



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	20.09.2021	öffentlich	Beschluss

Vorstellung Machbarkeitsstudie zu Sanierungsmöglichkeit der gemeindlichen Wohnanlage Cramer-Klett-Straße

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))

Um den Sanierungsbedarf sowie das Nachverdichtungspotential vertiefter zu untersuchen fasste der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss in seiner Sitzung am 12.04.2021 folgenden Beschluss (Vorlagen Nr. 2021/4789):

1. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss 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. Das Angebot vom 25.02.2021 (Angebotsnr.: 2021_209) des Architekturbüros Allmann Sattler Wappner Architekten wird angenommen.
3. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.

Mittlerweile liegt ein Zwischenergebnis der Machbarkeitsstudie vor, das in dieser Sitzung vorgestellt wird.

Um die Machbarkeitsstudie weiter zu bearbeiten ist nun eine grundlegende Entscheidung des Gemeinderats über die nachfolgend dargestellten verschiedenen Varianten der Bestands-Sanierung (A) und den daraus hergeleiteten Szenarien (B) für die gewünschte Nachverdichtung des Gebäude- und Wohnungsbestandes erforderlich.

A) Sanierung im Bestand

EG und 1. OG:



Sachgebiet: Finanzverwaltung

- Verschiebung der Trockenbauwand im Bad
- Verschiebung der Trockenbauwand Schlafzimmer
- Durchbruch zwischen Wohnzimmer und Küche
- Anbau Balkon

Dachgeschoss:

Bestands-Variante 1 (Umbaulösung „DGS 1“) (Vorschlag für Siegfriedstraße 1a und 1b)

Umbau Dachgeschoss / Dachspitz (2x Wohnungserweiterung in den Dachspitz):

- Trockenbauwand Bad verschieben
- Trockenbauwand Zimmer verschieben
- Durchbruch zwischen Wohnzimmer und Küche
- Anbau Balkone
- Zweite Dachgaube
- 3 zusätzliche Fenster
- Treppe in das 2. Dachgeschoss (Dachspitz) zur Erweiterung der Wohnfläche / Zimmerzahl

Vorteil: Dachgeschosswohnungen wären künftig auch für kleinere Familien nutzbar

Nachteil: bisherige Mieter der Dachgeschosswohnungen müssten evtl. umziehen.

Bestands-Variante 2 (Umbaulösung „DGS 2“)

Umbau Dachgeschoss:

- Trockenbauwand Bad verschieben
- Trockenbauwand Zimmer verschieben
- Durchbruch zwischen Wohnzimmer und Küche
- Anbau Balkone
- Zweite Dachgaube
- 3 zusätzliche Fenster

Umbau Dachspitz (Schaffen einer neuen Wohnung mit ca. 58 qm)

- Schlafzimmer
- Bad
- Abstellraum,
- Garderobe
- Wohn/Esszimmer
- 4 zusätzliche Fenster
- 4 zusätzliche Dachfenster

Vorteil: zusätzliche Wohnungen im Altbau
Bestandsmieter können in ihren Wohnungen bleiben



Sachgebiet: Finanzverwaltung

Nachteil: möglicher andere Bedarfe bei Bestandsmietern werden nicht abgedeckt
eventuelle Überbelegung einzelner Wohnungen bleiben damit
weiterer Stellplatz für die zusätzliche Wohnung

Empfehlung Bestand:

Die Verwaltung prüft den Wohnungsbedarf bei den Bestandsmietern ab und wird zu später Zeit eine entsprechende Variante für die Bestands-Sanierung in den jeweiligen Gebäuden vorschlagen. Ggf. wird auch eine Kombination beider Umbauvarianten realisiert, um eine gute Lösung für Mieterbelange und ausreichend differenzierte Wohnungsgrößenmischung auf dem Areal zu erreichen. In den unter B) vorgestellten Szenarien wurde nun eine beispielhafte Kombination aus beiden Umbauvarianten angenommen.

