

Anlage 1

S. 1 Projektentwicklung Ascheberger Straße in Lüdinghausen



Projektentwicklung Ascheberger Straße in Lüdinghausen

Unternehmensvorstellung



Unternehmensvorstellung

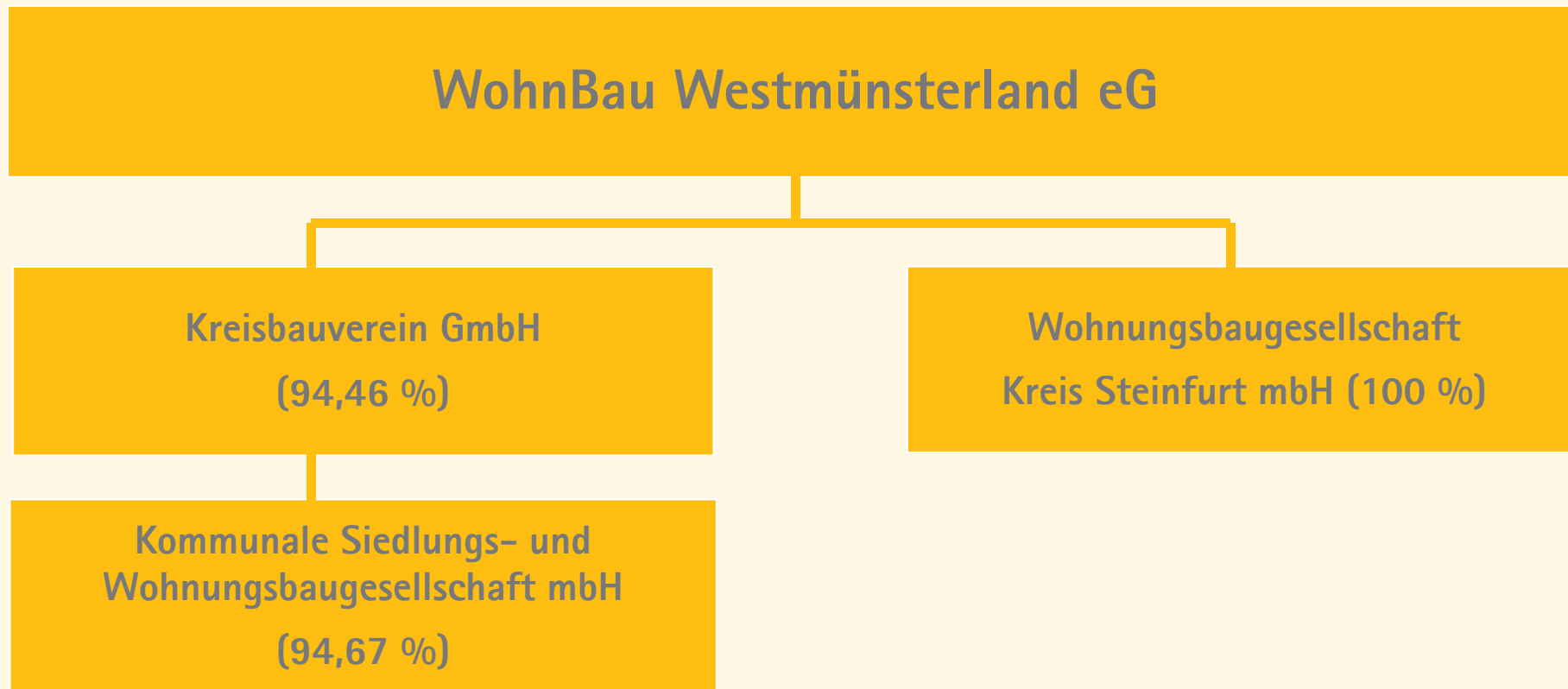
- Gründung 1910
 - Mehr als 100 Jahre gut und sicher wohnen!

- Satzungsziel
 - Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung!



Unternehmensvorstellung

■ Aufbau der WohnBau Unternehmensgruppe



Unternehmensvorstellung

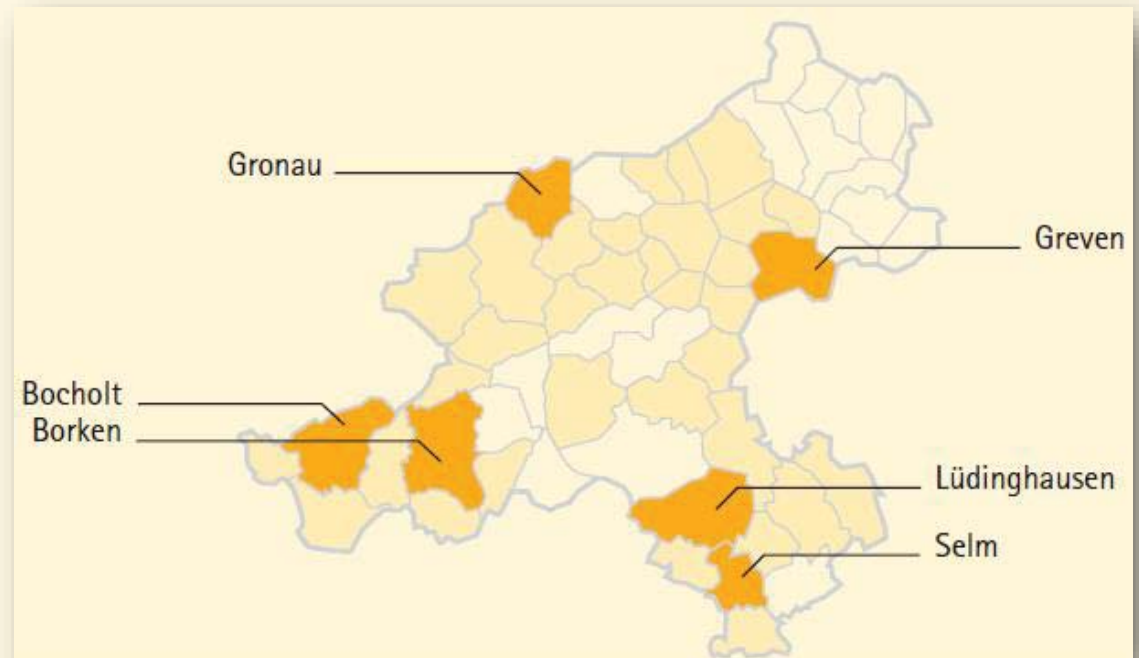
- Verwaltung und Bewirtschaftung von rd. 5.000 Wohnungen im Münsterland
- Expansion der WohnBau Unternehmensgruppe in den letzten 15 Jahren auf 231.082,5 T€ Bilanzsumme



Unternehmensvorstellung

- 6 Kundencenter
- Betreuung von 4.098 eigenen Wohnungen
 - Davon 49,63 % öffentlich gefördert
- Betreuung von 930 fremdverwalteten Wohnungen

(Stand: 31.12.2016)



KSG Lüdinghausen – Lüdinghausen, Ascheberger Straße

Projektentwicklung

Grundstücksfläche	2.630 m²
Wohnfläche	1.500 m²
Anzahl Wohnungen	26
Projektkosten	ca. 4.050 T€



