



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Marktheidenfeld

05. Sitzung des Stadtrates am 08.03.2018

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

55 Sozialer Wohnungsbau - Südring (Säule 2)

(Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Architekt Armin Bauer vom Büro RitterBauer Architekten anwesend.)

Der Stadtrat hat am 18.05.2017 beschlossen, auf der Flur-Nr. 6376/12 und 6376/14, Südring in Marktheidenfeld, ein Projekt im Rahmen des Staatlichen Sofortprogrammes im Wohnungspakt Bayern (Säule 2) umzusetzen. Vorgesehen ist der Bau eines größeren Mehrfamilienhauses mit ggf. Wohneinheiten für Wohngruppen. Das Vorhaben wird von der Regierung mit 30 % gefördert.

Zuletzt behandelt wurde das Bauprojekt in der Stadtratssitzung am 26.10.2017. In der Stadtratssitzung wurden verschiedene Grundrissvarianten, mögliche Lösungen für die Stellplatzunterbringung und eventuelle Lösungen für ein Staffelgeschoss vom Planungsbüro vorgestellt.

Das beauftragte Architekturbüro wurde für den weiteren Planungsverlauf beauftragt, detaillierter auf die Parkplatzsituation einzugehen und verschiedene Lösungsmöglichkeiten ausarbeiten. Weitere Anregungen aus dem Gremium sollten ebenfalls berücksichtigt werden wie z. B. die Sanitärblockanordnung für die Wohngruppen oder die Gestaltung der Fassade am Treppenhäus.

Das Architekturbüro stellt den Planungsfortschritt mit verschiedenen Stellplatz- und die dazugehörenden Kostenvarianten vor.

Architekt Bauer geht auf die einzelnen Grundrisstypen ein. Anstelle der im Plan eingezeichneten Badewannen können auch Duschkabinen installiert werden. Soll eine Wohnung rollstuhlgerecht eingerichtet werden, muss die Dusche jedoch eine Größe von 1,20 x 1,20 m aufweisen. Eine 4-Zimmer-Wohnung benötigt zusätzlich zum Bad noch ein Gäste-WC. Da die Grundrisse über mehrere Stockwerke gleichbleiben, ergibt sich eine kleinere Kosteneinsparung. Die 1-Zimmer-Wohnung wurde ins Erdgeschoss verlegt. Durch die abgewinkelte Aufteilung des Baukörpers ergibt sich eine ansprechendere Optik.

Er weist auf das nach wie vor bestehende Stellplatz-Problem hin. Um der Stellplatz-Satzung zu genügen, muss das restliche Grundstück fast vollständig mit Parkplätzen gefüllt werden. Damit die Stellplätze nicht komplett einsehbar sind, sieht der vorgestellte Entwurf eine Stützmauer hinter der Parkplatzreihe vor.

Architekt Bauer hält fest, dass die aktuelle Kostenschätzung für die Basislösung, das bedeutet, der Baukörper nebst 36 Stellplätzen auf dem Grundstück, bei rund 4,5 Mio. € liegt.

Bezüglich des Stadtratswunsches nach einer Möglichkeit für eine Wohngruppe führt Herr Bauer weiter aus:

Besondere Wohnformen, insbesondere Wohngemeinschaften für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung oder sonstige Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung und Hilfeleistung werden im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gefördert. Dabei haben die Bewilligungsstellen ausreichend Spielraum, um den sozialen und wohnungswirtschaftlichen Umständen des Einzelfalls gerecht werden zu können. Als angemessen gilt eine Wohnfläche von höchstens 50 m² pro Person.

Bei Wohngemeinschaften kann ein angemessen großer Gemeinschaftsraum vorgesehen werden.

Neue Wohnformen, wie etwa Wohnungen für Senioren mit Gemeinschaftsbereichen, können nach Nr. 19 der WFB entsprechend den speziellen Erfordernissen geplant werden. So können Wohngemeinschaften für ältere Menschen aus einzelnen Apartments oder 2-Zimmer-Wohnungen, die alle Funktionen eines selbstbestimmten Wohnens (Wohnen, Schlafen, Kochen und Bad mit WC) enthalten, oder aus einzelnen Wohnschlafräumen mit eigener Nasszelle und zusätzlichen Gemeinschaftsflächen (wie etwa Küche, Wohnräume oder Pflegebad) bestehen. Besondere Wohnformen können sowohl in der EOF als auch in der AOF gefördert werden.

