



Beschlussvorlage Nr. 2015/209

08.10.2015

Federführend: Hochbauamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Wohnbebauung Hammerwasen Flur Stk. Nr. 7120 (Planungsbeschluss)

Beratungsfolge:

Gemeinderat	20.10.2015	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

1. die Planung für den 3-geschossigen Wohnungsbau (18 Wohneinheiten) mit einfachem Standard im Hammerwasen auf dem Grundstück Flst. Nr. 7120 auf der Gemarkung Rottenburg am Neckar.
2. eine außerplanmäßige Ausgabe für die Anschlussunterbringung Hammerwasen, Haushaltsstelle 2.8810.9400.011-0001 mit 40.000 EUR. Die Deckung erfolgt über die Haushaltsstelle 2.2122.9400.000-0011, Abbruch Grundschule Kiebingen.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Grundriss Erdgeschoss
3. Grundriss Wohneinheit Familie
4. Grundriss 1. Obergeschoss
5. Grundriss Wohneinheit Wohngemeinschaft
6. Grundriss 2. Obergeschoss

gez. Stephan Neher

gez. Thomas Weigel

gez. Markus Gärtner

Oberbürgermeister

Bürgermeister

Amtsleiter/in

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
2015	2.8810.9400.011.0001	0 EUR EUR EUR
Summe		0EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	0 EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	0 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	40.000 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	-40.000 EUR
- apl..	40.000 EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	40.000 EUR
		Deckungsnachweis: 2.2122.9400.000-0011 Abbruch GS Kiebingen	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt im Bereich des günstigen Wohnraums wird durch die vielen Menschen, die in den letzten Monaten nach Deutschland geflüchtet sind und weiterhin nach Deutschland kommen, zusätzlich stark belastet. Viele der Asylbewerber werden in den nächsten Jahren oder für immer in Deutschland bleiben.

Die Nachfrage und die Konkurrenz mit Familien und Einzelpersonen, die keinen finanziellen Spielraum haben und deshalb auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, werden erheblich zunehmen.

Um dem Entgegenzuwirken plant die Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar den Bau von 18 Wohneinheiten (WE). Jede WE verfügt über einen Wohn- und Küchenbereich, ein Badezimmer mit Waschmaschinenaufstellplatz, einen Toilettenraum und über 2 bis 3 Zimmer. Darüber hinaus gehört zu jeder WE ein außenliegender Lagerraum in einer Gemeinschaftsanlage.

Jede WE ist entweder als Wohngemeinschafts an maximal 5 Personen oder an eine Familie vermietbar.

Bei der Wohngemeinschaftsvariante wurde mit dem Flächenkennwert von 10 m²/ Person geplant. Eine Doppelbelegung von zwei der drei Zimmer ist dabei unvermeidbar.

Die Bewohner der Neckarhalde/ Hammerwasen wurden am 29. September 2015 über das geplante Bauvorhaben informiert. Die Mehrheit der Anwesenden äußerten zwar Sorgen, signalisierten aber die Bereitschaft zu einer integrierenden Nachbarschaft. Die Mehrheit wünschte sich Unterstützung Seitens der Stadt bei der Erreichung einer harmonischen Nachbarschaft (Nachbarschaftstreffs/ Ansprechpartner).

Die geplante Wohnanlage soll nach den Vorstellungen der Neckarhalde-Bewohner aus einer Mischung an Familien und Wohngemeinschaften vermietet werden.

Lage/ Grundstück

Das Grundstück befindet sich, von der Rottenburger Altstadt gesehen, gut einen Kilometer Neckar aufwärts im Gebiet Hammerwasen. Das Grundstück mit der Flurstücks Nr. 7120 ist ca. 2.087 m² groß und grenzt an die nördlich verlaufenden Bahngleise.

Die geplante Wohnbebauung ist hier möglich, wenn im Bereich der Bebauung eine ca. 70 cm hohe Auffüllung erfolgt (Überschwemmungsgebiet beim 100-jährigen Hochwasserereignis).

