

Ortsbeirat Bosenheim

☒ **Anfrage** ☐ **Antrag**

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

60/600	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
	24.07.2018	18/137
Gremium		Sitzungstermin
Ortsbeirat Bosenheim		21.01.2018
Haupt- und Personalausschuss		16.04.2018
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		09.08.2018

Betreff

Bauvoranfrage Alexander und Lena Lorenz, Bosenheim

Inhalt

Auf den Inhalt der als Anlage beigefügten Anfrage vom 21.01.2018 wird verwiesen.

Die Anfrage wurde in der Sitzung des Haupt- und Personalausschusses vom 16.04.2018 an den Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr überwiesen.

Anlage

Beratung/Beratungsergebnis

Beratung

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen der Beschluß (Rückseite)
-------------------------------------	----------------------------------------------	----	------	------------	--------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

Beschlussausfertigungen an:

TOP 6

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Dringlichkeitsbeschlussvorlage
☐ öffentlich
 ☒ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (gg. Nachträge)
Hauptamt	16.04.2018	18/137

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sitzung des Ortsbeirates Bosenheim	21.01.2018
Sitzung des Haupt- und Personalausschusses	16.04.2018


Betreff:**Bauvoranfrage Alexander und Lena Lorenz, Bosenheim****Beschlussvorschlag:**

Der Hauptausschuss beschließt, den Vorgang zur weiteren Beratung und Feststellung der Bebaubarkeit an den Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr zu verweisen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	Top
Hauptausschuss	16.04.2018	
Beratung		

Beratungs-/Beschlussergebnis:

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthal-	Laut	Abweichende
Einstimmig	Mit			tungen	Beratungs-/	Empfehlung/
	Stimmen-				Beschluss-	abweichender
	mehrheit				vorschlag	Beschluss
Beschlussaufertigung an:						
Stadtbauamt 						

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Stadtbauamt
14. MAI 2018

Problembeschreibung/Begründung:

Der Ortsbeirat Bosenheim hat in seiner Sitzung am 21.01.2018 mit Sstimmenmehrheit beschlossen, dass das Stadtbauamt einen entsprechenden Bauvorbescheid zur Bebauung im Grundweg, Flur 1, Parzelle 393 erlassen möge. Der Ortsbeirat hält es für förderungswürdig, wenn Kinder in der Nähe ihrer Eltern ziehen wollen und verweist zudem auf positive Resonanz von Mehrgenerationenhäusern. Er betrachtet weiterhin das Bauvorhaben als Lückenschluss im Grundweg und sieht keinen Präzedenzfall für die Bebauung der Heckwiese.

Die Bauverwaltung hat mit Bauvorbescheid am 22.09.2017 das Vorhaben nicht genehmigt.

Dem Widerspruch der Eheleute Lorenz vom 18.10.2017 wurde mit Schreiben vom 02.11.2017 nicht abgeholfen.

Als Anlage fügen wir den Beschluss des Ortsbeirates Bosenheim bei.

Die Adressaten für Handlungen des Ortsbeirates können nur Gemeindeorgane, also die Oberbürgermeisterin und der Stadtrat sein.

Durch Stadtratsbeschluss vom 26.01.2017 wurden die Beschlüsse der Ortsbeiräte direkt an den hauptausschuss delegiert.

Sichtvermerke der Dezerneten	Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke Rechtsamt Kämmereiamt
------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------------------

Anlage TOP 6: Bauvoranfrage_Lorenz_Anlage

TOP 6

Sitzung des Ortsbeirates

Stadtteil
Bosenheim

Datum der Sitzung
21.1.2017

Nr. der Tagesordnung
TOP 6

Betrifft

Bauvoranfrage Alexander Lorenz, Grundweg

Beratungs-/ Beschlussvorlage

öffentlich ☒ nicht-
öffentlich

Beratungs-/Beschlussvorschlag

Alexander und Lena Lorenz möchten in Nachbarschaft der Eltern von Alexander Lorenz im Grundweg einen Neubau errichten. Dafür möchten sie eine Teilfläche aus Flur 1, Parzelle 393 erwerben.
Eine Genehmigung dazu wurde mit Bauvorbescheid am 22.9.2017 von der Bauverwaltung nicht erteilt.
Ihrem Widerspruch vom 18.10.2017 wurde mit Schreiben vom 2.11.2017 nicht abgeholfen.