Die Überlegung des Planungsbüros, die Wohngruppe nicht wie häufig üblich im Erdgeschoss zu lokalisieren, hat zur Entwurfsplanung eines 4. Obergeschosses geführt. Durch den bereits vorhandenen Aufzug wäre dieses auch für gehandicapte Bewohner leicht erreichbar. Ein solches Staffelgeschoss könnte bei einer Realisierung noch zusätzlich mit einer Dachterrasse ausgestattet werden. Sollte sich keine Wohngruppe finden, kann das Staffelgeschoss auch in eine 4-Zimmer-Wohnung umgewandelt werden.

Durch ein Staffelgeschoss wird der Baukörper optisch aufgewertet. Die zusätzlichen Baukosten errechnen sich inklusive der erforderlichen 4 Stellplätze auf 588.000 €

Eine Wohngruppe könnte aber, wie in der vorgestellten Variante 2, auch ohne größeren Aufwand im Erd- oder 1. oder 2. Obergeschoss eingeplant werden, indem eine Etagentür durch eine Eingangstür ersetzt wird.

Herr Bauer führt zur Kostenschätzung aus, dass sich die förderrelevanten Kostengruppen 300 – 400 der Basislösung auf ca. 3.285.626,72 € summieren. Hier wurde der bisher gültige Ansatz von 435 € je m³ Wohnraum bzw. 425 € je m³ Raum im Untergeschoss zugrunde gelegt. Umgelegt auf die Sollwohnfläche von 1.720 m² ergeben sich Kosten je m² von 1.910,25 € und liegen somit noch unter der förderfähigen Kostenobergrenze von 1.920 € je m² Wohnfläche.

Würde sich der Stadtrat für das zusätzliche Staffelgeschoß entscheiden, errechnen sich Kosten je m² rein für das 4. OG auf 1.459,78 €.

Bei einer Planung mit Staffelgeschoss würden sich die Kosten insgesamt besser verteilen, da beispielsweise die Kosten des Aufzugs für das Gebäude nur einmal anfallen..

Architekt Bauer geht nun im Einzelnen auf die vorgelegten Parkplatzvarianten ein.

Bei der vorgelegten Stellplatz-Variante 1 befinden sich alle laut Satzung notwendigen 36 Stellplätze auf dem Grundstück.

Bei der Stellplatz-Variante 2 befinden sich auf dem Grundstück 20 Stellplätze entlang der westlichen Grundstücksgrenze und weitere 16 Stellplätze auf dem Nachbargrundstück. Diese Variante schlägt mit zusätzlichen Kosten von ca. 40.000 € zu Buche.

Bei der Stellplatz-Variante 3 müsste eine Wohnung des Erdgeschosses für eine Tiefgaragen-Zufahrt geopfert werden. Die Stellplätze würden sich verteilen auf 20 Stellplätze auf dem Grundstück und weitere 16 Stellplätzen in der Tiefgarage. Zusätzliche Kosten: 480.000 €.

Stellplatz-Variante 4 zeigt 12 Stellplätze und 24 Doppelparker-Stellplätze. Die zusätzlichen Kosten für die Doppelparker-Plätze belaufen sich auf 320.000 €.

Die Vorsitzende hält nochmals fest, dass die Regierung den Bedarf an benötigtem Sozial-Wohnraum für Marktheidenfeld auf 36 Wohneinheiten geschätzt hat. Durch das Projekt im Rahmen des Staatlichen Sofortprogrammes im Wohnungspark Bayern (Säule1), in Kooperation mit der Regierung von Unterfranken, wird am Stauffenberggring ein Gebäude mit 12 Wohneinheiten erstellt werden. Die zur Deckung des errechneten Bedarfs fehlenden 24 Wohneinheiten möchte die Stadt Marktheidenfeld in Eigenregie mit Förderung über die sogenannte Säule 2 realisieren.

Bedarf an besonderem Wohnraum für Menschen mit und ohne Behinderungen ist vorhanden. Mehrere Eltern haben bereits bei ihr diesbezüglich angefragt. Bei den Interessenten handelt es sich vorwiegend um Menschen, die eine gewisse Betreuung benötigen, für ein Wohnheim jedoch zu fit sind. Eine Wohngruppe wäre für diese Menschen ideal.

Die vorgestellte abgewinkelte Gebäudeform hält die Erste Bürgermeisterin für optisch ansprechend. Ein Staffelgeschoss würde den Bau städtebaulich aufwerten. Sorgenkind des Projekts bleiben jedoch die Stellplätze. Eine entsprechende Überarbeitung der Stellplatzsatzung ist in Vorbereitung.

Die Stellplatz-Variante 1 – 36 Stellplätze auf dem Grundstück – sieht die Vorsitzende kritisch. Bei dieser Variante wäre kein Platz für Grün. Bei der Variante 3 sieht sie Probleme bei der Zu- und Ausfahrt.

