GEMEINDE ROTTENDORF

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Gemeinderates

Sitzungstermin: Freitag, 15.11.2019

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 23:03 Uhr

Ort, Raum: im Rathaus - Sitzungssaal

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Schmitt, Roland

2. Bürgermeister

Hofstätter, Klaus

3. Bürgermeister

Friedrich, Klaus

Mitglieder des Gemeinderates

Dietsch, Reinhold

Geulich, Robert

Wolf, Doris

Dürr, Helga

Gold, Julia

Horak, Bernd

Kuhn, Melanie

Neuhöfer, Manfred

Riedl, Detlev

Scheckenbach, Bernhard

Schneider, Anke

Siedler, Herbert Dr.

Weigel, Lena

Wohlfart, Monika

Wolf, Detlef

Verwaltung

Faulstich, Sebastian

Habersack, Markus

Ripperger, Stefan

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder des Gemeinderates

Distler, Eva-Maria Dr.

Hauck, Volker

Pohly, Josef

T A G E S O R D N U N G:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

1 Geförderter Wohnungsbau; Informationen der Regierung von Unterfranken zu aktuellen Fördermöglichkeiten für Kommunen
Vorlage: FV/035/2019

2 Förderung von Vereinen und Organisationen im Haushaltsjahr 2020
Vorlage: FV/034/2019

3 Bauleitplanung Nachbarkommunen (Stadt Würzburg);
106. Änderung des Flächennutzungsplans (Stadtbezirk Lengfeld) - Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: BV/099/2019

4 Bauleitplanung Nachbarkommunen (Stadt Würzburg); 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbe- und Mischgebiet an der Industriestraße" (Lengfeld 15.4) - Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: BV/100/2019

5 Sonstiges

5.1 Informationen für den Gemeinderat

5.2 Fragen aus dem Gemeinderat

5.3 Fragen aus der Bürgerschaft

Der Vorsitzende begrüßt die Damen und Herren des Gemeinderates sowie die erschienenen Zuhörer und Herrn Ammon von der Mainpost. Er stellt fest, dass für die Sitzung ordnungsgemäß, d. h. form- und fristgerecht geladen wurde und der Gemeinderat beschlussfähig ist.

Der Gemeinderat genehmigt das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.10.2019 ohne Einwendungen.

1 Geförderter Wohnungsbau; Informationen der Regierung von Unterfranken zu aktuellen Fördermöglichkeiten für Kommunen Vorlage: FV/035/2019

Sachverhalt:
Der Vertreter der Regierung von Unterfranken, Herr Matthias Noll, stellte dem Gemeinderat die zweite Säule des Kommunalen Wohnraumprogrammes vor. Hierbei wurden die rechtlichen Grundlagen erörtert. Ziel der Förderung ist es, Wohnraum für Personen zu schaffen, die sich nicht entsprechend am Wohnungsmarkt versorgen können. Durch die Förderung soll ein Anreiz geschaffen werden, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Herr Noll ging nach den rechtlichen Grundlagen auf diverse aktuelle Beispiele ein, für die Städte und Gemeinde die Förderung in Anspruch nehmen. Dies war durch die vorgestellten Bilder und Zahlen sehr anschaulich dargestellt. Die Präsentation ist dem Protokoll beigefügt.

Im Anschluss wurden noch Fragen bezüglich Fördermöglichkeiten von Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Baugebiet Am Sand erörtert. Grundsätzlich können Neubauten als auch einzelne Wohneinheiten gefördert werden. Dies muss aber jeweils im Einzelfall geprüft werden.

Beschluss:
Kein Beschluss

2 Förderung von Vereinen und Organisationen im Haushaltsjahr 2020 Vorlage: FV/034/2019

Sachverhalt:
Der Ausschuss Hauptverwaltung und Finanzen hat in der Sitzung vom 04.11.2019 die vorliegenden Zuschussanträge der Vereine und Organisationen für das Haushaltsjahr 2020 behandelt.

Dem Gemeinderat werden vom Ausschuss folgende Zuschüsse an Vereine und Organisationen für das Haushaltsjahr 2020 empfohlen:

Beschluss:

Evang. Friedenskirche Rottendorf

a) Reparatur des Daches der Friedenskirche
Kosten 4.958,00 €
Ein Zuschuss von 10 v.H. jedoch höchstens 495,80 € wird gewährt.

Johannes-Verein e.V. Rottendorf

b) Diverse Neu- bzw. Ersatzanschaffungen im Krippenbereich und Kindergarten (Spülmaschine, Krippenwagen, Fahrzeuge, Bücher/Spiele, Schränke, Spielgeräte, Tresor, Sonnenschirme etc.), sowie hochklappbare Tische durch Schreiner aufgrund Platzproblem
Kosten ins. 15.000,00 €
Ein Zuschuss von 2/3 jedoch höchstens 10.000,00 € wird gewährt.

Kleinkaliber Schützenverein Rottendorf e.V.

c) Ankauf von Parkflächen
Kosten 19.000,00 €
Ein Zuschuss von 10 v.H. jedoch höchstens 1.900,00 € wird gewährt.

d) Baumaßnahmen 50m-KK-Schießstand
Kosten 4.690,00 €
Ein Zuschuss von 10 v.H. jedoch höchstens 469,00 € wird gewährt.

Beide Zuschüsse aus dem Jahr 2019 bitte in das nächste Jahr übernehmen, da die Maßnahmen nicht mehr in diesem Jahr durchgeführt werden können.

Malteser Hilfsdienst e.V.

e) Kauf einer Verkaufstheke (für Lichterfest und andere Veranstaltungen)
Kosten 4.000,00 €
Ein Zuschuss von 10 v.H. jedoch höchstens 400,00 € wird gewährt.

f) Anschaffung eines neuen Fahrzeugs VW T5 mit Umrüstung für Sanitätsdienste und für die Ausbildung der Jugend
Kosten 13.669,00 €
Ein Zuschuss von 20 v.H. jedoch höchstens 2.733,00 € wird gewährt.

TSV 1869 e.V. Rottendorf

g) Umbau und Neuausstattung der Hallendekoration TSV-Halle (Jubiläum 60 Jahre RoKaGe)
Kosten ca. 5.000,00 €
Ein Zuschuss von 10 v.H. jedoch höchstens 500,00 € wird gewährt.

h) Neuanschaffung Kleinfeldfußballtore 2 Stück
Kosten ca. 3.000,00 €
Ein Zuschuss von 10 v.H. jedoch höchstens 300,00 € wird gewährt.

i) Neuanschaffung Tischtennisplatten 5 Stück
Kosten ca. 3.500,00 €
Ein Zuschuss von 10 v.H. jedoch höchstens 350,00 € wird gewährt.

j) Zuschuss zu Baumpflegemaßnahme
Kosten 2.975,00 €
Ein Zuschuss von 2/3 jedoch höchstens 1.983,33 € wird gewährt.

Abstimmungsergebnis: a) bis j): Einstimmig

3 Bauleitplanung Nachbarkommunen (Stadt Würzburg); 106. Änderung des Flächennutzungsplans (Stadtbezirk Lengfeld) - Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Vorlage: BV/099/2019

Sachverhalt:
Mit Schreiben vom 10.10.2019, eingegangen am 15.10.2019, wird die Gemeinde Rottendorf über das o. g. Bauleitplanverfahren der Nachbarkommune Stadt Würzburg informiert.

Aus der Begründung zu diesem Bauleitplanverfahren kann folgendes entnommen werden:
Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtbezirks Lengfeld.
Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine Sonderbaufläche für Einkaufszentren aus. Seit Insolvenz der ehemals dort ansässigen Baumarktgruppe steht das Gebäude leer und soll einer gewerblichen

Nachnutzung mit einem Autohaus sowie einer gemischten Bebauung für Dienstleistungen und Wohnen an der Straße „Am Sonnenhof" zugeführt werden.
Für die geplante Neuordnung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbe- und Mischgebiet an der Industriestraße" im Parallelverfahren geändert.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Gemeinde Rottendorf gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Die Beteiligungsfrist endet am 15.11.2019. Aufgrund des Sitzungskalenders der Gemeinde Rottendorf wurde bei der Stadt Würzburg Fristverlängerung bis zum 18.11.2019 beantragt. Die Stadt Würzburg hat dem zugestimmt.

Die Planzeichnung ist als Anlage beigefügt. Die weiteren Planunterlagen sind auf der Internetseite der Stadt Würzburg unter www.wuerzburg.de/512237 abrufbar.

Die vorgenannte Planänderung beeinträchtigt keine Belange der Gemeinde Rottendorf.
Der Gemeinderat fasst daher folgenden

Beschluss:
Der vorgenannte Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.
Die Gemeinde Rottendorf teilt mit, dass ihre Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

4 Bauleitplanung Nachbarkommunen (Stadt Würzburg); 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbe- und Mischgebiet an der Industriestraße" (Lengfeld 15.4) - Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Vorlage: BV/100/2019

Sachverhalt:
Mit Schreiben vom 10.10.2019, eingegangen am 15.10.2019, wird die Gemeinde Rottendorf über das o. g. Bauleitplanverfahren der Nachbarkommune Stadt Würzburg informiert.

Aus der Begründung zu diesem Bauleitplanverfahren kann folgendes entnommen werden:
Ein Unternehmen ist Eigentümer des Grundstücks Würzburg, Gemarkung Lengfeld Fl.Nr. 2282, auf dem ehemals ein Baumarkt betrieben wurde. Der Eigentümer plant für ein Unternehmen der gleichen Firmengruppe die Errichtung eines Autohauses.
Das eigentümergeführte, mittelständische Unternehmen beschäftigt an Standorten in Würzburg, Kitzingen und Kreuzwertheim ca. 600 Mitarbeiter und betreibt Autohäuser diverser Marken als Markenexklusiv- und Werkstattbetriebe.
Das Bebauungsareal „Am Handelshof" liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Mischgebiet an der Industriestraße", der ein Sondergebiet für Bau- und Gartenmärkte festsetzt. Seit Insolvenz einer Baumarktgruppe steht das unmittelbar neben einem weiteren großen Baumarkt gelegene Gebäude leer und zeigt Zeichen einer beginnenden Verwahrlosung als Gewerbebrache.
Das Areal ist dreiseitig von der Straße „Am Handelshof" umgeben und erschlossen. Im direkten Umfeld befinden sich Gewerbebetriebe für Automobilteilehandel, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Medienelektronik sowie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Bau- und Gartenmarktprodukte.
Südöstlich der Straße „Am Sonnenhof" ist ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses Quartier dient primär zu Wohnzwecken und weist faktisch den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes auf.
Das Unternehmen plant nunmehr den Teilabriss der bestehenden Handelsgebäude, die teilweise Umnutzung und Ergänzungsbebauung zum Zwecke eines markenexklusiven Zentrums mit Neu- und Gebrauchtwagenausstellung, Werkstatt, Lager sowie dazugehörigen Büroflächen für Handel und Verwaltung. Zur Ermöglichung dieser gewerblichen Nutzung soll der Bebauungsplan geändert und statt dem Sondergebiet zukünftig ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.
Als verträglicher Übergang zur Wohnbebauung „Am Sonnenhof" sollen in einem Mischgebiet Wohn- und Bürogebäude vorgesehen werden, die als Betriebswohnungen dienen und perspektivisch die Verwaltung des Autohauses aufnehmen können.

Eine solche Bebauung führt zu einer Nettoentsiegelung der derzeit befestigten Flächen und kann als Schallriegel zur bestehenden Wohnbebauung „Am Sonnenhof" dienen.
Für die geplante Neuordnung ist die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Mischgebiet an der Industriestraße" – Lengfeld 15.4 erforderlich.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die Gemeinde Rottendorf gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Die Beteiligungsfrist endet am 15.11.2019. Aufgrund des Sitzungskalenders der Gemeinde Rottendorf wurde bei der Stadt Würzburg Fristverlängerung bis zum 18.11.2019 beantragt. Die Stadt Würzburg hat dem zugestimmt.

Die Planzeichnung ist als Anlage beigefügt. Die weiteren Planunterlagen sind auf der Internetseite der Stadt Würzburg unter www.wuerzburg.de/512236 abrufbar.

Die vorgenannte Planänderung beeinträchtigt keine Belange der Gemeinde Rottendorf.
Der Gemeinderat fasst daher folgenden

Beschluss:
Der vorgenannte Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.
Die Gemeinde Rottendorf teilt mit, dass ihre Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

5 Sonstiges

5.1 Informationen für den Gemeinderat

- Der „Sächsischen Bau", also der Baufirma, die den barrierefreien Umbau des Rottendorfer Bahnhofs durchführt, wurde die Möglichkeit eingeräumt, in der Kapellenbergstraße entlang des Bahndamms die Straßenfläche zur Ablagerung von Baumaschinen und Baumaterial in der Zeit vom 04.11. bis 31.12.2019 zu nutzen. Ein 1,50 Meter breiter Weg bleibt für die Benutzung durch die Fußgänger frei.

- Laut Angaben des Restaurators Herr Katzenberger soll der Bildstock an der Ecke Würzburger Straße/Theilheimer Straße noch im Dezember 2019 wieder aufgestellt werden.

- Die DB Netze hat mitgeteilt, dass in der Zeit vom 16. bis 18.11.2019 jeweils zwischen 20 und 6 Uhr aufgrund eines Schienenwechsels Oberbauarbeiten auf der Strecke 5910 Bf Rottendorf Weiche 24W2 + km 87,975 stattfinden. Auf größtmögliche Lärmvermeidung wird geachtet.

- Wie das Staatliche Forstamt mitteilt, möchte die Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft aus Freising hinsichtlich der Ahorn-Rußrindenkrankheit einen Praxisversuch in Rottendorf im Waldbereich Mittlerer Rothof durchführen. In den stark von Ahorn-Rußrindenkrankheit betroffenen Bereichen sollen etwa 20 Bergahorne mit einem Fällbagger gefällt werden. In einem Bestand sollen die Bäume nach Fällung verbleiben, andere werden übererdet, was einen Baggereinsatz notwendig macht. Der Gemeinderat hat keine Einwände gegen den geplanten Versuch.

