

Zu Beginn begrüßte der Ausschussvorsitzende den Geschäftsführer der GWG, Herrn März und den zuständigen Architekten Herrn Ortner, die zu diesem Top geladen waren. Im Anschluss übergab er das Wort zu Einleitung an Herr Gleß.

Herr Gleß hält das Projekt für ein sehr schönes Projekt, ein sehr gutes und auch wichtiges Projekt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist ja in aller Munde und alle Städte und Gemeinden dieser Metropolregion dürfen sich mit der Wohnungsnot beschäftigen. Natürlich machen wir das in Sankt Augustin auch so und man ist ja schon seit einiger Zeit damit beschäftigt, Grundstücke zu finden, auf denen Geschosswohnungsbau möglich ist. Normalerweise greifen die Investoren auf die üblichen quadratisch zugeschnittenen Grundstücke zurück, die bereits erschlossen und belastungsfrei sind. Ohne Altlasten und direkt an der Hauptstraße oder am Ortsrand gelegen.

Aber wenn wir in Sankt Augustin eine Aufgabe über die Beschaffung von Wohnraum hinaus haben, dann ist es die, mit unserem Freiraum möglichst pfleglich umzugehen.

Der Freiraum ist eine immer knapper gewordenen Ressource und man müsse eben dort Bauen, wo möglich geringe Aufwendungen getätigt werden müssen und auch der Eingriff in die Natur und Städtelandschaft möglichst niedrig ist. Da kommt das Projekt der GWG auf dem Grundstück "Auf der Heide" gerade recht. Dort habe man bereits eine Ecke die ist durch Bebauung vorgeprägt und erschlossen.

Neben der Schaffung von Wohnraum habe man auch noch die Aufgabe barrierefreien Wohnraum zu realisieren, der auch für unsere älter werdende Bevölkerung geeignet ist und vieles mehr. Und diese Quadratur des Kreises bekomme man mit den Gebäuden die dort jetzt stehen, nicht hin. Früher habe man solche Siedlungen Schlichtbauwohnungen genannt, wie es sie heute auch immer noch zu Hauf gibt. Die Klassiker aus den 1950 Jahren, die realisiert wurden um schnell und günstig Wohnraum zu schaffen.

Ein solches Projekt habe man jetzt vorliegen und man hält die Fläche "Auf der Heide" prädestiniert dafür, die Gebäude dort weichen zu lassen um angemessenen Wohnraum zu substituieren. Momentan habe man dort 32 Wohneinheiten drin, die alles andere als barrierefrei, alles andere als klimatologisch für die Zukunft gerüstet sind, wo es praktisch an allem fehlt. Nach derzeitigem Stand können dort insgesamt 75 neue Wohneinheiten entstehen wovon 43 öffentlich gefördert sind. Das ist schon etwas Besonderes, gerade an einer Stelle, wo man eine entsprechende Vorprägung habe etwas Derartiges dorthin zubauen, das ist schon ein Segen.

Die Form des Städtebaue ist sehr aufgelockert, mit einem hohen Maß an Durchgrünung. Nördlich der Straße "Auf der Heide" werden die Stellplätze sogar in einer Tiefgarage untergebracht. Auf der anderen Seite sollen sie ebenerdig untergebracht werden und da habe man bereits mit der GWG gesprochen, dass auch diese Plätze entsprechend begrünt werden.

Zur Architektur könne man nur sagen, Kompliment an die GWG, ihm habe das ausgesprochen gut gefallen, was er auf den Tisch bekommen habe. Er habe gedacht, jetzt kommt das zweigeschossige Flachdach mit nem Staffelgeschoß obendrauf. Dagegen könne man zwar nichts sagen, es ist zeitgenössisch aber er hoffte, dass vielleicht doch etwas anderes kommt. Er habe nichts gesagt obwohl er wünschte, dass es auch etwas seine Handschrift tragen würde aber das war ausschließlich der Gedanke der GWG. Er finde das klasse, weil es sich auch anlehnt, an die dort vorhandene Architektur und es sich von dem abhebt, was man sonst so auf den Tisch gelegt bekommt. Dies wird städtebaulich und architektonisch dem Straßenzug "Auf der

Heide“ recht gut tun.

