

Antrag

der Fraktionen der Bürgervereinigung, der Grünen und der SPD, zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unter dem Motto

„MITEINANDER – WOHNEN IN WOLFRATSHAUSEN“

BESCHLUSS

Der erste Bgm. der Stadt Wolfratshausen wird beauftragt, entsprechend den in der Begründung genannten konzeptionellen Überlegungen, die notwendigen Planungsschritte einzuleiten, um bezahlbaren Wohnraum in Wolfratshausen zu schaffen. Details der Teilplanungen sind dem Stadtrat zeitnah zur weiteren Abstimmung vorzulegen.

Über die folgenden Teilbeschlüsse ist im Einzelnen abzustimmen:

TEILBESCHLÜSSE

1. Grundstück an der Auenstraße

Das Grundstück an der Auenstraße soll von der Stadt im Erbbaurecht von der Kirche erworben und, nach Absprache mit der Kirche, an einen Bauherrn weiter gegeben werden, der sich zum Bau von EOF-gefördertem Wohnraum, vorrangig für Familien, verpflichtet. Der Bauraum soll mit einem Mehrfamilienhaus (ca. 8-10 Wohneinheiten), oder mit Reihenhäusern, den bereits vorliegenden Plänen folgend, bebaut werden.

Die Wohnungen sind zu 50% gemäß EOF-Stufe 1, zu 25 % gemäß EOF-Stufe 2 und zu 25 % gemäß EOF-Stufe 3 zu errichten. Der Bauträger verpflichtet sich, auch nach dem Ablauf der Bindungsfrist von 25 Jahren, den Wohnraum auf weitere 15 Jahre mit einem

- a. Mietpreis von max. 10% über dem bis dahin geltenden Mietpreis oder einem
- b. Mietpreis von mind. 20% unter dem dann ortsüblichen Mietpreis zu vergeben, ... je nachdem, welche der beiden Optionen zu dem Zeitpunkt zu günstigeren Mieten führt.

2. Grundstück an der Sauerlacher Str. 15.

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und unter Erhalt und Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes auf dem Grundstück an der Sauerlacher Str. 15 soll eine Baugenossenschaft gefunden werden, die ein Mehrgenerationenwohnhaus errichtet. Hierbei ist besonders zu beachten:

- dass es in Bezug auf die architektonische Gestaltung eine enge Zusammenarbeit mit der Stadt Wolfratshausen gibt
- die Stadt Wolfratshausen bei der Vergabe der Wohnungen im Vergabegremium ein Stimmrecht erhält
- der Prozess der Mieterfindung ein öffentlicher ist, im Zuge dessen die Wolfratshausener/innen zunächst mit der Idee eines Mehrgenerationenhauses vertraut gemacht werden sollen, sowie sich dann eine geeignete Mieterschaft findet, welche die Idee des Mehrgenerationenhauses tragen kann und will. Dazu gehören z.B.
 - nachbarschaftliches Engagement
 - der Zusammenhalt und die gegenseitige Unterstützung unter den Generationen

- gemeinschaftliche Aktivitäten
- dass ggf. ein barrierefreier Gemeinschaftsraum entsteht

Mind. 50-70% der entstehenden Wohneinheiten soll EOF-geförderten Wohnraum darstellen.

Auf dem Grundstück ist neben Wohnraum auch die Möglichkeit für ein Büro mit weiteren Räumlichkeiten in der Größenordnung von ca. 100m² zur Nutzung für eine Organisation, die sich der Nachbarschaftshilfe verpflichtet, zu schaffen.

Die Weitergabe des Grundstückes kann sowohl im Erbbaurecht als auch als Verkauf erfolgen. Die für die Stadt Wolfratshausen wirtschaftlich günstigste Variante ist zu bevorzugen.

Insbesondere die städtebaulich sensible Lage an der Kreuzung Sauerlacher Str./Am Floßkanal, sowie die Architektur der Nachbargebäude sind städteplanerisch zu beachten und in das Konzept einzuarbeiten.

3. Grundstück an der sog. COOP-Wiese

Auf dem Grundstück an der sog. COOP-Wiese soll die Städtische Wohnungsbaugesellschaft (StäWo) Wohnungen als EOF-geförderter Wohnraum errichten. Dabei sollen die festgesetzten Bauräume nur zu ca. 90% der Länge genutzt werden. Die Wohnungen sind zu 50% gemäß EOF-Stufe 1, zu 25 % gemäß EOF-Stufe 2 und zu 25 % gemäß EOF-Stufe 3 zu errichten. 2-3 Wohneinheiten sollen behindertengerecht entstehen.

