Bitte beachten Sie, dass der ursprüngliche Beschlussvorschlag in den Vorlagen im Beratungsgang nicht verändert wird. Abweichende Beschlüsse der befassten Gremien können Sie den Anlagen, Niederschriften oder den Beschlussauszügen im Gremienportal entnehmen.

STADT
NIDDERAU

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-92/2023 2. Ergänzung	
Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst:	60.3 FD Hochbau
Sachbearbeiter/in:	Anke König
Datum:	07.02.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	19.02.2024	vorberatend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	26.02.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	14.03.2024	beschließend

Betreff:

Schaffung von sozialem Wohnraum - In den Borngärten, Ostheim

Beschlussvorschlag:

1. Die vom Planungsbüro Urban Concept GmbH aus Hanau erarbeitete Machbarkeitsstudie wird freigegeben. Das Konzept V.2.1 wird weiterverfolgt.

2. Das Konzept V.2.1 der Machbarkeitsstudie dient als Grundlage einer GÜ (Generalübernehmer) Ausschreibung.

3. Die Änderung des Bebauungsplans wird in die Wege geleitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Sachdarstellung:

Die beiden städtischen Wohngebäude In den Borngärten 7 + 9 im Stadtteil Ostheim sind stark sanierungsbedürftig und werden nun gemäß Magistratsbeschluss vom 26.06.2023 (VL-92/2023) abgerissen.
Für die Planung der Grundstücksentwicklungen wurde das Büro Urban Concept GmbH aus Hanau mit der Machbarkeitsstudie beauftragt.
Hierbei wurden mehrere Varianten geprüft. Drei Varianten wurden der Verwaltung vorgestellt.
Die Variante 1 wurde nicht weiter ausgearbeitet, da mit diesem Konzept nur 10 Wohneinheiten entstanden wären. Die beiden weiteren Varianten wurden vertieft.
Bei der Variante V 2.1 wird ein Baukörper mit 13 Wohneinheiten umgesetzt. Die Variante V 3.1 zeigt die Planung mit zwei Wohngebäuden mit insgesamt 14 Wohneinheiten.
Aufgrund der geringeren Herstellungskosten und vor allem geringeren Folgekosten wurde die Variante V 2.1 weiter untersucht. Grund hierfür ist eine kompaktere Bauweise, geringerer umbauter Raum und da nur ein Erschließungskern notwendig ist entstehen neben den geringeren Baukosten auch geringere Folgekosten. Somit sprechen wir hier von einer wirtschaftlicheren Lösung. Ebenso fügt sich das Gebäude besser in die umliegende Umgebung ein. Das konzipierte Wohngebäude hat zwei Geschosse + Staffelgeschoss. Im Schnitt zeigt sich die Einfügung an die

Nachbarbebauung. Durch die Trennung des Gebäudes zur Hausnummer 7a durch die Parkplatzflächen fügt sich das Gebäude in die umliegende Bebauung ein. Die Oberkante Attika übersteigt nicht die Firsthöhe des Nachbargebäudes Hausnummer 17.

Bei den in der Anlage beigefügten Kostenaufstellung handelt es sich um eine Kosteneinschätzung auf Grundlage der vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) zur Verfügung gestellten Kostendaten 1/2023.

Zur Kosteneinschätzung werden die möglichen Fördermittel aufgezeigt. Hierzu gehören 0% Darlehen und Zuschüsse der sozialen Mietraumförderung des Landes Hessen.
Weitere KFW Förderungen für den sozialen Wohnraum sind angekündigt, liegen jedoch bisher nicht vor (evtl. Jahresauftakt - Pressekonferenz am 07.02.2024). Das Förderprogramm des MKK zu preisgünstigem Wohnungsbau wird derzeit nicht wieder aufgelegt. Die Stadt Nidderau zählt nicht zur Partnerschaftsvereinbarung "großer Frankfurter Bogen" und kann daher auch hier keine Zuschüsse in Anspruch nehmen. KFW Förderungen in Bezug auf Regenerative Energien oder Bauausführungen Bspw. KFW 40 sind ebenfalls in der Kosteneinschätzung nicht berücksichtigt.

Das gewählte Konzept der Umsetzung eines Wohngebäudes wird als Grundlage für eine GÜ Ausschreibung herangezogen. Durch eine GÜ Ausschreibung wird ein komplexes, langwieriges Vergabeverfahren für Planung und Umsetzung erleichtert. Des Weiteren bietet das Verfahren eine höhere Kostensicherheit gegenüber dem Bauherrn.

Für eine optimale und maximale Ausnutzung des bestehenden Grundstücks muss eine Änderung des B-Plans "In den Borngärten" erfolgen. Die bauplanungsrechtlichen Ausnahmen und Befreiungen wären sonst zu umfassend. Die B-Plan Änderung und die weitere Bauplanung können parallel erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt die Freigabe der Machbarkeitsstudie mit der Grundlage der Variante V 2.1 für die weitere Planung.

Das gewählte Konzept dient als Grundlage einer GÜ Ausschreibung.

Die notwendige Bebauungsplanänderung wird in die Wege geleitet.

Freigabe:

gez. Andreas Bär	gez. Bernd Dassinger	gez. Anke König
Dezernatsleiter/in	FB-Leiter/in	FD-Leiter/in / Sachbearbeiter/in

Anlage(n):
1. Machbarkeitsstudie In den Borngärten
2. Kosteneinschätzung_Machbarkeitsstudie