



Beschlussvorlage 2023/172	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	23.05.2023	öffentlich

Entwicklung städtischer Wohnungen Hermann-Löns- Alois-Sperrer Straße "Masterplan"

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss befürwortet die Empfehlung der Verwaltung für den städtischen Wohngebäudebestand Hermann-Löns-Straße 16- 26 und Alois-Sperrer-Straße 2-8 einen Masterplan für die bauliche Erneuerung zu entwickeln.

Die Verwaltung wird beauftragt hierfür die Kosten zu ermitteln und in nötiger Höhe für die Haushaltsberatungen 2024 anzumelden.

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



Sachverhalt:

Ausgehend von der tragwerksplanerischen Problematik in den städtischen Wohngebäuden Hermann-Löns-Straße 19 und 21 (**s. SV 2023/148**) ergibt sich aus Sicht der Stadtverwaltung ein mittelbarer Handlungsbedarf, den übrigen städtischen Gebäudebestand in dem Bereich der **Hermann-Löns-Straße 16- 26 und Alois-Sperrer-Straße 2- 8 näher zu untersuchen und einen Masterplan für die bauliche Erneuerung zu entwickeln.**

Die **Gebäude** Hermann-Löns-Straße 16/18, 20/22, 24/26, und Alois-Sperrer-Straße 2-8 wurden in den Jahren 1950-54 errichtet und befinden sich in einem größtenteils unsanierten bzw. veralteten **Zustand**. Die Fenster wurden 1988ff erneuert. In den Jahren 1999/2000 erhielten alle Gebäude eine neue Unterspannbahn incl. Lattung, Konter-Lattung und Deckung. Die Kamine zeigen starke Versottungserscheinungen.

Die Beheizung erfolgt dezentral je Wohneinheit mittels verschiedener Heizungsvarianten (Einzelöfen). Die Sanitärinstallation ist größtenteils aus der Erbauungszeit. 2020 wurde die Elektroinstallation teilweise (Zähleranlagen und Zuleitungen) saniert.

Die Entwässerungssituation ist dringend zu sanieren, da sich sowohl in den Entwässerungsleitungen innen Undichtigkeiten und in den Kanälen und Schächten außerhalb der Gebäude Risse, Setzungen und Verwachsungen befinden.

Hierfür wurden im HH 2023 auf den Haushaltsstellen 8801.9450 UK 10-15 jeweils 40.000 € pro Wohngebäude veranschlagt.

Eine vorausschauende Planung würde es auch ermöglichen, Kündigungen zu vermeiden.

Im Gegensatz zu den energetischen Sanierungen an Bestandsgebäuden, die im Zeitraum 2022 bis 2015 im vermieteten Zustand vorgenommen wurden, lässt sich die Erneuerung der Wohngebäude an der Alois-Sperrer Str. und südl. Hermann-Löns-Str. (sog. Langner-Blöcke) nur durch Umsetzung der jeweils betroffenen Mietparteien realisieren. Diese Vorgehensweise wird u. a. auch von der Baugenossenschaft Friedberg praktiziert. Die Vorgehensweise lautet hierbei Neubau und anschließende Umsetzung der Mietparteien aus dem Altbestand. Dass dies funktionieren kann, hat die vergleichsweise kurzfristige Entmietung des Wohngebäudes Hermann-Löns-Str. 19/21 gezeigt. Durch die Sanierung der Hermann-Löns-Str. 19/21 stehen dort 12 Wohneinheiten, bei Aufstockung sogar 16 Wohneinheiten, zur Verfügung. Dorthin können die Mieterinnen und Mieter der Alois-Sperrer-Str- 2/4 oder 2/8 mit jeweils 12 Wohneinheiten umgesetzt werden. Was durch Doppelvermietungen statt 24 Wohneinheiten 17 Wohneinheiten bedeutet. Beide Gebäude an der Alois-Sperrer-Str. sind in einem vergleichbaren Zustand, insofern ist zwischen ihnen keine Priorität gegeben. Im Anschluss an die Sanierung der Alois-Sperrer-Str. könnte sich die südliche Hermann-Löns-Str. anschließen.