B) Nachverdichtung mit verschiedenen Neubau-Szenarien:

Szenario 1.1 (Verschnitten-Variante)

Neubau

BGF:		1.047 qm
Nutzfläche		785 qm
Wohneinheiten:	4 x	4-Zimmerwohnungen mit ca. 100 qm
	2 x	3-Zimmerwohnungen im DG mit ca. 70 qm

Anbau (d.h. Freisitz-Zone am Bestand):

BGF:	803 qm
Nutzfläche:	602,5 qm

Bestand:

BGF:		1.831,5 qm
Nutzfläche		1.373,5 qm
Wohneinheiten:	20 x	2 Zimmer mit ca. 50 qm
	4 x	4 Zimmer im DG mit ca. 85 qm
	2 x	3 Zimmer im DG mit ca. 70 qm

Wohneinheiten gesamt: 32

Stellplätze:	ca. 35
	ca. 21 (bei Abminderung nach Entwurf neuer Stellplatzsatzung für geförderte Wohnungen)

Vorteil: kein Eingriff in den Spielplatz und der öffentlichen Grünfläche im Norden
bei + 8 WE (6 mehr im Neubau, 2 im Bestand) im Quartier entstehen insgesamt 10 große
Wohnungen (ab 3 Zi.-WE; besserer Wohnungsmix im Quartier möglich)



Sachgebiet: Finanzverwaltung

Nachteil: geringe(re) zusätzliche Nutzfläche als in den anderen Szenarien
Stellplätze alle weiterhin nur oberirdisch auf Grundstück

Szenario 1.2 (Schachbrett-Variante, minimal) - Vorzugsvariante der Verwaltung

Neubau:

BGF:		1.159 qm
Nutzfläche		869 qm
Wohneinheiten:	2 x	4-Zimmerwohnungen mit ca. 100 qm
	1x	6-Zimmerwohnung im DG mit ca. 160 qm
	2 x	3-Zimmerwohnungen mit ca. 80 qm
	1 x	5-Zimmerwohnung im DG mit ca. 120 qm

Anbau:

BGF:	803 qm
Nutzfläche:	602,5 qm

Bestand:

BGF:		1.831,5 qm
Nutzfläche		1.373,5 qm
Wohneinheiten:	20 x	2 Zimmer mit ca. 50 qm
	4 x	4 Zimmer im DG mit ca. 85 qm
	2 x	3 Zimmer im DG mit ca. 70 qm

Wohneinheiten gesamt: 32

Stellplätze: ca. 35
ca. 21 (bei Abminderung nach Entwurf neuer Stellplatzsatzung für geförderte Wohnungen)

Vorteil: kein Eingriff in den Spielplatz / öffentliche Grünfläche im Norden
bei + 8 WE (6 in Neubau, 2 in Bestand) im Quartier entstehen insgesamt 9 große Wohnungen (ab 3 Zi.-WE; besserer Wohnungsmix im Quartier möglich)
zusätzlich erforderliche Stellplätze in Tiefgarage, nur Bestand weiter oberirdisch
erweiterte Nachverdichtung nach Szenario 2.2 weiterhin möglich

Nachteil: Nachverdichtungspotential wird zunächst nicht voll ausgeschöpft

Szenario 2.1 (Winkel-Variante, maximal)



Sachgebiet: Finanzverwaltung

Neubau:

BGF:		1.590 qm
Nutzfläche		1.193 qm
Wohneinheiten:	4 x	5-Zimmerwohnungen mit ca. 125 qm
	2x	7-Zimmerwohnung ca. 200 qm

Anbau:

BGF:	502 qm
Nutzfläche:	376,5 qm

Bestand:

BGF:		1.831,5 qm
Nutzfläche		1.373,5 qm
Wohneinheiten:	20 x	2 Zimmer mit ca. 50 qm
	4 x	4 Zimmer im DG mit ca. 85 qm
	2 x	3 Zimmer im DG mit ca. 70 qm

Stellplätze:	ca. 35
	ca. 21 (bei Abminderung nach Entwurf neuer Stellplatzsatzung für geförderte Wohnungen)

Wohneinheiten Gesamt: 32

Vorteil: bei + 8 WE (6 in Neubau, 2 in Bestand) im Quartier entstehen insgesamt 10 große Wohnungen (ab 3 Zi.-WE; besserer Wohnungsmix im Quartier möglich)
zusätzlich erforderliche Stellplätze in Tiefgarage, nur Bestand weiter oberirdisch

