



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss	12.04.2021	öffentlich	Beschluss

Sanierung Gemeindewohnungen - Cramer-Klett-Straße / Siegfriedstraße

Sachverhalt:

Die Gemeinde ist Eigentümerin von 4 Wohngebäuden an der Cramer-Klett-Straße 34-36 und der Siegfriedstraße 1a und 1 b mit insgesamt 24 Wohnungen (Baujahr 1953).

An allen Gebäuden besteht nach ersten Untersuchungen der Baugesellschaft München -Land GmbH (BML) ein größerer Sanierungsbedarf. Zudem sprach die BML bereits 2016 bei Feststellung des Sanierungsbedarfs folgende Empfehlung aus: „Eine erforderliche umfangreiche Sanierung sollte aufgrund des Istzustandes genau geprüft werden, da diese nicht wirtschaftlich erscheint.“ (siehe HFA 17/01 vom 24.01.2017, Vorlagen-Nr. 2017/3124 Wirtschaftsplan 2017-2021 für die gemeindlichen Gebäude; Verw.- und Verm.-HH (inkl. von der BML betreute Gebäude)

Die Kämmerei schlägt nun vor, an diesen Gebäuden weitere Untersuchungen durchzuführen und eine Machbarkeitsstudie zu beauftragen, die zeigen soll wie und ob eine Sanierung bzw. evtl. auch ein Ersatzneubau an dieser Stelle sinnvoll durchgeführt werden kann.

I. Ziele der Machbarkeitsstudie

1. Sanierung / Ersatzneubau der 24 Wohnungen in einem einfachen bis mittleren Standard.

In der Machbarkeitsstudie soll vertieft untersucht werden, ob eine Sanierung des Altbestandes noch wirtschaftlich ist oder ein Abriss und Neubau sinnvoller ist. Mögliche Qualitäten und Schwächen sollen dabei aufgezeigt werden. Bei einer Sanierung soll dabei keine reine Instandsetzung erfolgen, sondern eine Modernisierung die auch den Standard erhöht. Es wird eine Miete von ca. 10 € je qm Wohnfläche angestrebt. Die Wohnungsgrößen und Grundrisse im Altbestand sollen dabei, wenn sie auch aktuellen Wohnflächenansprüchen der Zielgruppe entsprechen, im Wesentlichen beibehalten werden.

Allgemeine Qualitätsanforderungen für neue/sanierte Gemeindewohnungen:

- gute und erprobte, ggf. flexibel beispielbare Wohnungszuschnitte,
- jeweils möglichst Freiraumangebot je Wohnung (Freisitz/Gartenanteil),
- ggf. barrierefrei erreichbare bzw. auch (teil-)nutzbare Wohneinheiten anstreben,
- trotz Kostenbewusstsein ein energetisch verantwortliches Handeln bei baulichen und haustechnischen Maßnahmen,



Sitzung am 12.04.2021, TOP Nr.3

Sachgebiet: Finanzverwaltung

- langlebige Materialien und leicht zu unterhaltende techn. Anlagen und Freiraum-Gestaltung,
- qualifizierte und nach Privatheitsgrad gut gezonte Frei- und Außenraumgestaltung,
- Berücksichtigung auch von Flächen für Gemeinschaft in der Anlage (Freiraum, ev. Gemeinschaftsraum mit Freiraum-Bezug)
- Baustruktur: klare Baukörperstellung vorhanden, logische Fortführung wünschenswert
- Nachverdichtungspotential: quartiersangelehnte stimmige Lösung denkbar (s.a. unter Baurecht)

2. Nachverdichtung (soweit baurechtlich möglich)

Im Zuge der Machbarkeitsstudie soll auch das Nachverdichtungspotential der Grundstücke untersucht werden. Dabei soll eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen, die kompatibel mit der örtlichen Baustruktur ist, erreicht werden. Im Zuge einer Erweiterung sollen 2,5 bis 3 Zimmer Wohnungen in mittleren Standard erstellt werden.