Die Abstimmung mit unserer Wohnungsbauleitstelle wird ebenso erfolgen wie die Abstimmung mit der EVG. Dort hat es bereits Gespräche gegeben, welche im weiteren Verfahren auch weitergeführt werden.

Herr Ortner (Architekt) stellte das Projekt vor.

Der Ausschussvorsitzende bedankte sich für die Vorstellung und übergab das Wort an Herr Kourkoulos.

Herr Kourkoulos (SPD-Fraktion) sagte, wir brauchen Wohnraum und man habe ja den alten Bestand gesehen und es sei dringend notwendig dort eine Veränderung herbeizuführen.

Es wurde geschildert, wie die jetzigen Bewohner in die neuen Wohnungen ziehen können. Altbauwohnungen haben ja oft einen sehr geringen Mietpreis. Ist es denn auch gewährleistet, dass die die dort wohnen, sich den neuen Mietpreis auch leisten können? Nicht, dass es passiert, dass die Bewohner sich schleichend neue Wohnungen suchen müssen, weil sie die neue Miete nicht bezahlen können.

Es gibt bei 43 Mietwohnungen insgesamt 53 Stellplätze. Die Frage ist, ob das an Stellplätzen ausreichend ist und ob diese Stellplätze zusätzlich zur Wohnung angemietet werden müssen. Aus Erfahrung ist es so, dass spätestens bei der Miete eines Stellplatzes die Obergrenze für viel erreicht ist und die Plätze dann erst gar nicht gemietet werden, weil es günstiger ist im öffentlichen Raum zu parken.

In einem anderen Ausschuss wurde ja schon sehr breit über Wohnungsbau diskutiert und man würde gerne wissen, inwieweit die Sozialverwaltung hier schon mit eingebunden worden ist. Hat sie Kenntnis davon und was hat sie dazu gesagt?

Herr Köhler (Fraktion Aufbruch!) erklärte, in der Vorlage hat die Verwaltung dargelegt, dass sie noch klären möchte, ob es noch möglich ist, in Bezug auf die Größe der Wohnungen eine Veränderung vorzunehmen. Ob auch 4-Zimmer-Wohnungen realisiert werden können, weil auch dies eine nachgefragte Größe ist.

Er finde es beeindruckend, was bei diesem Projekt von Anfang an alles bedacht worden ist. Man ist hier nicht nur kostenfixiert sondern auch sehr um die Gestaltung bemüht. Das Zug um Zug umgezogen werden kann ist eine tolle Sache und das was man hier vorgestellt bekommen hat, spiegelt sich gut im Namen gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft wieder.

Herr Metz (Bündnis 90/Die Grünen) bedankte sich für die Vorstellung und man begrüße es sehr, dass die Verwaltung hier ein Planerfordernis sieht und das das Thema in einem beschleunigten Verfahren dann hier beraten wird.

Dies ist ein sehr gutes Konzept, gerade die Mischung aus geförderten und preisgedämpften Wohnraum. Der preisgedämpfte Wohnraum kommt sicherlich als Wohnform immer etwas zu kurz. Noch nicht Wohnberechtigungsschein aber trotzdem erschwinglich. Das ist etwas was auf dem Wohnungsmarkt noch etwas zwiegespalten ist und nicht so häufig vorkommt. Entweder sozial geförderter Wohnungsraum oder “Wild-West-Methoden“ auf dem Immobilienmarkt. Mit preisgedämpften Modellen zu arbeiten hat sicherlich Vorteile.

Mit den Größen wird man sicher nochmal gucken müssen. So steht es ja auch in der

Vorlage drin und da gäbe es ja auch Belange, die eben genannte wurden. Es gibt Bedarfe aus dem wohnungspolitischen Bereich und da ist man ja auch noch in Gesprächen.

In Bezug auf zwei Punkte wolle er ankündigen, die man zumindest beim Beschluss über die Offenlage anbringen wolle, einmal ein Energiekonzept, insbesondere Photovoltaik. Evtl. könnte man dies zusätzlich zum energetischen Konzept unterbringen. Die neue Landesregierung möchte Photovoltaik ja puschen und da sei man ja sicher alle einer Meinung.