Empfehlung / Beschluss

Fortsetzung siehe Rückseite

Der OBR betrachtet das Bauvorhaben als Lückenschluss im Grundweg. Gegenüber befindet sich eine große landwirtschaftliche Halle, kein freies Feld. Da auch die Erschließung über den Grundweg erfolgt, erkennt der OBR keine Gefahr einen Präzedenzfall bezüglich Bebauung der Heckwiese zu schaffen. Weiterhin hält der OBR es für förderungswürdig, wenn Kinder in die Nähe ihrer Eltern ziehen wollen und verweist auf die positive Resonanz von Mehrgenerationenhäusern.
Der OBR befürwortet mit Stimmenmehrheit das Bauvorhaben von Lena und Alexander Lorenz.

Fortsetzung siehe Rückseite

Beratungs-/ Beschlussergebnis

ein- stimmig	<input checked="" type="checkbox"/>	mit Stimmen- mehrheit	ja 7	nein 1	Enthaltungen 1	laut Beratung/ Beschluss- Vorschlag	abweichende Empfehlung / abweichender Beschluss
-----------------	-------------------------------------	-----------------------------	---------	-----------	-------------------	-------------------------------------------	----------------------------------------------------------

Ausfertigungen an:

Sichtvermerk der
Oberbürgermeisterin

Sitzung des Haupt- und Personalausschusses vom 16.04.2018 - TOP 6 - 2018-003 - nichtöffentlich

TOP 6

Dringlichkeitsbeschlussvorlage Bauvoranfrage Alexander und Lena Lorenz, Bosenheim

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss beschließt, den Vorgang zur weiteren Beratung und Feststellung der Bebaubarkeit an den Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr zu verweisen.

Beratung:

Frau Oberbürgermeisterin erläutert die Beschlussvorlage.

Es sprechen die Herren Henschel, Locher, Bastian, Menger, Meurer und Klopfer.

Es soll eine Stellungnahme der Abteilung 600 angefordert werden. Danach soll die Beschlussvorlage weiter an den Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr verwiesen werden.

Abstimmung: einstimmig; laut Beschlussvorschlag

Ausfertigung: Amt 60, Abt. 600

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
60/660	11.07.2018	18/253
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		09.08.2018

Betreff

Ausbau der Bosenheimer Straße zwischen dem KVP Riegelgrube und dem KVP B 428; Auftragsvergabe

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss beschließt, den Auftrag für den Ausbau der Bosenheimer Straße zwischen dem KVP Riegelgrube und dem KVP B 428 zum Angebotspreis von brutto 1.586.894,22 € an die Bietergemeinschaft Faber/Knebel zu vergeben.

[illegible]

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	09.08.2018	2

Beratung

Beratung			
----------	--	--	--

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/>	Einstimmig	<input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/>	Abweichen der Beschluss (Rückseite)
--------------------------	------------	--------------------------	---------------------	----	------	------------	--------------------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Beschlussausfertigungen an:

Es erfolgte eine öffentliche Ausschreibung der Leistungen. Zur Submission am 05.07.2018 lagen 3 Angebote vor.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote ist die Bietergemeinschaft Faber/Knebel mit einem Angebotspreis von insgesamt 2.563.924,92 € brutto preisgünstigster und wirtschaftlichster Bieter. Die Angebotssumme beinhaltet Leistungen für die Stadtwerke in Höhe von 209.287,66 € und der Abwasserbeseitigungseinrichtung in Höhe von 767.743,05 €. Auf die Stadt Bad Kreuznach entfällt somit eine Angebotssumme für den Straßenbau von brutto 1.586.894,22 €.

Die Bietergemeinschaft Faber/Knebel hat bereits zahlreiche Baumaßnahmen für die Stadt Bad Kreuznach ausgeführt. Sie ist für ihre Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit bekannt.

Im Haushaltsplan der Stadt stehen in der Haushaltsstelle INV-54110-100 ausreichende Mittel für 2018 und als Verpflichtungsermächtigungen für das Jahr 2019/20 zur Verfügung.

Der Auftrag soll daher zum Angebotspreis von 1.586.894,22 € an die Bietergemeinschaft Faber/Knebel vergeben werden.

Mit den Arbeiten soll am 27.08.2018 begonnen werden, es ist eine Bauzeit von 13 Monaten veranschlagt.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt: Kämmereiamt
-------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------------------

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
60/650	09.08.2018	18/271
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		09.08.2018

Mobil- und Infopunkt am Bahnhof Bad Kreuznach, Auftragsvergabe

Der Ausschuss beschließt, für die Planung für den Mobil- und Infopunkt das Planungsbüro SLB mit den Leistungsphasen 6 und 7 in Höhe von 60.000 € zu beauftragen.