Ihr persönlicher Favorit ist die Variante 3, denn Autos gehören ihrer Meinung nach unter die Erde, Menschen auf die Erde. Mit der Regierung wurde diese Stellplatz-Variante besprochen. Die Regierung würde die Lösung mittragen. Die Variante 4/Doppelparker sieht die Vorsitzende ebenfalls eher kritisch, da die Technik doch störanfällig sein kann.

Stadtrat Wagner hält die vorgelegte Planung für sehr erfreulich, insbesondere die Berücksichtigung der besonderen Wohnform. Hier ist die Variante 2, Staffelgeschoss, der Favorit der Fraktion der Freien Wähler. Vor einer Ausgestaltung der Sanitärbereiche regt er an, mit den künftigen Bewohnern vorab Kontakt aufzunehmen. Bei den Stellplatz-Varianten bevorzugt er die Variante 3. Er regt weiter an, die Behinderten-Stellplätze an die Seite des Gebäudes zu verlegen.

Auch Stadtrat Christian Menig hält die vorgelegte Planung für weitestgehend gelungen. Insbesondere die Lösung mit einem Staffelgeschoss hält er für gut umgesetzt und präsentiert. Bezüglich der Parkplatz-Situation könnte er sich auch mit der Variante 3 – Tiefgarage anfreunden. Dies sei die teuerste, aber auch die optisch ansprechendste Lösung. Allerdings stellt er klar, dass die Stadt hier bereits ein Grundstück einbringt. Würde man den Wert des Grundstücks mit einrechnen, käme man auf Kosten von 6,5 Mio. €. Dies sei ein beträchtlicher Betrag. Dennoch kann er das Bauvorhaben in der vorgelegten Form unterstützen.

Stadtrat Hermann Menig stellt fest, die Planung hätte seine Vorstellung genau getroffen. Er befürwortet die Variante 2 – Staffelgeschoss in Verbindung mit Stellplatz-Variante 3 – Tiefgarage und bittet, die beiden vor dem Gebäude platzierten Behinderten-Stellplätze noch an die Seite zu verlegen, damit eine geschlossene Grünanlage entstehen kann.

Das Staffelgeschoss macht Sinn und ist ansprechend, hält Stadtrat Adam fest. Er wirft jedoch die Frage auf, ob hier wirklich 50 m² pro Person erforderlich sind. Bei drei Personen käme man dann auf 150 m². Hier könne man Flächen und somit auch Kosten reduzieren.

Eine Tiefgarage lehnt er jedoch ab. Bei 16 Tiefgaragen-Stellplätzen kommt man auf zusätzliche Kosten von 30.000 € je Stellplatz. Er schlägt deswegen vor, an der Stelle der Stellplätze im hinteren westlichen Grundstücksbereich ein Parkdeck zu schaffen. Würde man die errechneten Herstellungskosten einer Tiefgarage auf die Wohnfläche umlegen, käme man auf Kosten von rund 3.500 €/m² Wohnraum. Würde man diese Kosten dann auf die künftigen Mieter umlegen, wäre man bei einem weit höheren Mietpreis als bislang schon in Marktheidenfeld üblich. Er bittet darum Möglichkeiten zu suchen, ob man die Kosten auf ein normales Maß reduzieren kann.

Für private Investoren rechnet sich ein solcher Neubau nicht, erinnert die Vorsitzende. Allerdings möchte sie hier nicht von Luxus sprechen. Sie sieht die Stadt vielmehr in einer Vorbildfunktion für private Bauherren und stellt fest, dass in der Innenstadt bereits Parkflächen unter

die Erde gebracht wurden.

Dem stimmt Stadtrat Wolfgang Hörnig zu. Die Gestaltung des Gebäudes sei hervorragend und das Staffelgeschoss wäre ebenfalls ansprechend. Es wären 1- und 2-Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende berücksichtigt. Er sieht es aber kritisch, im Sozialen Wohnungsbau 1,5 Stellplätze pro Wohnung zu fordern. Einer Tiefgarage mit Kosten von 500.000 € kann er nicht zustimmen.

Die Vorsitzende wirft ein, dass die Regierung mit 0,5 Stellplätzen rechnet. Dies kann jedoch ihrer Meinung nach nicht funktionieren. Für den Sozialen Wohnbau befürwortet sie 1,0 Stellplätze je Wohneinheit.

Architekt Bauer erläutert, dass in Aschaffenburg derzeit für den Sozialen Wohnungsbau ein Car-Sharing-Projekt getestet wird. Man würde bei 24 Wohneinheiten die Stellplätze auf 12 reduzieren. Er sieht dies aber kritisch. Car-Sharing würde eher in Großstädten funktionieren, ob dies in Aschaffenburg auch der Fall sein wird, bleibt abzuwarten.