- Die Jugendsozialarbeit an der Grundschule Rottendorf kostet der Gemeinde nach Abzug der Zuschüsse vom Freistaat Bayern und vom Landkreis Würzburg ca. 13 T€/Jahr. Der Bewilligungsbescheid der Regierung für 2019 ist da und auch Folgeanträge sind bereits gestellt. Das Rote Kreuz als Träger der Jugendsozialarbeit möchte von der Gemeinde Rottendorf eine Bestätigung, dass die Gemeinde auch weiterhin als Kostenträger fungiert. Es gibt keine Einwände aus dem Gemeinderat.

5.2 Fragen aus dem Gemeinderat

- Es wird gefragt, wann das Schild am Bienenheim wieder aufgestellt wird. Die Firma, die den Schaden verursacht hat, ist bekannt. Sie soll auch die Gasflaschen – soweit noch nicht erledigt – beseitigen und das Schild wieder aufstellen, so der Vorsitzende.

- Ob bezüglich der Essenszubereitung für alle Rottendorfer Kindergärten in der neuen Kindertagesstätte am Sand schon eine Rückmeldung da ist, will der Gemeinderat wissen. Wie Bürgermeister Roland Schmitt berichtet, hat er die Kindergärten nochmal angefragt, aber bislang gibt es noch keine Antworten.

- Es wird gefragt, ob das Halteverbot vor dem Anwesen Hauptstraße 11 evtl. an der falschen Stelle installiert ist, da jetzt auf der gegenüberliegenden Straßenseite geparkt wird. Der Vorsitzende antwortete, dass die Schilder nach Beschluss angebracht wurden. Da nun auf der gegenüberliegenden Straßenseite geparkt wird, werden wir die Situation bei der nächsten Verkehrsschau mit der Polizei begutachten.

- Erneut wird die jüngst geänderte Parkplatzsituation vor dem Kindergarten am Bremig angesprochen. Es wird gefragt, wie lange man eine Verkehrssituation beobachtet, bis man so einen Änderungsvorschlag macht? Jetzt ist die Situation nicht praktikabel und gefährlich. Es wird vorgeschlagen, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, wo schon ein Parkplatz ist, noch einen weiteren Parkplatz anzuordnen. Laut Bürgermeister Roland Schmitt beruht die jetzige Entscheidung auf einem Wunsch des Elternbeirates des Kindergartens in Abstimmung mit der Polizei.

- Da der Rechtsanspruch auf einen Hortplatz für Grundschulkinder kommen soll, wird gefragt, ob man nicht gleich mit dem Neubau der Kindertagesstätte am Sand Vorsorge für diesen Fall schaffen sollte. Der Vorsitzende informiert, dass die Größe des jetzigen Neubaus aufgrund einer Bedarfsabfrage errechnet wurde. Es sind alle jetzt bekannten Parameter in dieser Berechnung enthalten.

5.3 Fragen aus der Bürgerschaft

- Der Tageszeitung wurde entnommen, dass die Stadt Würzburg für den Bau der Straßenbahnlinie 6 Ausgleichsflächen, die auf Rottendorfer Gemarkung liegen nutzen will. Es wird gefragt, wo diese Flächen in Rottendorf liegen. Bürgermeister Roland Schmitt berichtete, dass ihm hiervon nichts bekannt ist. Die Gemeinde wird sich aber erkundigen. Was er aber bei einer Besprechung bei der Stadt Würzburg erfahren hat ist, dass die Stadt Würzburg Parkflächen in den Umlandgemeinden sucht, um Pendler dorthin zu verweisen, damit diese dann den ÖPNV nutzen, um in die Stadt zu fahren. So soll die Verkehrssituation in der Stadt Würzburg entspannter und klimafreundlicher werden.

Der Vorsitzende

Roland Schmitt, 1. Bürgermeister

Bayern.
Die Zukunft.

Regierung von Unterfranken

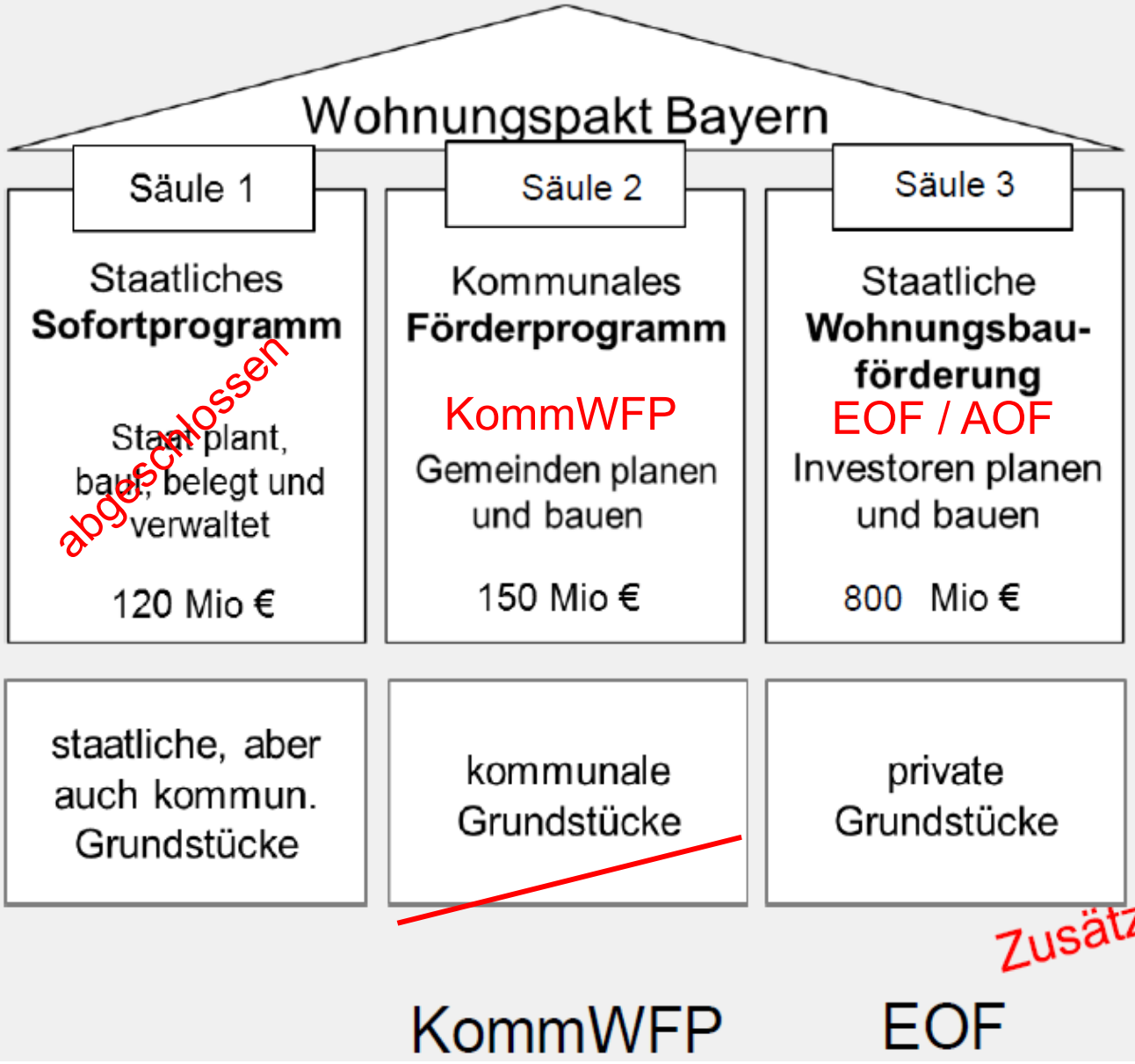
Gemeinderatssitzung Rottendorf am 15.11.2019

LBD Claus Kiesel
BR Matthias Noll

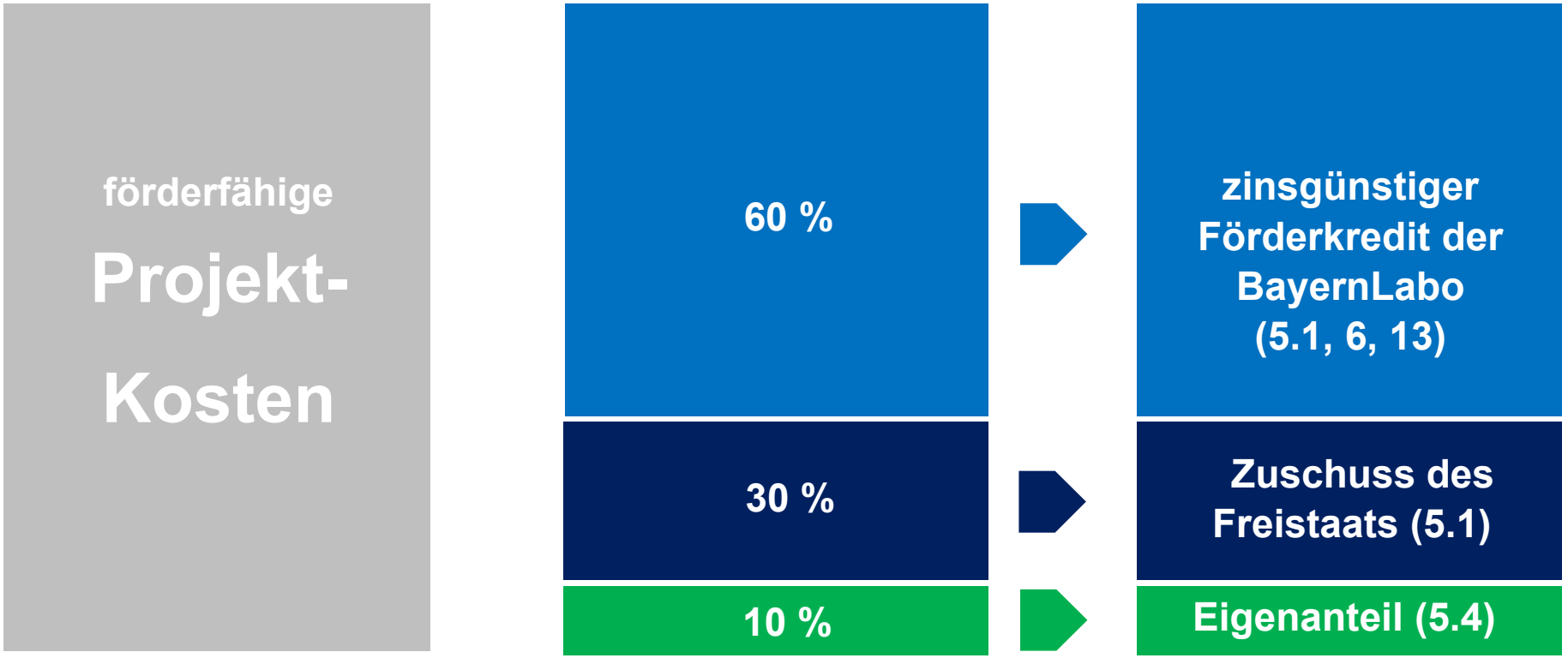
Deppisch Architekten, Freising

www.regierung.unterfranken.bayern.de

Wohnungspakt Bayern



KommWFP Förderkonzept



BayernLabo

KommWFP Kondtionen

Kreditlaufzeiten

- 10 / 20 Jahre

Zinsbindung

- 10 / 20 Jahre

Tilgungsfreijahr

- 1 Tilgungsfreijahr

Förderumfang

- bis zu 60 % der förderfähigen Kosten

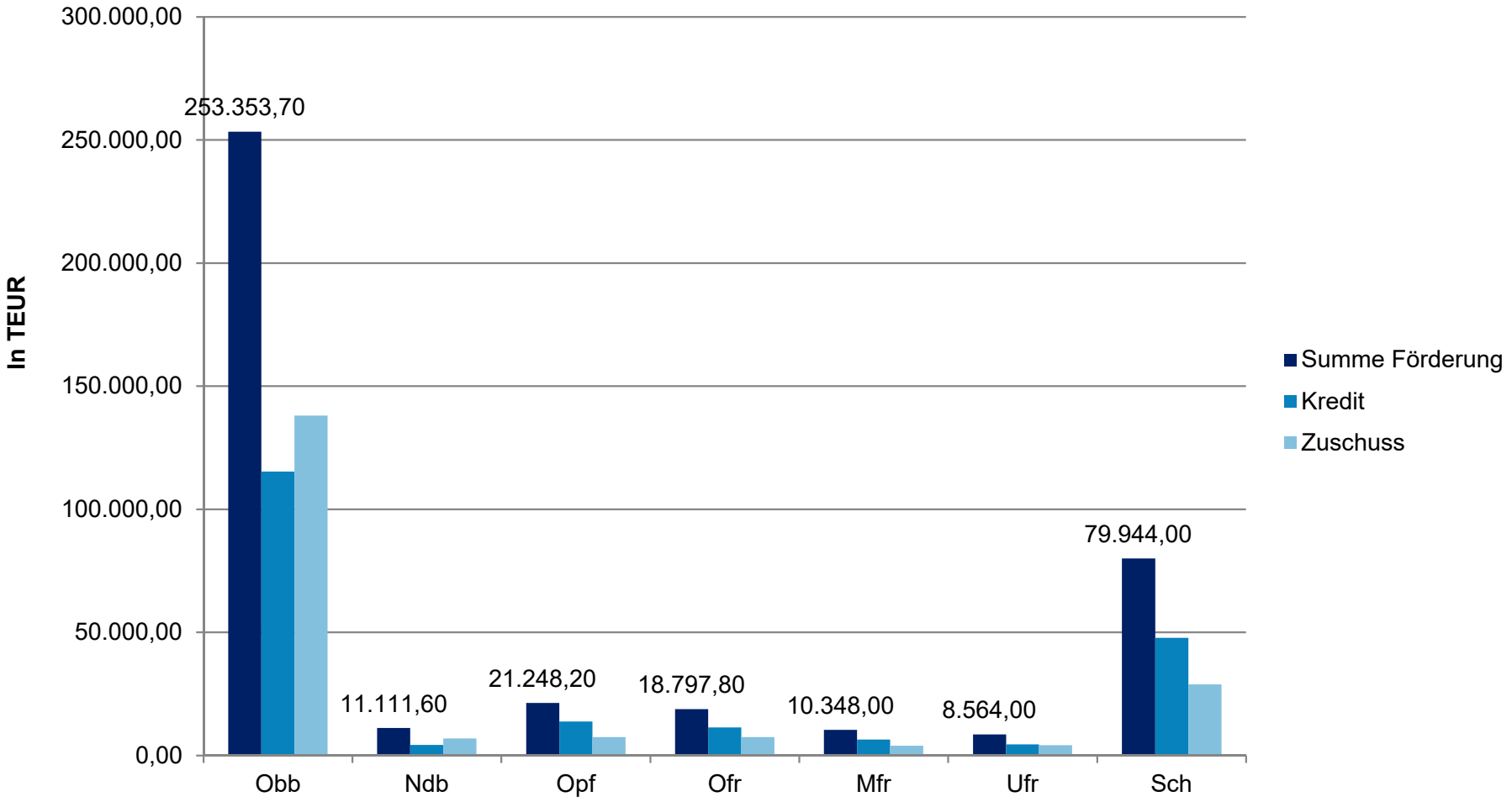
Zinssatz

- Zinssatz
- 10 / 10 Jahre 0,00 %
- 20 / 20 Jahre 0,20 %
- 30 / 20 Jahre 0,50 %
- 30 / 30 Jahre 0,70 %