Der zweite Punkt ist das Thema Fahrradstellplätze. Man habe ja die Vorgabe in der Bauordnung was die Erreichbarkeit von Fahrradstellplätzen angeht. Sowohl für die Mieter als auch für Besucher. Das Problem ist immer, man baut neue Wohnungen und das Fahrrad steht dann irgendwo ganz unten im Keller und da ist der Anreiz nicht besonders groß, dass Fahrrad auch zu nutzen. Es ist uns wichtig, dass das noch präzisiert werde. Wir sind als Stadt ja auch Eigentümer von Flächen und da könne man auf solche Belange irgendwie Rücksicht nehmen. Man hofft, dass man in der weiteren Planung und den Verhandlungen zu guten Ergebnissen kommt und man freut sich den Weg gemeinsam mit der GWG gehen zu können. Dem Beschluss werde man sehr gerne zustimmen.

Herr Züll (FDP-Fraktion) sagte, vieles sei vorgetragen und bereits gefragt worden aber es gäbe noch zwei Punkte aus ihrer Sicht.

Die Frage der Unterkellerung, bei der Tiefgarage im geförderten Wohnungsbau. Das wird eine ambitionierte Lösung sein, wie dort die Unterkellerung gelöst wird und möglicherweise auch, wie dort die Unterstellung von Fahrrädern ermöglicht wird.

Der zweite Punkt ist der Wohnungsbedarf, der sich aus der Sozialuntersuchung Wohnungssituation ergeben hat. Da soll wohl ein Bedarf herausgekommen sein, an Einfamilienwohnungen und an Fünfpersonenwohnungen, also für die etwas Kinderreicheren. Es ist also etwas nachvollziehbarer, kinderreiche Familien, geförderter Wohnraum. Das ist schon ambitioniert, zum einen die Kosten, die auf die Personen zukommen können, zum anderen, wie bringe ich die in ein Architekturkonzept rein, wo ich ja gewisse Vorgaben habe bezüglich der Raumaufteilung. Die Frage ist also, wie wird die Unterbringung von Familien mit mehreren Kindern realisiert.

Der andere Punkt ist, hier werden Zweizimmerwohnungen mit ca. 52 qm Wohnfläche genannt, liegt da die Grenze im geförderten Wohnraum nicht bei 50 qm? So ist zumindest die Grenze, die er im Kopf habe.

Frau Feld-Wielpütz (CDU-Fraktion) bedankte sich für die Vorstellung und erklärte, dass man bereits von der Sitzungsvorlage begeistert gewesen sei. Dies ist was ganz besonderes und man freut sich wirklich, dass sowas in Sankt Augustin realisiert werden soll. Sie umfassen im Grunde den kompletten Bereich der Möglichkeiten des Wohnungsbaus und führen dann dort eine Durchmischung zum Ziele. Das habe man sich lange gewünscht und dafür ist man wirklich dankbar.

Man schließt sich den Vorrednern an, es wäre wirklich wünschenswert auch für größere Wohnungen zu planen, weil der Bedarf dafür einfach da ist. Es werden in der Tat Wohnungen ab 80 qm nachgefragt, gerade von Familien mit drei Kindern.

Sehr gut empfinde man die E-Ladestation und die Unterflurbehälter, hier wurde der neueste Stand der Technik aufgenommen. Das man sich energetisch einig wird, mit oder ohne Photovoltaik, davon gehe man aus, vielleicht sagen Sie ja da gleich etwas zu,

was da genau geplant ist.

Es ist aufgefallen, dass die Balkone relativ breit sind, was sehr schön ist und dadurch habe man eine tolle Aufenthaltsqualität.

Die Einfriedungen bei den Wohnungen im Erdgeschoss sind so, dass es eine durchgängige grüne Fläche ist. Ist dort etwas für die Nutzer des Erdgeschosses geplant, oder gibt es eine Gemeinschaftsfläche, evtl mit Spielplatz, wo man auch mal grillen kann? Eine Begegnungsstätte im Außenbereich wäre schön.