Östlich angrenzende Bebauung



Massenmodell - Blick von Süd-Westen



Massenmodell - Blick von Süd-Osten



Wohnbevölkerung mit 25 W



Gebäudesimulation - Blick stadtauswärts

[illegible]

Neubau von drei Wohngebäuden
Escheberger Straße 14 / 16
59348 Lüdinghausen
Flur
Flurstück:

Euchter	
Wohnbau	
Westmünsterland eG	
Im Papenhagen 29	
46376 Reken	
Tele	Fax

Scholtz Architekten
Friedrich Scholtz, Dipl.-Ing. Architekt BGA
Waldweg 237
40309 Gelsenkirchen
Tel. 02091/99660-30 Fax 40
E-Mail: info@scholtz-architekten.de

Titelbeschreibung	
Lageplan Var. B	
Planer 2 AB 1000-3	
Messstab	1:100
Datum 22.06.17	Blatt

Vorabzug





Preisgebundener Wohnungsbestand (Rahmenbedingungen)

Preisgebundener Wohnungsbestand (Rahmenbedingungen)

- Stand Ende 2015 (NRW): 576.300 Wohnungen
- Preisgebundene Mietwohnungen: 476.700 Wohnungen



Rd. 10 % aller Geschosswohnungen in NRW!

Quelle: NRW.Bank

- Lüdinghausen Stand 2015: 416 öffentlich geförderte Mietwohnungen

Preisgebundener Wohnungsbestand (Rahmenbedingungen)

- Bestandsfortschreibung bis 2025/2030 in NRW
(Quelle: NRW.Bank)
- 2025 → 20 % weniger als 2015
- 2030 → 31 % weniger als 2015
- in Lüdinghausen sogar → - 37,5 % (2025)
→ - 39,9 % (2030)



Nachfragesituation

Nachfragesituation

- Die wohnberechtigten Haushalte

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Erwerbstätige

ca. 2 Mio.

Arbeitslose

ca. 0,5 Mio.

Rentner,
Pensionäre

ca. 2 Mio.

sonstige nicht
Erwerbstätige

ca. 0,5 Mio.

Nachfragesituation

Die seit 01.01.2016 geltenden Einkommensgrenzen:

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze nach WoFG	Bruttoeinkommen
1-Personen-Haushalt	18.430 Euro	28.924 Euro
2-Personen-Haushalt (Grundbetrag)	22.210 Euro	40.712 Euro
Ehepaar mit 1 Kind	27.970 Euro	43.378 Euro
Ehepaar mit 2 Kindern	33.730 Euro	52.106 Euro

Nachfragesituation

■ Durchschnittsrenten

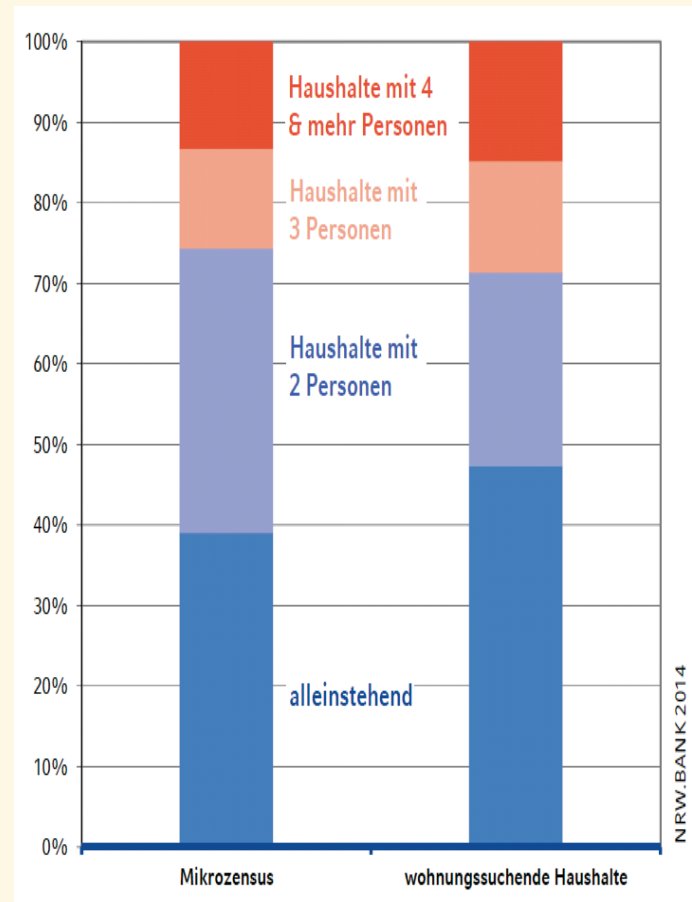


Bundesland	Männer	Frauen
Baden-Württemberg	1.101	687
Bayern	1.051	659
Berlin-Ost	1.016	981
Berlin-West	869	735
Brandenburg	1.005	906
Bremen	987	685
Hamburg	962	732
Hessen	1.062	676
Mecklenburg-Vorpommern	975	915
Niedersachsen	1.061	638
Nordrhein-Westfalen	1.095	637
Rheinland-Pfalz	1.071	618
Saarland	1.095	555
Sachsen	982	865
Sachsen-Anhalt	976	859
Schleswig-Holstein	1.041	672
Thüringen	996	871

Beträge in Euro // Quelle: Deutsche Rentenversicherung

Nachfragesituation

- 47 % der wohnungssuchenden Haushalte sind Alleinstehende.
- Mit den 2-Personenhaushalten stellen sie über 70 % der wohnungssuchenden Haushalte.