Bebauung

Bauvorhaben im Gebiet Hammerwasen können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist. Diese Voraussetzungen liegen vor.

Die Bebauung besteht aus zwei Gebäudeteilen, dem 3-geschossigem Wohngebäude (Grundfläche 415 m²) und dem 1-geschossigem Schuppengebäude (Grundfläche 243 m²). Beide Gebäudeteile bilden einen befestigten Innenhof, über den die Zugänge zu den Wohneinheiten erfolgen.

Die bauliche Nutzung des Grundstückes beträgt

III (I) Geschosse
GRZ 0,32 (ohne Hofbefestigung)
GFZ 0,71

Geländeanhebung um	ca. 0,70 m
Traufhöhe über neuem Geländeniveau	ca. 8,90 m
Firsthöhe über neuem Geländeniveau	ca. 10,7 m

Grundstückerschließung

Das Grundstück liegt unmittelbar an der befestigten Straße Neckarhalde. Die Ver- und Entsorgung mit Strom und Trinkwasser sowie der Anschluss an die Kanalisation sind leicht möglich. Die Gasversorgungsleitung aus der Neckarhalde soll in Richtung Hammerwasen verlängert werden, damit die Heizzentrale mit Gas betrieben werden kann.

Außenanlagen

Das Gelände wird in Teilen (im Bereich der künftigen Wohnbebauung, des Innenhofes und der Abstellräume) mit einem Volumen von ca. 1.100 m³ angehoben.

Die Gebäudeteile bilden einen befestigten (asphaltierten) Innenhof, der neben der Wohnungserschließung als Aufenthaltsfläche, insbesondere im Sommer als Treffpunkt zur Verfügung steht. Über den Innenhof erreichen die Bewohner die zugeteilten Abstellräume sowie die Müllsammelstelle. Der Innenhof ist nicht befahrbar und wird über eine Treppe bzw. eine Rampe im östlichen Bereich von der Neckarhalde erschlossen. Im Zugangsbereich befindet sich eine Fläche für einen Kinderspielplatz.

Direkt an der Neckarhalde können ebenerdig die notwendigen 18 PKW-Stellplätze angeordnet werden. Die Fahrradabstellplätze befinden sich vor oder in den Abstellräumen.

Baukörper/ Grundrisse

Der Gesamtkörper wird in seiner Länge von gut 50 m durch eine Zweiteilung der Anlage und einer Verdrehung des Grundrisses gebrochen. Diese Gestaltung soll die Reihung von gleichen Fassadenabschnitten zu einem langen Baukörper auflockern und eine kleinteiligere Erscheinung gewährleisten.

Jede der drei Stockwerke besteht aus 6 Wohneinheiten und dem nördlich vorgelagertem Laubengang sowie aus einem zentralen Raum am Gelenk der verdrehten Grundrisse. Der zentrale Raum dient im Erdgeschoss als Hausanschlussraum für die Haustechnik mit Gas-Wärme-Erzeugung und Wärmeverteilung, Wasser- und Stromverteilung sowie für den zentralen Telefonanschluss. In den oberen Geschossen dient der Raum für das Trocknen der Wäsche, weil dafür in den knappen Wohnungen kein Platz zur Verfügung steht.

Wohneinheit

Die Wohneinheiten können in zwei Grundvarianten hergestellt werden: Wohneinheiten für je eine Familie oder Wohneinheiten für je eine Wohngemeinschaft.