Der Umzug der Mieter, so stelle man sich das vor, wird sicher so ähnlich wie im Pastoratsweg von statten gehen. Dort habe das ja auch wunderbar funktioniert.

Es gibt kein Projekt wo die Stellplatzfrage nicht diskutiert wird. Auf der Heide ist eine Straße, wo das Parken im Moment organisiert ist, bzw. wo sich die Leute selber organisiert haben. Schon jetzt ist die Situation dort nicht ganz unproblematisch, man muss auch an die Besucher denken und sehen, welche Plätze auch im öffentlichen Bereich zu realisieren sind.

Herr Ortner (Architekt) sagte, zum Thema Fahrradstellplätze, dass vor jedem Hauseingang ein frei zugänglicher Fahrradstellplatz sein soll. Ergänzend dazu in den Kellerräumen auch.

Bei der Unterkellerung im Tiefgaragenbereich ist es so, dass die Fläche zweigeteilt wird. Ein Bereich wird Tiefgarage, der andere Bereich bleibt aber behalten und dort würde man die privaten Kellerräume der Mieter unterbringen können inkl. Abstellraum für die Fahrräder.

Man ist erstmal von einem Stellplatz pro Wohneinheit ausgegangen und muss sehen, wie hier mit einer neuen Stellplatzsatzung umgegangen wird. Im geförderten Wohnungsbau baue man immer einen Stellplatz pro Wohnbereich und man habe die Erfahrung gemacht, dass weniger als 50 Prozent der Stellplätze genutzt werden, man aber immer einen Stellplatz pro Wohneinheit hat bauen müssen. So ist das hier eben auch geplant, also 75 Stellplätze und ja, jede Wohnung muss einen Stellplatz anmieten. Wir haben die Auflage den Stellplatz nachzuweisen und deshalb ist dieser auch anzumieten.

Den Punkt mit den verschiedenen Wohnungsgrößen würde man genau so sehen, dass man ein möglichst breit gefächertes Klientel bedienen sollte. Allerdings habe man bei dem Grundstück einen Sonderfall, weil man im geförderten Bereich für alle 32 Wohneinheiten eine Wohnung zur Verfügung stellt, die ihrer jetzigen Größe in etwa entspricht, was heißt, dass der komplette oberer Bereich bereits reserviert ist und man dort sehr beschränkt ist. Spielräume ergeben sich nur im frei finanzierten Bereich und da war der Bedarf, der an sie herangetragen worden ist im zwei bis drei Zimmer Bereich. Bei Wohnungsgrößen von über 100 qm wären das so hohe Mietpreise, die man allein aufgrund der Größe zahlen müsste, dass das mit unserem Wunsch schwierig zu vereinbaren ist. Aber man könne trotzdem gerne mit der Stadt sprechen um auf Wünsche einzugehen. Der Bedarf der an uns herangetragen wurde bestand aus zwei bis drei Zimmerwohnungen und deshalb wurde das so eingeplant.

Beim Thema Einfriedung sei man noch für alles offen. Stellt sich aber eine Sichtschutzhecke vor, damit die Leute schon etwas Privatsphäre haben. Mit Begegnungsstätten habe man sich noch nicht beschäftigt, könne das aber gerne intern prüfen. Ein Kinderspielplatz ist natürlich auch zu planen aber in dem frühen Zeitpunkt noch nicht so weit hinterdacht. Es ging erstmal darum, ist das überhaupt realisierbar und die Details kommen in den weiteren Schritten.

Im geförderten Wohnungsbau ist der Mietpreis von 6,20 Euro vorgegeben und bei den Größen der Wohnungen sind Mietpreise zu erwarten, die zu tragen sind, zumal das ja eh über Wohnberechtigungsschein zugeteilt wird.

Die Wohnungsgrößen passen so, wenn man z.B. eine Badewanne einbringt darf man z.B. um 5 qm größer werden. Alle Wohnungen halten die zulässige Maximalgröße ein, die von der Bewilligungsbehörde vorgegeben werden.