Bei der Festlegung der Wohnungsgrundrisse ist anzustreben, dass ca. 1/3 der Wohnungen in Größe und Grundriss derart gestaltet sind, dass sie vorrangig an SeniorInnen vergeben werden können. Die unmittelbare Umgebung ist seniorengerecht zu gestalten, unter anderem z.B. mit stufenlosen Zuwegungen, ausreichend Sitzgelegenheiten, Schatten spendenden Bäumen, einem Freiluft-Schachspiel oder einer Boccia-Bahn. Für die Familien mit Kindern befindet sich an das Grundstück angrenzend, also in unmittelbarer Nähe, ein Spielplatz, Freifläche sowie ein Schlittenberg.

Der Bauträger verpflichtet sich, auch nach dem Ablauf der Bindungsfrist von 25 Jahren, den Wohnraum auf weitere 15 Jahre mit einem

- c. Mietpreis von max. 10% über dem bis dahin geltenden Mietpreis oder einem
- d. Mietpreis von mind. 20% unter dem dann ortsüblichen Mietpreis zu vergeben, ... je nachdem, welche der beiden Optionen zu dem Zeitpunkt zu günstigeren Mieten führt.

4. Sog. Klein-Anwesen, Bahnhofstraße

Es soll für das sog. Klein-Anwesen ein Konzept zur weiteren Verwendung erarbeitet werden. Das Konzept soll den Wünschen der Erblasserin Antonia Klein entsprechen und soll die Elemente ‚Wohnen‘ und ‚Treffpunkt‘ für Senioren enthalten. An der Entwicklung des Konzeptes sollen relevante Schlüsselpersonen und Fachgremien beteiligt sein.

Josef Praller, BVW _____

Annette Heinloth, Die Grünen _____

Fritz Meixner, SPD _____

KONZEPTIONELLE ÜBERLEGUNGEN „MITEINANDER – WOHNEN IN WOLFRATSHAUSEN“

PRÄAMBEL

Das vorrangige Ziel ist es, der akuten Wohnungsnot in Wolfratshausen entgegenzuwirken, ohne dabei soziale und städtebauliche Aspekte aus den Augen zu verlieren. Dies bedeutet konkret, die Schaffung von ca. 95 Wohnanheiten an drei Standorten unter folgenden Prämissen:

- Der demografischen Veränderung in der Gesellschaft wird durch **neue Wohnformen** begegnet. Dabei kann es sich um Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Treffen für Seniorinnen und Senioren oder einfach allgemeines nachbarschaftliches Wohnen handeln. Menschen unterschiedlicher Alter- und Lebensphasen leben miteinander in selbstbestimmter, sozial verantwortlicher und verbindlicher Nachbarschaft, es werden solidarische Hausgemeinschaften entwickelt mit Menschen aus verschiedenen sozialen und ökonomischen Lebenszusammenhängen, es entstehen kommunikative Netzwerke und eine lebendige Nachbarschaft. Dies schafft zum einen die Möglichkeit vom autonomen Leben bis ins hohe Alter und kann zum anderen Entlastung, zum Beispiel in der Frage der Kinderbetreuung zur Folge haben.
- Besonders Alleinstehende und Familien **mit geringem und knapp über der Bemessungsgrenze liegenden Einkommen** sowie Senioren, vorrangig aus Wolfratshausen erhalten die Chance auf bezahlbaren Wohnraum.
- Durch die Schaffung von neuen Wohnformen in Kombination mit öffentlichen Räumen und Räumen für Vereine werden **Stadtteilzentren** geschaffen bzw. gestärkt. Hierzu ist auch eine breite Bürgerbeteiligung gewünscht, wenn es beispielsweise um die Gestaltung der Außenflächen oder Gemeinschaftsräume geht. Dadurch soll ein soziales Umfeld geschaffen werden, in welchem sich soziale Kreativität zum Wohle aller entfalten kann.
- Auch in **städtebaulicher Hinsicht** wird ein neues Konzept entwickelt. An der Sauerlacher Str. 15 soll ein attraktiver Gesamtkomplex geschaffen werden, der Altes und Neues vereint. Das unter Denkmalschutz stehende alte Krankenhaus, welches für viele Wolfratshausener unverbrüchlich zu unserer Stadt gehört, wird mit einem neuen, modernen Wohnhaus verbunden und vereinigt somit unsere Vergangenheit mit der Zukunft.

