

**Sanierung Galgenwasen im Stadtteil Siedlung
Aktenvermerk über eine Besprechung mit Vertretern der Regierung Unterfranken zur
Wohnungsförderung**

Teilnehmer:

Herr Graumann	Stadtbauamt Kitzingen	(StKT)
Herr Noll	Regierung Unterfranken	(RUF)
Herr Sänger	Regierung Unterfranken	(RUF)
Herr Rützel	Stadtbauamt Kitzingen	(StKT)
Frau Kahl	Kämmerei Kitzingen	(StKT)

Zeit: 16.02.2017 von 11:00 Uhr bis 12:15 Uhr
Ort: Stadtbauamt Kitzingen

Vorbemerkung:

Den Beteiligten ist das Vorhaben im Wesentlichen bekannt. Die Herren Noll und Sänger haben sich die Gebäude vorab angesehen.

Besprechung:

1.

Herr Graumann führt in das Gespräch ein und stellte den aktuellen Stand der vorbereitenden Abstimmungen dar. Dazu gehörte auch ein Gespräch zwischen dem Büro „bogevisches buero“ aus München und Vertretern der Regierung Unterfranken zur Förderung, insbesondere zu den Möglichkeiten des Umbaus der bestehenden Gebäude unter dem Ansatz der Barrierefreiheit.

Dieses Gespräch fand am 24.01.2017 in Würzburg statt und wurde protokolliert.

2.

Die Vertreter der RUF empfehlen der Stadt Kitzingen für dieses Vorhaben im Bereich Galgenwasen die Nutzung des Förderprogramms (KommWFP) (Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Einkommens- und Aufwendungsorientierte Förderung).

Gegenstand der Förderung ist das Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch

- a) Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen, selbständigen Gebäude geschaffen wird,
- b) Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen wird.
- c) Modernisierung bestehenden Wohnraums
- d) Erwerb von Grundstücken oder von leerstehenden Gebäuden
- e) Ersterwerb von noch nicht genutzten Wohngebäuden.

Die Förderung erfolgt als Projektförderung der Gesamtmaßnahme auf dem Weg der Anteilsfinanzierung durch einen Zuschuss von 30% und zusätzlich ein zinsverbilligtes Darlehn von 60% der zuwendungsfähigen Kosten.

Der Zuschuss kann auch ohne Darlehn erfolgen.

Die Mietbindung beträgt 20 Jahre ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

Der Antragsteller ist die Stadt Kitzingen. Das kommunale Wohnungsunternehmen kann mit der Umsetzung beauftragt werden. Aktuell läuft das Programm bis 2019 (Antragstellung).

Zu beachten ist, dass die Kosten der KG 300 und 400 nicht höher als 1.920 EUR/m² sein sollen. Ein 10%tiger Aufschlag (auf 2.112 EUR/m²) ist jedoch möglich. *₁

Eine Nachbewilligung ist ausgeschlossen. Die Kosten sollten gut ermittelt werden (Kostenschätzung). Es wird empfohlen, einen bzw. zwei Wohnblocks im Bereich des Galgenwasens zu planen und zu beantragen. Ein Gesamtkonzept für alle sechs Wohnblocks inkl. Der Freianlagen ist sinnvoll.

Gegebenfalls ist ein Ankauf angrenzender Gebäude (ehem. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen an der Breslauer Straße) mit dem Ziel eines Rückbaus und anschließendem Neubau möglich. Auch hier würde eine Förderung möglich sein.

Eine Einkommensorientierte Förderung (EOF) wird seitens der RUF nicht empfohlen.

Ein Merkblatt wird ausgereicht (Anlage).