(Stand 17.09.2019)

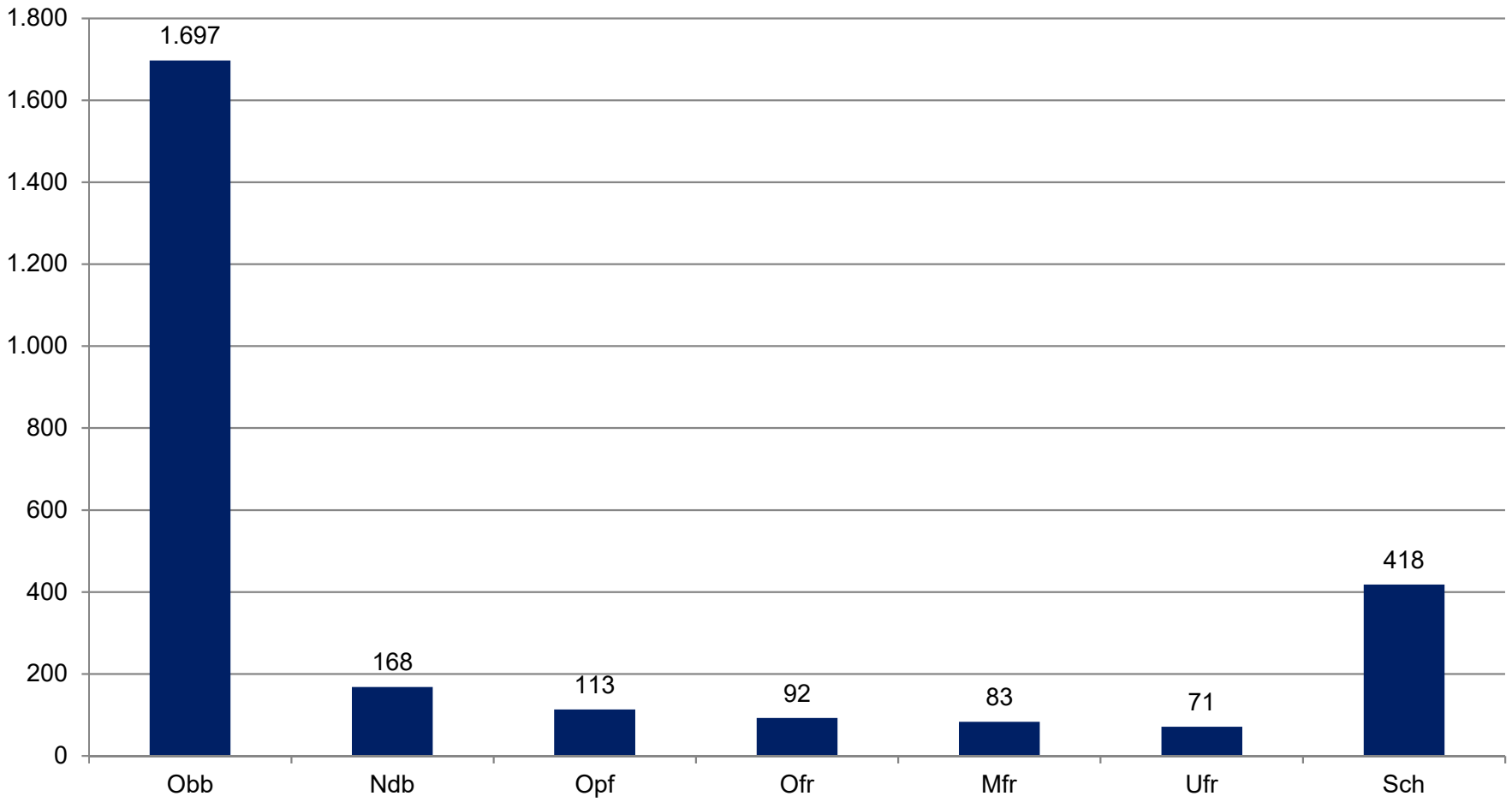
Bayern Labo

Inanspruchnahme KommWFP 2016-2018



Bayern Labo

Geförderte Wohnungen KommWFP 2016-2018



Bayern Labo

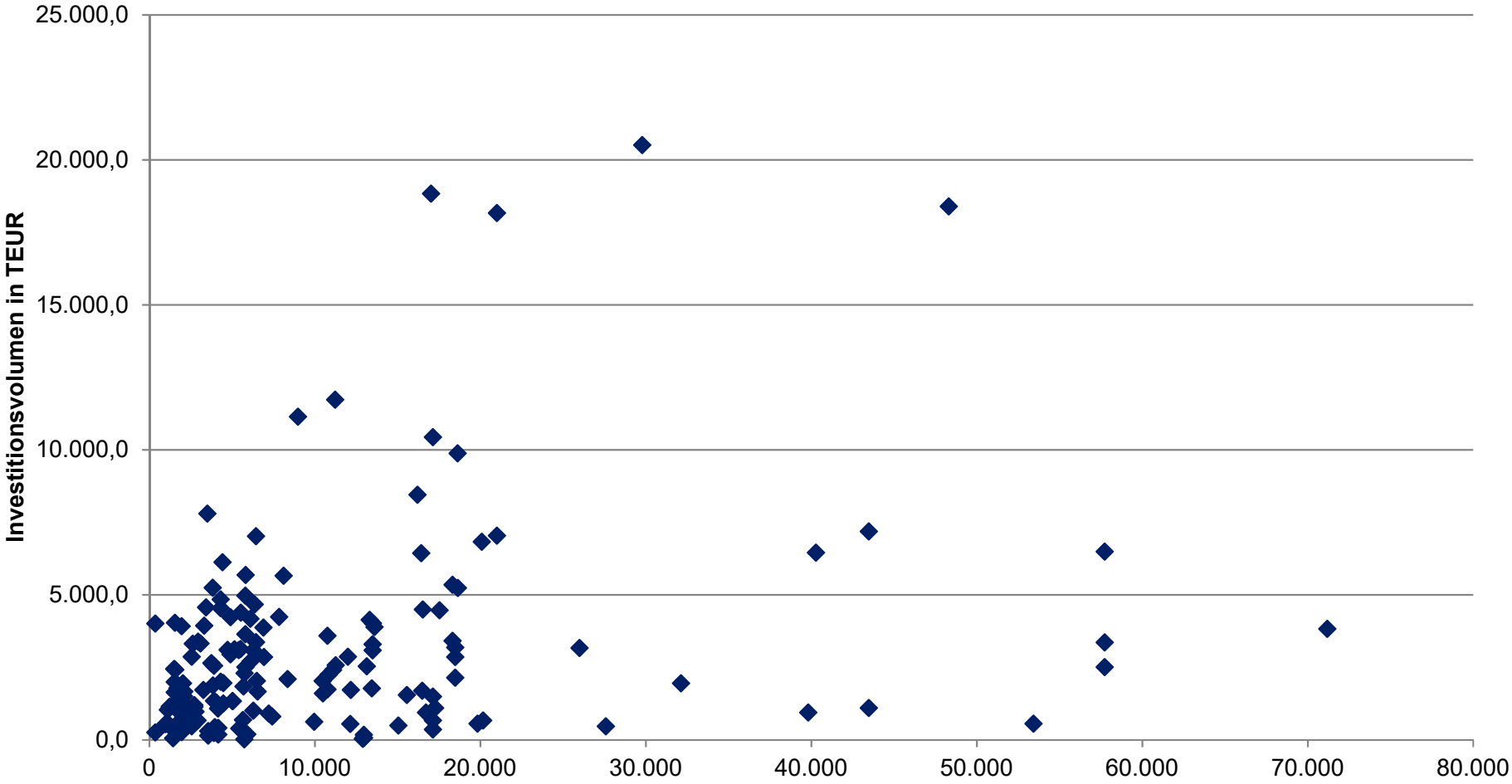
Wohnungspakt Bayern
KommWFP - Adressatenkreis

Adressatenkreis (3 S. 1 RiLi):

- Bayerische Städte, Märkte und Gemeinden sowie öffentlich rechtliche Zweckverbände mit ausschließlich diesen Mitgliedern
- Landkreise und Bezirke für Betriebswohnungen – AN-Genehmigung StMB erforderlich (RiLi Nr. 18)

Einbindung Dritter bei der Umsetzung (z.B. Projektsteuerer) möglich. Siehe insofern insbesondere vergaberechtliche Hinweise vom 25.07.2016.

Kommunen aller Größenklassen* nutzen das KommWFP



* Kommunen <1 Mio. Einwohner

Bayern Labo

Technische Fördervoraussetzungen

Mietwohnungen müssen allgemein üblichen Wohnstandards entsprechen
(Freisitz, 2. WC ab 5 Personen, Wohnen-Schlafen-Kochen nicht in 1 Raum)

Wohnungsgrößen orientieren sich an Wohnraumförderbestimmungen
(1 Zi-Whg. 45 m², 2 Zi-Whg. 55 m², 3 Zi-Whg. 75 m², 4 Zi-Whg. 90 m²)

Möblierung muss mit Standardmöbel möglich sein

Alle Wohnungen und deren Zugang nach DIN 18040-2 barrierefrei

Ansatzpunkte für mehr Wirtschaftlichkeit

Sorgfältige Auswahl des Planers (idealerweise über konkurrierendes Planungsverfahren)

Kommunaler Auftraggeber (VgV): Wettbewerb, Mehrfachbeauftragung

Für wen soll gebaut werden?
Örtlichen Wohnungsbedarf ermitteln, mögliche Mieter identifizieren: Senioren, Alleinerziehende, anerkannte FIüchtlinge, Bezieher von geringen und mittleren Einkommen, von Wohnungsnot Bedrohte…
Landratsamt einbinden

Ansatzpunkte für mehr Wirtschaftlichkeit

Stellplatzbedarf überdenken, e-Mobilität

Innerörtliche Leerstände nutzen, Brachflächen mobilisieren
(Innen vor Außen), Revitalisierung der Ortskerne

Minimierte, flächensparende Grundrisse, barrierefreie Badezimmer
(Individualraum für 1 Person min. 10 m², für 2 Personen min. 14 m²)

Ansatzpunkte für mehr Wirtschaftlichkeit

Obergeschosse mit Dachschrägen bergen Probleme in der Grundrissgestaltung

Besser: identische Grundrisse stapeln, Voll- und Staffelgeschosse

Mehr Mut zum 2. und 3. Obergeschoss auch im ländlichen Raum

Qualität im Hinblick auf langfristige Vermietbarkeit:
Fliesen oder Parkett statt PVC, hochwertige Fenster, robuste Heizsysteme, ansprechende Fassaden- und Freiraumgestaltung

Vorbereitende Maßnahmen

Wohnraumkonzepte, Bedarfsanalysen, Handlungsstrategien für Wohnen, Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen werden mit 60% gefördert

Ziel: Schaffung von Wohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können

als Entscheidungsgrundlage für weiteres Vorgehen:

Zukunftsstrategien
Erwerb eines Grundstücks oder einer Immobilie
Abriss & Neubau oder Sanierung