Beratung Beratungsergebnis		
Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	09.08.2018	2a
Beratung		

Beratungsergebnis										
<input type="checkbox"/>	Einstimmig	<input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/>	Abweichen der Beschluss (Rückseite)
Beschlussausfertigungen an:										

Für eine verkehrsmittelübergreifende Mobilitätsstation hatte die Stadt Bad Kreuznach im April 2016 an dem Bundeswettbewerb „Klimaschutz im Radverkehr“ mit der Projektskizze „Mobil und Infopunkt am Bahnhof“ teilgenommen. Die Idee und Konzeption basiert auf der Errichtung eines gesicherten Fahrradparkhauses mit ca. 400 Fahrradabstellplätzen sowie einem Dienstleistungscenter für (Rad)Tourismus, E-Mobilität, Stadtinformation und Informationen zum öffentlichen Personennahverkehr. Aus allen eingereichten Projektskizzen sucht der Fördermittelgeber Bewerbungen heraus, die Modellcharakter haben.

Mit Schreiben vom 13.08.2016 erhielten wir vom Projektträger Jülich die erfreuliche Nachricht, dass wir unter den 183 eingegangenen Bewerbungen ausgewählt wurden. Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 24.11.2016 wurde die Planung fortgeführt und der detaillierte Förderantrag gestellt. Die seinerzeit vom Rat freigegebene Summe für das Gesamtprojekt betrug 1,85 Mio. EUR brutto. Nach der Vertiefung der Planung und der Kostenberechnung wurde der Antrag eingereicht.

Der daraufhin erstellte Zuwendungsbescheid des Projektträger Jülich, mit dem Förderkennzeichen 03KBR0035 vom 13.07.2017, beläuft sich auf 1.666.173 € brutto, das sind 90% der geschätzten förderfähigen Kosten in Höhe von 1.851.303 € aus dem Jahre 2017, die sich im Rahmen der Fortschreibung der Entwurfsplanung ergaben. Mit dem Programm werden die Mobilitätsstationen mit einer Förderquote von 70% gefördert, bei finanzschwachen Kommunen mit bis zu 90% der förderfähigen Kosten.

Die aktuelle finale Kostenberechnung incl. nicht förderfähiger Kosten beträgt 2.138.328 € brutto.

Die Kostensteigerung im Vergleich zur Vorstellung des Projektes im November 2016 erklärt sich durch eine detailliertere Bearbeitung der Bauteile und den dazugehörenden Kostenpositionen, wie vom PLUV und Stadtrat gefordert. Weitere Preissteigerungen ergaben sich durch die Inflationsrate und jährliche Kostensteigerungen von 3% durch Auslastung der Baufirmen und dadurch geringer werdenden Wettbewerb. Zudem ergab sich durch das Baugrundgutachten von der Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH vom 16.10.2017 ein höherer Aufwand für die Gründung aufgrund nicht tragfähiger Bereiche sowie die Notwendigkeit des Bodenaustauschs wegen verschiedener Schadstoffbelastungen (Zuordnungsklasse Z2, wird als gefährlicher Abfall eingeordnet).

Die Planung hat das Büro StadtLandBahn in Boppard übernommen.

Die Leistungsphasen 1 bis 5 wurden von der BKEG beauftragt und werden der Stadt Bad Kreuznach in Rechnung gestellt. Es ist wegen eventueller Gewährleistungsansprüche geplant, die Verträge auf die Stadt zu übertragen.

Die Leistungsphasen 6 und 7 (Ausschreibung und Vergabe) sollen jetzt beauftragt werden, um einen Baubeginn noch dieses Jahr erreichen zu können und die Förderung nicht zu gefährden.

Der Projektträger Jülich forderte die Stadt auf, noch in diesem Jahr mit der Baumaßnahme zu beginnen.

Sollte in diesem Jahr nicht mehr begonnen werden, droht der Projektträger damit, den Bewilligungsbescheid aufzuheben und die Zuwendung zurückfordern.