Grundriss Familie

Wohn-/Esszimmer und Küche	25,63 m ²
Toilette	1,77 m ²
Sanitär	2,92 m ²
Zimmer 1	11,07 m ²
Zimmer 2	11,07 m ²
<u>Abstellraum</u>	<u>11,18 m²</u>
Summe	52,46 m ²
Gemeinschaftsfläche	Innenhof, Müllsammelstelle, Trockenraum

Grundriss Wohngemeinschaft

Wohnküche	17,99 m ²
Toilette	1,77 m ²
Sanitär	2,92 m ²
Zimmer 1	7,65 m ²
Zimmer 2	11,07 m ²
<u>Zimmer 3</u>	<u>11,07 m²</u>
Summe	52,47 m ²
Gemeinschaftsfläche	Innenhof, Müllsammelstelle, Trockenraum

Weitere Varianten sind baulich realisierbar, jedoch mit einem größeren (Umbau-) Aufwand verbunden: Wohneinheiten mit einer Fläche von 80,42 m² bzw. 25,61 m² (siehe Grundriss 2. Obergeschoss) können durch den Rückbau bzw. den Einbau von Wänden erreicht werden.

Die Versorgungsleitungen, insbesondere Wasser und Abwasser sind jeweils für zwei Wohnungen kompakt und zentral angeordnet, um eine wirtschaftliche Lösung zu erreichen.

Baukosten

Die Baukosten wurden mittels Kostenkenndaten des BKI (BauKostenInformationszentrum) ermittelt. Schwer einschätzbar sind die Auswirkungen der einsetzenden, ansteigenden Nachfrage an die Bauunternehmer in dem Geschäftsfeld der Schlüsselfertigen Erstellung von Geschosswohnbauten.

Baukostenermittlung

Kennwert EUR/m² BGF

Wohnbau einfach	EP 900 EUR/m²	ME 1.244 m²	GP 1.119.420 EUR
Schuppen	EP 400 EUR/m²	ME 243 m²	GP 97.200 EUR
Laubengang	EP 600 EUR/m²	ME 379 m²	GP 227.400 EUR
Geländebearbeitung	EP 75 EUR/m³	ME 1.085 m³	GP 81.354 EUR
Erschließung	psch		GP 40.000 EUR
Außenanlage/Hof	EP 125 EUR/m²	ME 320 m²	GP 40.000 EUR

Baukosten gerundet

GP 1.600.000 EUR

Ausstattung

Küchen	EP 6.000 EUR	ME 18	GP 108.000 EUR
Möblierung Zimmer	EP 6.975 EUR	ME 18	GP 125.500 EUR

Ausstattungskosten

GP 233.550 EUR

Baunebenkosten 20 % der Baukosten

GP 321.075 EUR

Gesamtkosten gerundet

GP 2.150.000 EUR

Termin-Meilensteine

Planung und Ausschreibung „Schlüsselfertige Vergabe“	Mitte November 2015
Vergabeverfahren	Mitte Dezember
Baubeschluss Gemeinderat	15.12.2015
Baugenehmigung	Ende Februar 2016
(Voraussetzung keine Nachbarschaftseinsprüche)	
Baubeginn Erschließung Gas	Januar 2016
Baubeginn Bauwerk	März 2016
Baufertigstellung	Oktober/November 2016

Finanzierung

Da der Zustrom an Asylbewerben nach Deutschland in dieser Form nicht vorhersehbar war, stehen keine Haushaltsmittel für das Bauvorhaben im Haushaltsplan bereit. Das Projekt muss deshalb mit außerplanmäßig bereitgestellten Mitteln finanziert werden. Die Deckung erfolgt aus der Rücklagenentnahme sowie aus der möglichen Förderung aus dem Landes-Flüchtlingsprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“. Hier hat die Stadt Rottenburg am Neckar bereits einen unverbindlichen

Antrag gestellt und Mittel in Höhe von 286 TEURO bewilligt bekommen. Auflösende Wirkung wäre ein Baubeginn nach dem 8. Januar 2016 (9 Monate nach Antragsbewilligung am 8. April 2015). Derzeit wird zwischen der Stadt und der L-Bank bzw. Ministerium geklärt, ob der bestehende Antrag auf das vorliegende Plaungskonzept ungeschrieben werden kann oder ob ein neuer Antrag mit höherer Fördersumme (25 % = 575 TEUR) sinnvoller ist.