

Bauverein Fürth eG
Herrnstraße 64a
90763 Fürth



BV Neubau 12 Wohnungen Reichenberger Straße

I. Sachverhalt

Die Sachlage möchten wir wie folgt darstellen:

Aktuell:

- Derzeit werden die Grundstücke – Flur Nr. 1342 und 1341/11 Gemarkung Fürth – als Garagenhof genutzt (3 Blöcke mit 25 Garagen und 15 Stellplätzen). Die Anwesen Reichenberger Straße 60, 62, 64, 66, 68 stehen ebenfalls im Eigentum der Genossenschaft





Im Zuge der seit einiger Zeit geführten Debatte über Schaffung von Wohnraum, wenn möglich im „bezahlbaren“ Umfang und wenn möglich als Mietwohnungsbau, haben wir uns intensiv mit unseren Möglichkeiten beschäftigt.

Dabei haben wir auch Möglichkeiten der Nachverdichtung gesucht. Eine Bewertung dieser Grundstücke ergab:

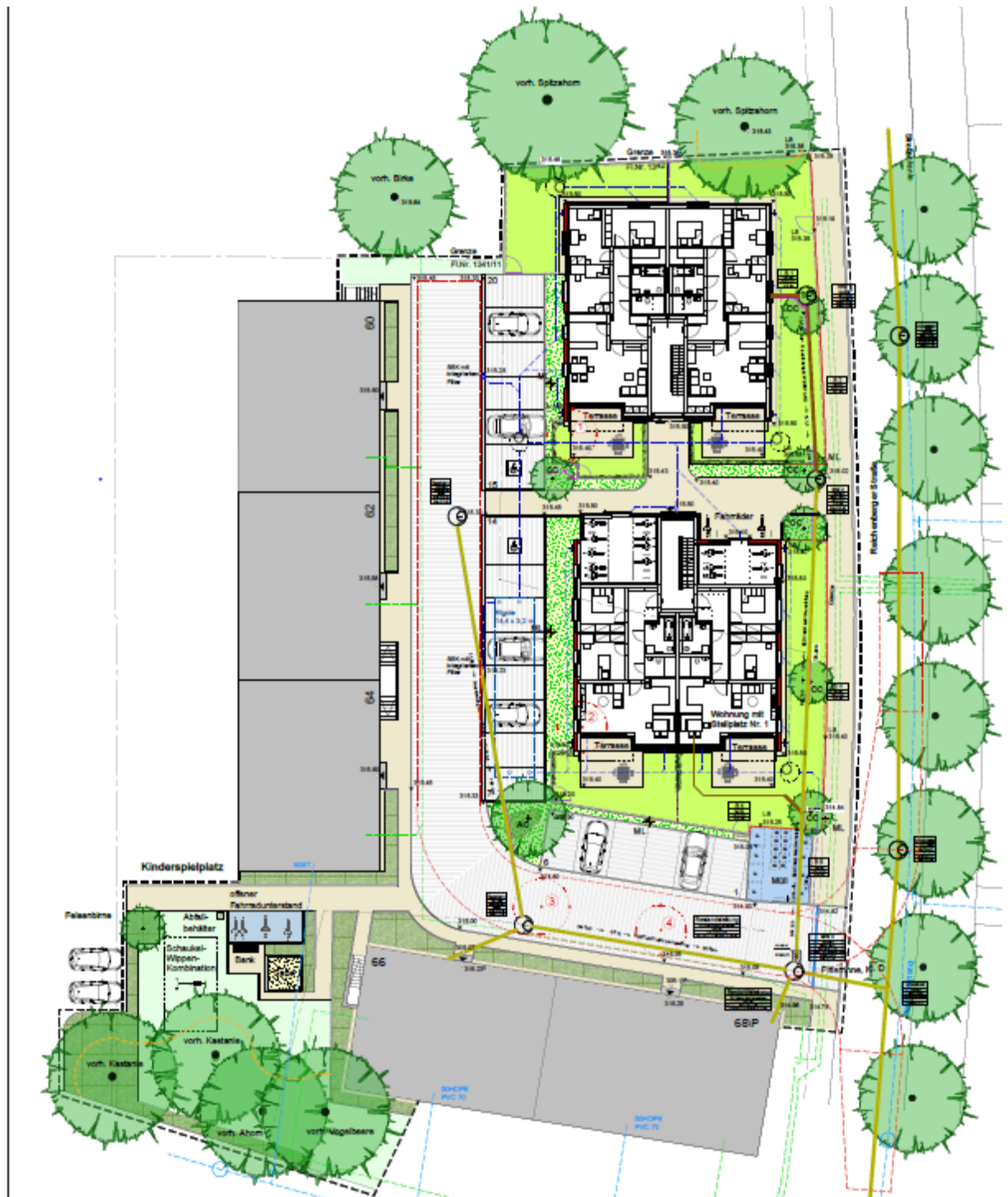
- Garagen, Zufahrten etc. sind ohnehin abgewirtschaftet;
- Eine komplette Neuherstellung von Garagen und Zufahrten, etc. ist angezeigt;
- Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt;
- Kaum Anpflanzungen, keine Bäume vorhanden;
- Das Grundstück ist vollständig erschlossen;

