

Anlage 10

Antwort der Verwaltung zu den Fragen aus der Sitzung des Bauausschusses vom 02.12.2019

1. Hintergrund

In der Vergangenheit wurden bei der kostenmäßigen Betrachtung nur die Kosten des Teilplanes 1004 berücksichtigt. Der Tilgungsnachlass in Höhe von 25 % wirkte sich insoweit nicht kostenmindernd aus, da er in einem anderen Teilplan abgebildet wird. Für dieses Bauvorhaben wird ein Tilgungsnachlass i. H. v. voraussichtlich rund 359.000 Euro gewährt (abweichend von der Beschlussvorlage, hier waren fälschlich 319.800 Euro ausgewiesen). Auf die Abschreibungsdauer des Gebäudes von 60 Jahren bezogen, ergibt sich ein jährlicher kalkulatorischer Ertrag von rund 6.000 Euro, der die jährliche Belastung entsprechend vermindert.

Es finden zurzeit verwaltungsinterne Abstimmungsgespräche statt, inwieweit die wirtschaftlichen Zusammenhänge der Bauvorhaben künftig umfassender dargestellt werden können.

2. Wird hier auch nach § 34a BauGB gebaut? Kann statt 2- auch 3-geschossig gebaut werden?

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach § 30 BauGB i. V. m. dem geltenden Bebauungsplan Nr. 62529/03-00-05, in dem auch Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit getroffen werden. Demnach gilt in dem hier überplanten Bereich eine Höchstgrenze für Vollgeschosse von 2. Ferner sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 35° zu planen.

3. Erläuterung zu den in der Vorlage verwendeten Begriffen „Freisitz/Loggia“ und deren Größe

Ein Freisitz ist gemäß den Wohnraum-Förderbestimmungen NRW 2019, Anlage 1, Nr. 1.3 für jede Wohneinheit vorgeschrieben. Ob ein Freisitz als Loggia, Balkon oder Terrasse umgesetzt wird, richtet sich nach der Kubatur des Gebäudes, sowie weiteren Planungsvorgaben (z.B. notwendige Grünfläche, Fensterfläche, etc.). Die Größe der Freisitzflächen ist von der jeweiligen Wohnungsgröße abhängig.

4. Kann die Planung so verändert werden, dass der Abstellraum für die rollstuhlgerechten Wohneinheiten im Erdgeschoss ebenerdig errichtet wird, sodass der Aufzug entfallen kann?

Die Verwaltung ist grundsätzlich darum bemüht, den Einbau eines Aufzuges zu vermeiden bzw. ihn nur dann einzuplanen, wenn es notwendig ist. Für die vorliegende Planung ist der Einbau eines Aufzuges gemäß Landesbauordnung zwar nicht vorgeschrieben. Die Notwendigkeit ergibt sich jedoch aus der Absicht, zwei rollstuhlgerechte Wohnungen zu planen und das Grundstück optimal mit Wohnraum zu nutzen.

Es sind nicht nur die Wohnungen selbst, die stufenlos erreichbar sein müssen, sondern auch die Neben- und Gemeinschaftsräume. Das sind konkret je ein Abstellraum für eine Wohnung, der Wasch- sowie der Trockenraum. Die Planung von Wasch- und Trockenräumen ist förderrechtlich vorgeschrieben. Diese Räume müssen jedem Bewohner zugänglich sein.

Auch wenn der Abstellraum innerhalb der rollstuhlgerechten Wohnung untergebracht wird und es einen Waschmaschinenanschluss in der Wohneinheit gibt, sind demnach noch weitere Funktionsbereiche stufenlos zugänglich zu machen. Da sich diese Funktionsbereiche in einem Mehrparteien-Wohnhaus regelmäßig im Kellergeschoss befinden, die rollstuhlgerechten Wohnungen jedoch in den darüber liegenden Geschossen, ist die Planung eines Aufzuges häufig unumgänglich.

Um bei dem hier in Rede stehenden Objekt keinen Aufzug in den Schacht bauen zu müssen, sieht die Verwaltung zwei mögliche Varianten:

Variante 1 (rollstuhlgerechte Wohnungen bleiben erhalten):

Die Abstellräume für die rollstuhlgerechten Wohnungen werden innerhalb der Wohnungen eingeplant. Dadurch gehen mindestens 5 m² Wohnfläche je Einheit verloren. Der Trockenraum wird im Erdgeschoss untergebracht. Im Zuge dessen muss eine der Wohnungen im Erdgeschoss deutlich verkleinert werden. Der Keller muss umgeplant werden, da hier entsprechende Flächen wegfallen.

Der Verzicht auf einen Aufzug hätte demnach eine Mindernutzung des Grundstücks zur Folge mit dem Ergebnis, dass auch Mieteinnahmen ausbleiben. Im günstigsten Fall sind es lediglich 30 m² an Wohnfläche, die entfallen. Dies bedeutet eine Einbuße an Mieteinnahmen von jährlich rund 2.500 €.

Nicht zu vernachlässigen ist auch der Umstand, dass bei dieser Variante eine doch recht ungewöhnliche Gebäudeaufteilung entsteht, bei der die Funktionsräume auf verschiedenen Etagen zu finden sind.

Variante 2 (keine rollstuhlgerechten Wohnungen):

In dem Objekt werden keine rollstuhlgerechten Wohnungen geplant. Die Erdgeschosswohnungen werden, wie die auf den anderen Etagen, „lediglich“ barrierefrei errichtet. Hierdurch könnte der Aufzug entfallen. Allerdings bedeutet dies auch, dass auf den Bau von rollstuhlgerechten Wohnungen an diesem Standort allein aus dem Grund verzichtet wurde, dass ein Aufzug nicht vorgeschrieben ist. Rollstuhlgerechte Wohnungen werden jedoch auch in solchen Siedlungsbereichen benötigt, in denen eine ein- oder zweigeschossige Bebauung vorherrscht und auf einen Aufzug rein bauordnungsrechtlich meist verzichtet werden kann.

