



Vorlage

XII/168/2016

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	06.09.2016	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	15.09.2016	
Haupt- und Finanzausschuss	20.09.2016	
Stadtverordnetenversammlung	27.09.2016	

60-16-10 Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern im sozialen Mietwohnungsbau auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 6 Flurstück 77/38, Stabelsteiner Weg - Grundsatzentscheidung

Sachdarstellung:

1. Sachverhalt:

Auf Grund der Ende 2014 prognostizierten Flüchtlingszahlen wurde von Seiten der Politik der Auftrag (Vorlage XI/2/2015) an die Verwaltung erteilt, die vorgeschlagenen Standorte in Neu-Anspach zu untersuchen.

Das Ing. Büro Ludorf+Schön+Weissbrod (LSW) wurde daraufhin beauftragt, 12 Standorte bezüglich der baulichen Umsetzung für Wohncontainer als Flüchtlingsunterkünfte mit den bestmöglichen Infrastrukturen standorttechnisch zu prüfen und zu bewerten.

Mit Vorlage XI/35/2015 wurde das entsprechende Ergebnis den politischen Gremien mitgeteilt. Es wurde der Beschluss gefasst, diese Flächen der Kreisverwaltung des Hochtaunuskreises als Standorte vorzuschlagen.

Gemäß Vorlage XI/54/2015 wurde dann das Ing. Büro LSW gebeten, die Leistungsphasen 1-7 als Honorarangebot einzureichen, damit hier eine Beauftragung durch die Stadtverwaltung und eine Kosteneinreichung über den HTK erfolgen kann.

Bedingt durch die bis dahin schon anerkannten Flüchtlinge in Neu-Anspach und die entsprechenden Flüchtlingszahlen, wurde am 13.01.2016 zur Vorlage XI/18/2016 in der Stavo Folgendes beschlossen:

1. Dem HTK wird das Grundstück Bahnhofstraße 30 (Firma Itasi) angeboten, um hier für eine entsprechende Laufzeit Flüchtlingsunterkünfte zu erstellen;
- 2a Kauf von Containern für Bolzplatz Stabelsteiner Weg und Festplatz, für je 30 Personen/Einheit;
2b neu gegründete Bürgergruppe kann eine Komplettbetreuung, wie angeboten, übernehmen wenn entsprechende Grundstücke angeboten werden;
3. weitere Container für 60 Personen anzuschaffen, wenn kurzfristig Bedarf besteht, die über den verrechneten Mietzins mit dem Hochtaunuskreis refinanziert werden.

Da aktuell keine Zuweisung von Flüchtlingen durch den Hochtaunuskreis erfolgt und der Bedarf von sozialem Wohnungsbau akut besteht, wurde in der BPWA-Sitzung am 04.02.2016 die Machbarkeit eines Pilotprojektes für humanes Wohnen für Flüchtlinge vorgestellt. Nach Überprüfung der Baupläne und des Flächenbedarfes im Verhältnis zur erzeugbaren Wohnfläche, wurde dann festgestellt, dass diese Bauvarianten für Neu-Anspach nicht umsetzbar sind, da der Wohnungsmangel an bezahlbaren Wohnungen zu hoch ist. Parallel zur Machbarkeit des Pilotprojektes, wurden auch Privatinvestoren, Projektentwickler sowie die Gemeinnützige Wohnungsbau angesprochen.

2. Soziale Wohnraumförderung – Bauprogramm 2016

Die Verwaltung hat im März 2016 vorsorglich für die Standorte Taunuslicht (24 Wohneinheiten mit ca. 1.600 m² Wohnfläche), Michelbacher Straße (12 Wohneinheiten mit ca. 800 m² Wohnfläche) und Stabelsteiner Weg (6 Wohneinheiten mit ca. 400 m² Wohnfläche) zur Wohnungsbauförderung angemeldet.

Mit Bescheid vom 10.06.2016 wurden nun Fördermittel aus dem KIP-Programmteil Wohnen 2016 - 1. Tranche für die Projekte Taunuslicht und Stabelsteiner Weg bis 31.10.2016 reserviert. Bei diesem Förderprogramm werden WiBank-Darlehen von 1.500 €/m² Wohnfläche bereitgestellt. Die Laufzeit der Darlehen beträgt bis zu 30 Jahre. Der Tilgungssatz liegt bei 3,33 % je Jahr. Für die ersten 15 Jahre der Laufzeit der Darlehen trägt das Land Hessen die Zinsen in vollem Umfang in Form von Zinszuschüssen. Es besteht die Möglichkeit; bis zum 31.10.2016 die nun geplanten weiteren 4 Wohneinheiten (360 m²) nach zu melden.

Angemerkt wird, dass das Projekt Michelbacher Straße erst nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens umgesetzt werden kann. Hierzu wird es zu gegebener Zeit eine separate Beratungsvorlage geben.

Das Projekt Taunuslicht soll mit einem Bauträger umgesetzt werden. Hier laufen Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern.

3. Projekt Stabelsteiner Weg

Die Stadt ist Eigentümerin des im Betreff genannten Grundstücks. Das Grundstück hat eine Größe von 2.787 m² und wird derzeit teilweise als Bolz- und Spielplatz genutzt. An der Nord- und Ostseite ist eine ca. 15 m hohe Felswand. Das Gelände ist gut eingegrünt.

Es besteht die Möglichkeit, durch die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus ein weiteres Projekt zur Schaffung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau auf einer Teilfläche von ca. 1.600 m² zu starten. Aufgrund des momentanen Wohnungsbedarfs wurde im Rahmen einer Voruntersuchung die Planungsidee zur Errichtung von 2 getrennten Mehrfamilienhäusern ohne Unterkellerung (wegen des zu erwartenden felsigen Untergrundes) entworfen. In den beiden Gebäuden könnten jeweils 5 Wohneinheiten mit jeweils einem Stellplatz errichtet werden. Die Gebäude würden zweigeschossig mit Staffelgeschoss. In jedem Gebäude wären 1 x 4 Zimmer-, 2 x 3 Zimmer- und 2 x 2 Zimmer-Wohnungen. Dies würde dem derzeitigen Bedarf entsprechen.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB. Nach Auffassung der Verwaltung würden sich die Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen. Da sowohl im Baugebiet Mitte-Ost, Teil Süd, als auch im Grundpfad diverse Spielflächen zur Verfügung stehen, könnte im Interesse der Wohnraumschaffung auf die Spielfläche an dieser Stelle verzichtet werden.

Aufgrund der derzeitigen allgemeinen Baukostenseigerung stellt sich die Frage, ob die Wirtschaftlichkeit bei einer sozialverträglichen Höchstmiete noch gegeben ist. Dies wird nach Fassung des Grundsatzbeschlusses des Projektes geprüft und dann den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. eine Teilfläche von ca. 1.600 m² des Grundstücks Gemarkung Anspach Flur 6 Flurstück 77/38, Stabelsteiner Weg, an die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit 10 Wohneinheiten im sozialen Mietwohnungsbau anzubieten;

2. an die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus die zugesagten Fördermittel aus dem KIP-Programmteil Wohnen 2016, 1. Tranche, für 6 Wohneinheiten abzutreten und in der 2. Tranche 4 Wohneinheiten noch anzumelden;
- 3 die finanziellen Modalitäten nach Vorliegen der Projektkalkulation zu bestimmen und das Projekt im Haushalt 2017 vorzumerken.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen

1. Lageplan
2. Freiflächenplan – Vorentwurf 13.07.2016
3. Übersichtsplan – Vorentwurf 13.07.2016
4. Orthofoto