Baurecht:

- Nutzen Baurecht nach § 34-Umfeld, möglichst kein Bebauungsplanverfahren (d.h. Einhalten der Längen-/Breiten-Werte der prägenden Umgebungsbebauung sowie der max. Wand- und Firsthöhen in Relation zur Kubaturgröße)
- Baugrenze zur Siegfriedstraße 6 m tief, zur Cramer-Klett-Straße 5 m tief (dort keine Hochbauten zulässig, offene Stellplätze nur max. untergeordnet, vorrangig Grüngestaltung/Vorgarten zum Straßenraum)
- Besonderheiten:
 - Nachverdichtungskonzept der Gemeinde: Ziele sind allgemein Schutz der vorherrschenden Bau- und Freiflächenstruktur, i.A. nur maßvolle Nachverdichtung, orientiert am Bestand), Baugrundstück und nördl. Spielplatz als Frei- und Grünraum ermittelt, von daher besondere Sorgfalt im Umgang mit Freiraum-Ressource und ihrer Durchgängigkeit / Erlebbarkeit gewünscht
 - Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung (u.a. quartiersbezogene Dachformen, Höchstbreiten und Mindestabstände für Dachaufbauten und -einschnitte zu Dachkanten und untereinander, Solaranlagen auf Steildächern nur plan aufgelegt und gestalterisch gut einbinden)
 - Abstandsflächensatzung (0,9 H / bei 16-m-Privileg 0,45 H)
 - Einfriedungssatzung (keine geschlossen wirkenden Einfriedungen im Vorgartenbereich, Höhe allgemein max. 1, 5 m)
 - Stellplatzsatzung: derzeit in Überarbeitung, mit Mobilitätskonzept Stellplatzanforderung um max. 15 % absenkbar, u.U. kann auch angedachte Absenkung für geförderten Mietwohnungsbau zumindest teilweise angesetzt werden (geförderte Wohnungen: um 40 % absenkbar; hier: für neu nachzuweisende Stellplätze konzeptbedingt - je nach Wohnstandard - analog denkbar)
 - Baumschutzverordnung (Prüfen Erhalt wertiger Grünstrukturen); Schaffen erlebnisreichen durchgrünter Wohn-Umfelds



3. Energetischer Standard

Die Gemeindeverwaltung hat sich als Ziel gesetzt bis 2030 klimaneutral zu sein. Es wird daher sowohl bei der Sanierung als auch bei evtl. Erweiterungsbauten auf einen hohen energetischen Standard Wert gelegt. Die Machbarkeitsstudie soll dabei auch verschiedene im Zuge der grundsätzlichen Aufgabenstellung denkbare energetische Standards betrachten und kostenmäßig gegenüberstellen.

4. Nachhaltigkeit

Bei der Studie sollen auch Bauweisen mit nachwachsenden Rohstoffen wie z. B. Holzbauweise geprüft werden und einer konventionellen Bauweise gegenübergestellt werden.

Nach einer Sanierung / Ersatzneubau sollen sich die bisherigen Mieter die Wohnungen weiterhin leisten können. Im Neubaubereich wird daher eine Miete von ca. 13 € je qm Wohnfläche angestrebt. Im Altbestand wird eine Miete von ca. 10 € je qm Wohnfläche angestrebt.

5. Zielgruppe für Gemeindewohnungen

Allgemein untere und mittlere Einkommensschichten nach dem Kriterienkatalog zur transparenten Wohnraumvergabe der Gemeinde Neubiberg.

6. Fördermittel

Es ist beabsichtigt sowohl für die Sanierung als auch für die möglichen Erweiterungsbauten Fördermittel aus dem Kommunalen Wohnungsbauförderprogramm (KommWFP) in Anspruch zu nehmen. Das Förderprogramm läuft noch bis Ende 2023, bis dahin muss ein möglicher Förderantrag bewilligt sein.

Für die Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde ein Angebot des Architekturbüros Allmann Sattler Wappner Architekten eingeholt. Das Architekturbüro mit Sitz in München plant derzeit ein vergleichbares Projekt in Neubiberg.

II. Realisierungsmodell und weiteres Vorgehen

In einem ersten Schritt soll mittels o. g. Machbarkeitsstudie zunächst baulich geklärt werden welcher Sanierungsbedarf konkret besteht und wie die Sanierung inkl. Nachverdichtung durchgeführt werden könnte.

Wenn die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie vorliegen sollen diese in einer der nächsten Sitzungen des Gemeinderates vorgestellt werden. In dieser Sitzung soll über das mögliche Realisierungsmodell entschieden werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagenr.: 2020/4721 abrufbar):



Sitzung am 12.04.2021, TOP Nr.3

Sachgebiet: Finanzverwaltung

- Angebot_Allmann Sattler Wappner Architekten
- Lageplan
- Objektsteckbrief

Beschlussvorschlag:

1. Der Haupt-, Wirtschafts- und Finanzausschuss bestätigt die im Sachvortrag vorgestellten Ziele als Grundlage für eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung der Wohnanlagen an der Cramer-Klett-Straße 34 und 36 sowie Siegfriedstraße 1a und 1b.
2. Für die Machbarkeitsstudie soll das Architekturbüro Allmann Sattler Wappner Architekten beauftragt werden.
3. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.