Nachteil: Eingriff in den Spielplatz / öffentliche Grünfläche im Norden
geringere Nutzfläche im Anbau

Szenario 2.2 (Schachbrett-Variante, maximal)

Neubau:

BGF:		2.358 qm
Nutzfläche		1.768 qm
Wohneinheiten:	2 x	4-Zimmerwohnungen mit ca. 100 qm
	1x	6-Zimmerwohnung im DG mit ca. 160 qm
	2 x	3-Zimmerwohnungen mit ca. 80 qm
	1 x	5-Zimmerwohnung im DG mit ca. 120 qm



Sitzung am 20.09.2021, TOP Nr.7

Sachgebiet: Finanzverwaltung

4 x 3-Zimmerwohnung mit ca. 85 qm
 2 x 6-Zimmerwohnung im DG mit 130 qm

Anbau:

BGF: 502 qm
 Nutzfläche: 376,5 qm

Bestand:

BGF: 1.831,5 qm
 Nutzfläche 1.373,5 qm
 Wohneinheiten: 20 x 2 Zimmer mit ca. 50 qm
 4 x 4 Zimmer im DG mit ca. 85 qm
 2 x 3 Zimmer im DG mit ca. 70 qm

Stellplätze: ca. 44
 ca. 27 (bei Abminderung nach Entwurf neuer Stellplatzsatzung für geförderte Wohnungen)

Wohneinheiten gesamt: 38

Vorteil: bei + 14 WE (12 in Neubau, 2 in Bestand) im Quartier entstehen insgesamt 16 große Wohnungen (ab 3 Zi.-WE; besserer Wohnungsmix im Quartier möglich)
 zusätzlich erforderliche Stellplätze in Tiefgarage, nur Bestand weiter oberirdisch

Nachteil: flächenmäßig größter Eingriff in den Spielplatz / öffentliche Grünfläche im Norden aufgrund der hohen WE-Zahl wird im Vergleich die größte Tiefgarage erforderlich
 höhere Zahl zu fallender Bäume

Hinweise zum Stellplatzbedarf:

Der errechnete Stellplatzbedarf für alle Varianten beruht auf Annahmen und dient in dieser Phase nur dazu zu untersuchen, ob die Parkplätze oberirdisch oder in einer kleinen oder großen Tiefgarage untergebracht werden. Eine Detailtiefe, um die Tiefgarage und ggf. oberirdischen Stellplätze genauer planen zu können, wird erst im nächsten Schritt erreicht.

Empfehlung Neubau:

Die heute sehr geringe bauliche Verdichtung auf dem heutigen Wohnbau-Grundstück sollte zugunsten des Schaffens weiteren gut erschlossenen zusätzlichen Wohnraums mit neuen Wohngebäuden auf ein dem Umfeld noch entsprechendes, angemessenes Maß erhöht werden.

Die Vorteile der heute lockeren Baustruktur sollten auch im Zuge der Nachverdichtung möglichst erhalten und die Freiräume und Zugangssituationen qualitativ weiterentwickelt werden, um eine gute Wohnqualität zu



Sachgebiet: Finanzverwaltung

erreichen.

Aus dem Vergleich der Szenarien wird die tiefere Untersuchung des **Szenarios 1.2** empfohlen, da dort das beste Verhältnis aus

- Erweiterung Wohnflächen und Verbesserung Wohnqualität in den Bestandswohnungen (Freisitzmöglichkeiten)
- Erweiterung des Angebots von preisgünstigen Wohnungen durch einen Wohnungsmix neuer großer und kleiner Wohnungen
- Vermeidung von Eingriffen in den in dieser Größe weiter gewünschten Spielplatz / öffentliche Grünfläche zu verzeichnen ist.

Nach Abschluss der Vertiefung der Machbarkeitsstudie soll diese zur weiteren Beschlussfassung über das weitere Vorgehen erneut vorgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag und den Zwischenstand der Machbarkeitsstudie vom 01.09.2021 zur Kenntnis.
2. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie soll für eine sinnvolle Erweiterung des Wohnflächenangebots auf dem Grundstück durch Neubauten das Szenario 1.2 / weiterverfolgt und vertieft untersucht werden.
3. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.