



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 8 7 0 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	20.07.2015			
Verwaltungsausschuss	05.08.2015			

Hausgrundstück Hemphöfen 2a; Vorstellung der vorliegenden Konzepte durch die Investoren und Beschluss über den Verkauf

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt, das Grundstück Hemphöfen 2a an die WOGÉ Wohn und Gewerbebau GmbH - bzw. eine von ihr benannte natürliche oder juristische Person - zu den vom Rat am 29.4.2015 beschlossenen Verkaufsbedingungen zu veräußern. Zur Ausführung kommen soll die Variante mit dem Satteldach. Im Dachgeschoss sollen 3 Wohnungen in Größe von je ca. 55 m² geschaffen werden.

Begründung:

Die Stadt hat den Verkauf des Grundstücks Hemphöfen 2 a öffentlich ausgeschrieben und den Bewerbern eine Frist zur Abgabe eines Angebotes bis 15.06. eingeräumt. Das Grundstück ist 1.150 m² groß und als Preis wurden 92.000 Euro genannt. Die in der Ausschreibung genannten Bedingungen waren u.a.:

- a) Auf dem Grundstück ist eine Wohnanlage mit mindestens 8 bezahlbaren barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen ab 60 Jahren, Menschen mit Behinderungen (Grad der Behinderung mindestens 50 %) sowie hilfe- und pflegebedürftige Personen mit Pflegegeld der Stufe 1 oder höher, zu errichten. Die Personen müssen über einen Wohnberechtigungsschein gemäß § 8 Nds. Wohnraumförderungsgesetz verfügen. Auf Antrag kann die Stadt eine Ausnahme von dieser Wohnberechtigung zulassen. Die Vermieterin / der Vermieter muss dann nachweisen, dass er bis zum Erstbezug der Wohnung bzw. innerhalb von 3 Monaten ab Kündigung der Wohnung keine Person mit Wohnberechtigungsschein gefunden hat.
- b) Die Hälfte der Wohnungen muss eine Wohnfläche zwischen 50 m² bis max. 60 m² aufweisen und die andere Hälfte der Wohnungen darf 50 m² nicht überschreiten. Die Wohnfläche wird nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (WofIV) ermittelt.
- c) Diese Zweckbindung besteht für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen.
- d) Die Nettokaltmiete darf 7,00 €/m² monatlich nicht überschreiten
- e) Eine Wohnung gilt als barrierefrei im Sinne dieser Vorschrift, wenn sie ohne Hilfe von Dritten die Möglichkeit bietet, schwellenlos (bzw. über Schwellen mit max. 2 cm Höhe) die Wohnung mit einem Rollstuhl oder Rollator zu erreichen und zu benutzen.

Der Verwaltung liegt eine Bewerbung der WOGÉ Wohn und Gewerbebau GmbH vor. Hiernach sollen 10 Wohneinheiten entstehen; je 4 Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss knapp unter 50 m² und vier Einheiten knapp über 60 m². Im Dachgeschoss sind 2 Wohnungen mit jeweils 75 m² vorgesehen. Alternativ könnten auch 3 Wohneinheiten mit jeweils 55 m² errichtet werden. Das Dachgeschoss kann als Staffelgeschoss mit einer Firsthöhe von 9,49 Meter oder mit einem Satteldach mit einer Firsthöhe von 11,61 Meter errichtet werden. Die Konzepte mit den Planunterlagen sind der Vorlage beigelegt.

Die vorgelegte Planung hält sich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 A 4. Änderung. Die in der Ausschreibung genannten Vorgaben werden im Wesentlichen erfüllt. Die genannte Mindestanzahl an Wohnungen erfüllen die geforderten Flächenvorgaben. Die weiteren Wohnungen sind etwas größer.

Die Verwaltung empfiehlt aus sozialen Gründen den Bau von drei kleineren Wohneinheiten mit jeweils 55 m². Im Umfeld des Planvorhabens prägen Gebäude mit Sattel- oder Walmdächer die Eigenart der näheren Umgebung. Daher spricht sich die Verwaltung für den Bau eines Satteldaches aus, falls die Wohnungen in jedem Falle mit einer Terrasse oder Balkon ausgestattet werden.

Das Konzept wird vom Vorhabenträger in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Hochbau vorgestellt. Dieser steht auch für weitere Fragen zur Verfügung.

Am 15.6.2015 (Ende der Bewerbungsfrist) ging noch eine weitere Bewerbung ein, die aber am 29.06.2015 zurückgenommen worden ist.

Andreas Weber

Anlagen: Bewerbung WOGÉ