Vorbereitende Maßnahmen Architektenwettbewerbe

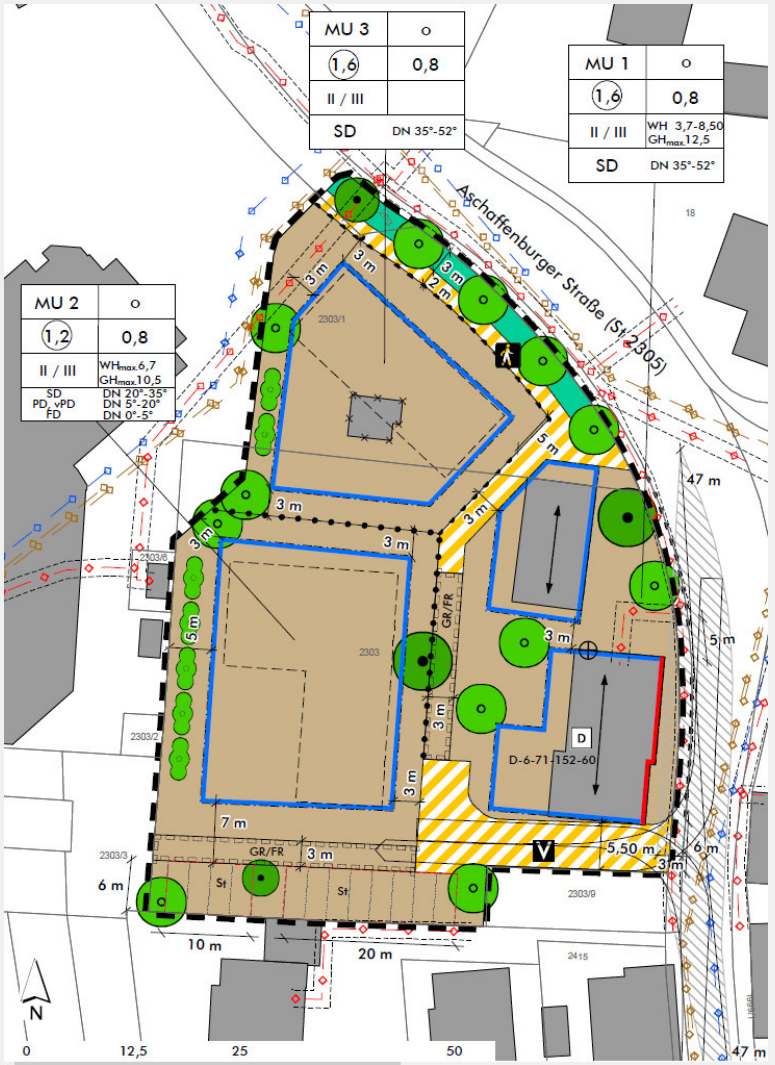
_Schöllkrippen

Zuschuss 60%

Bebauungsplan bereits vorhanden

zeigt das Entwicklungspotential

Forsthaus als Denkmal gekennzeichnet



Vorbereitende Maßnahmen Architektenwettbewerbe

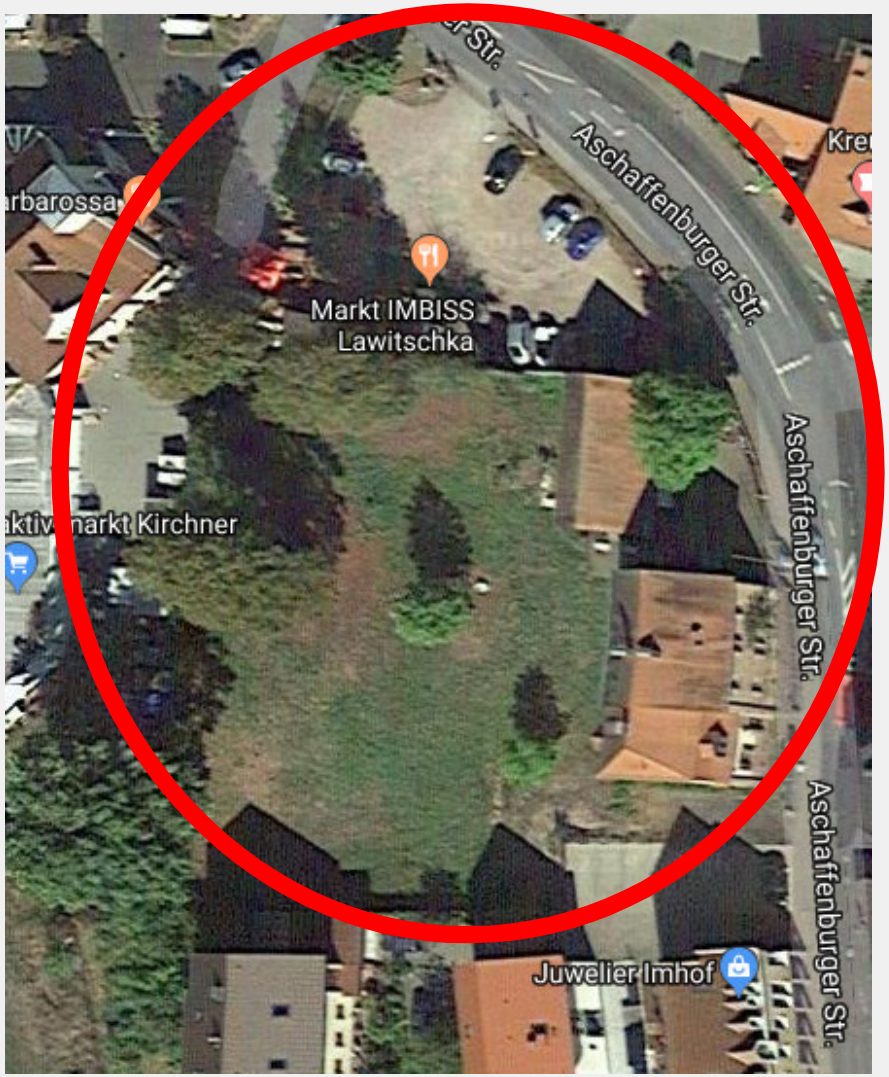
_Schöllkrippen

Umnutzung des Forsthauses und der Scheune zu einem Senioren- und Familien-Gemeinschaftshauses mit Veranstaltungssaal

sowie Neuplanung eines Gebäudes für geförderten Wohnraum

Nicht-offener Realisierungswettbewerb mit 10 bis 15 Teilnehmern

Zuschuss 60%



Vorbereitende Maßnahmen Architektenwettbewerbe

Zuschuss 60%

_Schöllkrippen

Förderung der Wettbewerbsbetreuung*:

- Vorbereitung
- Auslobung
- Modellbau
- Preisrichtervorbesprechung
- Bewerbungsverfahren
- Start des Wettbewerbs
- Kolloquium
- Vorprüfung
- Preisrichtersitzung
- Dokumentation

* anteilig den Wohnungsbau betreffend

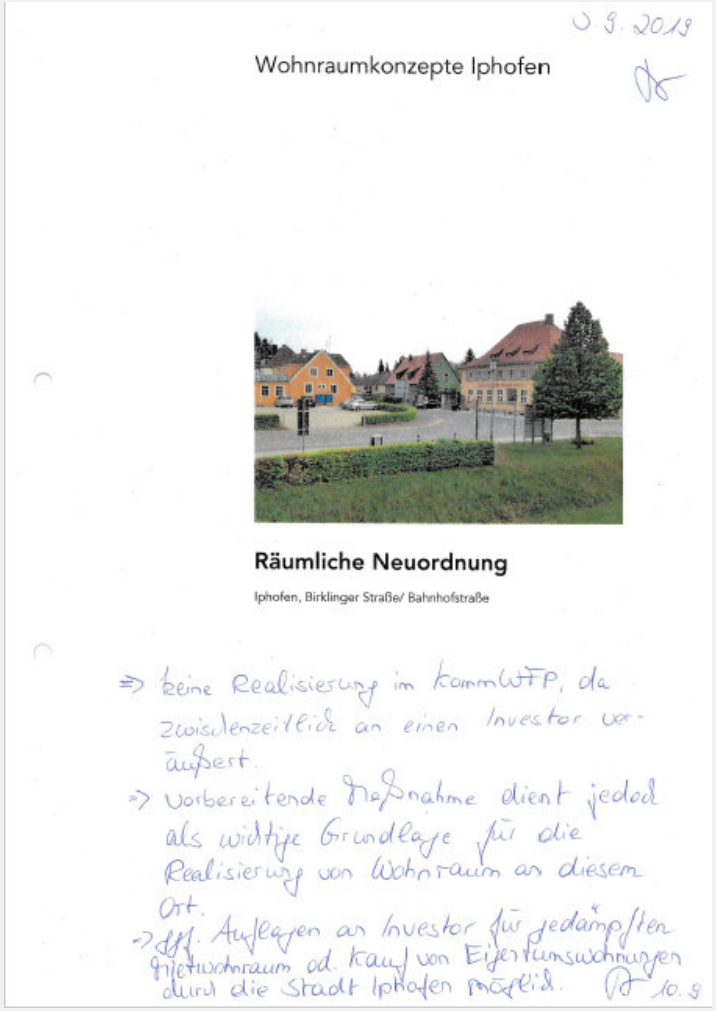
Vorbereitende Maßnahmen
Strukturuntersuchungen

Zuschuss 60%

_Iphofen

_Hellmitzheim, Vorplanung für einen Ersatzneubau
_Hellmitzheim, Umnutzung ehemalige Schule
_Possenheim, Bebauungskonzept ehem. Gasthaus `Goldene Krone´
_Iphofen, räumliche Neuordnung

Iphofen, Räumliche Neuordnung



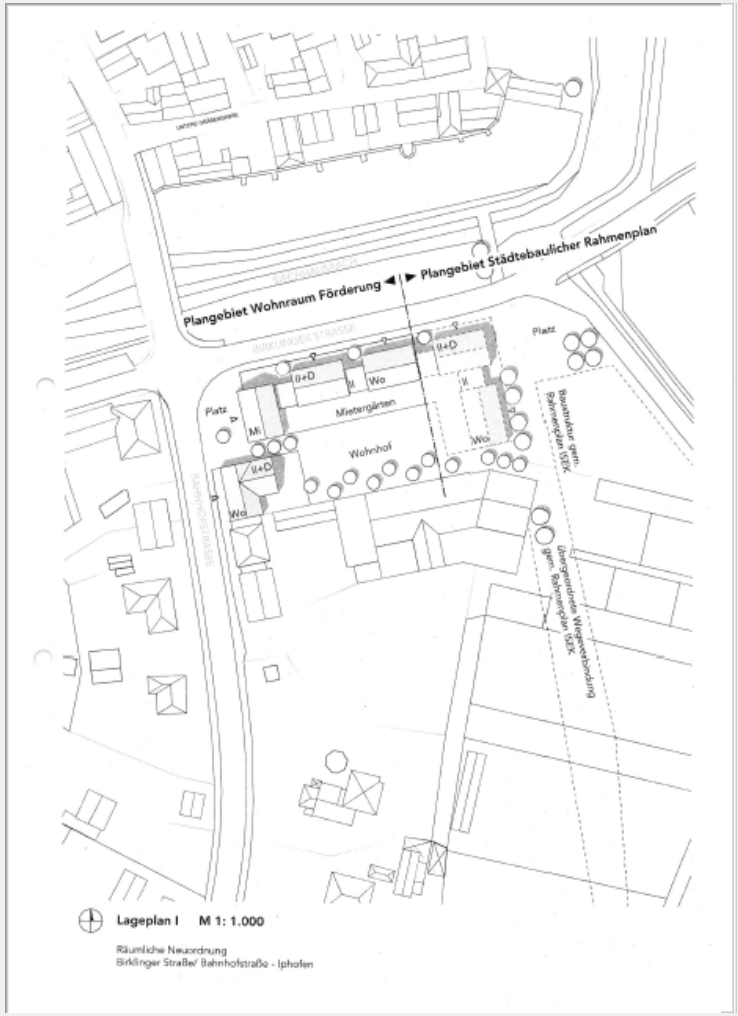
Wohnraumkonzepte Iphofen

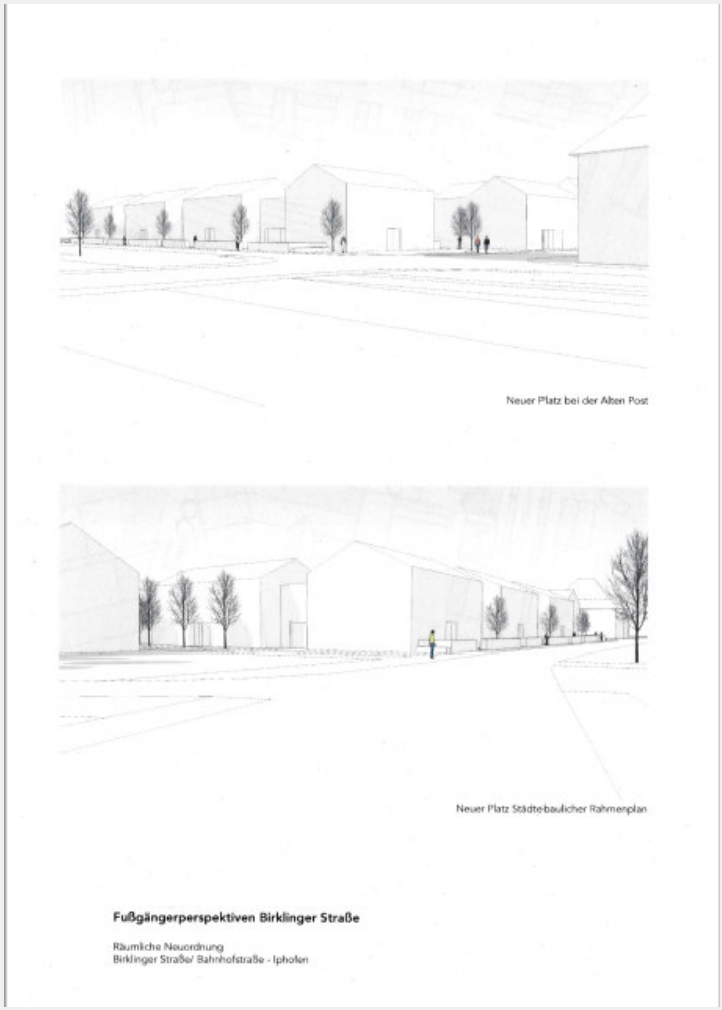
Räumliche Neuordnung

Iphofen, Birklinger Straße/ Bahnhofstraße

⇒ keine Realisierung im kommWTP, da zwischenzeitlich an einen Investor veräußert.
⇒ vorbereitende Maßnahme dient jedoch als wichtige Grundlage für die Realisierung von Wohnraum an diesem Ort.
⇒ ggf. Auflagen an Investor für gedämpften Mietwohnraum od. Kauf von Eigentumswohnungen durch die Stadt Iphofen möglich.

