Anlage 2

Stadt Kitzingen

AMT:	
Sachgebiet:	6
Vorlagen.Nr.:	2019/074
Datum:	27.02.2019

Kitzingen am Main

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	19.03.2019	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 27.02.2019 ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 27.02.2019 ..... Oberbürgermeister

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer:	1.3
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6000

Kitzingen Siedlung - Sanierung Galgenwasen 13 - 20

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.

2. Die Sanierung der Gebäude Galgenwasen 13-20 wird auf der Grundlage der vorliegenden Planung (Anlage 1) fortgesetzt.

   Alternativ:

3. Auf der Grundlage des Schreibens der Regierung von Unterfranken von 15.02.2019 (Anlage 2) wird die Sanierung der Gebäude Galgenwasen 13-20 zurückgestellt. Der Beschluss vom 04.05.2017 (Punkt 2-4) wird aufgehoben (Anlage 3).

4. Die Stadt Kitzingen folgt der Empfehlung der Regierung von Unterfranken und erstellt ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Bereich Galgenwasen 13-37 (Anlage 4). Der Oberbürgermeister wird beauftragt ein städtebauliches Konzept zu erstellen.

5. Die Stadt Kitzingen folgt der Empfehlung der Regierung von Unterfranken und wird die Gebäude Galgenwasen 13-20 einfach herrichten. Die Herrichtung erfolgt analog den Gebäuden Galgenwasen 21-37.

Sachvortrag:

Der Stadtrat hat mit den Beschlüssen vom 09.06.2016, 28.07.2016 und 04.05.2017 die Generalsanierung der Gebäude Galgenwasen 13-20 auf den Weg gebracht. Die Planungen (Leistungsphasen 2) inklusive Fachplanungen liegen vor. Auf der Grundlage könnten die weiteren Planungen mit dem Ziel der Realisierung durchgeführt werden.

Ziel der Stadt ist, dass sich die Sanierung an den Standards für den sozialen Wohnraum orientiert. Das heißt, die notwendigen Maßnahmen im Bereich Fassade, Heizung, Sanitär, Elektro und Barrierefreiheit sind so auszuführen, dass der technische Standard eingehalten wird und dennoch günstige Mietpriese entstehen.

Die aktuell vorliegende Kostenschätzung (2018) geht von Sanierungskosten in Höhe von 1.969,73 €/ m² aus (KG 300 und 400). Siehe Kostenschätzung (Anlage Nr. 1) Entsprechend Förderprogramm sollen die Sanierungskosten nicht höher als 75 % der Neubaukosten betragen. Das ist jedoch der Fall (siehe unten stehende Vergleichsrechnung).

Vergleichsrechnung:
Fördergrenze Neubau KG 300 + 400 = 2.000 € / m² + 10 % innenstädtische Lage = 2.200 €/ m² (brutto). Davon 75% sind 1.650 €/ m². Der vom Büro bogevisches büro im März 2017 ermittelte Kostenrahmen ging noch von 1.560 €/ m² bzw. 1.580 €/ m² für die KG 300 + 400 aus.
Damit werden aktuell 319,73 €/ m² mehr Kosten veranschlagt.

Dass die Sanierung der Bestandsgebäude stets Kompromisse beinhaltet hat, war bekannt. Der Bauzustand ist nicht anders als in der Breslauer Straße. Sowohl, Wohnungslage, Wohnungsgröße, Kellerdecken, Wohnraumdecke oder Barrierefreiheit sind bei der energetischen Sanierung nur bedingt optimal herzustellen. Auch das wurde frühzeitig mit den Vertretern der Regierung von Unterfranken besprochen (u.a. am 24.01.2017 und am 16.02.2017, siehe Anlage 5).

Sollte die Planung fortgesetzt werden und die Umsetzung auf der aktuellen Grundlage erfolgen, ist jedoch offen, ob Fördermittel dafür gewährt würden. Siehe Schreiben vom 15.02.2019.

Die Wohnungen im Galgenwasen 13 – 20 werden größtenteils bis zum 01.05.2019 leergezogen sein. Die Mieter konnten zum Teil in die benachbarten Wohnungen (Galgenwasen 21 – 37) umgesetzt werden.