Quelle: NRW.Bank





Wohnbebauung Ascheberger Straße, Lüdinghausen

Planungsausschuss 12.10.2017

Grundstück

Luftbild

Umgebungsfotos

Varianten

frühe Projektüberlegung

Variante A

Variante B

Kenndaten

GFZ / GRZ

Gegenüberstellung Bebauungsplan



Grundstück

Luftbild

Umgebungsfotos

Varianten

frühe Projektüberlegung

Variante A

Variante B

Kenndaten

GFZ / GRZ

Gegenüberstellung Bebauungsplan







Grundstück

Luftbild

Umgebungsfotos

Varianten

frühe Projektüberlegung

Variante A

Variante B

Kenndaten

GFZ / GRZ

Gegenüberstellung Bebauungsplan





Umgebung
Ascheberger Straße - Blick stadtauswärts



Umgebung
Ascheberger Straße - Blick stadteinwärts



Umgebung
Nachbarbebauung Ost



Umgebung
gegenüberliegende Seite - Blick stadteinwärts



Umgebung
gegenüberliegende Seite - Blick stadtauswärts



Umgebung
Nachbarbebauung West - Blick stadteinwärts

Grundstück

Luftbild

Umgebungsfotos

Varianten

frühe Projektüberlegung

Variante A

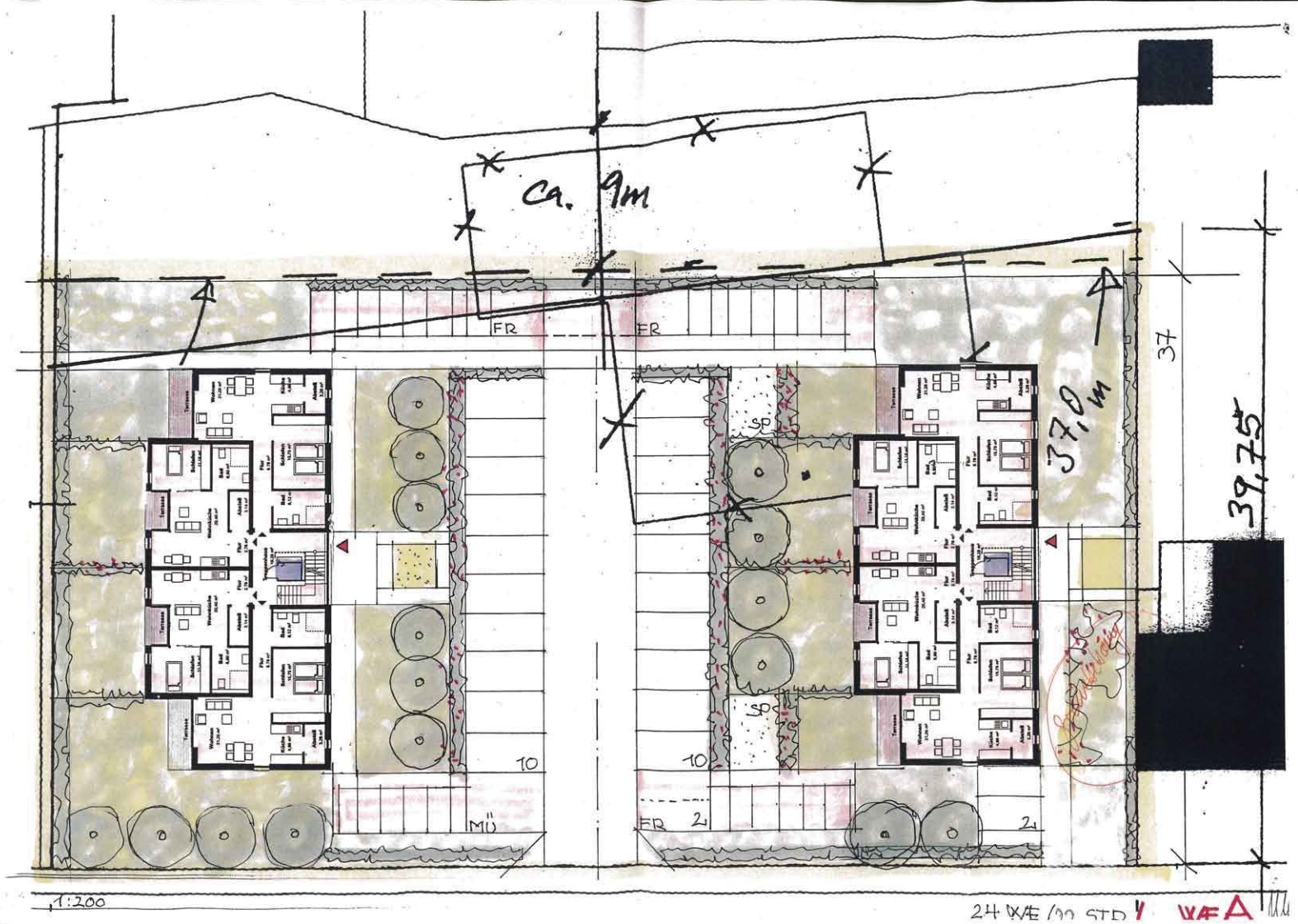