Um die entsprechenden Bauaufträge vergeben zu können wird es erforderlich, das Büro StadtLandBahn mit der weiteren Planung und Erstellung der Leistungsverzeichnisse zu beauftragen. Im Anschluss daran finden die Ausschreibungen und Auftragsvergaben der Einzelgewerke statt.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt: Kämmereiamt
-------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------------------

Dafür sind im Haushaltsjahr 2018 voraussichtlich noch nötig:

10.000 € Nachtrag für die Entsorgung von belastetem Bodenmaterial

60.000 € Honorar LPH 6 und 7 StadtLandBahn

50.000 € Baukosten für Aushub und Gründung

60.000 € Weitere Beauftragung von SLB mit der LPH 8 und 1. Abschlagszahlung für die Rohbaufirma

Um den Auftrag an StadtLandBahn vergeben zu können ist es erforderlich, der Beschlussvorlage der überplanmäßigen Bereitstellung von Haushaltsmitteln im Jahr 2018 zuzustimmen (Tagesordnungspunkt 7), da andernfalls innerhalb des Budgets des Stadtbauamtes keine ausreichenden Haushaltsmittel für die Auftragsvergabe an das Planungsbüro zur Verfügung stehen.

Aufgrund der gegenseitigen Deckungsfähigkeit der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen werden die innerhalb des Produktes grundsätzlich noch zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel zur Deckung anderer Investitionsmaßnahmen (Bspw. Grundschule Planig, Multifunktionsgebäude Kuhberg, etc.) im Finanzverfahren NSYS herangezogen.

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/610	28.06.2018	
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		09.08.2018

Betreff

Grundsatzbeschluss über die weitere Vorgehensweise der Sozialen Quotierung

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,
die im Ausschuss diskutierte Vorgehensweise und die festgelegten Quotierungen zu beschließen.
Die festgelegten Quoten für die einzelnen Projekte werden dokumentiert.

<p> Beratung/Beratungsergebnis </p>

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	09.08.2018	

Beratung

Beratung			
----------	--	--	--

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/>	Einstimmig	<input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/>	Abweichen der Beschluss (Rückseite)
--------------------------	------------	--------------------------	---------------------	----	------	------------	--------------------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------------------

	Einmündig		mündig
Beschlussausfertigungen an:			

Die Stadt befasst sich seit geraumer Zeit mit dem Thema der Sozialen Quotierung zur Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnungsbau für weite Bevölkerungsschichten. Parallel gibt es Planungen zu Wohnbauprojekten in verschiedenen Planungsständen. Aufgrund der Beratungen im Ausschuss am 12.06.2018 über die Höhe der Quotierung hat die Verwaltung einen Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise erarbeitet. Auf Grundlage dieses Grundsatzbeschlusses sollen für alle bereits bestehenden sowie zukünftigen Projekte verbindliche Regelungen getroffen werden.

Aufgrund der verschiedenen Planungsstände und bereits erfolgter Planungen soll die Quote schrittweise angehoben werden. Bereits durch den Stadtrat beschlossene Quoten bleiben bestehen.

Projekte die bereits gestartet wurden, werden gestaffelt quotiert, so dass nach und nach der vom Stadtrat gewünschte Anteil an Sozialer Quotierung erreicht werden kann.

Projekt	1. Stand der Planung 2. Stand zur Quotierung	Vorschlag der Verwaltung zur Quotierung
Bebauungsplan „Für den Bereich Soonblick – Salinenblick“ (Nr. 9/7, 3. Änderung)	1. Aufstellungsbeschluss ist gefasst 2. Beschluss Stadtrat über 15% Quotierung	Beibehaltung 15%
Bebauungsplan „Korellengarten I, “ (Nr. 5/2, 3. Änderung)	1. Offenlage läuft bereits 2. Beschluss Stadtrat über 12,5% Quotierung	Beibehaltung 12,5%
Bebauungsplan „Korellengarten I, “ (Nr. 5/2, 4. Änderung)	1. Frühzeitige Beteiligung läuft bereits 2. Beschluss Stadtrat 20% Quotierung	20% nach Beratung im Ausschuss am 12.06.2018 und Beschluss am 14.06.2018
Bebauungsplan „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ (Nr.1a/19)	1. Aufstellungsbeschluss gefasst 2. Noch kein Beschluss zur Quotierung erfolgt	Neue Quotierung 15%
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße“ (Nr. 12/13)	1. Aufstellungsbeschluss ist gefasst 2. Bisher keine Regelung zur Quotierung	Neue Quotierung 20% (nach Beratung des Ausschusses am 12.06.2018 im Rahmen der Vorlage zum Bebauungsplanverfahren Korellengarten I (Nr. 5/2, 4. Änderung)
Bebauungsplan „Verlängerung Humperdinckstraße und Hohe Bell“ (Nr. 5/17)	1. Aufstellungsbeschluss gefasst 2. Beschluss Stadtrat über 25%	Siehe hierzu eigene Vorlage in gleicher Sitzung

Sichtvermerke der Dezernenten

Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin

Sichtvermerke:
Rechtsamt:

Kämmereiamt

Projekt	1. Stand der Planung 2. Stand zur Quotierung	Vorschlag der Verwaltung zur Quotierung
Plangebiet Einfamilienhäuser Hermannstraße	1. Vorplanungen laufen 2. Keine Vorgaben für soziale Quotierung vorgesehen	Keine Quotierung vorgesehen, jedoch soll im Gebiet eine Fläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt werden.