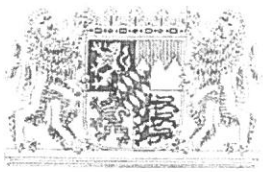
Sollte die Generalsanierung nicht mehr weiterverfolgt werden, wird seitens der Regierung von Unterfranken vorgeschlagen auch hier die einfache Herrichtung (analog Galgenwasen 21 – 37) durchzuführen. Die Kosten betragen dafür ca. 500.000 € ohne Dach, Fassade und Außenanlagen.
Parallel dazu könnte das von der Regierung von Unterfranken vorgeschlagene städtebauliche Konzept für den langfristigen Umgang mit diesen Gebäuden erarbeitet werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Abstimmungen mit den Vertretern der Regierung von Unterfranken mit dem Ziel einer anteiligen Förderung fortzusetzten und die Sanierung nach dem o.g. Plänen (Anlage 1) durchzuführen.

Anlagen:
Anlage 1 - Sanierung Wohnanlage Galgenwasen 13-20_bogevischs buero (hier nicht dabei)
Anlage 2 - Schreiben der R.v.U. vom 15.02.19
Anlage 3 - Beschluss vom 04.05.2017
Anlage 4 - Gebietsumgriff Galgenwasen 13 - 20
Anlage 5 - Aktenvermerk & Protokoll

A 2

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN



Regierung von Unterfranken · 97064 Würzburg

Herrn Oberbürgermeister
Siegfried Müller
Stadt Kitzingen am Main
Kaiserstraße 13/15
97318 Kitzingen



Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom	**Unser Zeichen** (bitte angeben) Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter	Telefon (09 31)	Telefax (09 31)	Zi.-Nr.	Datum
06.02.2019	34 / 35 Herr Noll	380-1436	380-2436	403	15.02.2019
		matthias.noll@reg-ufr.bayern.de			

Sanierung Wohngebäude Galgenwasen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Müller,

unsere gemeinsame Besprechung am 05.02.2019 in der Regierung von Unterfranken sollte dazu dienen, der Stadt Kitzingen gemeinsam mit der Kitzinger Baugesellschaft die fachliche Einschätzung der Sachgebiete Städtebau, Wohnungswesen und des Straßenbaus zur geplanten Entwicklung bzw. der Sanierung von Gebäuden entlang der Breslauer Straße / Galgenwasen nochmals zu verdeutlichen.

Dabei zeigte sich, dass die Erarbeitung eines für die gesamte nördliche Bebauung entlang der Breslauer Straße, also über den derzeitigen Bebauungsplanbereich „Breslauer Straße" hinaus, von allen Beteiligten als sinnvoll erachtet wird und durchaus neue Impulse geben könnte. Für die Erarbeitung eines solchen Gesamtkonzeptes wurde seitens des Städtebaus als auch des Wohnungswesens eine Förderung in Aussicht gestellt.

In den betreffenden Bereich fallen auch die Gebäude Galgenwasen 13-20.

Mit Stadtratsbeschluss vom 04.05.2017 wurde eine Sanierung der Gebäude in Orientierung an den Standards des geförderten Wohnungsbaues für 1.584 €/m² Wohnfläche, bezogen auf die

Postfachadresse
Regierung von Unterfranken
Postfach 63 49
97013 Würzburg

Bankverbindung
BIC: BYLADEMM
IBAN: DE75700500000001190315

Hausadresse
Regierung von Unterfranken
Peterplatz 9
97070 Würzburg

Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5
Haltestelle Neubaustraße

Dienstgebäude
H = Peterplatz 9
S = Stephanstraße 2
G = Georg-Eydel-Str. 13
A = Albert-Einstein-Str. 1

Telefon (09 31) 3 80 - 00
Fax (09 31) 3 80 - 22 22
E-Mail
poststelle@reg-ufr.bayern.de
Internet
http://www.regierung.unterfranken.bayern.de

Sie erreichen uns in den Kernzeiten
Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr
13:30 - 16:00 Uhr
Fr 8:30 - 12:00 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

KG 300 + 400, beschlossen. Entsprechend der eingereichten Kostenschätzung (Schreiben vom 18.12.2018) belaufen sich die Kosten einer Sanierung nun auf 1.969,73 €/m². Die angedachten Sanierung hat damit nahezu die Kostenobergrenze von Neubauten erreicht; gleichzeitig wird die vorgelegte Planung aus fachtechnischer Sicht sehr kritisch gesehen (s. hierzu Protokoll vom 22.11.2018).