Variante B

Kenndaten

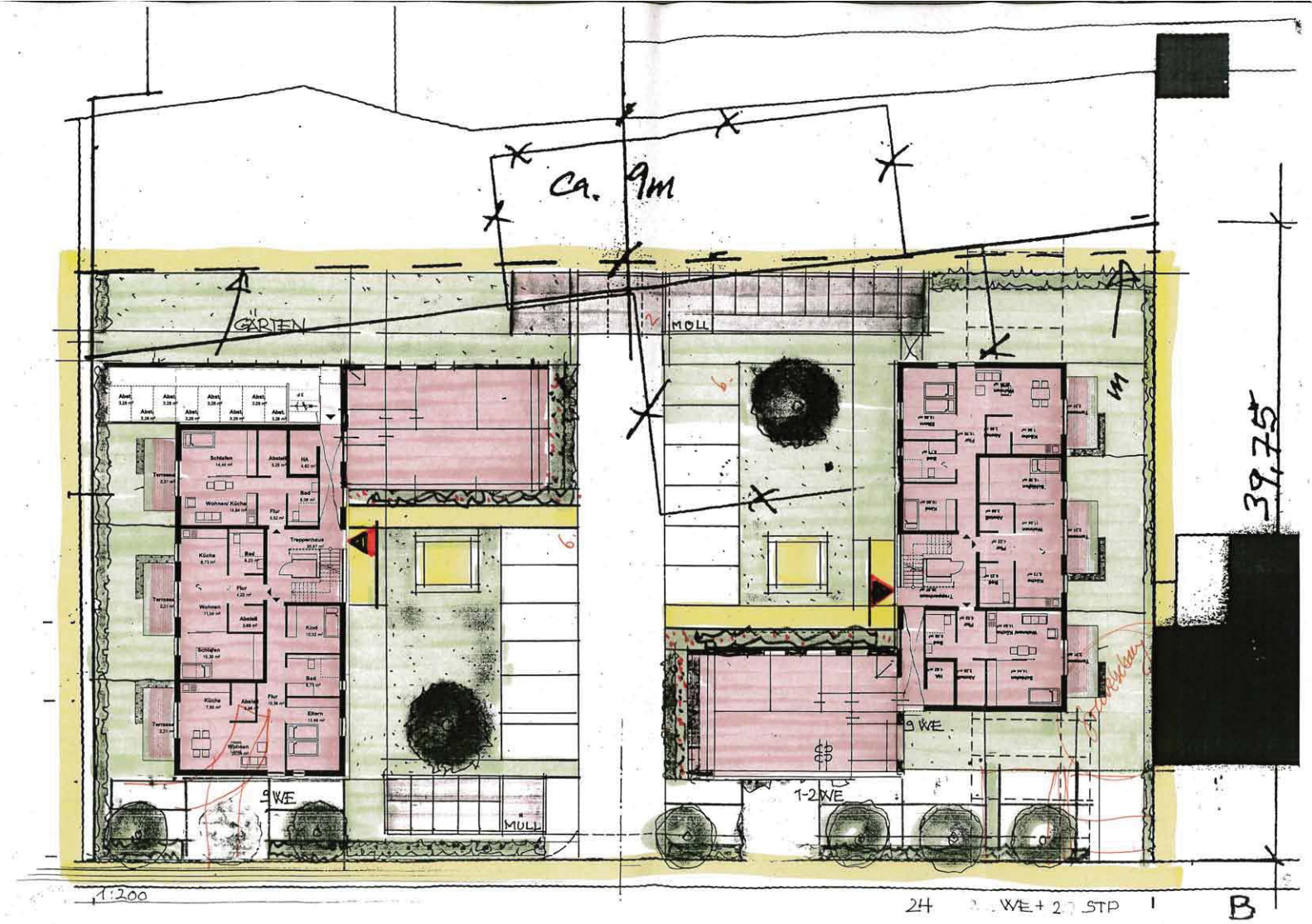
GFZ / GRZ

Gegenüberstellung Bebauungsplan

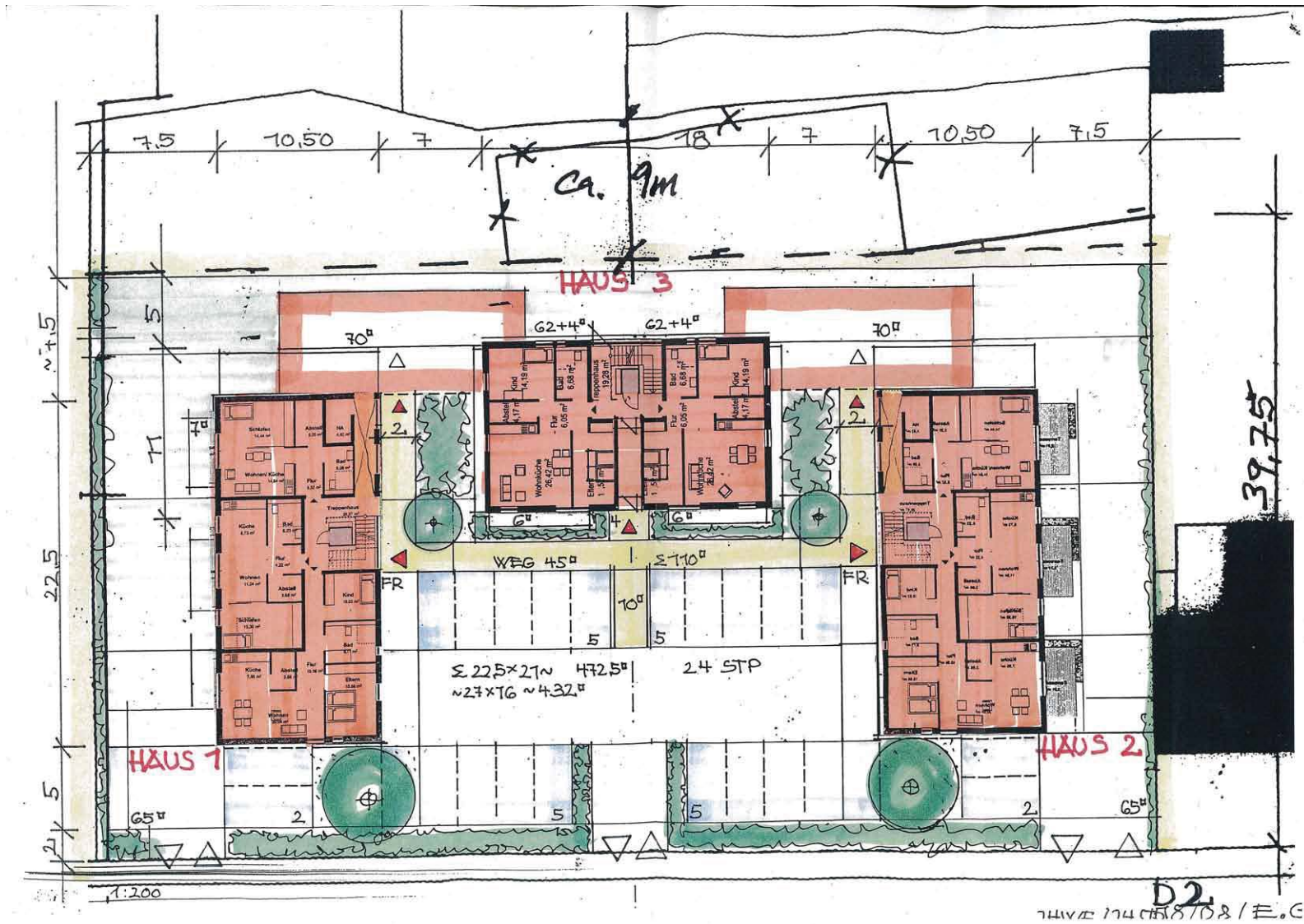




frühe Projektüberlegungen



frühe Projektüberlegungen



Grundstück

Luftbild

Umgebungsfotos

Varianten

frühe Projektüberlegung

Variante A

Variante B

Kenndaten

GFZ / GRZ

Gegenüberstellung Bebauungsplan





Variante A

Schwarzplan Bestand



Variante A

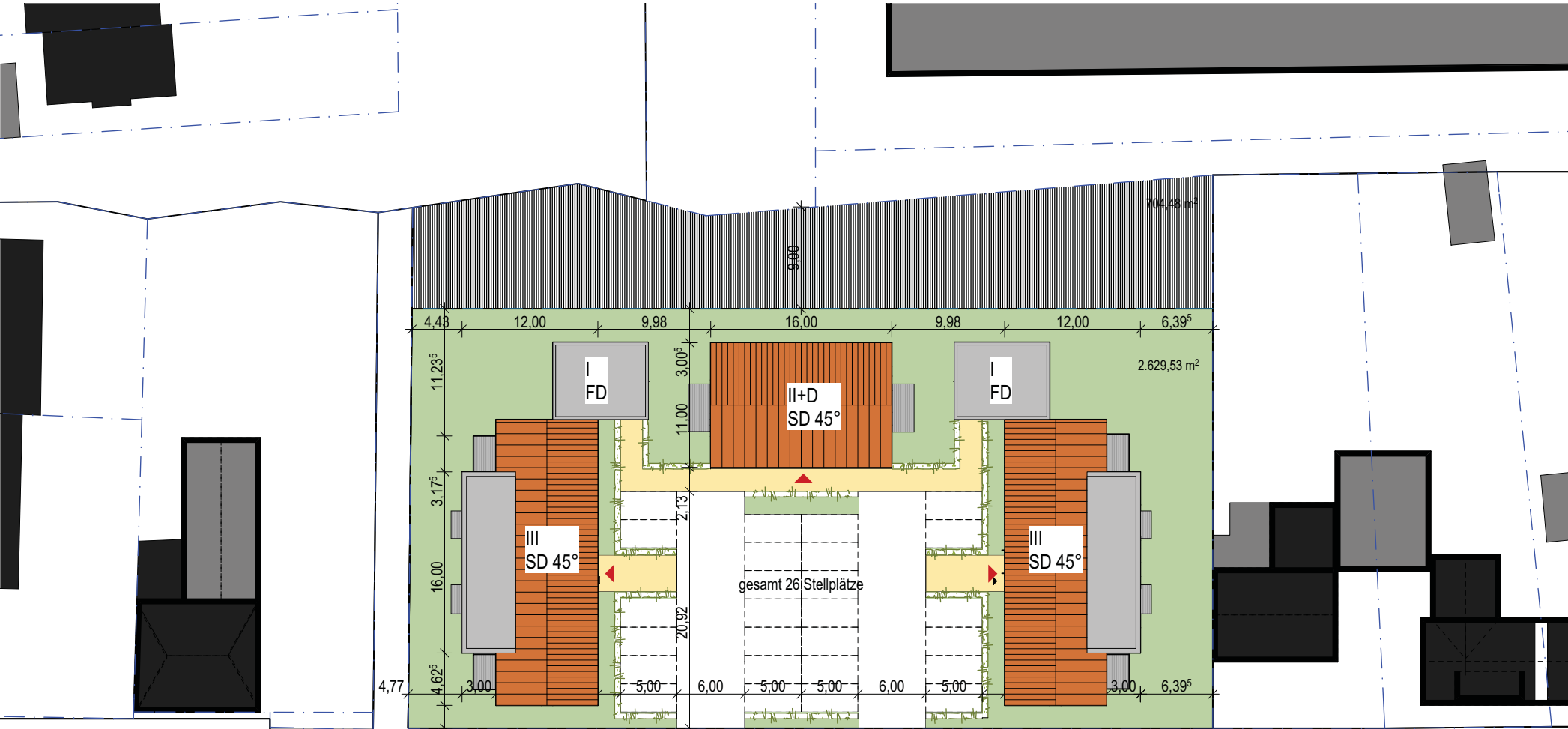
Schwarzplan mit Abbruchmaßnahme



Variante A
Schwarzplan



Variante A
Schwarzplan



Wohnbebauung mit 26 WE





Wohnbebauung mit 26 WE

Variante A
Fußläufige Erschließung



Variante A

Vogelperspektive Süd - Ost



Variante A

Vogelperspektive Süd - West



Variante A
Montage

Grundstück

Luftbild

Umgebungsfotos

Varianten

frühe Projektüberlegung

Variante A

Variante B

Kenndaten

GFZ / GRZ

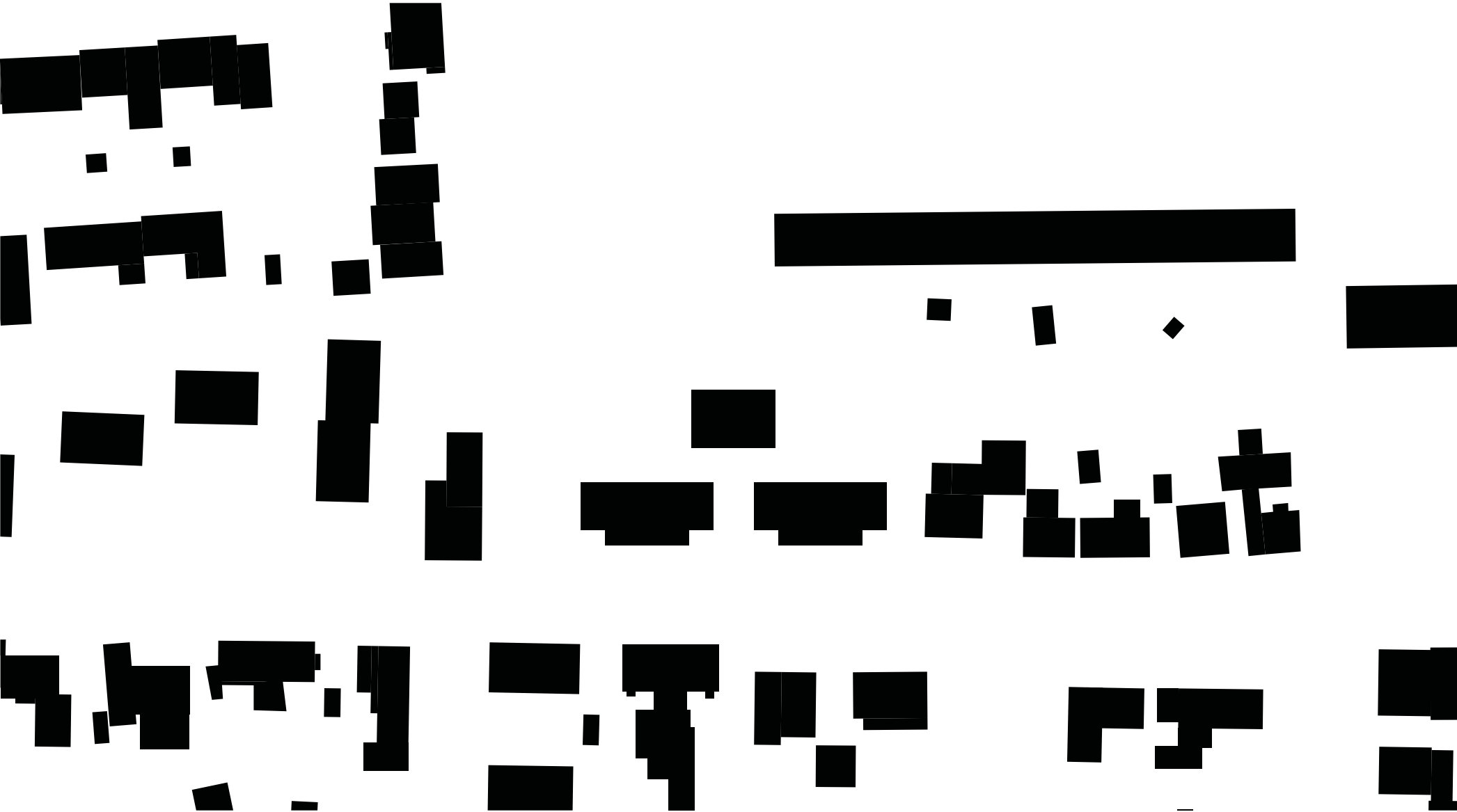
Gegenüberstellung Bebauungsplan



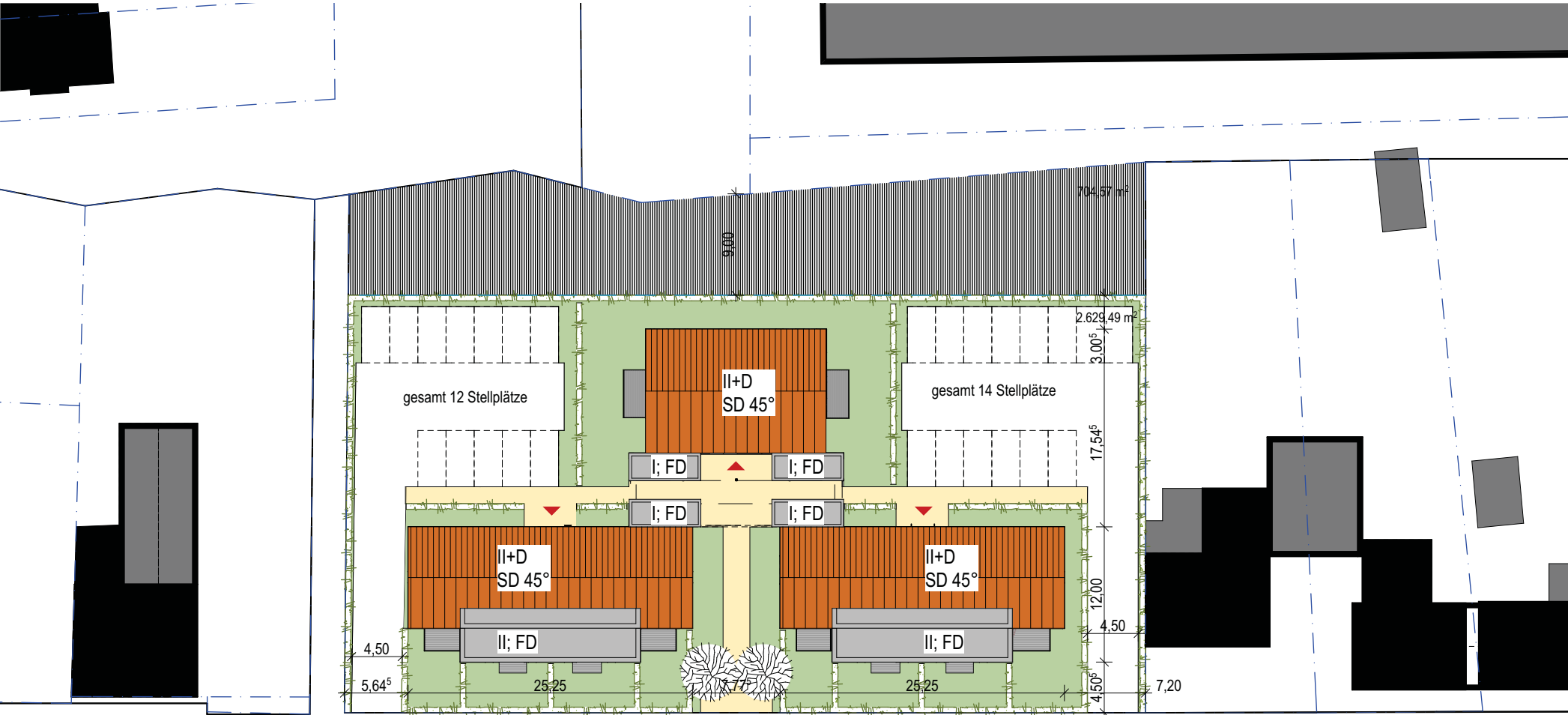