Neue Wohnbau-Projekte

Für alle neu anlaufenden Projekte wird den Investoren eine Quote von **20%** sozialem Wohnungsbau mit Mietpreisbindung als Grundlage für die Planung mitgeteilt. Dies gilt für alle Projekte, für die Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden müssen. Projekte mit reinem Einfamilienhausbau sind hiervon nicht betroffen.

Dabei gelten:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Schaffung von sozialem Mietwohnraum gemäß dem Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG RLP - vom 22.11.2013, rechtskräftig seit 01.01.2014), von der im Rahmen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten Wohnfläche **20 Prozent** im Standard und mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nach dem o.g. Gesetz innerhalb von 6 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu errichten und zu belegen. Der geförderte Wohnraum erhält dabei eine Belegungsbindung.

Als geplante Wohnfläche gelten die gemäß Bebauungsplan ermöglichten Quadratmeter Wohnfläche. Dieser Ansatz kann gemindert werden, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass rechtlich oder tatsächlich nur eine geringere Wohnfläche realisiert werden konnte und dies nicht vom Vorhabenträger zu vertreten war. Ebenso wird dieser Ansatz entsprechend erhöht, wenn baurechtlich mehr Wohnfläche beantragt und genehmigt wird.

Für die Unterschreitung des Anteils an festgesetzten im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellten Wohnraums und/oder von dem Landeswohnraumfördergesetz abweichende Belegungsbindung, zahlt der Vorhabenträger an die Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 844€ je nicht hergestelltem Quadratmeter gebundenen Wohnraumes.

Eine abweichende Belegung gilt, ebenso wie eine abweichende Belegungsbindung, als nicht hergestellte Wohnfläche. Nach Abnahme entsteht im Zeitraum der Mietpreisbindung ein Anspruch der Stadt gegen den Vorhabenträger auf eine Ausgleichszahlung in Höhe von 3,516€ pro Monat und Quadratmeter, wenn und soweit der Wohnraum nicht im Sinne des Vertrages belegt wird; alternativ hat die Stadt ein Belegungsrecht.

Zur Sicherung der aufgeführten Festlegungen zur Schaffung von sozialem Wohnraum durch den Vorhabenträger, wird vor Rechtskraft des Bebauungsplans auf seine Kosten zu Gunsten der Stadt Bad Kreuznach im Grundbuch eine befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) eingetragen.

Dabei wird zu Lasten des Grundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) mit folgendem Inhalt in das Grundbuch eingetragen:

Xx von xx Wohneinheiten (xx qm) dürfen auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigstellung nur von Personen genutzt werden, die vom Dienstbarkeitsberechtigten benannt werden.

Sollten die genannten %-Sätze aufgrund einer Änderung der einschlägigen Rechtsvorschriften erhöht oder gemindert werden, gelten diese entsprechend.

Diese Benennung gilt als erteilt für Personen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (LWoFG RLP) nicht bzw. bis maximal 60% überschreitet und die ihre Wohnberechtigung durch einen Wohnberechtigungsschein (§ 17 LWoFG) nachweisen. Sobald die Teilung nach WEG erfolgt ist, wird die Eintragung durch den Vorhabenträger auf die Grundbuchblätter der konkret betroffenen Wohneinheiten vorgenommen und vom Gesamtgrundstück gelöscht.

Die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit, sowie die Übertragung auf die konkreten Wohneinheiten ist der Stadt schriftlich unverzüglich mitzuteilen, so dass der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden kann.

Die Verpflichtung hinsichtlich des Wohnungsbesetzungsrechts ist außerdem für die Dauer der Bindung vom Vorhabenträger und eventuellen Rechtsnachfolgern in die Kaufverträge zur Veräußerung der vorgenannten Wohneinheiten aufzunehmen.

Spaltung der Quote

Weiterhin besteht die Möglichkeit, einen Teil oder auch den gesamten Anteil an Sozialem Wohnraum außerhalb des Plangebietes nachzuweisen, wenn dies aus städtebaulichen Gründen geboten oder sinnvoll ist. Städtebauliche Gründe können bspw. fehlende Infrastruktur in der Nachbarschaft sein (keine KITA/Schule/etc.).