In der nahegelegenen Breslauer Straße realisiert die Kitzinger Baugesellschaft derzeit 59 neue, attraktive und barrierefreie Wohneinheiten, welche dem aktuellen Standard der Wohnraumförderung entsprechen und in der Einkommensstufe I die berechtigten Haushalte mit einer Miete von nur 4,50 €/m² Wohnfläche belasten. Wegen des mit den städtischen Gebäuden (Galgenwasen) vergleichbaren Mietniveaus ist ggfs. mit Abwanderungseffekten dorthin zu rechnen.

Aufgrund des derzeitigen Sachstands erscheint insgesamt eine Förderung der städtischen Gebäude (Galgenwasen) im Kommunalen Wohnraumförderprogramm aus fachlicher und wirtschaftlicher Sicht nicht zielführend. Dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit gem. BayHO folgend, sollten die Sanierungskosten und die damit in Verbindung stehenden erheblichen baulichen Defizite den Kosten der Konzeption einer Neubauplanung gegenüber gestellt und die weitere Vorgehensweise erneut dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Auf dem Weg zu einer am Ende des empfohlenen Prozesses schlüssigen neuen Gesamtbebauung erscheinen übergangsweise eine „Pinselsanierung" im Bereich der städtischen Gebäude (Galgenwasen) sowie eine schrittweise Realisierung von Neubauabschnitten als geeignete Instrumente.

Wie bereits in unserem Gespräch erwähnt, sind die Vertreter der Regierung von Unterfranken gerne bereit, diesen Prozess zu begleiten und nach Möglichkeit mit einer Förderung bestmöglich zu unterstützen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Grüner
Sachgebietsleiter Städtebau

Claus Kiesel
Sachgebietsleiter Wohnungswesen

STADT KITZINGEN

A 3

Vorab-Auszug

aus der Niederschrift
über die Sitzung des Stadtrates am 04.05.2017

Tagesordnungspunkt: 4 - öffentlich -

Sämtliche Mitglieder des Stadtrates waren ordnungsgemäß geladen. Von den 31 Mitgliedern sind zu Beginn der Sitzung mehr als die Hälfte anwesend. Der Stadtrat ist somit beschlussfähig. Es gibt keine Einwände gegen folgende Tagesordnung.

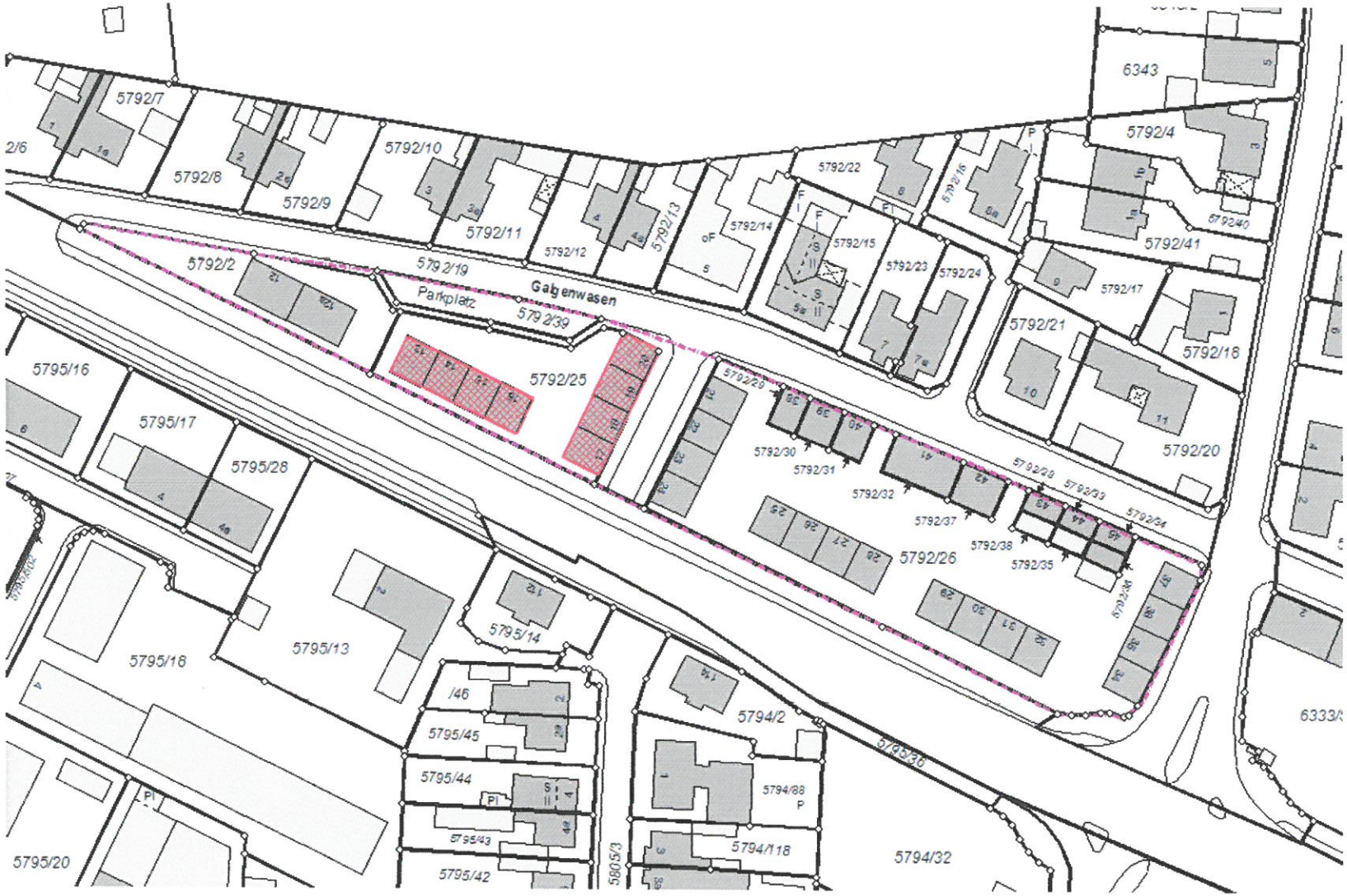
Entwicklungskonzept Galgenwasen 13 - 37
Sanierung der städtischen Wohngebäude Galgenwasen 13 - 20