Für weitere Rückfragen stehen die Mitarbeiter der Regierung Unterfranken gern zur Verfügung.

aufgestellt:


Graumann
Bauamtsleiter

Anlage

Verteiler: AL6
Amt 2
62

+ ~~Ø~~ bog. Büro (bvb)

*₁

Neubaukosten; KG 300 + 400

= 1.920 €/m² + 10%

Inneustadtlage (192 €/m²)

≙ 2.112 €/m² * 75% ≙ 1.584 €/m²

protokoll besprechung förderbehörde 24.01.2017 - 1

Wohnbebauung Kitzingen

Protokoll zur Besprechung mit der Förderbehörde am 24. Januar 2017 / 10:15 Uhr @
Regierung, Würzburg

Dieses Protokoll von BVB besteht aus 4 Seiten, verschickt am 09.02.2017

Teiln/

Vert.	Firma	E-Mail	Kürzel	
TV	Frau Breitzke	Regierung Unterfranken	cornelia.breitzke@reg-ufr.bayern.de	RUF
TV	Herr Noll	Regierung Unterfranken	matthias.noll@reg-ufr.bayern.de	RUF
V	Herr Müller	OB Stadt Kitzingen	siegfried.mueller@stadt-kitzingen.de	StKT
V	Herr Graumann	Stadtbauamt Kitzingen	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	StKT
V	Herr Rützel	Stadtbauamt Kitzingen	klaus.ruetzel@stadt-kitzingen.de	StKT
V	Herr Icli	Stadtbauamt Kitzingen	Interne Verteilung	StKT
V	Herr Brand	Kitzingen Bau GmbH	norbert.brand@stadt-kitzingen.de	KTB
V	Herr Rückert	Kitzingen Bau GmbH	Interne Verteilung	KTB
V	Herr Kube	QB planungsbuero	qb-planungsbuero@t-online.de	QB
V	Herr Ritzer	bogevischs buero	ritz.ritzer@bogevisch.de	BVB
TV	Herr Klaffke	bogevischs buero	julius.klaffke@bogevisch.de	BVB
TV	Frau Kalläne	bogevischs buero	stephanie.kallaene@bogevisch.de	BVB

Punkt	Inhalt	zuständig
1	Organisation	
1.01	Anlass Besprechungstermin Der Besprechungstermin ist angesetzt, um mit der Förderbehörde die bisherigen Untersuchungen zur Sanierung am Galgenwasen durch BVB abzustimmen. Dabei soll die Förderfähigkeit der unterschiedlichen Sanierungsvarianten anhand von Grundrissvorschlägen erörtert werden. Die erarbeiteten Varianten S, M, L und XL wurden UFR vorab zur Verfügung gestellt. Ferner geht es bei dem Termin auch um eine ganzheitliche Betrachtung des Quartiers mit Hinblick auf Wohnungsmix und Identitätserhalt.	INFO
	Erläuterung Umfeld Einführend gibt BVB einen Überblick über den städtebaulichen Kontext der Siedlung mit Nahversorgung und öffentlichen Einrichtungen südlich der B8 und erläutert die Besitzverhältnisse der beidseitig angrenzenden Grundstücke der KTB.	INFO
	Vorstudie Es wird gem. den Vorgaben des StKT in einer vorgezogenen Studie zunächst ein Teilbereich von zwei Zeilen mit aktuell jeweils 8 Wohneinheiten betrachtet, die sich dann aufgrund der identischen Bestandsgrundrisse auf alle Häuser übertragen lässt	INFO
2	Konzept Sanierung	
2.01	Konzepte BVB stellt die 4 unterschiedlichen Konzepte vor.	