Ergebnis: Man hätte neue „Wohnungen für Autos“ = Garagen geschaffen.

Daher wurde das Grundstück „überplant“.

Ergebnis:

- Abriss der Bauten/Garagen;
- Neubau von 2 Punkthäusern mit je 6 Wohnungen;
- 10 von 12 Wohnungen als Vier-Zimmer-Wohnungen geplant (restlichen 2 sind Drei-Zimmer-Whg.);
 - o Große Nachfrage an Vier-Zimmer-Wohnungen für Familien
 - o Sehr wenige freie Vier-Zimmer-Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt für Mietinteressanten vorhanden
- Gartenabteile für Erdgeschosswohnungen geplant; zusätzliches Grün ebenfalls;
- Versiegelte Fläche ist nach dem Neubau **geringer** als bei der aktuellen Nutzung und Versickern des Oberflächenwasser auf den Grundstücken;
- Ziel ist Schaffung von „bezahlbaren Neubauwohnungen“,
 - o daher Verzicht auf Aufzüge (da nur EG- II. OG)
 - o nur ein Haus unterkellert, das andere ohne Keller (Kellerabteile alle in einem Haus untergebracht + Abstellraum in jeder Wohnung)
 - o vorhandene Erschließungssituation kann genutzt werden
 - o keine Tiefgarage



Es ist ersichtlich, dass durch die Schaffung von Gartenabteilen etc. „mehr grün“ entsteht. Auch die Pflasterflächen sind darauf ausgerichtet, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern kann. Das Haus A erhält eine extensive Dachbegrünung. Auf dem Haus B wird Solarthermie zur WW-Aufbereitung und Heizungsunterstützung errichtet.

Die Genossenschaft sieht darin ein Musterbeispiel einer innerstädtischen Entwicklung, die sowohl den dringend benötigten bezahlbaren Neubau schafft und dies sogar für eine Nutzergruppe (Familien mit Kindern), die dringend darauf angewiesen ist. Es erfolgt insgesamt eine Entsiegelung von Flächen, d.h. mehr „grün“ als bisher. Es müssen keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erfolgen, d.h. z.B. keine neuen Straßen gebaut werden. Der Standort ist geeignet, dass auch der Gedanke des öffentlichen Nahverkehrs gestärkt wird, da sich fußläufig sogar eine U-Bahn-Station befindet. Nutzer der neuen Wohnanlage werden dies sicherlich bei ihrer persönlichen Lebenssituation berücksichtigen.