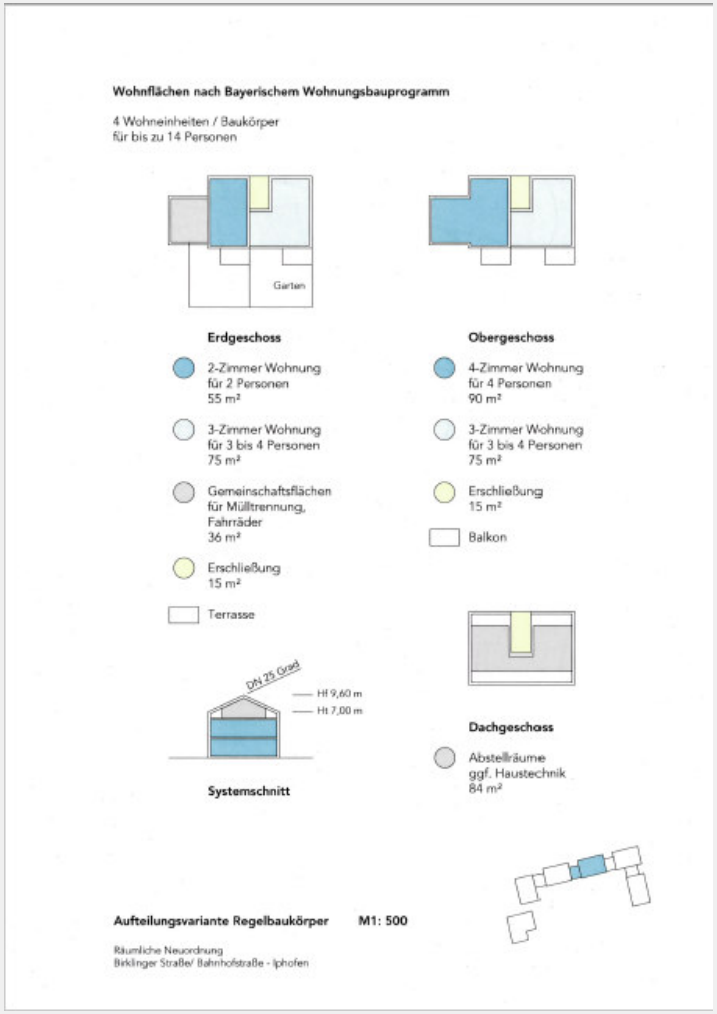
Iphofen I Räumliche Neuordnung

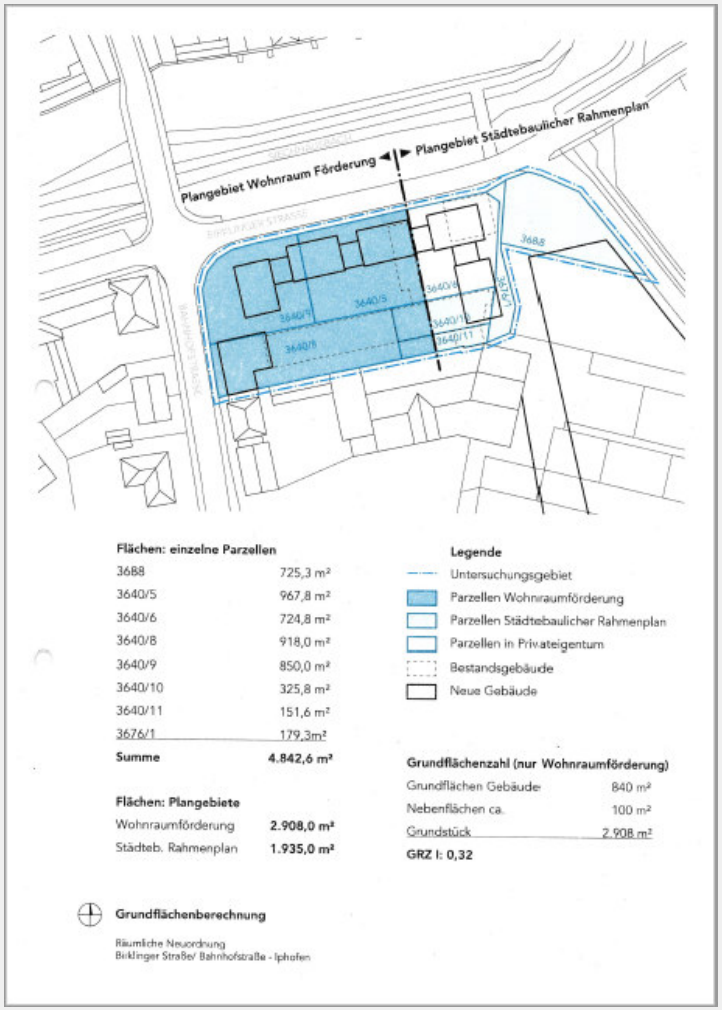




Iphofen I Räumliche Neuordnung

Iphofen I Räumliche Neuordnung





Iphofen, Vorplanung für einen Ersatzneubau

5.9.2019

Wohnraumkonzepte Iphofen

Vorplanung für einen Ersatzneubau

Hellmitzheim, Sportplatzstraße 5

Lage und bauliche Situation

Die Sportplatzstraße ist südlich des Friedhofs und der evangelischen Pfarrkirche gelegen. Sie öffnet sich angerartig im östlichen Einmündungsbereich zur Hauptstraße und ist geprägt von eingeschossigen, giebelständigen Wohnhäusern mit niedrigen Traufhöhen bis 3,50 m Höhe. Die Giebelseiten haben eine durchschnittliche Breite von 7,00 m. Hochpunkte bilden das Schulhaus im Mündungsbereich Hauptstraße, sowie einzelne Wohnhäuser im nord-westlichen Straßenabschnitt. Die Gebäude südlich des Friedhofs sind charakteristisch als Grenzbebauung in die Friedhofsmauer integriert. Die Erschließung der engmaschigen Grundstücke erfolgt über Zufahrten seitlich der Gebäude.

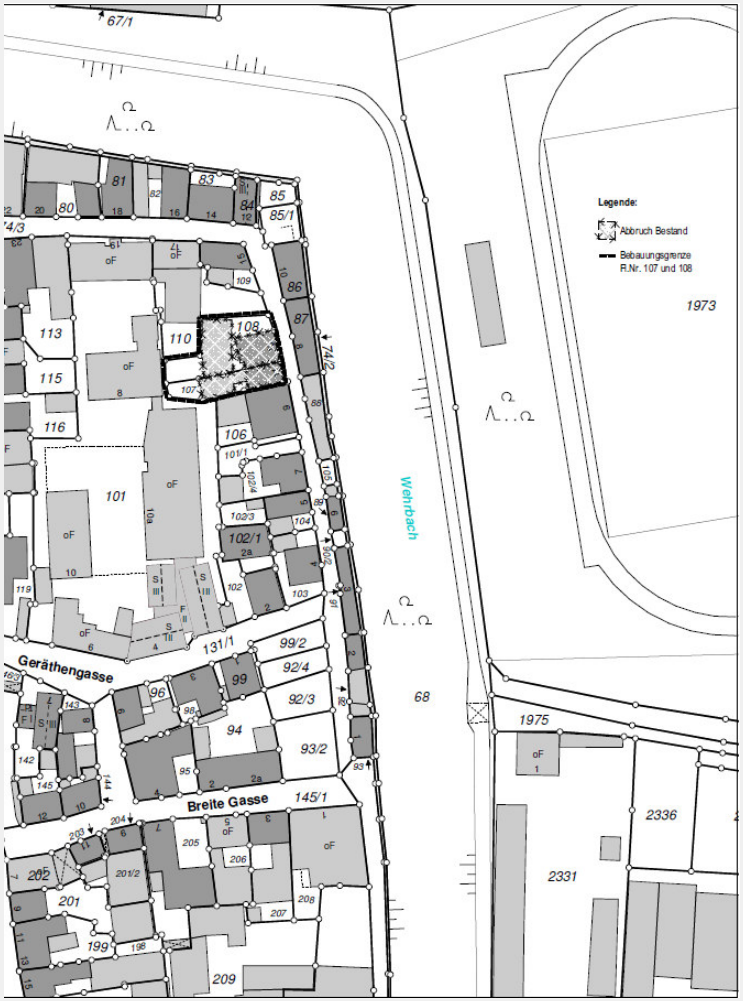
Die Liegenschaft 46 ist an der Nordseite der Sportplatzstraße/ Ecke Mönchsondheimer Strasse gelegen. Ein zweigeschossiges Haus mit Walmdach markiert die Straßenecke. Im östlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine ungenutzte Scheune. Sie ist das einzige traufständige Haus in der Sportplatzstraße und soll durch einen Neubau ersetzt werden.
Das Grundstück verfügt im Vergleich zu den Nachbar-grundstücken über die 2- bis 3-fache Breite.
Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 466 m², wovon ca. 300 m² für den Ersatzneubau zur Verfügung stehen.

Blick vom "Anger" nach Westen

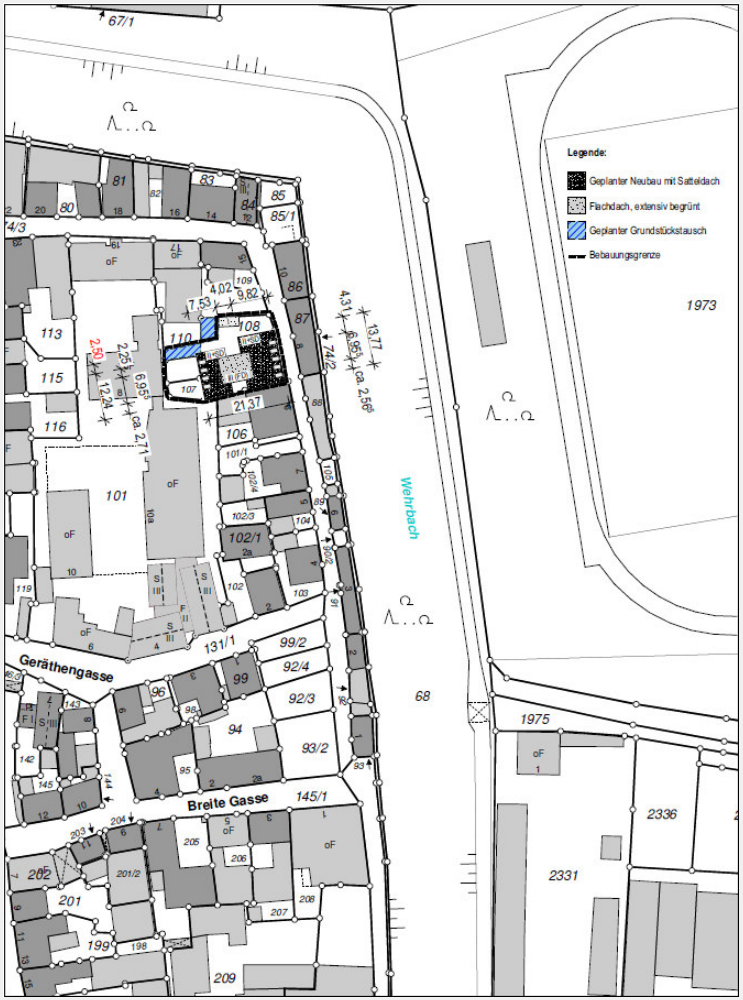
Iphofen, Vorplanung für einen Ersatzneubau

Iphofen, Vorplanung für einen Ersatzneubau

Iphofen 1 I Neubau eines Wohngebäudes Kirchgasse



Lageplan mit Abbruch

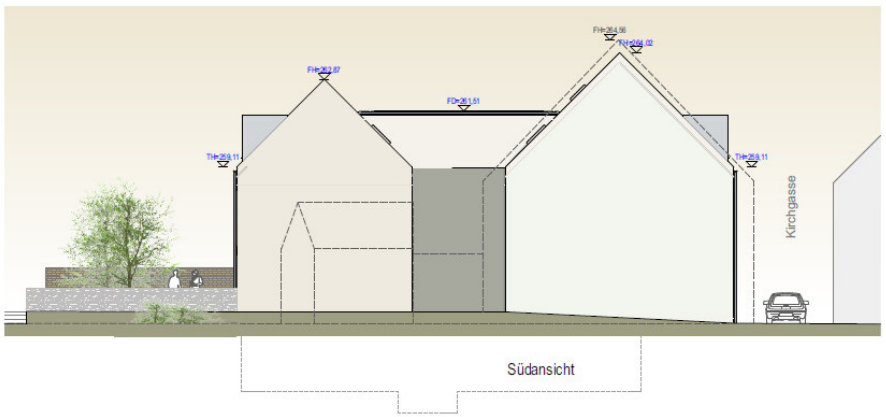


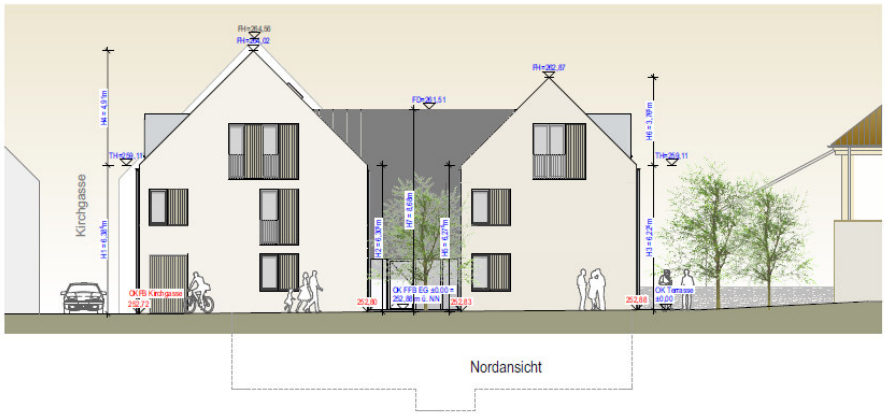
Lageplan mit Neubau

Iphofen I Neubau eines Wohngebäudes Kirchgasse

Freiflächengestaltungsplan

Iphofen I Neubau eines Wohngebäudes Kirchgasse





Ansichten

Iphofen 2 I Dreiseithof in Nenzenheim Friedhofstraße

Iphofen 2 I Dreiseithof in Nenzenheim Friedhofstraße

Kubatur

Haus 01
Grundfläche 116,18m²
Volumen 615,81m³

Haus 02
Grundfläche 126,63m²
Volumen 828,68m³

Haus 03
Grundfläche 71,20m²
Volumen 488,09m³

Wohnflächen

Haus 01			
WE 01	3 Pers.	85,01m²	auf 2 Geschossen
Haus 02			
WE 02	2 Pers.	52,42m²	barrierefrei
WE 03	2 Pers.	52,42m²	barrierefrei
WE 04	5 Pers.	104.25m²	teilbar
Haus 03			
WE 05	2Pers.	55,51m²	barrierefrei
WE 06	2Pers.	55,51m²	
6 WE	**16 Pers.**	**406,41m²**	3x barrierefrei

entwurfskonzept für ein grundstück in Iphofen
auftraggeber: Stadt Iphofen, Technisches Bauamt
Berechnungen

architekturbüro mario gottal

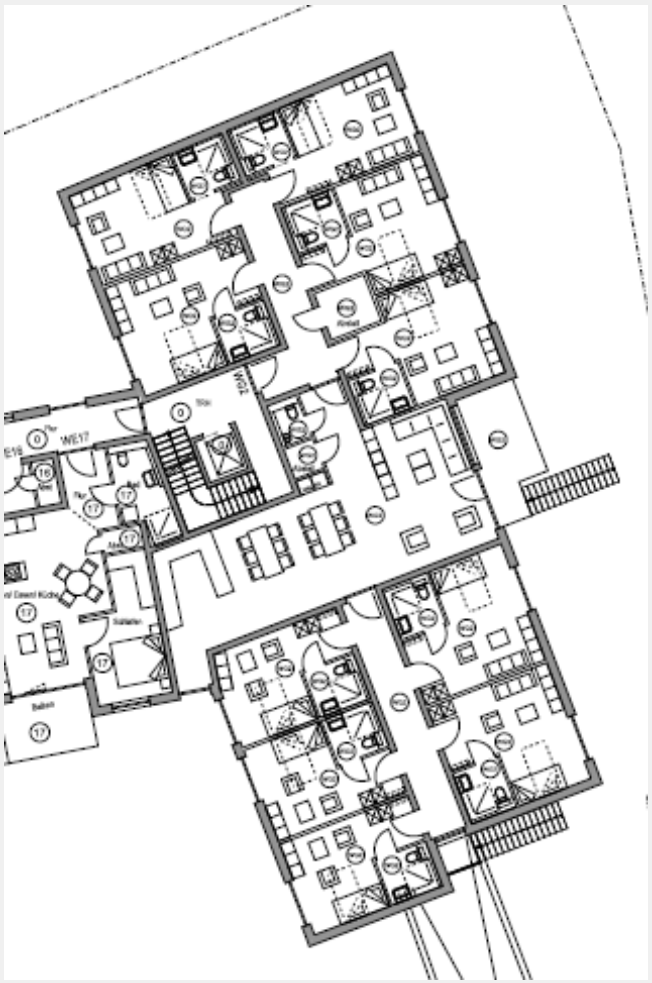
Iphofen 2 I Dreiseithof in Nenzenheim Friedhofstraße

