



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/186/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 24.06.2016
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	11.07.2016		öffentlich

Projektbeschluss Einfachstwohnungen und Sozialer Wohnungsbau auf dem Grundstück am Bahndamm

Sachverhalt:

Auf der Gemeinderatsklausur 2015 ist sowohl das Thema der Unterbringungsmöglichkeiten für obdachlos gewordene Personen sowie die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen zur Linderung der Wohnungsnot bei einkommensschwachen Personen intensiv im Zusammenhang mit der Beplanung des Grundstücks „Am Bahndamm“ diskutiert worden. Wie in der Klausurunterlage unter TOP 3 nachzulesen ist, sprachen sich Fr. Zehnter und Fr. Schmitz grundsätzlich für die Schaffung von 10 Einfachstwohnungen und „zunächst mindestens 50 Sozialwohnungen“ aus. Eine grobe Prüfung der Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks durch das Bauamt im Vorfeld der Klausur hat hinsichtlich der Schaffung von Einfachstwohnungen ergeben, dass ca. 20 Wohneinheiten mit durchschnittlich 75 qm Bruttogeschossfläche für Baukosten von rund € 1,8 Mio. realisiert werden könnten.

In der Folge sind die € 1,8 Mio. im Haushaltsplan für 2016 eingestellt worden und ist ein Planungsauftrag an das Büro 4 in Dietersheim erteilt worden.

Eine optimale Ausnutzung des Grundstücks ergab nach den Plänen des Architekturbüros B4 für den gemeindeeigenen Grundstücksteil eine Bebauungsmöglichkeit mit einem dreigeschossigen Baukörper, der 15 öffentlich geförderten Wohnungen enthält, sowie mit einem ebenfalls dreigeschossigen Baukörper, der 24 Einfachstwohnungen beinhaltet. Das Konzept der sozialen Durchmischung wird mit einem zweigeschossigen Baukörper für freifinanzierte Geschosswohnungen und einem Dreispänner mit Einfamilienhäusern auf dem östlich angrenzenden Fremdgrundstück abgerundet.

In der südlich vorgelagerten lärmabschirmenden Nebenanlage sind 6 Stellplätze für die Einfachstwohnungen, 12 oberirdische Stellplätze für den öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau, 12 Stellplätze für den frei finanzierten Geschosswohnungsbau sowie 6 Stellplätze für den Dreispänner untergebracht. Die nach derzeit gültiger Stellplatzanforderung nachzuweisenden restlichen 18 Stellplätze für den öffentlich geförderten Wohnungsbau können in der bis zu 21 Stellplätze fassenden Tiefgarage untergebracht werden.

Die Kostenschätzung für den Baukörper mit den Einfachstwohnungen beläuft sich auf

€ 2.149.000,- brutto. Die vom Bauamt geschätzten Baukosten von rund € 90.000,- pro Wohneinheit lassen sich demnach umsetzen. Ausschlaggebend hierfür ist ein sehr rationeller Grundriss, ein minimaler Aufwand für Haustechnikinstallationen und eine kompakte Erschließung mit möglichst vielen Wohneinheiten an einem Treppenhaus.

Demgegenüber erfordert das Gebäude mit den öffentlich geförderten Wohnungen einen deutlich höheren Mittelaufwand. Die Kostenschätzung beträgt hier € 3.186.000,-. Das Gebäude beruht auf dem gleichen effizienten Entwurfsprinzip wie das für die Einfachstwohnungen, hat jedoch etwas vergrößerte Achsmaße, um mehr Wohnfläche pro Wohneinheit zu erhalten, und bekommt Balkone für die Wohnungen in den Obergeschossen. Auch ist der Ausstattungsstandard höher als bei den Einfachstwohnungen. Zusätzlich verursachen der Aufzug in einem der beiden Treppenhäuser für einen barrierefreien Zugang zu der Hälfte der Wohneinheiten sowie die Tiefgarage für den Nachweis der Stellplätze erhebliche Kosten. Ein gutes Drittel des zu erstellenden Gebäudevolumens entfällt allein auf das Untergeschoss mit der Tiefgarage.

Das zur Lärmabschirmung notwendige zweigeschossige Nebengebäude enthält im Erdgeschoss 18 Kfz-Stellplätze für die Einfachstwohnungen und den öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie Müll- und Fahrradabstellmöglichkeiten. Im Obergeschoss ist eine gemeinsame Heizanlage, Abstellabteile für die öffentlich geförderten Wohnungen sowie Wasch- Trocken und Lagerräume für die Einfachstwohnungen untergebracht. Die Kosten hierfür werden auf € 610.000,- geschätzt und müssen ungefähr je zur Hälfte den Einfachstwohnungen und den öffentlich geförderten Wohnungen zugeordnet werden.