In Marktheidenfeld gelte aufgrund der Stellplatzsatzung ein Schlüssel von 1,5 Stellplätzen pro 3-Zimmer-Wohnung. Solange die Satzung nicht überarbeitet ist, sei dieser Schlüssel einzuhalten. Er könne sich vorstellen, dass pro Wohneinheit jetzt ein Stellplatz eingeplant wird. Nach einer Testphase könne man, wenn sich herausstellt, dass die Stellplätze nicht reichen, auf dem gegenüberliegenden Grundstück noch zusätzliche Stellplätze errichten.

Stadtrat Braun fragt nochmals nach, ob die Tiefgarage durch die Regierung ebenfalls gefördert wird. Nachdem Architekt Bauer dies verneint, stellt er fest, dass die erforderlichen Mietpreise bei entsprechender Umlage nicht mehr sozial verträglich sind.

Doppelparker seien eher unbeliebt, stellt Stadtrat Müller klar. Dennoch seien diese kostengünstiger. Er fragt nach, warum nicht auch die zweite Teilfläche mit Doppelparkern ausgerüstet werden kann.

Doppelparkanlagen benötigen waagerechte Flächen, um einzufahren, so Architekt Bauer. Insgesamt wäre eine Höhe von 3,50 m erforderlich. Um diese wartungssicherer zu machen, würde sich ein „Deckel“ anbieten. Allerdings würde die Wohnqualität der Bewohner im Erdgeschoss leiden, eine Aussicht sei dann nicht mehr gegeben – genauso wenig wie die Barrierefreiheit der Stellplätze. Für das von Stadtrat Hermann Menig angesprochene Parkdeck reiche der Platz nicht aus. Um die einzelnen Parkplätze anzufahren, werden Rangierflächen benötigt. Dies ergäbe eine zweite Ebene mit einer Tiefe von $6,0 + 5,0 \text{ m} = 11,0 \text{ m}$. Ein Befahren bliebe jedoch schwierig. Man müsse jedoch auch eine Rampe zum Befahren des Decks berücksichtigen.

3. Bürgermeister Harth erklärt sich mit der vorgelegten Planung hinsichtlich des Gebäudes einverstanden. Er sieht die eigentliche Problematik in der aktuellen Stellplatzsatzung. Flächen sind nicht mehr in Hülle und Fülle vorhanden. Wie die Fahrzeugsituation im Sozialen Wohnungsbau aussieht, kann er schlecht einschätzen. Er hält die Tiefgaragenlösung für am verträglichsten, jedoch sind ihm die Herstellungskosten zu hoch. Er hält die Möglichkeit, die Stellplätze auf dem gegenüberliegenden Grundstück zu erweitern, wenn ein niedrigerer Stellplatzschlüssel nicht funktioniert, dennoch für charmant.

Stadträtin Gillmann-Bils weist auf das ohnehin schon hohe Verkehrsaufkommen in der Ulrich-Willer-Straße hin. Bei einem „Wiesenparkplatz“ auf der gegenüberliegenden Fläche sieht sie die Gefahr des „Wildparkens“.

Was spräche dagegen, die untere Stellplatzreihe tiefer zu legen und die zweite Ebene darüber zu bauen und anschließend darüber eine Grünfläche anzulegen, fragt Stadtrat Hermann Menig nach.

Eine zweite Ebene benötige ebenfalls Rangierflächen, stellt Architekt Bauer nochmals klar.

Es schließt sich eine weitere Diskussion über Rangiermöglichkeiten an.

Die Vorsitzende resümiert schließlich, man sei sich einig, 24 Wohneinheiten plus Staffelgeschoss zu errichten. Diesen Beschluss könne man heute fassen. Bezüglich der Stellplatzsatzung sei eine Überarbeitung umgehend erforderlich, damit die Stadt nicht gegen die eigene Satzung verstoße. Sie sieht im Sozialen Wohnungsbau einen Stellplatz pro Wohneinheit als gerechtfertigt an.

2. Bürgermeister Stamm kann sich vorstellen, das Bauvorhaben schrittweise zu realisieren und zunächst eine Fläche vorzuhalten, auf welcher später bei Bedarf weitere Parkplätze errichtet werden können. Dies würde die kostenintensiven Tiefgaragen-Stellplätze vermeiden und stellt seiner Meinung nach einen gangbaren Kompromiss dar.

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt der vorliegenden Planung (Erdgeschoss, 1. - 3. Obergeschoss) inklusive der Variante Nr. 2 für ein Staffelgeschoss für das anstehende VgV-Verfahren zu.

einstimmig beschlossen Ja 23 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Marktheidenfeld, 15.03.2018


Helga Schmidt-Neder
Erste Bürgermeisterin