Voraussetzung, ist das Eigentum an einem oder mehreren Grundstücken oder Gebäuden, auf dem/denen entweder entsprechende Wohngebäude parallel errichtet werden oder Bestandsgebäuden in dem/denen die erforderliche Wohnfläche vorhanden ist und ebenfalls über eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit gesichert wird.

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 28.06.2018	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 2017/351
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		09.08.2018

Betreff

Aufstellung Bebauungsplan „Verlängerung Humperdinckstraße und Hohe Bell“ (Nr. 5/17)
Quotierung für Sozialen Wohnungsbau mit Mietpreisbindung

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,
die im Ausschuss diskutierte und festgelegte Quotierung für das Projekt zu beschließen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	09.08.2018	4

Beratung

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Be- schluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen- der Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	------------------------------------------------------	----	------	------------	------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

Beschlussausfertigungen an:

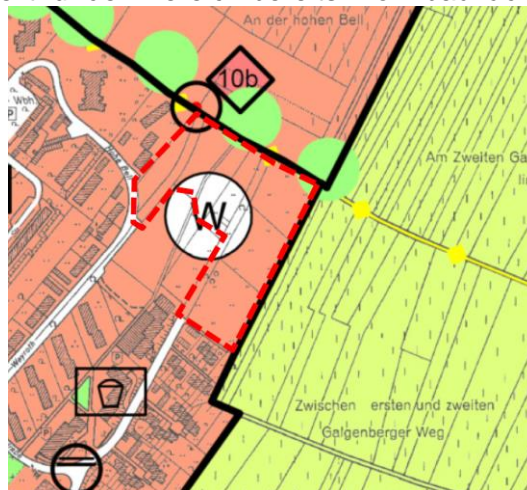
Ist-Situation

Im Bereich zwischen Humperdinckstraße und Hohe Bell liegen Grundstücke der Stadt Bad Kreuznach.



Städtische Grundstücke

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich bereits Wohnbauflächen dar:

