



Beschlussvorlage 2018/419	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	HA/ CWW

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	23.10.2018	öffentlich

**NSW- Neubau städtischer Wohnungen im Baugebiet 92, Afrastraße/ Georg-Fendt-Straße,
Friedberg
- Schaffung eines Gemeinschaftsraumes -**

Beschlussvorschlag:

Zur Diskussion und Meinungsbildung

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

NSW- Neubau städtischer Wohnungen Afrastraße/ Georg-Fendt- Straße, Friedberg

Überlegungen zum **Thema Gemeinschaftsraum** in oben genannten Objekt:

Hierzu ergeben sich 3 verschiedene Betrachtungsweisen:

1. Aus architektonischer Sicht
2. Die wirtschaftliche Betrachtung und
3. die fördertechnischen Aspekte

1. Architektonische Sicht:

Die bisherige Betrachtung zur Kommunikation und zur Begegnungsmöglichkeit von Bewohnern findet sich in der derzeitigen Planung im Konzept der Laubengänge, sowie in der Gestaltung der Begegnungsorte im Außenbereich.

Als Begegnungsort könnte ansonsten eine kleine Wohnung aus Baufeld 2 umgenutzt werden.

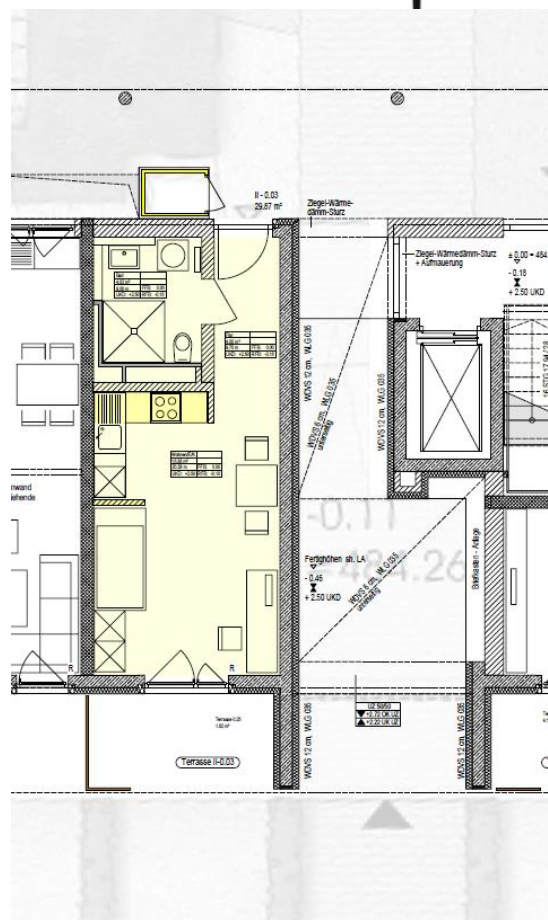
- Menschen aus Baufeld 1 (hier keine Möglichkeit, auch nicht als Kellerraum) müssten dann ins Baufeld 2
- Im Baufeld 2 gibt es eine Wohnung ohne TG- Stellplatz
- Folgende Wohnungen wären hierfür geeignet:



Baufeld 2

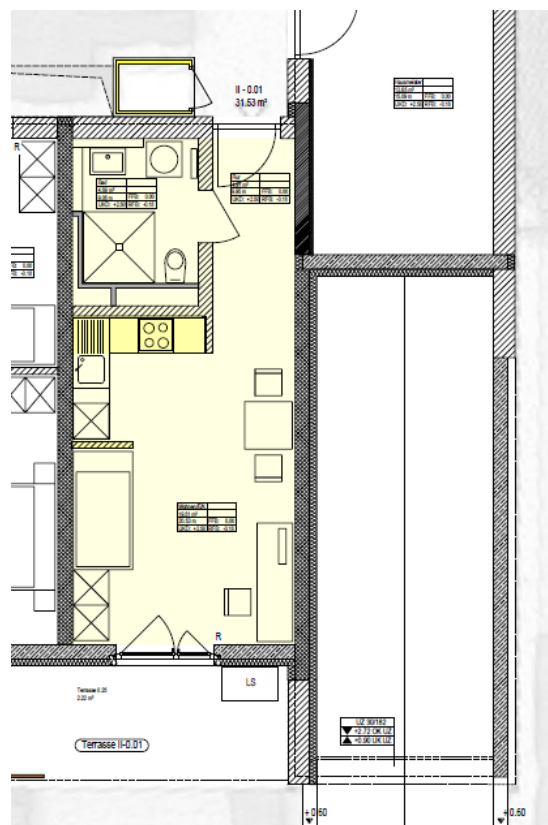
Wohnung II - 0.03: 29,97 m²

Die Wohnung am Durchgang (und Treppenhause) läge aus unserer Sicht für diesen angedachten Zweck etwas besser. Die Küchenzeile könnte man auf eine 'Pantry'/Teeküche reduzieren und den Wandpfeiler (am jetzigen Bett) entfallen lassen. (beides 'gelb' markiert).