Schnitte und Ansichten

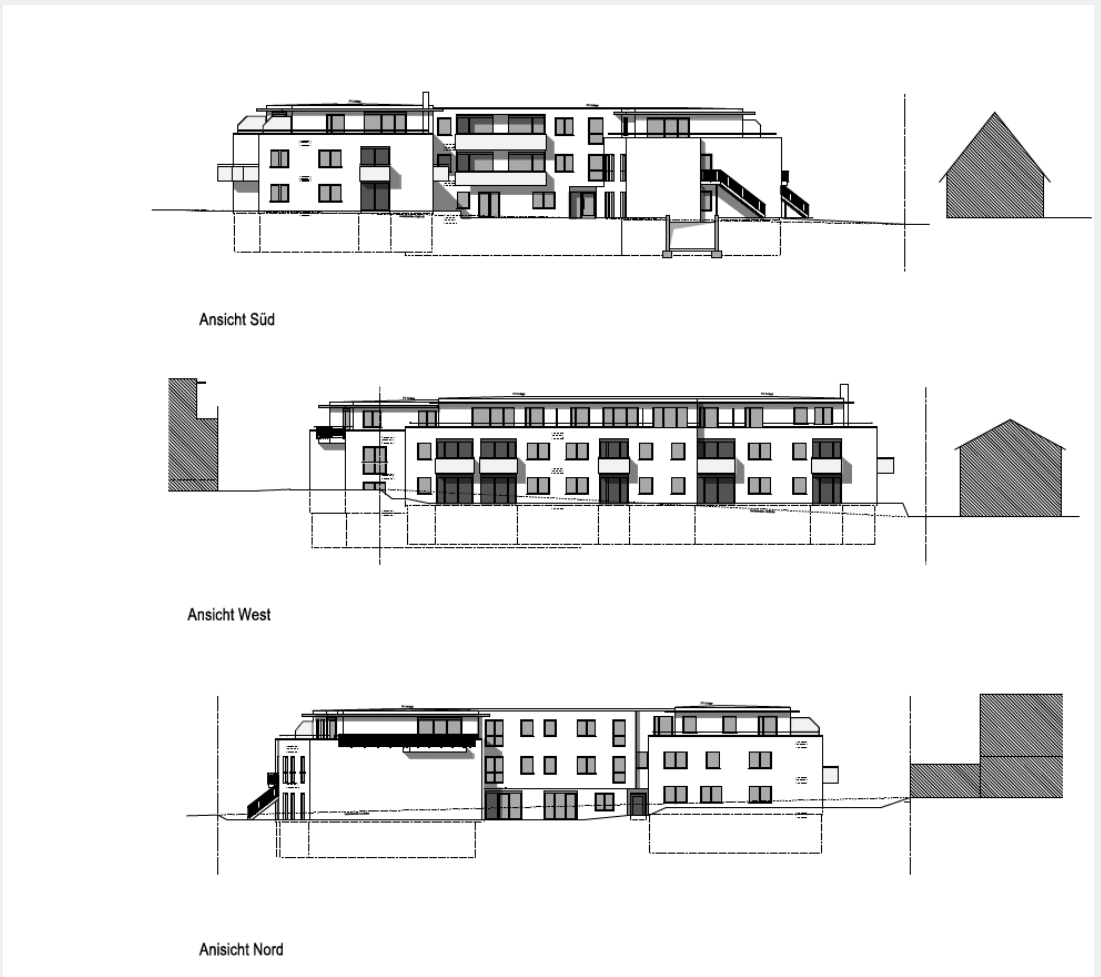
Rottendorf I Clusterwohnungen für Senioren

Schnitte und Ansichten

Rottendorf I Clusterwohnungen für Senioren

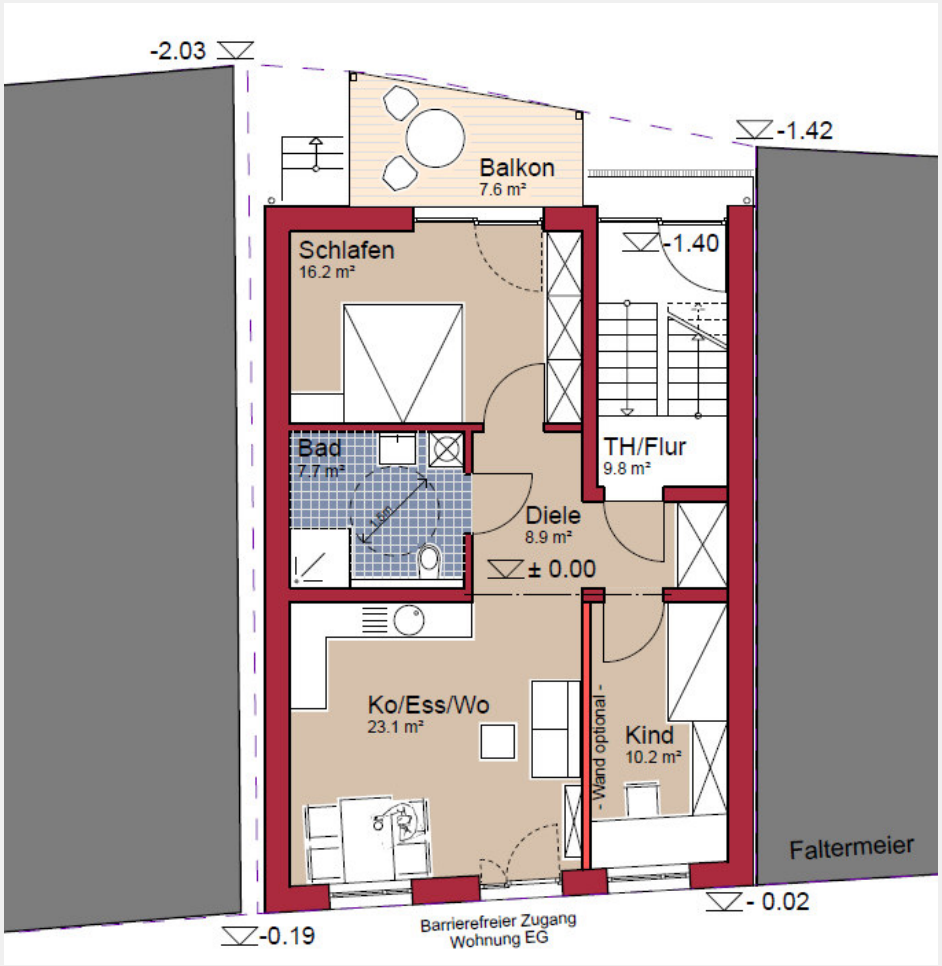


Obergeschoss



Ansichten

Mainbernheim I Neubau Dreifamilienhaus I Lückenschluss



Lageplan I Ansicht I Grundriss EG

Mainbernheim I Neubau Dreifamilienhaus I Lückenschluss

Ansicht

Mainbernheim I Neubau Dreifamilienhaus I Lückenschluss

Kostengruppe	Gesamtkosten	Zuwendungsfähige Gesamtkosten	Anmerkungen
100 Grundstück	9.270,48 €	**9.270,48 €**	1)
200 Herrichten und Erschließen	-	-	
300 Bauwerk - Baukonstruktion	314.009,38 €	314.009,38 €	
400 Bauwerk – Technische Anlagen	82.496,75 €	82.496,75 €	2)
500 Außenanlage	10.357,00 €	10.357,00 €	
700 Baunebenkosten	71.995,00 €	71.387,30 €	3)
Gesamt	488.666,93 €	**488.059,23 €**	

1) Grundstückskosten + Notarkosten + Auflassungsvormerkung + Grunderwerbssteuer + Gerichtskosten
2) Heizung + Lüftung + Sanitär + Elektro + Blitzschutz gem. Kostenberechnung
3) Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen pauschal mit 18 % v.H. der KG 300 + 400 (396.596,13 €) entspricht 71.387,30 €

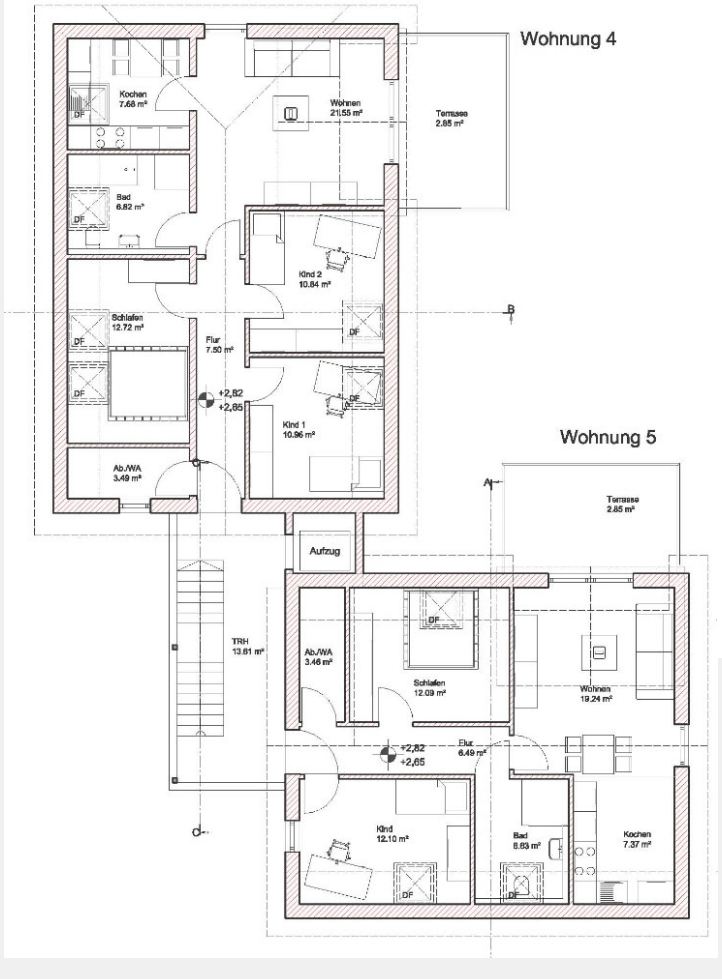
• **Zuschuss (30%)**:	**146.400,00 €** **(beinhaltet Kostengruppen 100 / ggfl. 200)**
• Darlehen:	292.800,00 €
• Eigenanteil:	49.466,93 € (Barvermögen und Grundstückswert)

Kostenübersicht

Nüdlingen 1 - Abriss Bestandsgebäude und Neubau mit 5 WE

Bestandsgebäude im Mai 2017

Nüdlingen 1 - Abriss Bestandsgebäude und Neubau mit 5 WE



Planung: Architekt Matthias Kleinhenz, MK Bauberatung, Nüdlingen

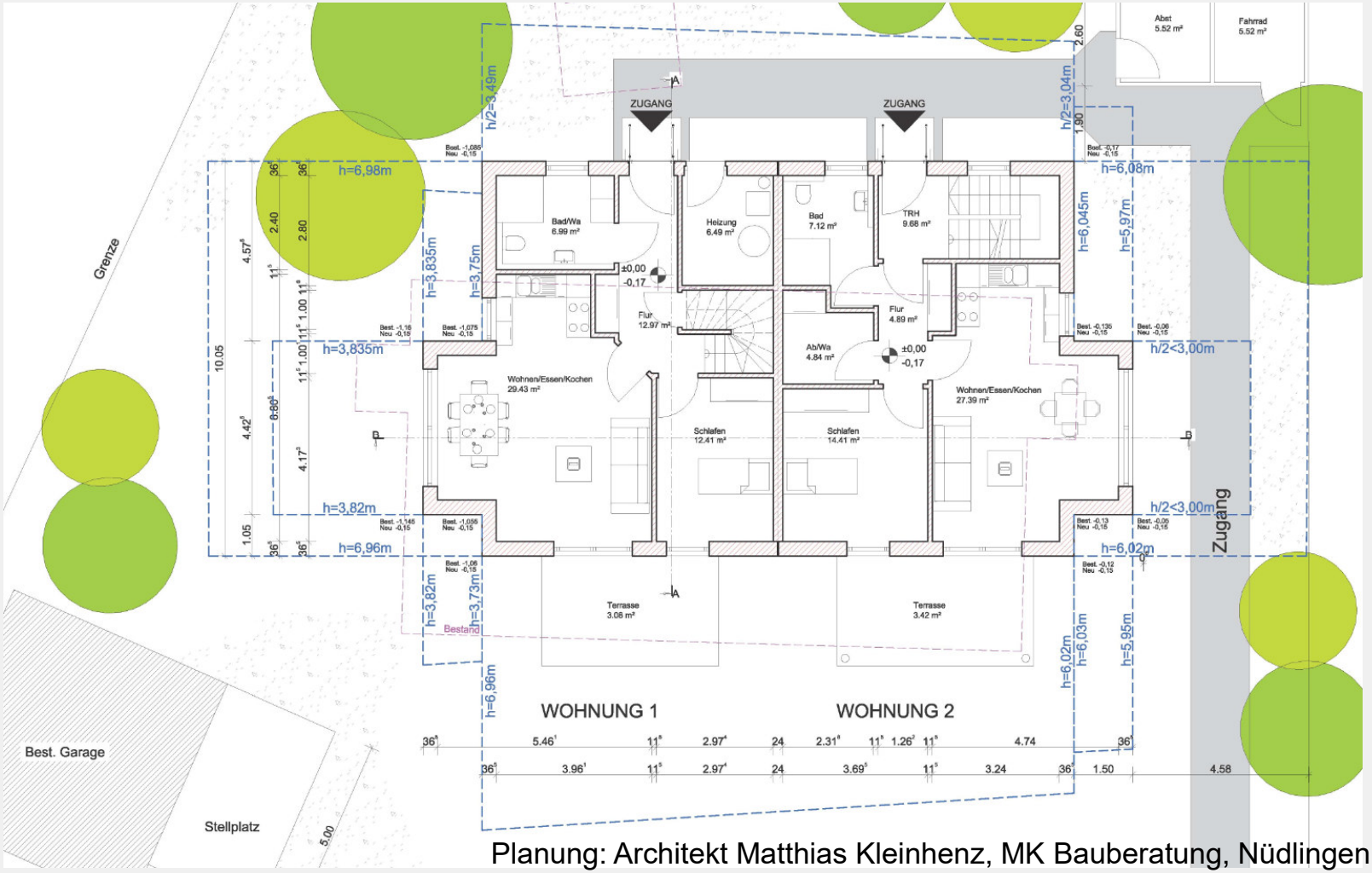
Nüdlingen 1 - Abriss Bestandsgebäude und Neubau mit 5 WE

