



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/219/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter	Datum: 24.08.2017
----------------------	----------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	23.04.2018		öffentlich

Vorstellung und Genehmigung Planungskonzept altengerechtes Wohnen in der Bahnhofstraße

Sachverhalt:

Das Planungskonzept „Altengerechtes Wohnen in der Bahnhofstraße“ sieht insgesamt 13 Wohneinheiten vor. Im Kopfgebäude an der Bahnhofstraße sind sieben Wohneinheiten untergebracht sowie anstelle der zunächst geplanten gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss eine Gemeinschaftseinrichtung für den Empfang von größeren Besuchermengen bei familiären Feiern oder auch als Kommunikationsraum für die Bewohner. Die rückwärtige Bebauung sieht nach Norden geöffnete Innenhöfe zur Belichtung der Wohneinheiten vor, was eine gute Vermittlung zwischen der Öffentlichkeit des dort verlaufenden Fußwegs und dem Bedürfnis nach Privatsphäre in den Wohneinheiten ergibt.

Im Obergeschoss der rückwärtigen Bebauung befinden sich die kleinsten Wohneinheiten mit 33 Quadratmetern, die Mehrzahl der Wohnungen hat eine Größe von 45 bis 55 Quadratmetern, die größte Wohneinheit ist 60 Quadratmeter groß. Alle Wohnungen sind barrierefrei gestaltet und erreichbar.

Die nach bisher gültiger gemeindlicher Stellplatzsatzung erforderlichen 13 Stellplätze könnten in der über eine Kfz-Aufzugsanlage erschlossenen Tiefgarage nachgewiesen werden. Durch diese Form der Erschließung kann der Platzbedarf für die Abfahrtsrampe sowohl im Erdgeschoss als auch im Untergeschoss eingespart werden. Zusätzlich stehen für Besucher noch drei oberirdische Stellplätze an der Bahnhofstraße zur Verfügung.

Die geschätzten Gesamtkosten für die Baumaßnahme belaufen sich auf € 3,69 Mio.. Ein erheblicher Teil dieser Kosten ist durch die Tiefgarage verursacht, die allein € 1,08 Mio. Kosten verursacht. Diese hohen Kosten resultieren zum einen daraus, dass die Tiefgarage aufgrund des schmalen Grundstücks ein ungünstiges Verhältnis von Verkehrs- zu Stellplatzfläche aufweist. Zum anderen ist für die große Baugrube direkt an der südlichen Grundstücksgrenze eine aufwändige Verbauung erforderlich, die ebenfalls nicht unerheblich Kosten verursacht.

Der aus Mitgliedern des Gemeinderates und der Rathausverwaltung bestehende Arbeitskreis Stellplatzsatzung entwickelt derzeit eine Überarbeitung der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Im Entwurf der Neufassung ist eine Stellplatzanforderung bei Seniorenwohnungen für besonders bedürftige Bevölkerungsschichten vorgesehen, die je 6 Wohnungen einen Stellplatz für Pkw's verlangt. Dieser Stellplatzschlüssel ist hier angemessen, da dieses öffentlich geförderte Wohnbauprojekt eine kommunale Maßnahme gegen das hohe Risiko einer Altersarmut ist, die in unserer Region sehr häufig mit den Wohnungskosten verbunden ist. Wenn die Gemeinde Stufe 1 der kommunalen Wohnraumförderung als Einkommenskriterium für die Berechtigung, dort zu wohnen, festlegt, so darf ein Ein-Person-Haushalt maximal € 12.000,- im gesamten Jahr an Gesamteinkommen beziehen, ein Zwei-Personen-Haushalt maximal € 18.000,-. Es ist erfahrungsgemäß sehr unwahrscheinlich, dass dieser Personenkreis über einen eigenen Pkw verfügt.

Somit würden die vorhandenen 4 oberirdischen Stellplätze für den Stellplatznachweis ausreichen und es könnte auf den Bau der Tiefgarage verzichtet werden, da davon auszugehen ist, dass die überarbeitete Stellplatzsatzung zum Zeitpunkt der Baugenehmigungsbeantragung rechtskräftig geworden ist.

Damit die Genehmigungs- und Ausführungsplanung noch im Jahr 2018 erfolgen kann, ist eine Beauftragung eines Architekturbüros erforderlich. Die Ausschreibung kann dann im Winter 2018/19 veröffentlicht werden. Baubeginn wäre im Frühjahr 2019, die Fertigstellung könnte bis zum Herbst 2020 abgeschlossen werden.

Hr. Wagner vom Architekturbüro B4 wird die Planung in der Sitzung erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Die Grobkostenschätzung aus dem Jahr 2017 beläuft sich auf € 3,69 Mio. mit Tiefgarage und € 2,61 Mio. ohne Tiefgarage. Im Haushalt eingestellt sind folgende Mittel:

2018: € 690.000,-
2019: € 2.000.000,-
2020: € 1.000.000,-

Es fand bereits eine Vorabstimmung mit der Regierung von Oberbayern hinsichtlich der Förderfähigkeit im Programm des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nach Kommunalbaupakt II statt. Die Förderfähigkeit ist dem Grunde nach gegeben. Im Haushalt eingeplant sind Einnahmen aus Fördermitteln in Höhe von € 500.000,- in 2019 und € 250.000,- in 2020.

Eine Kalkulation der Mieteinnahmen sowie eine Gegenüberstellung der Ein- und Ausgaben werden zur Sitzung nachgereicht.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Realisierung des vorgestellten Konzepts für ein altengerechtes Wohnen an der Bahnhofstraße auf dem Grundstück Fl.Nr. 40/4 der Gemarkung Neufahrn in der Version ohne Tiefgarage als Projekt. Das Architekturbüro B4 ist mit den Architektenleistungen zu beauftragen. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist für Herbst 2020 vorgesehen.

Beratungsergebnis:

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