Die Baugenehmigung für den Neubau wurde erteilt:

Vorhaben:

Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern (Haus A und B)

Haus A 6 WE 6 Stellplätze 2019/3076/602/VG/11

Haus B 6 WE 6 Stellplätze 2019/3075/602/VG/11

Grundstück:

Reichenberger Straße, Gemarkung Fürth, Flur-Nr. 1342, 1341/11

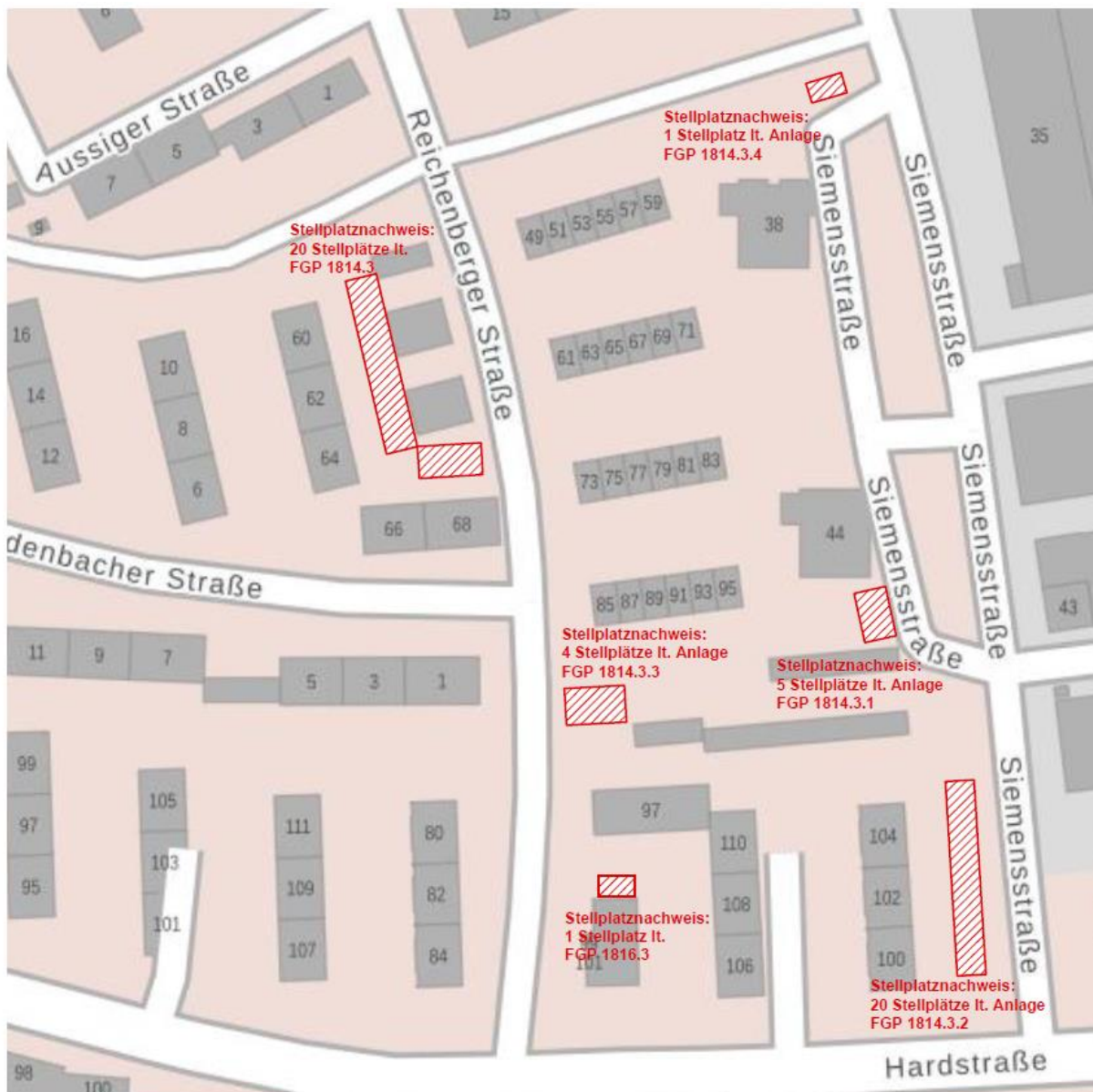
Problematik:

Gleichzeitig wurde die Auflage erteilt, insgesamt 51 Ersatzstellplätze in „fußläufiger Entfernung“ (= ca. 300 m) zu errichten. Als Auflage ist ebenfalls erklärt, dass der Baubeginn der Neubaumaßnahme erst erfolgen darf, wenn die Eintragung der Dienstbarkeiten zur Sicherung der Stellplätze erfolgt ist!