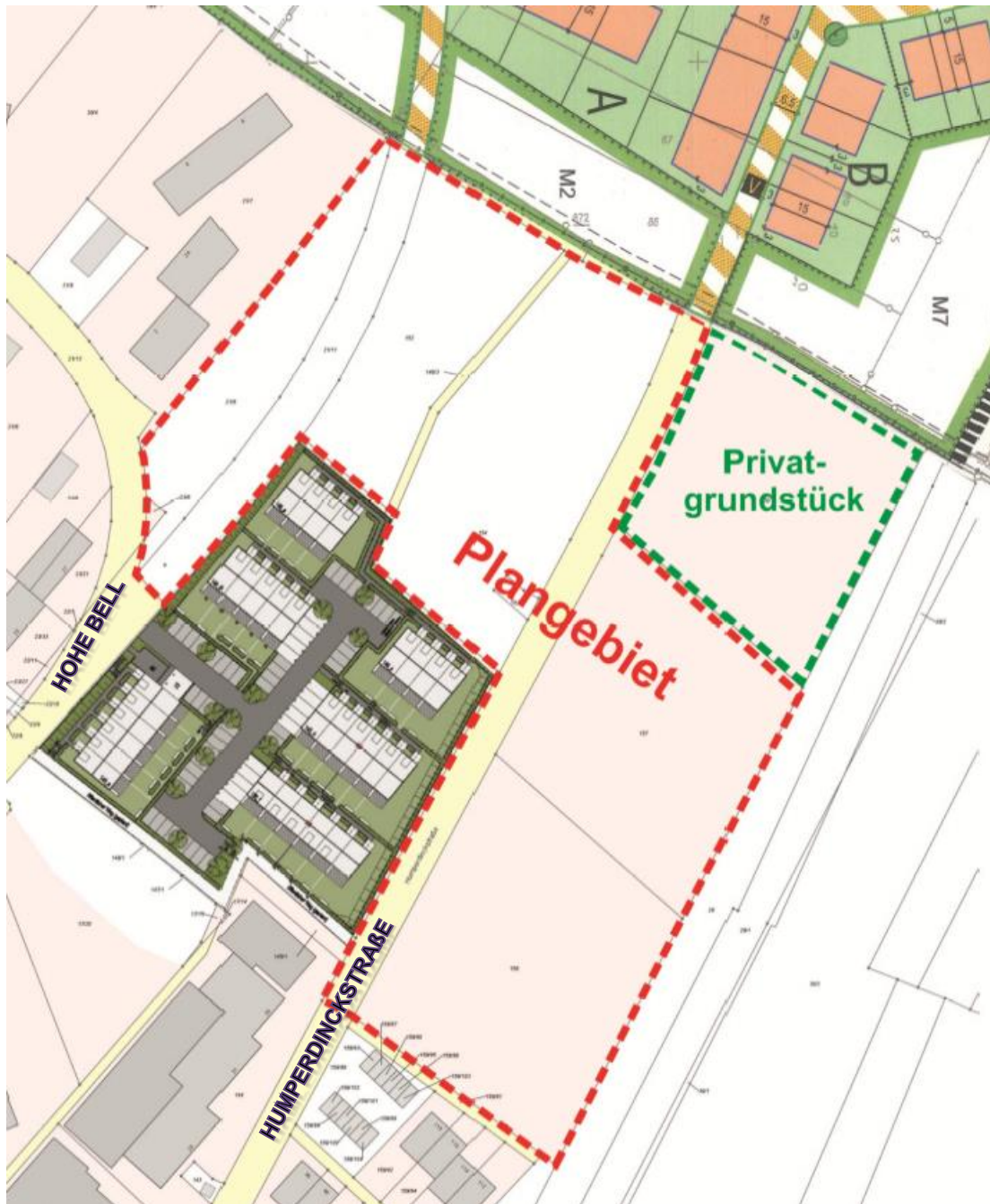


Auszug aus dem FNP mit ungefährem Planbereich (- - -)

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Der Stadtrat hat am 25.01.2018 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, um die Flächen zu überplanen. Dabei soll eine Mehrfamilienhausbebauung erfolgen und eine Quote von 25% sozialem Wohnraum geschaffen werden. In Zusammenhang mit der Erstellung der Wohnbebauung soll auch die Erschließung Richtung Neubaugebiet Weingärten 2. Bauabschnitt weiter geführt werden.

Die DBA Deutsche Bauwert AG hat Interesse die Grundstücke zu erwerben und Mehrfamilienhäuser zu errichten. Das bisher noch in Privatbesitz befindliche Grundstück möchte der Investor ebenfalls erwerben.



Nach Prüfung durch den Investor hat dieser der Stadt mitgeteilt, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Quote von 25% nicht darstellbar ist. Seine planerischen Vorstellungen hat er in einem Anschreiben dargelegt (siehe Anlage).

Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt, unter Berücksichtigung des Grundsatzbeschlusses (Vorlage in gleicher Sitzung) vor, die vom Investor vorgeschlagene Quote anzunehmen. Ob das Gebäude für den sozialen Wohnraum 4 oder 5 Geschosse erhalten soll, kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch den Ausschuss und den Stadtrat noch entschieden werden. Damit würde die Quote dann zwischen 15% und 18% liegen.

Dem Vorschlag für die geförderten Wohnungen einen Stellplatzschlüssel von 1,0 anzunehmen, kann aus Verwaltungssicht gefolgt werden. Bereits im Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 29.10.2015 wird dargelegt, dass es möglich ist, die notwendigen Stellplätze auf einen Stellplatz je geförderter Wohnung zu beschränken.

Der Vorschlag des Investors eine GRZ II (für Gebäude mit Nebenanlagen) von 0,8 zuzulassen, ist aus Verwaltungssicht abzulehnen, da dies eine zu hohe Verdichtung am Stadtrand bedeuten würde. Eine Möglichkeit ist es jedoch, die Tiefgaragen nicht auf die GRZ anzurechnen, wenn diese mindestens eine Überdeckung von 60cm aufweisen und die GRZ II auf einen Wert von 0,6 zu deckeln.

Anlage

1. Absichtserklärung des Investors



DBA Deutsche Bauwert AG Pariser Ring 1 76532 Baden-Baden Germany

Stadt Bad Kreuznach
Stadtplanung
Frau Talke Herrmann & Herr Klaus Christ
Viktoriastraße 13
55543 Bad Kreuznach

T. +49 7221 1830300
F. +49 7221 1830329
birk@deutsche-bauwert.com

Baden-Baden, 24. Juli 2018

**BV Bad Kreuznach, Humperdinckstraße
Kauf- und Realisierungsangebot**

Sehr geehrte Frau Herrmann,
sehr geehrter Herr Christ,

unter Bezugnahme auf unsere bereits geführten Gespräche bzgl. dem möglichen neuen Bauvorhaben in der Humperdinckstraße, fassen wir den aktuellen Stand wie folgend zusammen:

