



## Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Marktheidenfeld

16. Sitzung des Stadtrates am 26.10.2017

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

229 Sozialer Wohnungsbau - Südring (Säule 2)  
(Bei Behandlung des Tagesordnungspunktes ist Architekt Armin Bauer vom Büro Ritter-Bauer anwesend.)

Erste Bürgermeisterin Schmidt-Neder stellt fest, dass die Stadt vorsieht, am Südring ein Projekt im Rahmen des Staatlichen Sofortprogrammes im Wohnungspakt Bayern (Säule 2) umzusetzen. Vorgesehen ist der Bau eines größeren Mehrfamilienhauses, möglicherweise mit Wohneinheiten für Wohngruppen. Das Vorhaben wird von der Regierung mit 30 % gefördert. In der letzten Woche fand ein Abstimmungstermin bei der Regierung statt.

Architekt Bauer stellt die Planung vor und beantwortet Fragen aus dem Stadtrat. Für die Anordnung der Stellplätze spricht der Planer verschiedene Möglichkeiten an. Eine denkbare Änderung der städtischen Stellplatzsatzung könnte zu einer Reduzierung der auszuweisenden Stellplätze führen. In Aschaffenburg beispielsweise konnte bei einem Bauvorhaben die Anzahl der Stellplätze durch carsharing halbiert werden. Angesprochen wird die Anordnung der für die Wohngruppen vorgesehenen Flächen. Pro Bewohner sind hier 50 qm erforderlich. Bei einer Wohnungsgröße von 150 qm könnten demnach drei Bewohner einziehen. Denkbar sind aber auch kleinere Einheiten, die dann später ggf. als reguläre Mietwohnungen genutzt werden können. Angesprochen werden Varianten für die Ausgestaltung eines Staffelgeschosses.

Die Vorsitzende dankt dem Planer für seine Vorstellung. Diese hat sie überzeugt. Wichtig ist, dass die vom Gremium gewünschten 24 Wohneinheiten Platz auf der Fläche finden. Auch die Regierung war bei dem Vorgespräch von der Planung durchaus angetan.

Stadträtin Gillmann-Bils spricht die vorhandenen Birken auf der Baufläche an. Sie würde diese gerne erhalten. Wenn dies nicht möglich ist, sollten wieder entsprechende Bäume gepflanzt werden. Auch bittet sie um Information, wie die Mauer in Richtung der Parkplätze ausgestaltet werden soll.

Architekt Bauer erläutert, dass die vorhandenen Bäume voraussichtlich nicht gehalten werden können, evtl. kann einer der Bäume bleiben. Was die Mauer betrifft, verweist er zunächst auf die vorhandenen Höhendifferenzen im Gelände. Gedacht ist hier an eine Mauer mit 1 – 2 m Höhe. Denkbar wäre aber auch eine einfache Pergolakonstruktion.

Stadtrat Adam fragt, wie viele Stellplätze jetzt auf dem Gelände ausgewiesen sind. Eine carsharing-Konstruktion kann er sich nicht vorstellen. Denkbar wäre aber, dass nicht von Anfang an alle rechnerisch denkbaren Stellplätze benötigt werden, wobei die Erfahrung allerdings zeigt, dass nach ein paar Jahren auch die Umgebung zugeparkt wird. Fraglich ist für ihn auch die Lage der Wohnungen für Wohngruppen im Dachgeschoss. Diese können auch in 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen auf anderen Ebenen untergebracht werden. Die vorgesehene Glasfassade



ist sicherlich optisch ansprechend, dürfte aber die Unterhaltskosten in Bezug auf Reinigung und Pflege in die Höhe treiben.

Der Planer erläutert, dass hier eine Kommunikationsebene entstehen soll. Durch die Glasfassade entwickeln sich Blickbezüge; der Raum regt zu Gespräche an.  
Im Übrigen werden für 24 Wohneinheiten 36 Stellplätze benötigt. Diese sind im Moment komplett auf dem Gelände nachgewiesen.

Auch 3. Bürgermeister Harth hält die vorgesehene Mauer zwischen der langen Stellplatzreihe und dem Gebäude für städtebaulich nicht sinnvoll. Es würde eine unschöne Parkgasse entstehen. Auch sollte die Stadt die eigene Stellplatzsatzung bei diesem Vorhaben einhalten. Erfahrungsgemäß ist die Anzahl der Stellplätze auch ein wichtiger Punkt für die Akzeptanz des gesamten Vorhabens. Vielleicht können auf dem gegenüberliegenden Grundstück Richtung Kammerwiese weitere Stellplätze ausgewiesen werden, solange dort keine Bautätigkeit erfolgt.

Stadtrat Wagner begrüßt die vorliegende Planung grundsätzlich, insbesondere das Vorhaben, Wohngruppen in dem Gebäude unterzubringen. Allerdings sollten für diese Wohnungen keine auf drei Seiten ummauerten Badewannen vorgesehen werden.

Auf Frage nach dem Kostenvolumen stellt die Bürgermeisterin fest, dass es zum jetzigen Zeitpunkt darum gegangen ist, einen ersten Vorentwurf der Regierung und dem Stadtrat vorzustellen. Dieser erste Entwurf ist, wie bereits ausgeführt, mit der Regierung als Förderstelle abgesprochen. Das Planungsbüro muss nun mit der Leistungsphase 2 beauftragt werden. In Anbetracht der zu erwartenden Bausumme wird eine europaweite Ausschreibung erfolgen müssen.

Architekt Bauer geht nach einer überschlägigen Schätzung von Baukosten in Höhe von 3,4 Mio. € für das Gebäude aus. Über die weitere Ausgestaltung der heute angesprochenen Varianten insbesondere zu Stellplätzen/Tiefgarage muss sich der Stadtrat noch Gedanken machen.

In der weiteren Beratung wird gebeten, dass bis zu den Haushaltsberatungen Zahlen auf dem Tisch liegen. Um die Frage nach der Anzahl der Stellplätze oder alternativ einer Tiefgarage konkret beantworten zu können, spielt der Kostenfaktor eine wichtige Rolle.

Die Bürgermeisterin bedauert es grundsätzlich, dass aufgrund der bestehenden Stellplatzsatzung kostbare Grün- oder Freiflächen in Stellplätze umgewandelt werden müssen. Eine Lösung in Richtung carsharing wäre sicher überlegenswert. Tatsache ist auch, dass der Stadtbus in unmittelbarer Nähe hält. Zusammenfassend stellt sie fest, dass die Varianten für die Stellplatzlösung weiter verfolgt werden sollten (Tiefgaragenlösung, weniger Flächenverbrauch für die Stellplätze). Auch die Variante für ein Staffelgeschoss hat im Gremium Anklang gefunden. Wichtig ist nun eine Kostenermittlung als Grundlage für die weiteren Beratungen im Stadtrat.

### **Beschluss:**

**Der vorgestellten Planung des Architekturbüros Ritter-Bauer aus Aschaffenburg für die weitere Bearbeitung des Wohnbauprogrammes „Wohnungspakt Bayern Säule 2“ bis zum Abschluss der Leistungsphase 2 wird mit den von der Vorsitzenden zusammengefassten Hinweisen zugestimmt.**

**einstimmig beschlossen    Ja 20    Nein 0**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Marktheidenfeld, 03.11.2017

  
Helga Schmidt-Neder  
Erste Bürgermeisterin