Ergebnis:

Beide Varianten sind aus Sicht der Verwaltung unbefriedigend.

Zudem gehen sie beide mit Umplanungen einher, die ebenfalls mit Kosten verbunden sind. Grob geschätzt geht die Verwaltung von Umplanungskosten in Höhe von 50.000 € für jede Variante aus. Ferner ist mit einem zeitlichen Verzug von etwa 6 Monaten zu rechnen.

Bei einem Mietwohnungsbau nach den Wohnraumförderbestimmungen NRW ist zwar nicht immer ein Aufzug zu realisieren. In jedem Fall muss aber planerisch nachgewiesen werden, dass die Wohnungen zu einem späteren Zeitpunkt stufenlos zugänglich gemacht werden können. Für das Projekt Langenbergstraße bedeutet das, dass auf den Bau des geplanten Aufzugsschachtes ohnehin nicht verzichtet werden kann. Ein nachträglich anzubringender Außen-Aufzug scheidet aus planerischen Gründen hier aus.

Die Verwaltung favorisiert weiterhin die vorgestellte Planung mit zwei rollstuhlgerechten Wohnungen und Aufzug. Dieser wird laut Kostenberechnung rund 35.000 € kosten. Im Rahmen der Wohnraumförderung ist für den Aufzug bereits ein pauschales Zusatzdarlehen in Höhe von 55.000 € zugesagt worden, wobei ein Tilgungsnachlass von 13.750 € gewährt

wird, sodass der Aufzug unterm Strich lediglich mit rund 21.250 € zu Buche schlagen wird. Für die Schaffung von rollstuhlgerechtem Wohnraum wird hier überdies ein Zusatzdarlehen von 15.000 € gewährt, mit einem erhöhten Tilgungsnachlass von 7.500 €.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Wohnraum-Förderbestimmungen in NRW hinsichtlich des Ausstattungsumfanges im geförderten Wohnungsbau gerade bei kleineren Objekten zu überproportionalen Kosten führen können.

5. Weiterhin greift Herr Brust die Außenanlagen mit Kosten von rd. 170.000 € auf. Bei der GAG sei es beispielsweise üblich, Mietergärten zu errichten; dies sei kostenneutral und sozial wesentlich sinnvoller. Er regt an, dies auch für das zur Rede stehende Objekt zu prüfen.

Bei dem Objekt werden Außenanlagen errichtet, die verschiedenen Funktionen gerecht werden. Mietergärten sind tatsächlich vorgesehen, machen aber nur einen geringen Teil der Investitionssumme von rund 170.000 € brutto aus. Der Großteil der Kosten entfällt auf gemeinschaftlich genutzte Bereiche. Dies sind u.a.:

- Gepflasterte Wege
- Einfriedungen
- Parkplätze
- Eine Spielfläche
- Eine Rigole zur Versickerung des Niederschlagswassers.

Diese Bereiche sind in dem der Vorlage beigefügten Plan zu ersehen und können nicht durch Mietergärten ersetzt werden.

6. RM Halberstadt-Kausch äußert die Bitte, hier, sowie auch grundsätzlich, grobe Grundrisse der Wohnungen beizufügen (insbesondere bei Baubeschlussvorlagen).

Der Vorlage wurden nun Grundrisse beigefügt. Dies soll auch künftig so gehandhabt werden.

7. Sofern der Aufzug entfallen könnte, sollte geprüft werden, ob pro Etage 3 Wohneinheiten errichtet werden können, regt SE Bischoff an.

Der Aufzugsschacht kann, wie oben dargestellt, ohnehin nicht entfallen. Im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss wurden bereits jeweils 3 Wohneinheiten eingeplant. Hinsichtlich der Dimensionierung und Aufteilung der Wohneinheiten ist generell zu sagen, dass die Verwaltung diese nach Möglichkeit bedarfsorientiert gestaltet. Im Fall Langenbergstraße sind im Erdgeschoss bewusst zwei größere Einheiten vorgesehen für Familien, die auf eine rollstuhlgerechte Wohnung angewiesen sind.

8. Herr Bischoff bittet zudem um Auskunft, ob es Absicht sei, dass die Gebäude keine Dachüberstände besitzen.

Das Gebäude wurde bewusst ohne Dachüberstände geplant. Der nicht vorhandene Dachüberstand ist im Zusammenhang mit der Architektur des gesamten Gebäudes zu sehen und letztlich auch ein Ergebnis der (in diesem Falle überschaubaren) gestalterischen Freiheit des Planungsbüros.

Die Wirtschaftlichkeit eines Dachüberstandes kann nicht eindeutig beurteilt werden. In der Regel verursacht ein Dachüberstand zunächst erhöhte Baukosten. Über die Frage, ob und inwieweit sich durch die schützenden Eigenschaften des Dachüberstandes Folgekosten einsparen lassen, kann nur spekuliert werden. Unabhängig davon ist der (weitgehende) Verzicht auf Überstände kein alleiniges Phänomen der heutigen Architektursprache, sondern ist bereits in früheren Zeiten verbreitet gewesen und dabei regionaltypisch unterschiedlich ausgeprägt.

In Anbetracht dessen sieht die Verwaltung hier keinen Grund, in die Gestaltungsfreiheit des Planungsbüros einzugreifen.