Mit einem Energiekonzept habe man sich noch nicht beschäftigt. Da gibt es viele Möglichkeiten und man ist für alles offen. Man möchte natürlich ein Konzept das für die Mieter günstige Beheizung und Warmwasseraufbereitung ermöglicht. Im Detail muss man sich aber noch tiefer damit beschäftigen.

Der Ausschussvorsitzende bedankte sich und merkte an, dass solche Dinge mit der städtischen Energieversorgung am besten zu lösen sind.

Herr Gleß erklärte, dass mit der Sozialverwaltung dauerhaft Gespräche geführt werden. Der Kontakt ist natürlich Vorhanden und insofern ist uns natürlich auch bekannt, was in Sankt Augustin erforderlich ist. Preiswerter Wohnraum ist grundsätzlich erforderlich, die angestrebten Wohnungsgrößen sind erforderlich aber eben auch größerer Vier-Zimmer-Wohnungen ab 90 qm sind ebenfalls in Sankt Augustin notwendig. Dort werde man sich aufeinander zubewegen müssen, können und auch dürfen. Wir sind hier am Anfang eines Verfahrens und es bedarf erstmal das grundsätzliche Signal, ist eine GWG mit dem was wir umsetzen wollen, überhaupt auf dem richtigen Weg. Wenn das Signal kommt, wird man sich auch über die Wohnungsgrößen unterhalten, unter Beteiligung der Wohnungsbauleitstelle. Wir werden uns mit einem Energiekonzept beschäftigen und natürlich auch mit allen Versorgern Gespräche führen. Das wird unmittelbar im Anschluss, verfahrensbegleitend geregelt werden.

Bei der Unterbringung der Fahrräder wäre es schön, wenn man entlang der öffentlichen Verkehrsfläche etwas Sicheres und Witterungsfestes vorsehen würde. Das man dem abstellen des Fahrrads eine größere Bedeutung beimisst als das in der Vergangenheit eigentlich immer der Fall war. Die Landesbauordnung ist ja auch geändert worden und hat dem Thema eine größere Bedeutung gegeben.

Herr Kespohl (SPD-Fraktion) sagte, man habe in der Martin-Luther-Straße ein Mehrfamilienhaus mit 36 öffentlich geförderten Wohnungen mit jeweils einem Stellplatz pro Wohnung. Damals habe man dazu eine Begehung gemacht aber dort sind jetzt Tumulte auf der Straße. Es gäbe zusätzliche Autos von Besuchern, es gibt den Zweitwagen, Lieferwagen werden mit nach Hause genommen und man hat ne Tiefgarage die leer steht. Deshalb meine Frage, ist es wirklich so, dass die Stellplätze wirklich mit gemietet werden müssen zur Wohnung oder ist das optional? Er möchte es gerne nochmal sagen, einen Stellplatz pro Wohnung, vergisst es. Man habe jetzt 18 jährige, die dort Wohnen und auch noch Autos mitbringen. Deshalb nochmal im Detail, wie ist das geregelt? Das ist für alle die dort wohnen werden ein wesentlicher Punkt.

Herr Köhler (Aufbruch!) hat noch eine Frage zu Abfallbehältern. Eingeplant wären Unterflurbehälter und da man gerade an verschiedenen Stellen über Glascontainer reden würde, stellt sich die Frage, ob möglicher weise in Zusammenarbeit mit der RSAG einzuplanen ist, evtl. noch unterflurmäßig Platz für Glascontainer zu schaffen.

Herr Ortner (Architekt) sagte, durch die Stellplatzsatzung würde sich die erforderliche nachzuweisende Anzahl von Stellplätzen ja von selber klären und ja, jede Wohnung muss einen Stellplatz anmieten.

Unterflursystem für Glasbehälter findet er auch als eine spannende Sache und man habe diesbezüglich auch schon mit der RSAG telefoniert. Es besteht Interesse, sowas unterzubringen und es wäre eine schöne Sache, wenn man dies integrieren könne.

Herr Knülle bedankte sich für die Beantwortung der Fragen und sagte, dass Projekt habe uns sehr positiv beeindruckt und wenn man jetzt noch bereit sei, auch die Glascontainer unterflur in Betracht zu ziehen, erfreue uns das noch umso mehr.