protokoll besprechung förderbehörde 24.01.2017 - 2

- S. Minimales Konzept unter Beibehaltung der momentanen Wohnungsgrößen mit Umgestaltung der Wohneinheiten für je 1 Person mit zwei Zimmern, Wohnung EG + OG intern barrierefrei, Zugang nicht barrierefrei (Treppe + Bewegungsfläche), Dachgeschoss nicht ausgebaut
- M. Erweitertes Konzept mit Beibehaltung der kleinen 2-Zimmer-Wohnung für 1 Person im EG und einer 3-Zimmer-Wohnung für 3 Personen in OG1+2 oder einer 4-Zimmer-Wohnung für 5 Personen über alle drei Geschosse. Die Wohnungen sind intern jeweils auf einem Geschoss barrierefrei, der Zugang erfolgt nach wie vor über die vorhandene Treppe.
- L. Erweitertes Konzept M mit Laubengängerschließung der Wohnungen im EG. Alle Wohnungen im EG werden damit barrierefrei erschlossen. Wohnungstypen ähnlich Variante M mit erweitertem DG-Ausbau. (Gauben)
- XL. Erweitertes Konzept L mit Anbauten zwischen den Hauszeilen (Lärmschutz), vorgesetzten Laubengängen im EG und im 1.OG und integrierten Aufzügen für eine barrierefreie Erschließung von EG und 1.OG. BVB
- 2.02 **Ausstattung Bad - Waschmaschine**
Bei Variante S ist im Bad keine Stellfläche für eine Waschmaschine möglich. (Alternativ vorgeschlagener Standort z.B. im Keller) BVB
- Nachrichtlich RUF: Im Bedarfsfall kann die Waschmaschine in der Küche (bspw. L-förmige Küchenausbildung) nachgewiesen werden. Es geht darum, dass in der Küche ein Anschluss für die Waschmaschine möglich ist (ist i.d.R. durch den Spülbeckenanschluss gegeben), um die barrierefreie Nutzung innerhalb der WE zu garantieren.* RUF
- 2.03 **Ausstattung Bad - Wanne oder bodengleiche Dusche**
Es ist zu klären welche Badausstattung von Bauherrenseite gewünscht wird und bezüglich Wanne / Dusche mit RUF abzustimmen. BVB stellt RUF das von der GWG in München vorgegebene Regelbad zur Verfügung. (Versand am 27.01.17 erfolgt) StKT / BVB
- Nachrichtlich RUF: Entscheidet sich der Bauherr für die Wannenausstattung, muss der Rückbau zu einem barrierefreien Duschplatz möglich sein* RUF
- 2.04 **Ausstattung im Bezug auf Förderfähigkeit**
Von RUF wird signalisiert, dass bei Sanierungsmaßnahmen im Bestand seitens der Förderstelle im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden. Diese sind in Bezug auf das Gesamtkonzept in Relation zu setzen.
1. Ein barrierefreies Bad mit Einhaltung der notwendigen Bewegungsflächen und Abstände zwischen den Sanitäreobjekten ist Grundvoraussetzung für die Förderung.
 2. Die Bewegungsflächen vor loser Möblierung in Individualräumen können im Einzelfall abweichen, solange die Raumgrößen gem. WFB 2012 eingehalten werden.
 3. Räumlich abtrennbare Küchen sind nach Möglichkeit anzubieten.

protokoll besprechung förderbehörde 24.01.2017 - 3

4. Die maximalen Wohnungsgrößen, bezogen auf die Bewohneranzahl, sind einzuhalten, können aber aufgrund der Planung im Bestand geringfügig abweichen. (z.B. 3-Zi-WE mit 78qm statt mit 75qm)
Die über alle Geschosse organisierte Wohnung mit ca.130qm ist dagegen für bis zu 6 Personen auszulegen. (Abweichung von Fördervorgaben 10qm)
Als Experiment wurden bei einem Bauvorhaben Stadtreihenhäuser in ähnlicher Größe von UFR gefördert.
5. Die barrierefreie Erschließung der Wohnungen bezogen auf die Bewegungsflächen vor den Wohnungseingangstüren kann aufgrund der vorhandenen Treppenhauseituation nicht eingehalten werden. Hierfür könnte eine Abweichung aufgrund der Sanierung im Bestand in Aussicht gestellt werden.
6. Die barrierefreie Erschließung, bezogen auf ebenengleiche Zugänge ohne Treppen, ist mindestens bei den Erdgeschosswohnungen vorzusehen. Im Rahmen eines Gesamtkonzepts ist ggf. bei einigen Häusern zumindest die Nachrüstbarkeit einer stufenlosen Erschließung nachzuweisen.

Nachrichtlich RUF: Die Nachrüstbarkeit für die barrierefreie EG-Erschließung einer WE steht generell erst an 2. Stelle und könnte im Einzelfall vertretbar sein, wenn im Gesamtkonzept glaubhaft dargestellt werden kann, dass der Bauherr eine Nachrüstung im Bedarfsfall für eine WE auch tatsächlich in Betracht ziehen würde (bspw. Darstellung der Kosten für eine Hebebühne/Treppenlift etc.).