Wohnung II - 0.01: 31.53 m²

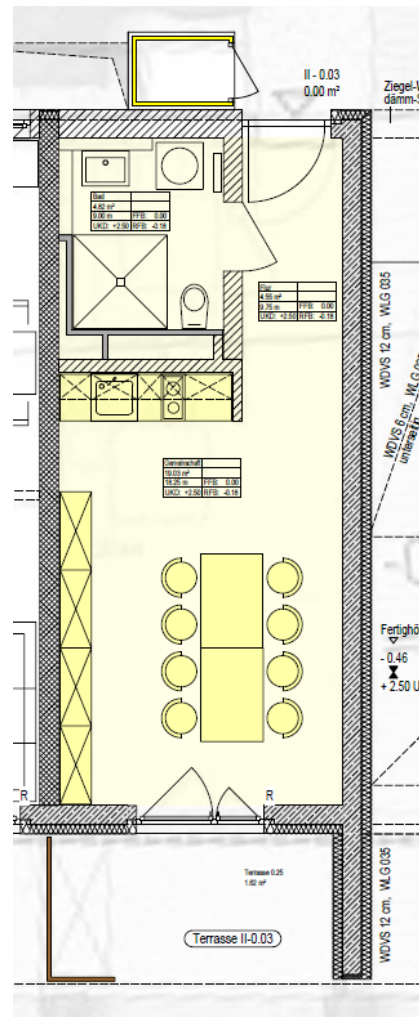
Die Wohnung liegt neben der TG- Abfahrt.





Gestaltungsmöglichkeit

Um eine spätere Vermietung
noch zu sichern





2. Wirtschaftliche Betrachtung (Herr Schuß, Finanzreferat)

Sachverhalt:

Derzeit wird geprüft, ob kurzfristig die Planungen bzw. die Wohnungseinteilungen im städtischen Neubauvorhaben Sozialwohnungen an der Georg-Fendt-Straße zugunsten (mehrerer) Gemeinschaftsräume geändert werden können.

Rechtliche Beurteilung:

Das in zwei Baukörper gegliederte städtische Wohnbauprojekt ist fachtechnisch und zuschussrechtlich mit den entsprechenden Detailplänen förderrechtlich geprüft und von der Regierung von Schwaben genehmigt.

Der Wegfall von entgeltlichen Wohnraum hat auch nachhaltigen Einfluss auf die bisher dargestellte (und der Förderung zugrunde gelegte) städtische (Re-) Finanzierung des Bauvorhabens. Entweder müsste die entfallende Miete ersatzlos von der Stadt Friedberg übernommen (dauerhafter Mietausfall!), durch entsprechende Benutzungsgebühren (bei vollständiger Umlage Höhe der Einzelgebühr sicherlich nicht darstellbar) refinanziert oder durch eine Umlage im Rahmen der Mietberechnung auf alle Mieter verteilt werden. In jedem Fall ist eine Kompensation innerhalb der künftigen Wirtschaftlichkeitsberechnung vollständig herzustellen. Tendenziell wird hierdurch das Mietniveau ansteigen.

Bei Bedarf kann vorübergehend eine Kleinwohnung zur Verfügung gestellt werden. Auch könnte im Außenbereich ein Mietertreffpunkt in Form eines Pavillons o.ä. ersatzweise geschaffen werden. Die gewählte Form der Laubengänge als Erschließung der Wohnungen ermöglicht im Übrigen durch ihre Art im Allgemeinen sowie die planerische Umsetzung im Besonderen große Kommunikations- und Begegnungsflächen, die gerade diesen Aspekt fördert. Abgeschlossene separate Räume werden erfahrungsgemäß lediglich „privat“ genutzt, ein gemeinschaftliches Wir-Gefühl entsteht somit eher selten.

Die bisherige Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung von 67 Wohnungen ist derzeit Grundlage des Förderbescheides.

Praktische Beurteilung:

In der städtischen Wohnanlage „Marin-Luther-Straße 1 bis 5“ wurde ein solcher Gemeinschaftsraum im Keller baulich vorgesehen und auch umgesetzt. Die langjährigen Erfahrungen der Wohnungsverwaltung belegen, dass aus den diversen Gründen eine relevante Nutzung dem Grunde nach nie stattgefunden hat und der Bereich zu einem Auffangkeller für die Lagerung unterschiedlichster Gegenstände degradiert wurde. Im Wesentlichen scheiterte die ursprünglich angestrebte Selbstverwaltung an der leider oft vertretenen All-Inklusive-Mentalität der potentiellen Nutzer, die mangelnde



Verantwortungsbereitschaft derselben sowie an den häufig eingetretenen Beeinträchtigungen der Mitbewohner durch rücksichtslose Lärmbelästigungen und Verunreinigungen.

Eine städtische Verwaltung und Betreuung wäre zur Vermeidung von Missständen bei einer Umsetzung des Ansinnens dringend erforderlich. Damit wären weitere Kosten verbunden.

3. Fördertechnischen Aspekte (Herr Schuss, Finanzreferat)

Die bisherige Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung von 67 Wohnungen ist derzeit Grundlage des Förderbescheides.

Aus förderrechtlichen Gründen und den bisherigen praktischen städtischen Erfahrungen sollte auf die bauliche Umsetzung von Gemeinschaftsräumen dringend verzichtet werden.

Änderungen des Bauumfanges sowie der Finanzierung ist den Fördergebern anzuzeigen und gegebenenfalls von diesen zu genehmigen. Wesentlicher Inhalt des öffentlichen Förderverfahrens ist die Schaffung von 67 Wohnungen. Soweit einzelne Wohnungen baulich dem Förderzweck „Wohnen“ entzogen werden, ändert dies die bisherige Fördergrundlage. Der Wohnungsmix mit den unterschiedlichen Wohnungstypen und –größen sowie die Gliederung der Baukörper war wesentlicher Inhalt der bisherigen Entwurfsplanung.

Die dauerhafte Einrichtung von Gemeinschaftsräumen erfüllt nur mittelbar einen Wohnzweck und wäre mit den Fördergebern wohl abzustimmen.

Hinweis:

Zu Beginn der ersten Planungsphase wurde im Rahmen der Ermittlung des Anforderungsprofils (Lph 1) ausführlich hierüber diskutiert. Auf eine Umsetzung wurde bewusst aus den genannten Gründen verzichtet.