Planung: Architekt Matthias Kleinhenz, MK Bauberatung, Nüdlingen

Nüdlingen 2 – Abriss und Neubau mit 3 WE im OT Haard

Bestandsgebäude im Mai 2017

Nüdlingen 2 – Abriss und Neubau mit 3 WE im OT Haard

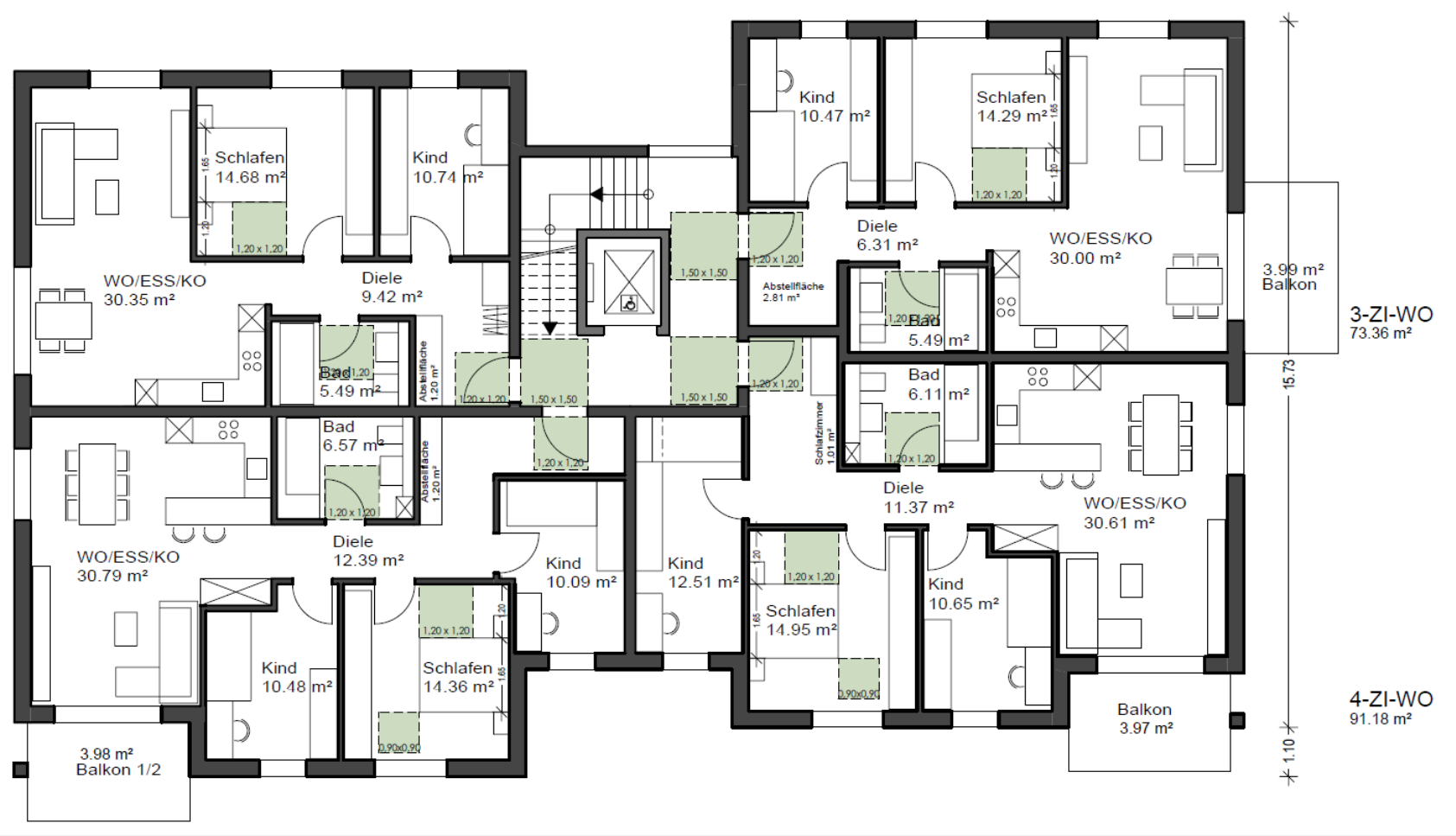


Planung: Architekt Matthias Kleinhenz, MK Bauberatung, Nüdlingen

Nüdlingen 2 – Abriss und Neubau mit 3 WE im OT Haard

Planung: Architekt Matthias Kleinhenz, MK Bauberatung, Nüdlingen

Alzenau I Neubau Mehrfamilienhaus



Regelgeschoss, Vorentwurfsphase

Urban Concept, Hanau

Alzenau I Neubau Mehrfamilienhaus

Urban Concept, Hanau

Alzenau I Neubau Mehrfamilienhaus

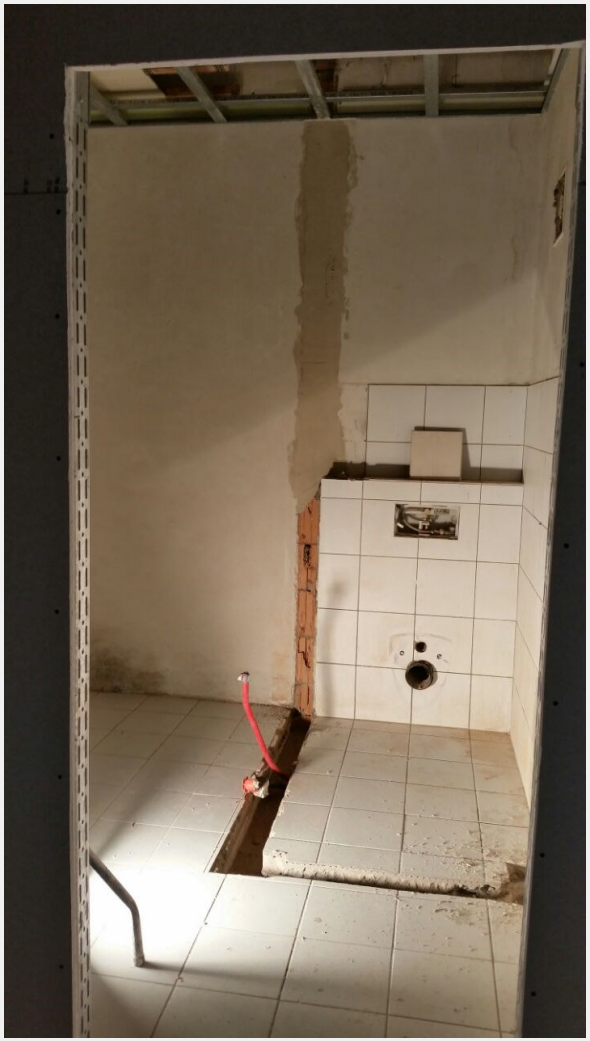
Kostengruppe	Gesamtkosten	Zuwendungsfähige Gesamtkosten	Anmerkungen
100 Grundstück	442.000,00 €	442.000,00 €	1)
200 Herrichten und Erschließen	255.980,00 €	255.980,00 €	2)
300 Bauwerk - Baukonstruktion	1.457.234,00 €	1.457.234,00 €	
400 Bauwerk – Technische Anlagen	383.166,20 €	383.166,20 €	
500 Außenanlage	258.700,00 €	258.700,00 €	
700 Baunebenkosten	399.940,00 €	399.940,00 €	3)
Gesamt	3.197.020,20 €	**3.197.020,20 €**	

1) Grundstückswert gem. Bodenrichtwert
2) Inkl. Abriss der Bestandsgebäude und Ablöse von 11 Stellplätzen gem. Stellplatzsatzung
3) KG 730: 299.940,00 €; KG 770 + 790: 100.000,00 €

• **Zuschuss (30%)**: •	**959.100,00 €**
• Eigenanteil:	2.237.920,20 € (Barvermögen und Grundstückswert)

Kostenübersicht

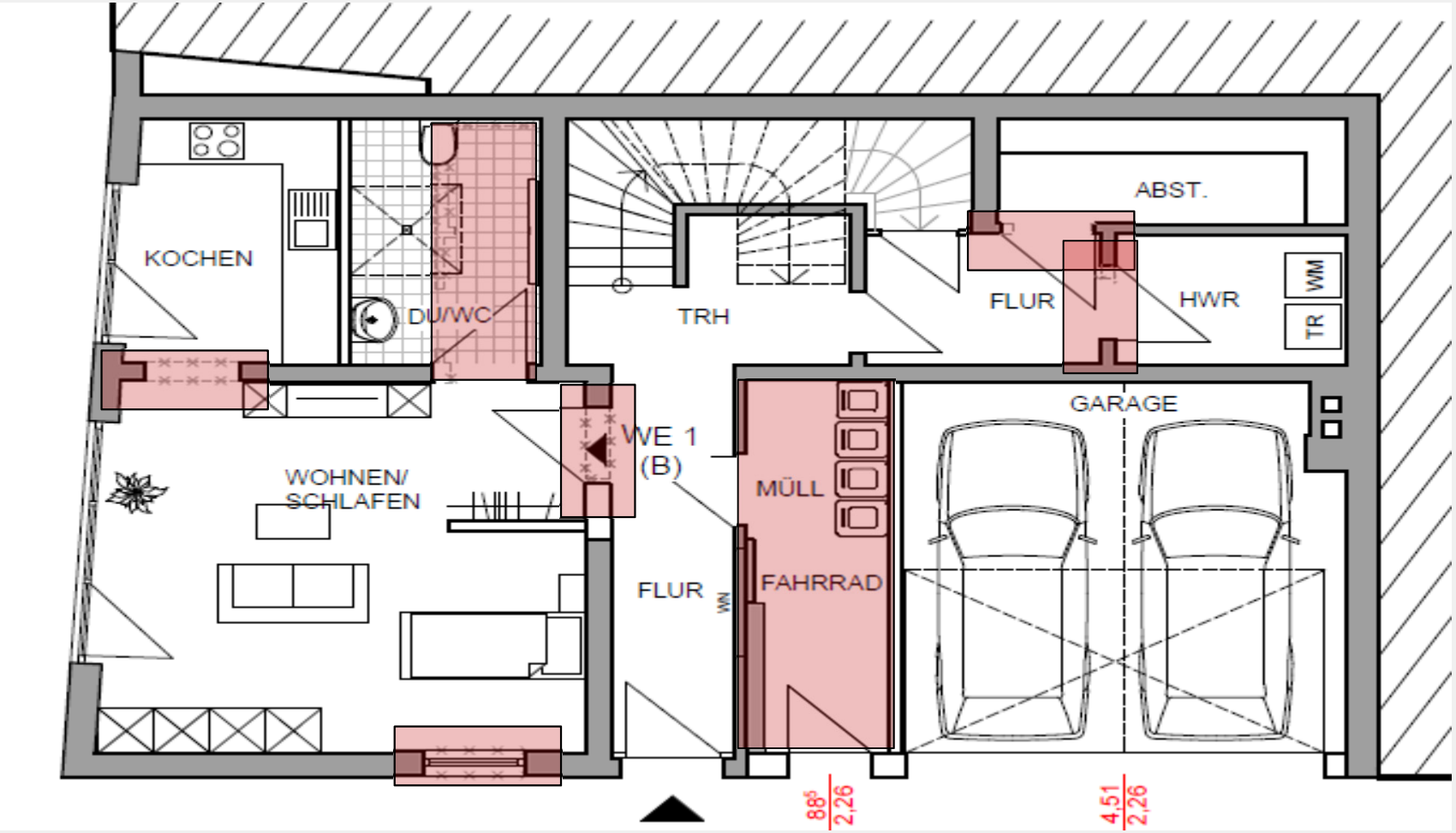
Schweinfurt I Gebäudeänderung Gewerbe in Wohngebäude



Umbau Bad barrierefrei

Umbau Schwimmbecken

Schweinfurt I Gebäudeänderung Gewerbe in Wohngebäude



Planungswerkstatt, Schweinfurt

Schweinfurt I Gebäudeänderung Gebäude in Wohngebäude

Planungswerkstatt, Schweinfurt

Schweinfurt I Gebäudeänderung Gebäude in Wohngebäude

Kostengruppe	Gesamtkosten	Zuwendungsfähige Gesamtkosten	Anmerkungen
100 Grundstück	357.977,10 €	**357.977,10 €**	1)
200 Herrichten und Erschließen	-	-	
300 Bauwerk - Baukonstruktion	113.887,61 €	113.887,61 €	
400 Bauwerk – Technische Anlagen	54.232,39 €	54.232,39 €	
500 Außenanlage	5.100,00 €	5.100,00 €	2)
700 Baunebenkosten	37.983,44 €	37.983,44 €	
Gesamt	569.180,54 €	**569.180,54 €**	