Damit belaufen sich die geschätzten Baukosten für die Gesamtmaßnahme auf € 5.945.000,-.

Möglichkeiten zur Reduzierung der Gesamtkosten werden in der Reduzierung der Anzahl der Geschosse bei beiden Baukörpern gesehen. Grob kalkuliert kann dabei von ca. 30 % der jeweiligen Kosten ausgegangen werden, also von € 645.000,- beim Gebäude mit den Einfachstwohnungen und von € 956.000,- beim Gebäude mit den öffentlich geförderten Wohnungen.

Alternativ könnte beim Baukörper der Einfachstwohnungen auch eine kleinere oder größere Hälfte des Gebäudes mit je einem Treppenhaus weggelassen werden. Auch hier kann von einer Reduktion der Baukosten von rund 30% ausgegangen werden.

Einsparpotential von rund 20 % der Baukosten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus beinhaltet die Tiefgarage. Durch Verminderung der Anzahl der Wohneinheiten sowie einer angemessenen Reduktion der Stellplatzanforderung könnten die 18 in der lärmabschirmenden Nebenanlage vorgesehenen oberirdischen Stellplätze für ausreichend befunden werden.

Der beabsichtigte Ablauf der Maßnahme lässt sich schon jetzt kaum realisieren. Vor der Vergabe der bereits submittierten Bodensanierung soll geprüft werden, ob diese Kosten in die Summe der förderfähigen Kosten nach dem Wohnungspakt II eingerechnet werden können. Nach der Vergabe muss mit einem Zeitraum von 3 - 4 Monaten bis zum Abschluss der Bodensanierung gerechnet werden, wobei ein zeitliches Risiko je nach angetroffener Bodenbelastung besteht. Ein Baubeginn der Hochbaumaßnahme ist somit erst im Frühjahr 2017 wahrscheinlich.

Ein Baubeginn wie beabsichtigt im Herbst diesen Jahres würde eine unverzügliche Baueingabeplanung ohne Umplanung des bisherigen Konzepts erfordern. Parallel dazu müsste der Bebauungsplan Nr. 123 ohne Änderungen ins Verfahren gehen können, damit im Herbst zum Baubeginn Planreife gegeben ist.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Gegenwärtig wird von der Kämmerei geprüft, ob die gesamte Maßnahme nach dem Wohnungspakt II gefördert werden kann. Danach könnte die Finanzierung bei 10 % Eigenanteil der Kommune zu 30% aus einem Zuschuss und zu 60% aus einem zinsvergünstigten KfW-Darlehen (BayernLaBo, 20 Jahre Laufzeit und Zinsbindung, Zinssatz aktuell 0,5 %) bestehen - das Darlehensvolumen und damit die Schuldenzunahme beträgt mindestens € 3,5 Mio. und müsste mit einer jährlichen Tilgungsleistung von ca. € 200.000,- bedient werden. Die Finanzierung müsste über die Mieteinnahmen erfolgen, das sich daraus ergebende Delta muss im Verwaltungshaushalt erwirtschaftet werden.

€ 1.800.000,- Haushaltsmittel sind für die Baumaßnahme vorgesehen. Weitere € 400.000,- sind gegenwärtig für die Bodensanierung im Haushalt eingestellt. Damit könnten € 2,2 Mio. Haushaltsmittel, also rund 35 % der Gesamtkosten (einschließlich Bodensanierung) von € 6,345 Mio. aufgebracht werden, was bei einer Darlehensfinanzierung des Restbetrags die künftige Zinsbelastung des Verwaltungshaushalts in Grenzen halten würde.

Eine Aussage über die Förderung des Gesamtprojektes erfolgt in der Sitzung selbst, da am 11.07. ein Besprechungstermin mit der Regierung stattfindet

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die vorgestellte Planung von 24 Einfachstwohnungen und 15 öffentlich geförderten Wohnungen auf dem Grundstück „Am Bahndamm“ zur zeitnahen Umsetzung (Projektbeschluss).

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

Anlagen:

A Einfachstwohnungen

B Sozialer Wohnungsbau

C Nebengebäude

EWN Ermittlung vgl Kosten 16-05-09