Variante B
Schwarzplan



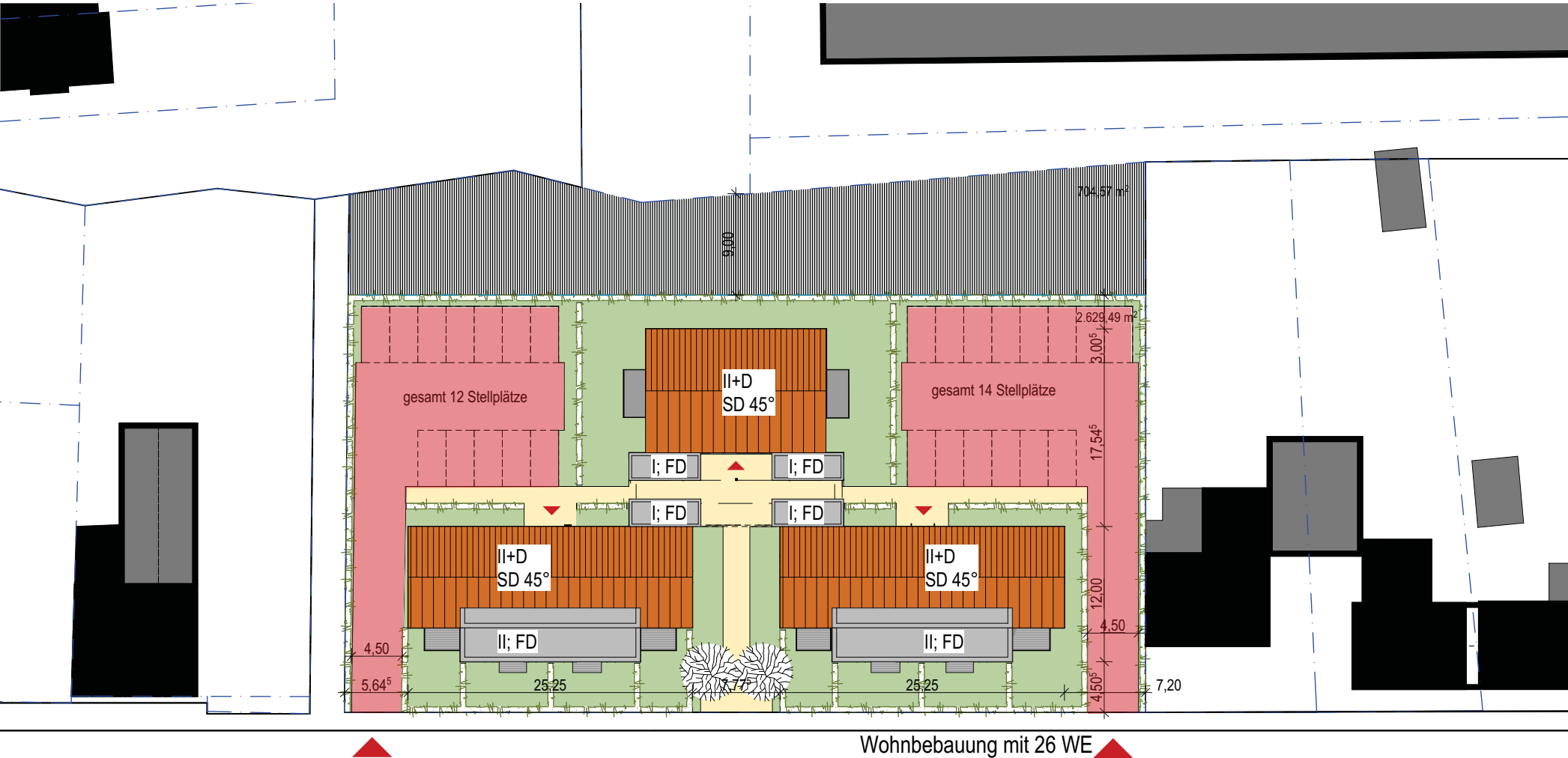
Variante B
Schwarzplan

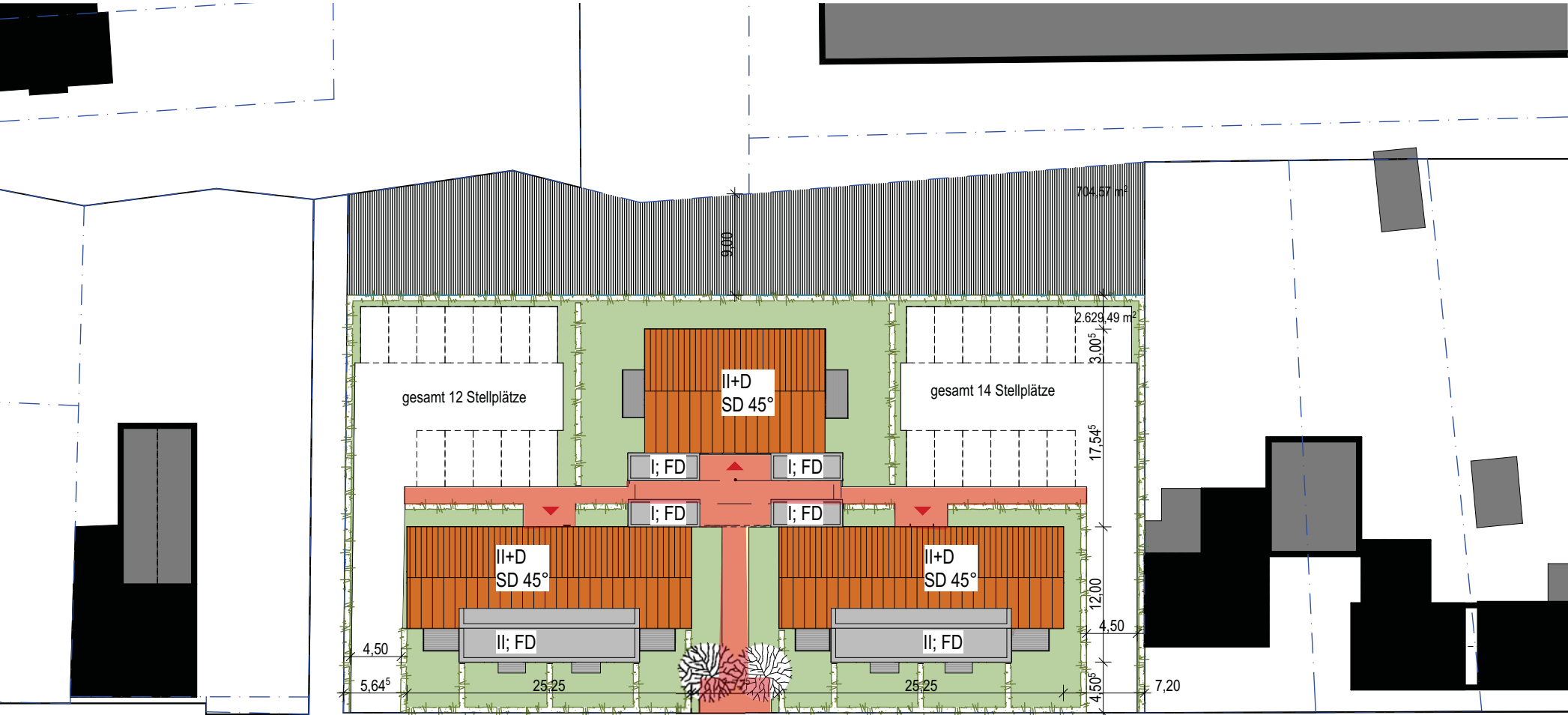


Variante B
Schwarzplan



Wohnbebauung mit 26 WE





Wohnbebauung mit 26 WE

Variante B
Fußläufige Erschließung



Variante B

Vogelperspektive Süd - Ost



Variante B

Vogelperspektive Süd - West



Variante B
Montage

Grundstück

Luftbild

Umgebungsfotos

Varianten

frühe Projektüberlegung

Variante A

Variante B

Kenndaten

GFZ / GRZ

Gegenüberstellung Bebauungsplan



	Variante A	Variante B
GRZ - nur bebaute Fläche	0,336	0,312
GRZ - einschl. befestigte Flächen	0,617	0,683
GFZ	0,805	0,585
Anzahl Wohneinheiten	26	26
Gesamt-Wohnfläche	ca. 1.580	ca. 1.500

GFZ / GRZ

Grundstück

Luftbild

Umgebungsfotos

Varianten

frühe Projektüberlegung

Variante A

Variante B

Kenndaten

GFZ / GRZ

Gegenüberstellung Bebauungsplan



Festlegung Bebauungsplan „Im Rott“ für das Flurstück 360	Für die geplante Bebauung notwendige Kenndaten
Mischgebiet	Mischgebiet