1) Grundstückskosten inkl. Gebäuderestwert + Nebenkosten
2) Stellplatzablöse gemäß Stellplatzsatzung

• **Zuschuss (30%)**: • Darlehen: • Eigenanteil:	**170.700,00 €** **(beinhaltet Kostengruppe 100)** - 398.480,54 € (Barvermögen und Grundstückswert)

Kostenübersicht

Karlstadt I Modernisierung Mehrfamilienhaus

Februar 2017

Oktober 2018

Karlstadt I Modernisierung Mehrfamilienhaus

Februar 2017

Oktober 2018

Karlstadt I Modernisierung Mehrfamilienhaus

Kostengruppe	Gesamtkosten	Zuwendungsfähige Gesamtkosten	Anmerkungen
100 Grundstück	-	-	
200 Herrichten und Erschließen	-	-	
300 Bauwerk - Baukonstruktion	337.919,54 €	337.919,54 €	
400 Bauwerk – Technische Anlagen	129.115,00 €	129.115,00 €	
500 Außenanlage	29.274,00 €	29.274,00 €	
700 Baunebenkosten	9.639,00 €	9.639,00 €	
Gesamt	505.947,54 €	**505.947,54 €**	
1) Grundstückskosten inkl. Gebäuderestwert + Nebenkosten 2) Stellplatzablöse gemäß Stellplatzsatzung			
• **Zuschuss (30%)**: • Darlehen: • Eigenanteil:	**151.700,00 € (beinhaltet nicht Kostengruppen 100 /200)** - 354.247,54 € (Barvermögen und Grundstückswert)		

Kostenübersicht

Ersterwerb

_Goldbach

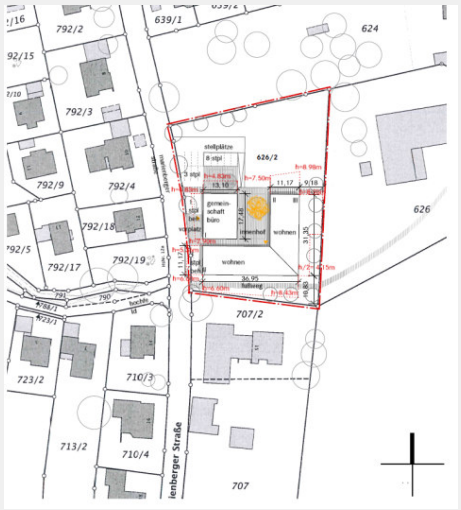
Förderung des Ersterwerbs
von 2 Mieteigentumswohnungen:

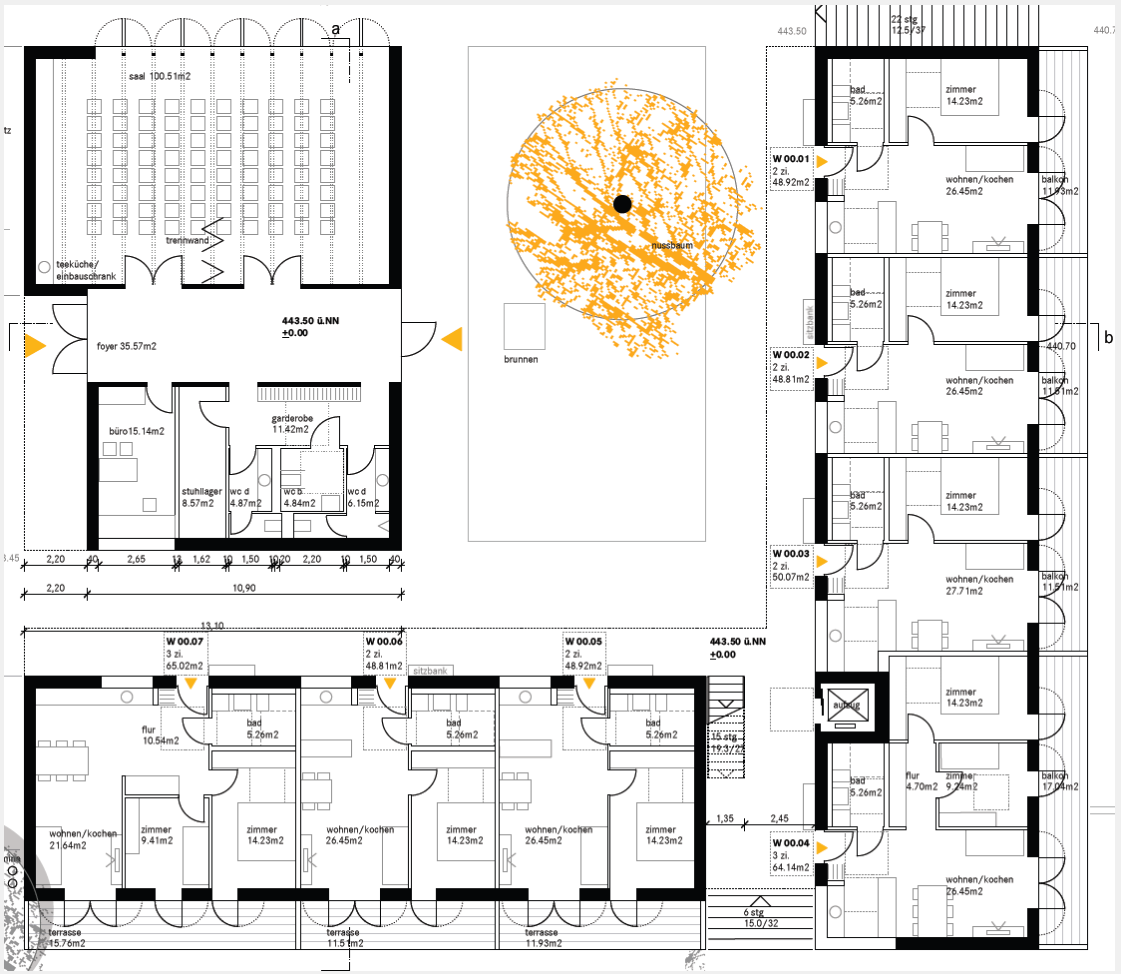
Ersterwerb von Wohneigentum zur Vermietung an Haushalte gemäß KommWFP

Zuschuss 30 %, Darlehen bis zu 60 % möglich

Auch Kaufnebenkosten förderfähig

Schechen I Neubau Seniorenwohnheim





Lageplan I Grundriss Erdgeschoss

Deppisch Architekten, Freising

Schechen I Neubau Seniorenwohnheim

Gesamtkosten 4,25 Mio.€

Zuschuss	1,27 Mio. €
Darlehen	1,50 Mio. €
Miete	6,00 €/m²

Vorgelagerter Architektenwettbewerb
60% Zuschuss !

Ansichten

Deppisch Architekten, Freising

Schechen I Neubau Seniorenwohnheim

Ansicht

Deppisch Architekten, Freising

Presse MFH Gemeinde Ofterschwang

DONNERSTAG, 10. NOVEMBER 2016 KR. 269 www.allgaeuer-anzeigeblatt.de

11,5 Stunden für eine halbe Million Euro

Wohnbau Ofterschwangs Bürgermeister Ried macht Zuschuss ohne großen bürokratischen Aufwand klar. Er versteht nicht, warum andere Rathauschefs bei dem Förderprogramm des Freistaats zurückhaltend sind: „Das ist relativ einfach"

VON ULRICH WEIGEL

Oberallgäu Der Stundenlohn kann sich sehen lassen: Mit einem Zeitaufwand von 11,5 Stunden hat Ofterschwangs Bürgermeister Alois Ried der Gemeinde eine halbe Million Euro Staatszuschuss vermittelt. Wobei das ein bisschen untertrieben ist, denn die Kämmerei muss noch den dreiseitigen Zuschussantrag fertig ausfüllen. Zeitbedarf: 1,5 Stunden, schätzt Kämmerin Julia Christ.

Für wenig eigenes Geld können sich Bayerns Städte und Gemeinden derzeit Mietshäuser bauen, wenn sie diese günstig an Menschen mit nicht so hohem Einkommen vermieten. Doch das Interesse am „Wohnungspakt Bayern" ist trotz satter Staatsförderung verhalten. Im gesamten Freistaat wurden bisher Zuschüsse für 150 neue Wohnungen genehmigt – davon 15 (also zehn Prozent) in Wildpoldsried. Weitere sechs plant Ofterschwang. „Eine Förderung in der Form gab es noch nie", lobt Wildpoldsrieds Bürgermeister Arno Zengerle. Ähnlich sein Ofterschwanger Kollege Alois Ried. Wovon beide begeistert sind: Der Zuschussantrag macht wenig Arbeit.

Als Ried im Frühjahr von dem neuen Förderprogramm hörte, hatte die Gemeinde gerade erst einen alten Bauernhof in Sigishofen gekauft. Er machte sich über die Bedingungen schlau und erfuhr, dass es den Zuschuss auch rückwirkend geben kann, wenn das Rathaus auf dem Hofgrundstück ein Mietshaus baut. Dabei geht es um 30 Prozent Zuschuss für Grundstück und Baukosten sowie zinsgünstige Darlehen für weitere 60 Prozent der Kosten.

Grund für große Bedenken sah Ried bei dem Angebot nicht und auch der Gemeinderat stimmte zu: Darauf tütete der Bürgermeister das Thema bei der Regierung von Schwaben ein und erhielt eine telefonische Zusage. Nun muss nur noch die Kämmerei den Förderantrag ausfüllen: Ein Feld ist da noch leer: Bei welcher Bank will sich das Rathaus das Geld leihen?

Die Skepsis manches Bürgermeisters kann der Ofterschwanger nicht nachvollziehen. „Wenn ich ein bisschen wirtschaftliches Denken und Handeln im Kopf habe, ist das Thema relativ einfach", findet Ried. Denn was sei schon kompliziert am Bauen? Man gehe zum Architekten, lasse ihn planen, später die Arbeiten ausschreiben und den Bau abwickeln. Großen bürokratischen Aufwand mache der Zuschuss aus „Säule 2" des Förderprogramms nicht.

„Das lief richtig flott und unbürokratisch", ist auch Arno Zengerles Erfahrung mit dem Zuschussverfahren. In Wildpoldsried soll der 2,8 Millionen Euro teure Hausbau im Frühjahr beginnen; dort werden gerade die Arbeiten ausgeschrieben. Auch dort gibt es 30 Prozent Zuschuss und zudem günstige Darlehen, die das Rathaus über die Mieteinnahmen tilgen will.

Immenstadt baut dagegen keine Mietwohnungen. Man habe dem „Sozial-Wirtschafts-Werk" (SWW) den verfügbaren Grund – konkret das ehemalige Bergwachtgebäude – zur Verfügung gestellt, sagt Bürgermeister Armin Schaupp. Laut Schaupp kann das SWW die „Säule 3" des Wohnungspaktes nutzen.

Ähnlich ist es in Kempten, wo die „Sozialbau" Mietwohnungen in Thingers und an der Kesselstraße bauen will. Für die Wohnbau-Gesellschaften sei das Zuschussverfahren komplizierter, als wenn die Gemeinden selbst Bauherr sind, sagen die Geschäftsführer Martin Kaiser (SWW) und Herbert Singer (Sozialbau). Gemeinsam versuchen sie derzeit, dass das Zuschussverfahren vereinfacht wird.

Diesen Bauernhof hat die Gemeinde Ofterschwang gekauft und will dort kommendes Jahr mit dickem Staatszuschuss sechs Mietwohnungen bauen. Foto: Ulrich Weigel

Was andere Oberallgäuer Orte planen

Folgende Oberallgäuer Orte überlegen oder planen konkret Mietwohnungen mit Zuschüssen aus dem „Wohnungspakt Bayern" zu errichten:

- **Bad Hindelang** Die Verwaltung prüft derzeit die Rahmenbedingungen für einen Standort in der Tallage Bad Hindelangs. Wäre ein Projekt möglich, soll der Gemeinderat beraten.
- **Balderschwang** Etwa 16 Wohnungen sollen entstehen; derzeit läuft das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Oberbergalpe.
- **Fischen** Die Gemeinde kann sich grundsätzlich vorstellen, ein Mietshaus zu errichten und sucht ein geeignetes Grundstück. Erst dann können Gebäudegröße und Wohnungszahl festgelegt werden.
- **Sonthofen** Die Stadt prüft, ob das Wohnraumförderpaket angewendet werden kann: Für die Projekte Marktwaage und Jörg-Flächen (nahe der Fachoberschule) sind aber erst neue Bebauungspläne nötig; die mögliche Wohnungszahl ist noch offen.
- **Wertach** Dort ist ein neues Baugebiet geplant. In dem Zusammenhang prüft das Rathaus auch das Thema Wohnungspakt.
- **Wiggensbach** Es gibt Überlegungen für einen Mietwohnungsbau mit Zuschuss aus dem Wohnungspakt, aber keine spruchreifen Details. (uw)

(ca. 47.500 €/Std.)

`… Bürgermeister Ried macht Zuschuss ohne großen bürokratischen Aufwand klar. Er versteht nicht, warum andere Rathaus-chefs bei dem Förderprogramm des Frei - staats zurückhaltend sind: `Das ist relativ einfach.´´

`Für wenig eigenes Geld können sich Bayerns Städte und Gemeinden derzeit Miethäuser bauen,…´

`Eine Förderung in dieser Form gab es noch nie.´

`Der Zuschussantrag macht wenig Arbeit.´

aus: Allgäuer Anzeigeblatt 10.11.2016

Ihre Ansprechpartner - Regierung von Unterfranken

Claus Kiesel Leiter SG Wohnungswesen Tel. 0931| 380-**1446**
claus.kiesel@reg-ufr.bayern.de

Matthias Noll Referent Tel. 0931| 380-**1436**
matthias.noll@reg-ufr.bayern.de

Christian Clauß Verwaltung Tel. 0931| 380-**1414**
christian.clauss@reg-ufr.bayern.de

Franz Senger Verwaltung Tel. 0931| 380-**1441**
franz.senger@reg-ufr.bayern.de

(Entwurf) Stefan Forster, Frankfurt