

Sitzungsvorlage

SV-9-1450

Abteilung / Aktenzeichen

20 - Finanzen/

Datum

02.08.2019

Status

öffentlich

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Straßen- und Hochbau, Vermessung und öffentlichen Personennahverkehr

03.09.2019

Kreisausschuss

18.09.2019

Kreistag

25.09.2019

Betreff **Bau einer Wohnanlage am Nottengartenweg in Lüdinghausen**

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgestellten Planentwürfe für eine Wohnbebauung des kreiseigenen Grundstücks „Am Nottengartenweg 4“ in Lüdinghausen weiter zu konkretisieren und die hierfür notwendigen Abstimmungen u.a. mit der Stadt Lüdinghausen sowie die hierfür erforderlichen sonstigen Maßnahmen vorzunehmen und dem Kreistag auf der Grundlage dieser Ermittlungen einen Planungs- und Finanzierungsvorschlag bis zum 11.12.2019 vorzulegen.

Begründung:

I. Problem

Die Astrid-Lindgren-Schule ist zum Schuljahr 2019/2020 in das neue Schulgebäude in Nottuln umgezogen und firmiert dort unter dem neuen Namen Steverschule. Für das bisherige Schulgebäude am Nottengartenweg 4 in Lüdinghausen ist nach dem vollständigen Umzug keine geeignete Nachnutzung ersichtlich, da es weder für andere kreiseigene Zwecke noch für eine flächendeckende und dauerhafte Vermietung geeignet ist. Für das Schulgrundstück ist somit eine wirtschaftliche Verwendungsmöglichkeit zu entwickeln.

Das Grundstück ist 7.177 qm groß und grenzt unmittelbar an ein Wohngebiet an. Die genaue Lage des Grundstücks ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Flurkarte. Das Grundstück ist zurzeit im Bebauungsplan Nottengarten-Süd als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

II. Lösung

1. In Zusammenarbeit mit der Kommunalen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH (KSG) wurde zwischenzeitlich eine Machbarkeitsstudie zur wohnbaulichen Entwicklung des Grundstückes erstellt. Der als Anlage 2 beigefügte erste Planentwurf des Architekturbüros Scholz aus Senden sieht eine Wohnanlage mit Einzelhäusern in freier Anordnung vor.

Im Detail ist der Bau von 71 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 4.331 qm geplant. Die Wohneinheiten verteilen sich auf 9 Einzelhäuser mit jeweils 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit Teilunterkellerung/ Tiefgarage. Die PKW-Stellflächen sind in Teilflächen im Innenbereich vorgesehen und verfügen über eine Kapazität von 60 Stellplätzen. 22 der Wohneinheiten (ca. 30 %) sollten unter Einhaltung der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) des Landes NRW errichtet, so dass eine öffentliche Förderung über die NRW-BANK beantragt werden könnte. Darüber hinaus sollten sämtliche Wohneinheiten nach dem KfW 55-Standard ausgeführt werden, um eine anteilige Finanzierung über die KfW-Bank zu ermöglichen. Mit dem KfW 55-Standard werden die Anforderungen der EnEv um 45 % unterschritten.

2. Der Kreis Coesfeld bleibt Grundstückseigentümer und die weitergehende Frage, wer als Bauherr der zu errichtenden Wohnanlage auftritt, ist unter steuerlichen und vergaberechtlichen Gesichtspunkten zu entscheiden. Es ist mit Blick auf die Auslastung der kreiseigenen Bauabteilung sinnvoll, zur Planung und Abwicklung der Maßnahme einen wohnungswirtschaftlichen Beratungsvertrag mit der KSG abzuschließen, die über eine langjährige Erfahrung in diesem Bereich verfügt und deren Mitgesellschafter der Kreis ist. Die KSG kann mit ihren Erfahrungen den Kreis dabei in sämtlichen Projektphasen beraten und unterstützen:
- Projektvorbereitung: z. B. Erstellen einer Baubeschreibung als Basis für die Architekten und Fachplaner
 - Planung: z. B. Überprüfung und Fortschreibung des Terminrahmens mit den Planungsbeteiligten
 - Ausführungsvorbereitung: z. B. Überprüfung der Leistungsverzeichnisse der Planungsbeteiligten aus wohnungswirtschaftlicher Sicht