RUF

7. Mindestens das Erdgeschoss aller Wohnungstypen mit Zugang im EG ist mit den wichtigsten Funktionen (Bad, Küche / Essen und Schlafen) zu belegen, so dass z.B. bei Familienwohnungen über zwei oder drei Geschosse mind. eine körperlich eingeschränkte Person untergebracht werden kann.
8. Auf in den Förderrichtlinien geforderte Balkone / Loggien kann hier verzichtet werden. Kompensierend ist den Wohnungen mit Zugang im EG auf dem vorgesezten Laubengang ein möblierbarer Freisitz im Sinne einer Verbreiterung des Ganges anzubieten.
9. Maisonette-Wohnungen sind grundsätzlich denkbar. Die Nachrüstbarkeit eines Treppenlifts wird durch BVB geprüft.
10. Die Treppenhäuser obliegen dem Bestandsschutz und sind nicht barrierefrei.

Nachrichtlich RUF: Die bestehenden Treppenhäuser können voraussichtlich nicht wirtschaftlich barrierefrei-arm gestaltet werden. Hierfür kann ggf. eine Abweichung aufgrund der Sanierung im Bestand in Aussicht gestellt werden. Die Möglichkeit des (späteren) Einbaus eines Treppenlifts wird von BVB geprüft.

RUF
BVB

11. Das Errichten von Aufzugsanlagen zur barrierefreien Erschließung des Obergeschosses mit Laubengängen hält RUF für unverhältnismäßig.
12. Der Dachgeschossausbau wird aufgrund der Wirtschaftlichkeit durch UFR eher kritisch gesehen. Es ist zu prüfen, ob ein Zusammenschluss EG + 1.OG mit ca. 85qm für eine Familie mit 4 Personen umsetzbar ist. Die Fläche für die Treppe kann bei der Wohnflächenberechnung vernachlässigt

protokoll besprechung förderbehörde 24.01.2017 - 4

werden.

13. Ein horizontaler Zusammenschluss der zwei mittleren Wohnungen einer Zeile im EG wird durch BVB ebenfalls überprüft.

BVB

2.05 Resümee

Es ist ein förderfähiges Gesamtkonzept zu entwickeln, das die soziale Durchmischung des Quartiers thematisiert, den Außenraum attraktiv und familienfreundlich mitgestaltet und mit einem entsprechenden Wohnungsmix auf unterschiedliche Bedürfnisse eingeht. Wenn möglich, sind unterschiedliche Bedürfnisse wie offene / abtrennbare Küchen verschiedentlich anzubieten.

BVB /
StKT

Somit ist ein Großteil der Wohnungen barrierefrei zu errichten und die Nachrüstbarkeit mit z.B. Treppenliften zu prüfen.

BVB

Nachrichtlich ergänzende Anregung durch RUF: Mit einem sinnvoll gewählten Wohnungsmix könnte auch ein Großteil der Wohnungen einen Freisitz erhalten (bspw. wie vorgeschlagen auf dem Laubengang im EG), was dem „allgemein üblichen Wohnstandards“ gem. KommWFP Nr. 4.2 entsprechen würde.

RUF

2.06 Nebenräume

Fahrradstellplätze, PKW-Stellplätze, Müllräume sowie Kinderwagenabstellräume sind ebenfalls zu berücksichtigen. Hierfür wären die eingeschossigen Gebäude am Galgenwasen – derzeit in Privatbesitz – geeignet.

StKT

Nachrichtliche Ergänzung durch RUF: Außenanlagen und die Strukturierung und Bündelung der Parkierungs-, Spiel-, Fahrradabstell- und Müllstandorte sowie die Strukturierung in ruhige/private Flächen, Verk (Laubengänge) sind im Gesamtkonzept zu erläutern.

RUF

2.07 Kosten

Die Sanierungskosten dürfen 75% der Neubaukosten nicht überschreiten. Für das Bauvorhaben sind die förderfähigen Neubaukosten KG 300+400 von 1.920€ zuzügl. 10% für Innenstadtlage anzusetzen.

StKT /
BVB

Nachrichtlich ergänzender Hinweis durch RUF: Bei einer Gebäudeänderung sollen die Gesamtkosten die Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht übersteigen (KommWFP, Punkt 7.1 Satz 4).

RUF

aufgestellt von: BVB am 25.01.2017