Davon gesichert:

- 12 Stellplätze für die neu geschaffenen 12 Wohnungen auf dem Grundstück 1342 und 1341/11
- +
- 8 Stellplätze auf dem Grundstück 1342 und 1341/11
- +
- 11 Stellplätze auf anderem im Eigentum stehenden Grundstück in fußläufiger Entfernung (verschiedene Standorte)

= 31 Stellplätze



Folgende zusätzlichen Standorte, die neu errichtet werden:

- 1 Stellplatz Siemensstraße 38
- 5 Stellplätze Siemensstraße 44
- 4 Stellplätze Garagenhof Siemensstraße (= zwei Zufahrt Reichenberger Str. + zwei Zufahrt über Garagenhof Siemensstraße)
- 1 Stellplatz Reichenberger Str. 99/101

Um die restlichen von der Stadt Fürth geforderten 20 Stellplätze erstellen zu können, soll das Grundstück Flur-Nr. 1401/323 Siemensstraße von der Stadt Fürth erworben werden (Grünstreifen vor dem Anwesen der Bauverein Fürth eG Hardstraße 100-104).



Die Baugenehmigung für die Errichtung der Stellplätze wurde erteilt:

Aktenzeichen (bitte stets angeben):

2019/3074/602/VG/11 Nz

Vorhaben:

Errichtung von 20 nicht überdachten Stellplätzen;

Grundstück:

Siemensstraße, Gemarkung Fürth, Flur-Nr. 1401/323

**Baugenehmigung
nach Art. 68 BayBO**

In einem Ergänzungsbescheid wurde festgelegt:

Vorhaben:

Errichtung von 20 nicht überdachten Stellplätzen;

Grundstück:

Siemensstraße, Gemarkung Fürth, Flur-Nr. 1401/323

Änderungs- / Ergänzungsgenehmigung nach Art. 68 BayBO

Dabei wurde in der Auflage A257 u. a. erklärt:

- A257 1) Für die zur Fällung beantragten Bäume Nr. 5, 8, 9, und 10 des Freiflächengestaltungsplan (FGP) von Grünplanung vom 31.05.2019 (Eingangsstempel) wird eine Befreiung von den Verboten der Baumschutzverordnung erteilt. Die restlichen Bäume sind zu erhalten.

Ergebnis:

Der Erwerb des städtischen Grundstücks ist somit notwendig um die städtischen Vorgaben nach Sicherung von Ersatzstellplätzen zu erfüllen. Nur so kann der geplante Neubau der o. a. Wohnungen erfolgen.

Im Vorfeld der Maßnahme wurden mehrere Gespräche mit der Stadtverwaltung geführt, zudem wurde ein Vorbescheid erteilt der genau diese Situation abbildet.

Die Bauverein Fürth eG hat daher vor Einreichung des Antrages auf Baugenehmigung der 12 Wohnungen sicherstellen wollen, dass dann das städtische Grundstück auch tatsächlich zur Verfügung steht. Daher hat man mit dem Liegenschaftsamt alle Details (Kaufpreis, Dienstbarkeiten infra etc.) besprochen und auch schon vorsorglich eine Baugenehmigung für die 20 Stellplätze eingeholt.

Der Abbruch des Altbestandes soll im August 2020 erfolgen.

Der Rohbau für die 12 Wohnungen soll im September 2020 beginnen.

Die Gewerke Abbruch, Rohbau und Gerüst sind ausgeschrieben und sollen in den nächsten Wochen vergeben werden. Hierzu müssen wir einen Baubeginn vertraglich vereinbaren.

Ursprünglich sollte der Sachverhalt auf der Stadtratssitzung am 19.2.2020 behandelt werden.

Es ist nun unabdingbar, die Problematik Stellplätze zu lösen, um das Gesamtprojekt nicht zu gefährden. Zum einen soll möglichst bald bezahlbarer Wohnraum für Familien entstehen, zum anderen tut es der „Wirtschaft“ sicherlich gut, wenn auch hier planbar ca. 4,2 Mio. € im Herbst an Firmen in der Region als Auftragsvolumen vergeben werden.