- Ausführung: z. B. Fortschreibung der gewerkeweisen Liste für die Kostenverfolgung
- Projektabschluss: z. B. Vorbereitung der Übergabe bzw. Inbetriebnahme
- 3. Die kaufmännische Verwaltung der zu vermietenden Wohneinheiten könnte ebenfalls auf den Kreisbauverein GmbH als Tochter der Wohnbau Westmünsterland eG übertragen werden, da diese über langjährige Erfahrungen in Lüdinghausen verfügt.
- 4. Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahme ist eine Änderung des Bebauungsplanes, die nach Einschätzung der Verwaltung jedoch aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung unproblematisch sein sollte.

Die Vorstellung des Pestel Gutachtens „Wohnen im Kreis Coesfeld“ im Finanzausschuss am 16.09.2019 hat die Notwendigkeit einer differenzierten Wohnraumentwicklung im gesamten Kreisgebiet untermauert. Mit diesem Vorschlag wird einerseits ein Beitrag zur Behebung der Wohnraumknappheit im Kreisgebiet geleistet und andererseits eine langfristige Kapitalanlage für den Kreis Coesfeld geschaffen, die eine ertragreiche und sichere Alternative zu den derzeit am Markt verfügbaren Geldanlagen darstellt.

- 5. Die Verwaltung schlägt daher folgende Arbeitsschritte vor:
Die Verwaltung wird beauftragt, in enger Abstimmung mit der Stadt Lüdinghausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung des Grundstücks „Am Nottengartenweg 4“ zu schaffen und die Planung unter städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten zu konkretisieren.

Dabei sind folgende Aspekte abzuklären und einer Lösung zuzuführen:

- a) Umsetzung der Trafostation
- b) Abbruch- und Entsorgungskosten des Schulgebäudes sowie des Grundstücks
- c) Kosten für Herrichtung und Erschließung des Grundstücks
- d) Konkreter Vorschlag zur Bebauung des Grundstücks auf Grundlage von Vorschlag B, einschließlich der Ermittlung der Bau- und Baunebenkosten
- e) Ausarbeitung eines Finanzierungsvorschlages unter Einbeziehung von Mitteln der Wohnbauförderung und von KfW Mitteln
- f) Ausarbeitung eines Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens

III. Alternativen

Weitere Alternativen für eine sinnvolle und wirtschaftliche Verwendung des Grundstückes sind nicht ersichtlich.

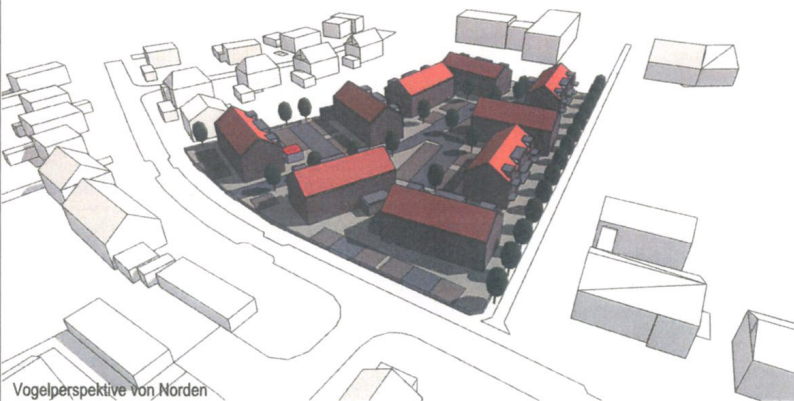
IV. Auswirkungen / Zusammenhänge (Finanzen, Personal, IT, sonstige Ressourcen)