Das Ziel ist eine deutliche Erhöhung des Wohnungsbestands. Eine Aufstockung bzw. Verdichtung dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Dies ist aufgrund der Vormerkungen (aktuell über 250 Anträge) sinnvoll und notwendig. In der Planungsphase sollte berücksichtigt werden, dass künftig mehr kleine bzw. große Wohnungszuschnitte benötigt werden. Dieser Bedarf wurde auch bereits bei den Wohngebäuden Georg-Fendt-Str. 1 und Afrastr. 40 berücksichtigt.



Folgende Schritte werden für den Masterplan als zweckmäßig betrachtet:

A. Verwaltungsinterne organisatorische Zuordnung/ Aufgabenverteilung

B. Klärung Förderfähigkeit

C. Analyse

1. Analyse der Bestandsbebauung (soweit nicht bereits vorhanden)
 - Gebäudezustand (Statik, Bauzustand, Oberflächenqualitäten, Baustoffe, Schadstoffe)
 - Vorhandene Haustechnik (Heizung) und Erschließung (Trinkwasser, Abwasser), Energieversorgung
 - Freiflächen/ Außenanlagen und Baumbestand
2. Analyse soziale Aspekte
 - Anzahl Wohneinheiten, Bewohner, Wohnungsgrößen
 - Aktuelle Stellplatzsituation
 - Derzeitige Mieten und mögliche Mieten
 - Bedürfnisse der bisherigen Bewohner
3. Analyse rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - Baurechtliche Bedingungen (aktuell gem. §34 BauGB, BPlan nötig?)
 - Förderbedingungen
 - Finanzierungsmöglichkeiten der Kommune
 - Gesamtfinanzierungsmöglichkeiten unter Betrachtung zumutbarer Mieten

D. Ableitungen aus der Analyse

1. Ableitung des bautechnischen Handlungsbedarfs im Falle einer Sanierung (Kostenschätzung)
 2. Abschätzung alternativer Neubaukosten
 3. Abschätzung der Kosten unter Aufzeigung möglicher Erweiterungen (Aufstockung, Errichtung größerer Wohngebäude im Vergleich zum Bestand zur Erhöhung Anzahl Wohneinheiten; Errichtung besonderer Wohnformen z.B. Seniorenwohnen, Barrierefreiheit, Mehrgenerationenwohnen)
 4. Erstellung eines Stellplatzkonzeptes (Tiefgarage/ Hochgarage/ ebenerdige Stellplätze, alternative Mobilitätsformen)
 5. Klärung Verkehrsströme und Zuwegungen
 6. Klärung Freiraumqualitäten (Spielplatzbedarf, private Gärten, Freisitze, Gemeinschaftsanlagen)
- ➔ Ableitung der Finanzierbarkeit unter Zugrundelegung von Förderungen und zumutbaren Mieten, sowie haushalterischer Gesamtsituation



E. Entwicklung Masterplan

1. Festlegung der zu sanierenden oder neu zu errichtenden Gebäuden mit Raumprogramm
2. Planungskonzept
 - Gesamtlageplan und Schnitte Maßstab 1:250, mit Gebäudekubatur und Außenanlagen, Wohnungstypologien
 - Verkehrsanlagen, Stellplatzzuordnungen, Fahrradabstellanlagen, alternative Mobilität
 - Bauabschnittsbildung und Umzugskonzept Mieter
3. Gesamtkostenermittlung (auch Abschnittskosten)
4. Abstimmung des Masterplans mit den Förderstellen
5. Finanzierungsplan in Verbindung mit dem Haushaltsplan
6. Daraus Entwicklung eines Zeitplans

F. Zeitlicher Horizont, Haushaltsmittel

Für die Erstellung des Masterplans ist die **Beauftragung externer Fach- und Ingenieurbüros nötig.**

Die Verwaltung plant mit der **Erstellung des Gesamtkonzepts im Jahr 2024** nach Bereitstellung der Haushaltsmittel. Der heutige Beschluss dient daher ausschließlich der Entscheidungsfindung, dass so ein Gesamtkonzept angegangen werden soll, die Kapazitäten hierfür eingeplant und Mittel hierfür angemeldet werden sollen. Die Verwaltung wird bis zur Mittelanmeldung 2024 die Größenordnung der Kosten ermitteln.

Eine bauliche Umsetzung ist erst nach dem Abschluss der Wohnungsbebauung in Ottmaring möglich.

Anlagen:

Anlage 1- Übersichtsplan