offene Bauweise - nur Hausgruppen zulässig	offene Bauweise
Dachneigung 17°-21°	Dachneigung 35° - 45°
GRZ 0,4	GRZ 0,6
GFZ 0,8	GFZ 1,0
zwingend 2- bzw. 1-geschossige Bebauung	2- ggf. 3-geschossige Bauweise
	geplante Traufhöhe = ca. 7,5 m geplante Firsthöhe = ca. 12,0 m Attikahöhe Vorbau; 3-geschossige Lösung = ca. 9,0 m
Gaubenlänge max. 50% der Dachlänge	Gaubenlänge 2/3 der Dachlänge

Gegenüberstellung Bebauungsplan



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



Mitteilungsvorlage

Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 12.10.2017 Nr. 4.1 der TO Dez. I FB 3	öffentlich
	Vorlagen-Nr.: FB 3/695/2017
	Datum: 04.10.2017
FBL / stellv. FBL FB Finanzen Dezernat I / II	Der Bürgermeister

Mitteilungsgegenstand:

Moratorium zur Landesbauordnung - BauONRW - Beibehalt des § 67 Genehmigungsfreistellung

Im KEPS am 14.2.2017 ist aufgezeigt worden, dass durch die Landesbauordnung das sogenannte Genehmigungsfreistellungsverfahren aufgehoben werden sollte (FB 3/583/2017).

Auf Grundlage einer Empfehlung des Städte- und Gemeindebundes hat die Stadt Lüdinghausen seit Ende April keine Genehmigungsfreistellungen mehr entgegengenommen.

Die neue Landesregierung hat ein Moratorium in den Landtag eingebracht, dass die Frist 28.12.2017 für das Auslaufen der Genehmigungsfreistellungsverfahren ausgesetzt werden soll, die neue Bauordnung werde erneut überarbeitet.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG) und der Städte- und Gemeindebund haben am 29.9. die Kommunen angewiesen, nun doch wieder Genehmigungsfreistellungen durchzuführen.

Daher nimmt die Stadt Lüdinghausen ab sofort wieder Wohnbauvorhaben in der Genehmigungsfreistellung entgegen. Es bleibt in der Verantwortung der Architekten, dass sämtliche planungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben eingehalten werden. Eine rechtsverbindliche Baugenehmigung kann weiterhin nur die Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Coesfeld erteilen.



Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und
Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen
40190 Düsseldorf

26. September 2017

Seite 1 von 1

An die

Kommunalen Spitzenverbände

- gemäß Verteiler -

Aktenzeichen

(bei Antwort bitte angeben)

VI A 3 – 100/67

MR Hindermann

Telefon 0211 3843-6212

Fax 0211 3843-9601

Georg.Hindermann@mbwsv.nrw.de
w.de

Freistellungsverfahren gemäß § 67 BauO NRW

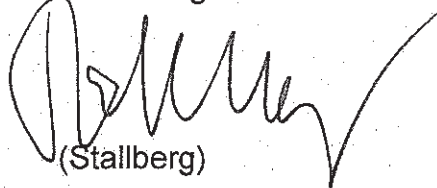
Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie wissen, ist das Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, mit dem das Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 um ein Jahr aufgeschoben wird, von der Landesregierung in den Landtag eingebracht worden. Dies hat zur Folge, dass die Regelungen der neuen Landesbauordnung mit Ausnahme der bereits am 28. Juni 2017 in Kraft getretenen Regelungen des Bauproduktenrechts voraussichtlich erst zum 01. Januar 2019 in Kraft treten werden.

Ich bitte Sie, Ihre Mitgliedkörperschaften darauf aufmerksam zu machen, dass das in § 67 BauO NRW geregelte Freistellungsverfahren von den Bauherrinnen und Bauherren weiter in Anspruch genommen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Stallberg)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 3843-0
Telefax 0211 3843-9110
poststelle@mbwsv.nrw.de
www.mbwsv.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Straßenbahnlinien 706, 708,
709 bis Haltestelle
Landtag/Kniebrücke



Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen

■ Städte- und Gemeindebund NRW • Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf

Schnellbrief 243/2017

An die
Mitgliedsstädte und -gemeinden

Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf
Kaiserswerther Straße 199-201
40474 Düsseldorf
Telefon 0211 • 4587-1
Telefax 0211 • 4587-211
E-Mail: info@kommunen-in-nrw.de
pers. E-Mail:
johannes.osing@kommunen-in-nrw.de
Internet: www.kommunen-in-nrw.de
Aktenzeichen: 20.3.1.1-002/002 os/la

Ansprechpartner:
Referent Dr. Johannes Osing
Durchwahl 0211 • 4587-244

29. September 2017

Hinweis auf die weitere Geltung von § 67 BauO NRW (Freistellungsverfahren)

Sehr geehrte Damen und Herren Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,

das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBC) hat den Städte- und Gemeindebund NRW mit Schreiben vom 26.09.2017 (**Anlage**) darum gebeten, die Mitgliedskommunen darauf hinzuweisen, dass das in § 67 BauO NRW geregelte Freistellungsverfahren von den Bauherrinnen und Bauherren weiter in Anspruch genommen werden kann.

Hintergrund ist, dass der nordrhein-westfälische Landtag aller Voraussicht nach ein Moratorium für das Inkrafttreten der BauO NRW 2016 beschließen wird, wodurch diese Neufassung der BauO NRW erst zum 01.01.2019 (statt am 28.12.2017) in Kraft treten würde. Noch ist allerdings unklar, ob die Verabschiedung des entsprechenden Gesetzentwurfes bereits in der nächsten Plenarsitzung am 11.10.2017 erfolgen wird. Theoretisch könnte sogar noch eine Beschlussfassung im Dezember ausreichend sein. Die Gesetzesänderung, die ausschließlich die Termine für das Inkrafttreten der BauO NRW 2016 betrifft, müsste aber rechtzeitig vor dem 28.12.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet werden.

Über das beabsichtigte Moratorium und seine Auswirkungen hatten wir bereits ausführlich mit Schnellbrief Nr. 225 vom 07.09.2017 informiert. Wie wir darin ausgeführt haben, ändert das Moratorium zunächst noch nichts an der inhaltlichen Festlegung der BauO NRW 2016, die das bislang in § 67 BauO NRW geregelte Freistellungsverfahren nicht mehr vorsieht. Auch fehlt es nach wie vor an einer Übergangsregelung. Dies würde dazu führen, dass begonnene, aber noch nicht fertig gestellte Vorhaben – nach gegenwärtigem Stand und unterstellter Verabschiedung des Moratoriums – ab dem 01.01.2019 formell rechtswidrig errichtet werden würden, was entsprechende bauaufsichtliche Konsequenzen zur Folge haben könnte (siehe hierzu Schnellbrief Nr. 97 vom 06.04.2017).

Grundsätzlich müsste ab einem bestimmten Zeitpunkt auf dieses Risiko hingewiesen werden und neue Vorhaben, die gemäß § 67 BauO NRW durchgeführt werden sollen, vorsorglich in das Baugenehmigungsverfahren verwiesen werden. Ob es aber überhaupt bei dem oben ge-

Diesen Schnellbrief und weitere tagesaktuelle Informationen, Gesetzesvorlagen und -texte, Mustersatzungen und -dienstweisungen etc. aus dem kommunalen Bereich finden Sie im kostenlosen Intranet des StGB NRW. Die Zugangsdaten hierfür erhalten Sie im Hauptamt Ihrer Kommune.

nannten Termin für das Inkrafttreten bleibt, ist von der Dauer der materiell-rechtlichen Novellierung der BauO NRW 2016 abhängig, die unter Umständen auch eine weitere Verschiebung erfordern könnte. Ohnehin wäre ein Vorgehen in der eben genannten Form nicht notwendig, wenn aufgrund der weiteren Entwicklung absehbar sein sollte, dass mit einer Beibehaltung von § 67 BauO NRW auch nach dem 01.01.2019 zu rechnen ist. Dies ist im Koalitionsvertrag vorgesehen, wobei ein entsprechender Gesetzesentwurf möglicherweise erst im kommenden Jahr vorliegen wird. Endgültige Rechtssicherheit für die betroffenen Bauvorhaben kann es letztlich erst nach dessen Verabschiedung durch den Landtag geben.

Wegen dieser Unsicherheiten dürfte es sich bis auf Weiteres empfehlen, die Bauherrinnen oder Bauherren nach der Anzeige entsprechender Vorhaben wegen der noch ausstehenden Novellierung der BauO NRW 2016 vorsorglich darauf hinzuweisen, dass das Risiko erneuter Rechtsänderungen von der Bauherrin oder dem Bauherren zu tragen wäre.

Im Übrigen ist die eigentlich vorgesehene Abschaffung des Freistellungsverfahrens seitens der kommunalen Spitzenverbände in NRW ausdrücklich begrüßt worden. In vielen Fällen müssen die unteren Bauaufsichtsbehörden bei Überprüfungen (die nicht selten durch Nachbarbeschwerden ausgelöst werden) leider feststellen, dass das Bauvorhaben nicht den Vorgaben des Bauordnungs- bzw. Baunebenrechts entspricht oder gegen Festsetzungen des Bebauungsplans verstößt, wodurch aufwändige und gebührenpflichtige, repressive Maßnahmen erforderlich werden, welche das Personal der unteren Bauaufsichtsbehörden erheblich binden und auch nicht im Interesse von Bauherrinnen und Bauherren liegen, die ursprünglich vor hatten, Zeit und Kosten (für die Genehmigung) zu sparen. Gegenüber den deutlichen Mängeln im Vollzug ist der mit dem Freistellungsverfahren vermeintlich verbundene Aspekt des Bürokratieabbaus nachrangig. An dieser Bewertung hat sich aus unserer Sicht nichts geändert.

Über die weitere Entwicklung werden wir Sie wie gewohnt informieren.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Rudolf Graaff

Anlage