Eine Konkretisierung der Kosten nebst Vorlage eines Finanzierungskonzeptes ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich, da es zunächst einer Präzisierung des Planungsauftrages bedarf. Denkbar ist, dass ein Finanzvolumen von 14 – 15 Mio.€ erreicht wird

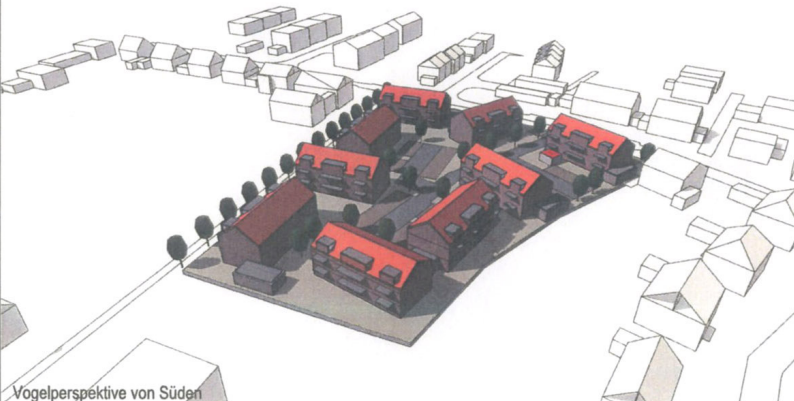
V. Zuständigkeit für die Entscheidung

Der Kreistag ist zuständig gemäß § 26 Abs. 1 S. 1 Kreisordnung NRW.

Übersichtslageplan M 1 : 2000



Vogelperspektive von Norden



Vogelperspektive von Süden



öffentliche Grünfläche
private Grünfläche

Var B

Einzelhäuser - freie Anordnung

- 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss
- Drempel = ca. 1,0 m
- Gebäudehöhe = ca. 10 m
- keine Unterkellerung
- Gebäudetiefe ca. 10 m

BGF gesamt = ca. 6.620 m²
BRI gesamt = ca. 18.750 m³

BGF Vollgeschosse = ca. 4.480 m²
Grundstücksfläche = 7.177 m²

GRZ = ca. 0,610
GFZ = ca. 0,624

WF ges. = ca. 4.331 m²
ca. 71 WE / 60 PKW-Stellplätze

- + gute städtebauliche Einbindung zum Nottengartenweg
- + individuelle Wirkung der Häuser durch wechselnde Ausrichtung der Wohnungen
- + offene, durchgrünte Wirkung des Innenbereichs
- + Teilung der PKW-Stellflächen in kleinere Teilflächen
- + Adressbildung durch ungewöhnliche Gebäudestellung
- o Überschreitung der GRZ-Vorgabe aus dem jetzigem Bebauungs-Plan
- keine größere Gemeinschaftsfläche im Innenbereich
- Präsenz der PKW-Stellplätze im Innenbereich
- relativ große Unterdeckung der Stellplatzanzahl bei 70% 1- bis 2-Pers.-Wohnungen

Bauvorhaben:

WNL - Baumassenstudie
Areal Astrid-Lindren-Schule

Bauherr:
Kommunale Siedlungs- und
Wohnungsbaugesellschaft
mbH

Im Pieperhagen 29, 46325 Borken
Tel. 02961-90962-0 Fax -22

Entwurfsvorstellung:

Scholz Architekten
Eckhard Scholz Dipl.-Ing. Architekt BDA
Walskamp 237, 48306 Senden
Tel. 02597/6960-30 Fax -40
E-Mail: info@scholz-architekten.de

Blattbezeichnung:

Lageplan / EG Var B

Planm.: WNL WNL 2-A-1002
Maßstab: versch. gez.: 4p
Datum: 190418 Blattgr.: DIN A2

Lageplan 1:500