1. Ausgehend vom den zugrunde liegenden Grundstücken der Stadt Bad Kreuznach (Gesamtgröße 16.945 qm) ergibt sich eine möglich Bebauung von rd. 16.000 qm Wohnfläche bzw. rund 240 - 260 Wohneinheiten. Da wir beabsichtigen, dass wir das Nachbargrundstück (Flurstück 156) mit einer Fläche von 3.866 qm ebenfalls erwerben und hierauf eine Wohnfläche von ca. 3.900 qm realisieren werden, ergibt sich eine Gesamtwohnfläche für alle Grundstücke von ca. 19.900 qm.
Wir gehen davon aus, dass sich die Quote für den sozial geförderten Wohnungsbau immer auf alle Grundstücke bezieht.
Momentan hat das Haus Nr. 3 gemäß der vorgelegten Planung eine Wohnfläche von ca. 3.700 qm mit einer Bebauung von 5 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss.
Dieses Haus würden wir komplett für den sozial geförderten Wohnungsbau vorsehen.
Bezogen auf die Gesamtwohnfläche würde dies einer Quote für den sozial geförderten Wohnungsbau von 18 % entsprechen (bezogen auf die Grundstücke der Stadt Bad Kreuznach beträgt die Quote 23 %).
- In der Diskussion war bereits, ob das Haus 3 um ein Geschoss reduziert werden kann.
Dann würde sich die Wohnfläche für den sozial geförderten Wohnungsbau im Haus 3 auf 2.800 qm Wohnfläche reduzieren, was einer Quote von ca. 15 % entspricht.
2. Grundsätzlich tendieren wir dazu bei den 6 anderen Gebäuden wieder viele 2-Zimmer-Wohneinheiten einzuplanen, die Nachfrage auf dem Mietmarkt nach diesen Einheiten ist sehr hoch.
In den Penthouse-Geschossen würden wir dann 3- und 4-Zimmer-Wohneinheiten einplanen.
3. Die Stellplätze für den geförderten Wohnungsbau sollten größtenteils oberirdisch organisiert werden, möglichst mit einem niedrigen Stellplatzschlüssel, um die Mietkosten niedrig zu halten.



4. Für die restlichen Einheiten gehen wir davon aus, dass je 2-Zimmer-Wohneinheit ein Kfz-Stellplatz notwendig ist und bei den größeren Wohneinheiten dann 1,5 Kfz-Stellplätze. Die meisten Stellplätze werden in Tiefgaragen organisiert.
5. Zum Kaufvertrag:
Bisher war der Kaufvertrag mit einer aufschiebenden Bedingung versehen (Rechtskraft B-Plan). Eine vorherige Zahlung des Kaufpreises ist unsererseits möglich, noch im Jahr 2018. Allerdings müssten wir eine Rückabwicklungsklausel für den Fall einbauen, dass kein B-Plan zustande kommt (z.B. mit Frist bis zum 31.12.2019). Käufer wird unsere 100 % Tochtergesellschaft, die DBA Deutsche Bauwert Objektgesellschaft Bad Kreuznach mbH.
6. Einen (kleinen) städtebaulichen Wettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung werden wir einleiten, sobald wir von Ihnen das „go“ haben.
7. Wir gehen von einer GRZ von 0,4 (ohne Nebenanlagen) und einer GFZ von 1,2 aus. Bei der „GRZ 2“ gehen wir von einem Faktor von 0,8 max. aus, wegen den oberirdischen KFZ-Stellplätzen.

Grundsätzlich ist es schwierig die Konsequenzen der Forderung nach sozial geförderten Wohnungen bei derartigen Projekten zu berücksichtigen (aufgrund der niedrigen Mietansätze von unter 6 € / qm Wohnfläche bei identischen Baukosten). Aus unserer Sicht ist es zwingend notwendig, die geförderten Wohnungen in einem Gebäude unterzubringen.

Bei deiner Mischung innerhalb eines Gebäudes von frei finanzierten und sozial geförderten Wohnungen sehen wir signifikante Marketingnachteile. Aus diesen Gründen ist eine höhere Quote von sozial geförderten Wohnungen nicht möglich, wir müssten dann leider Abstand von dem Projekt nehmen.

Wir würden uns freuen, ein weiteres Projekt gemeinsam mit der Stadt Bad Kreuznach zu realisieren und hoffen auf eine positive Entscheidung.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Birk

Dipl.-Immobilienswirt | Vorstand