Teilprojekte im Detail

A. SAUERLACHER STR. 15

- ca. 37 Wohneinheiten; davon
 - (1) ca. 36 Wohnungen zur Miete; Vermieterin; Baugenossenschaft
 - (2) 1 Wohnung mit 4 Räumen + Küche für einen der Nachbarschaftshilfe verpflichteten Verein, z.B. Bürger für Bürger e.V.
- Finanzierung: Grundstück wird in Erbbaurecht oder zum Kauf an eine BauG gegeben, die sich dem Bau eines Mehrgenerationenwohnhauses, EOF-gefördert, verpflichtet gegeben.
- Größe & Umfang des Gesamtprojektes: Der gültige BebP sieht den Neubau von zwei unterschiedlichen Baukörper vor; hinzu kommt das sog. Uralt-Krankenhaus. Das Grundstück, inkl. des Altbestandes (Uralt-Krankenhaus) wird von der Baugenossenschaft in Erbbaurecht oder durch Kauf übernommen; es wird gebaut und der Altbestand wird saniert; das sog. Uralt-Krankenhaus und das neue Gebäude werden architektonisch und räumlich miteinander verbunden.
- bei Gestaltung des Gebäudes und des Umgriffes wird darauf geachtet, dass sich die Neubauten im Sinne der Quartiersentwicklung sowohl optisch als auch funktional gut in das Umfeld einfügen. Insbesondere die städtebaulich sensible Lage an der Kreuzung Sauerlacher Str./Am Floßkanal, sowie die Architektur der Nachbargebäude sind architektonisch zu beachten und in das Konzept einzuarbeiten. Die BauG stellt 2-3 Alternativentwürfe vor.
- Zeitraum: Planungsbeginn: sofort; Baubeginn 2018.
- Stellplatzschlüssel: Auf diesem Grundstück ist ein Stellplatzschlüssel von 1,2 vorgesehen. Die von den Bewohnern der neuen Gebäude nicht in Anspruch genommenen Stellplätze werden z.B. den Bewohnern der umliegenden Gebäude zur Miete angeboten.

Konzepte für Einzelvorhaben

- **ad (1)**: Mehrgenerationenwohnhaus, BauG
 - kleinteilige, flexible Lösungen; EOF-geförderter Wohnungsbau; enge Zusammenarbeit mit den Gemeinden; barrierefreie(r) Gemeinschaftsraum(e);
 - keine Zusammenarbeit mit Bauträger; Grundstück wird gekauft oder in Erbpacht genommen; Gemeinde hat Mitspracherecht bei der Vergabe (Vergabegremium); öffentlicher Prozess der Mieterfindung in mehreren Schritten, im Zuge dessen die Wolfratshäuser/innen aktiviert werden können und sollen; es stehen keine Gewinninteressen hinter der Vermietung.
- **ad (2)**: Räume für z.B. Bürger für Bürger e.V. (Infrastrukturmaßnahme / Quartiersentwicklung / Gemeinwohlorientierte Nutzung):
 - Im EG des einen Gebäudekörpers wird ca. 100-120 qm Fläche (ca. eine 4-Zimmer-Wohnung, incl. Küche, WCs) z.B. an den Verein „Bürger für Bürger e.V.“ vermietet.
 - Angebote: Krabbelgruppen, Mutter-Kind-Treff, Kindergarten-Vor-Kindergarten-gruppe, Begegnungsräume für Bürger/innen aus dem Stadtteil und evtl. Veranstaltungen für Senioren (vgl. auch ‚Klein-Anwesen‘).

- Der Verein erhält die Räume zu den gleichen Bedingungen wie bisher die Räume im Sportlerheim.
- Die Gestaltung der Räumlichkeiten für Bürger für Bürger e.V. und ggf. der Außenflächen erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen der BauG und dem Verein, z.B. Bürger für Bürger e.V.
- Es wird geprüft, ob es für das Projekt öffentliche Fördermittel gibt (Stichworte: Mehrgenerationentreffpunkt, Soziale Stadt, Quartiersentwicklung. ..)

B. GRUNDSTÜCK AN DER AUENSTRASSE: ‚BAUEN FÜR FAMILIEN‘

- ca. 8-10 Wohneinheiten, die als Mehrfamilienhaus oder als Reihenhäuser realisiert werden sollen.
- Es werden 50 % der Wohneinheiten gemäß EOF-Stufe 1, 25 % gemäß EOF-Stufe 2 und 25 % gemäß EOF-Stufe 3 errichtet.
- Der Bauherr verpflichtet sich, auch nach dem Ablauf der Bindungsfrist von 25 Jahren, den Wohnraum auf weitere 15 Jahre mit einem
 - a. Mietpreis von max. 10% über dem bis dahin geltenden Mietpreis oder einem
 - b. Mietpreis von mind. 20% unter dem dann ortsüblichen Mietpreis zu vergeben, ... je nachdem, welche der beiden Optionen zu dem Zeitpunkt zu günstigeren Mieten führt.
- Finanzierung: Das Grundstück wird in Erbbaurecht von der Stadt übernommen und, soweit möglich, an eine Baugenossenschaft weiter gegeben. Die Baugenossenschaft soll sich dem EOF-geförderten Wohnraum verpflichten.
- Zeitraum: Planungsbeginn: sofort möglich.