beschlossen dafür 24 dagegen 5

1. Vom Sachvortrag Nr. 2017/063 wird Kenntnis genommen.
2. Die Sanierung der Wohngebäude im Galgenwasen 13 – 20 wird entsprechend Anlage 2, Wohnungsschlüssel, - Variante 3 - vorgenommen.
3. Das Büro Bogevisch Architekten und Stadtplaner wird mit der Erstellung der Leistungsphasen 3 – 4 für die Wohngebäude Galgenwasen 13 – 20 beauftragt.
4. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die für die Sanierung der Wohngebäude Galgenwasen 13 - 20 erforderlichen Fachplaner zu beauftragen.
5. Es werden zwei Wohnblocks einer einfachen Sanierung zugeführt und vorübergehend zum Wohnen bereitgestellt

gez. Müller
Für die Richtigkeit des Auszuges
Kitzingen, 05.05.2017
STADT KITZINGEN
i. A.

STADT KITZINGEN BAYERN


Gebäude
Galgenwasen 13 - 20
Gebietsumgriff
städtebauliche
Konzept
Galgenwasen
Parkplatz
5792/2
5792/19
5792/39
5792/25
5792/26
5792/20
5792/21
5792/18
5792/41
5792/4
6343
5792/7
5792/8
5792/9
5792/10
5792/11
5792/12
5792/13
5792/14
5792/15
5792/22
5792/23
5792/24
5792/17
5795/16
5795/17
5795/28
5795/18
5795/13
5795/14
5795/45
5795/44
5795/43
5795/42
5795/20
5794/2
5794/88
5794/118
5794/32
5792/30
5792/31
5792/32
5792/37
5792/38
5792/35
5792/36
5792/33
5792/34
5792/28
5792/29
5792/40
5792/16
5605/3
A4

A 5

Bauamt
Herr Graumann

26.02.2017

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%
Innenstadtlage (192 €/m²)
≙ 2.112 €/m² * 75% ≙ 1.584 €/m²

bogevischs buero

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
T/V	Frau Breitzke	Regierung Unterfranken	cornelia.breitzke@reg-ufr.bayern.de	RUF
T/V	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
T/V	Herr Klaffke	bogevischs buero	julius.klaffke@bogevisch.de	BVB
T/V	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 Laubengangerschließung 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 Sanitärobjekten 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 Treppenhaussituation 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 darstellt werden kann, dass der Bauherr eine Nachrüstung im Bedarfsfall für eine WE auch tatsächlich in Betracht ziehe 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 vorgesetzten 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 – derzeitig 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