Aus Sicht der Genossenschaft stellen sich nun folgende Alternativen:

Alternative 1: Wegfall der 20 Ersatzstellplätze

Keine Verpflichtung zur Schaffung von 51 Ersatzstellplätzen, sondern „nur“ von 31 (einschl. der 12 Stellplätze für den Neubau).

Dies hätte zur Folge:

- Es müssten keine Veränderungen an dem städtischen Grundstück vorgenommen werden, d.h. keine Bäume gefällt werden, keine baulichen Maßnahmen auf dem Grünstreifen (Zufahrt/Stellplätze) durchgeführt werden.
- Die Befürchtung von leerstehenden Stellplätzen wäre ausgeräumt, da sehr hohe Kosten für die Erstellung eines Stellplatzes an dieser Stelle entstehen:
-> Bedingt durch den hohen Kaufpreis (reiner Grundstücksanteil dann über 15.000 € je Stellplatz) und bei einem eher niedrigen Ansatz der Herstellungskosten von 5.000 € je Stellplatz (einschl. Anteil Zuwegung) und den Bewirtschaftungskosten, so wird dann ein Stellplatz dort mindestens 50,-- € pro Monat kosten. Wir glauben, dass dies nicht einmal annähernd erzielbar ist. Es ist dann mit umfänglichen Leerstand zu rechnen. Eine „zwanghafte“ Verbindung mit einer Neuvermietung einer Bestandswohnung ist auch nicht zielführend, da dies dann nur zu einer Erhöhung der Miete im gleichen Umfange führt.

Die Alternative 1) wird bevorzugt.

Alternative 2: Ablöse

- Es wird eine Befreiung für 12 Stellplätze, die durch den Neubau entstehen, erteilt.
- Somit wären dann 39 Stellplätze nachzuweisen
 - o davon 20 auf dem „Neubaugrundstück“
 - o 11 werden in fußläufiger Entfernung (s. o.) nachgewiesen
- ➔ Es verbleiben 8 zu schaffenden Ersatzstellplätze
- ➔ Davon weitere 2 auf dem Grundstück Reichenberger Straße 99-101 (Az. 2019/2933/602/VG/11)
 - o Im Zuge der dortigen Neubaumaßnahme sind für die 12 Wohnungen 12 Stellplätze zu errichten. Es werden aber 15 Stellplätze errichtet, davon 12 für den Neubau + 1 Stellplatz bereits als Nachweis für die BV Garagenhof (s.o.). Die 2 verbleibenden Stellplätze können noch zusätzlich als weitere Ersatzstellplätze für das BV Garagenhof verwendet werden und entsprechend mit einer Dienstbarkeit gesichert werden.
- ➔ Es fehlen dann noch 6 Ersatzstellplätze
- ➔ Dies können abgelöst werden – $6 \times 10.000 \text{ €} = 60.000 \text{ €}$ Ablösebetrag

Alternative 3: Erwerb des Grundstückes

Die Stadt Fürth beschließt bzw. genehmigt in den entsprechenden Gremien den Verkauf des Grundstückes an die Bauverein Fürth eG zu den mit dem Liegenschaftsamt abgestimmten Konditionen.

Da die Umsetzung des Kaufes (Notarvertrag-Auflassungsvormerkung-Kaufpreiszahlung- Eintragung Dienstbarkeit – Grundbucheintrag) Zeit in Anspruch nimmt, erklärt die Stadt Fürth – hier Baugenehmigungsbehörde – dass die Vorlage der Dienstbarkeiten für Stellplätze, in Abänderung der Baugenehmigung für den Neubau, erst bis spätestens Aufnahme der Nutzung des Neubaus vorliegen muss.

II. Stadt Fürth, Referat V, dort Frau Stadtbaurätin Lippert mit der Bitte um Kenntnisnahme und weitere Veranlassung.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Höppner

BAUVEREIN FÜRTH eG

Geschäftsführender Vorstand