C. BAHNHOFSTRASSE, SOG. KLEIN-ANWESEN

Es soll für das sog. Klein-Anwesen ein Konzept zur weiteren Verwendung erarbeitet werden. Das Konzept soll den Wünschen der Erblasserin Antonia Klein entsprechen und soll die Elemente ‚Wohnen‘ und ‚Treffpunkt‘ für Seniorinnen und Senioren enthalten. Zur Entwicklung des Konzeptes soll sich ein Gremium aus den relevanten Schlüsselpersonen, z.B. Seniorenreferentin der Stadt und Seniorenbeauftragte sowie den entsprechenden Fachbehörden bilden.

D. COOP-WIESE, WALDRAM

- ca. 50 Wohneinheiten als Bauvorhaben für EOF; davon sollen ca. 1/3 der Wohneinheiten vorrangig an Senior/innen vergeben werden
- Es werden 50 % der Wohneinheiten gemäß EOF Stufe 1, 25 % gemäß EOF Stufe 2 und 25 % gemäß EOF Stufe 3 errichtet.
- Alle Wohnungen sind mindestens barrierefrei zu errichten; 2-3 Wohneinheiten sollen behindertengerecht sein

- Der Bauherr verpflichtet sich, auch nach dem Ablauf der Bindungsfrist von 25 Jahren, den Wohnraum auf weitere 15 Jahre mit einem
 - a. Mietpreis von max. 10% über dem bis dahin geltenden Mietpreis oder einem
 - b. Mietpreis von mind. 20% unter dem dann ortsüblichen Mietpreis zu vergeben, ... je nachdem, welche der beiden Optionen zu dem Zeitpunkt zu günstigeren Mieten führt.
- Finanzierung: StäWo; die StäWo bemüht sich um Aufnahme in das bayrische Wohnungsbauprogramm zur Wohnungsbauförderung (Säule 3).
- Größe & Umfang des Gesamtprojektes: Im gültigen BebP Nr. 7 sind zwei Gebäudekörper mit Wohnungen „zwingend“ als „4-geschossige Mehrfamilienhäuser (E+3)“ festgelegt. Das Bauvorhaben kann jedoch in der Länge auf 90% der im Bebauungsplan festgesetzten Länge der Bauräume reduziert werden. Dadurch kann der Wohnraum stärker von den in der Nähe vorhandenen Hochspannungsleitungen weggerückt werden.
- Bei der Gestaltung des Gebäudes und des Umgriffes wird darauf geachtet, dass sich die Neubauten im Sinne der Quartiersentwicklung sowohl optisch als auch funktional gut in das Umfeld einfügen und die zusätzliche Nutzung als Stadteiltreffpunkt für Senior/innen auch durch die architektonische Gestaltung (z.B. durch Bänke, barrierefreie Zuwegung, eine Bocciabahn oder ein Freiluft-Schachspiel, durch schattenspendende Bepflanzung, ...) unterstützt wird.
- Zeitraum: sofortiger Beginn möglich

Konzepte für Einzelvorhaben

- **„Wohnen für Senior/innen“:**
Von den zu errichtenden Wohnungen sind ca. 1/3 der Wohneinheiten für alleinstehende ältere Menschen und Rentner-Paare geplant; alle Wohneinheiten sollen barrierefrei gebaut werden; die OG-Wohnungen sind per Aufzug erreichbar, und sind so auch für Personen mit körperlichen Einschränkungen gut nutzbar

Die **Wohnungsumgebung** ist so gestaltet, dass

- die Wege gut beleuchtet und gut begehbar sind
- Sitzmöglichkeiten, auch im Schatten, vorhanden sind (Parkbänke, usw.)

Vorteile des Standortes an der COOP-Wiese: Ansprüche an die Infrastruktur in der Nähe der Wohnung sind seniorengerecht. Dazu gehören:

- Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Bäcker Burger, Sparkasse, Post)
- Ärzte (z.B. von Stotzingen)
- Apotheke (in der Sudetenstraße)
- Bushaltestelle