

Überarbeitete Projektvorlage zur HBFA-Sitzung der Stadt Laubach

*Zur HBFA -Sitzung der Stadt Laubach,
am Dienstag, den 24. Oktober 2017, um 19 Uhr30*

Tagesordnungspunkt 12

*Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt
Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“*

*Beantragung der Projektgesellschaft
„Wohnanlage J.-S.-B.-Str., Laubach GmbH & Co.KG“*

**Aufstellung eines
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
des Grundstücks
„Johann-Sebastian-Bach-Straße 22“ Laubach**

Diese Beantragung wurde

- 1. zur 10. Sitzung des Ortsbeirates der Kernstadt Laubach,
am Montag, den 04. September 2017 vorgelegt.*
- 2. zur Magistrat-Sitzung der Stadt Laubach,
am Montag, den 11. September 2017 vorgelegt.*
- 3. zur HBFA Sitzung der Stadt Laubach,
am Donnerstag, den 14. September 2017 vorgelegt.*
- 4. zur StaVo Sitzung der Stadt Laubach,
am Donnerstag, den 27. September 2017 vorgelegt.*

Idee

Unsere Konzeption zur Erstellung einer Mehrgenerationen-Wohnanlage auf dem Grundstück der J.-S.-B.-Str. 22 basiert auf der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Damit verbunden sollen auch abrufbare Pflegeleistungen mit ergänzenden Servicepaketen angeboten werden. Wir sehen uns mit dieser Schwerpunktsetzung in Übereinstimmung mit den Bestrebungen der Landespolitik.

Zitat der Landrätin Frau Schneider: „Bezahlbarer Wohnraum ist ein Grundbedürfnis und gehört zur Daseinsvorsorge. Gutes und bezahlbares Wohnen darf kein Luxus sein, weder auf dem Lande noch in der Stadt. Wir stehen zurzeit an einer grundlegenden Wende auf den Wohnungsmärkten, da die Bau- und Wohnungspolitik, insbesondere im sozialen Wohnungsbau, in den letzten Jahren stark vernachlässigt“ wurde.

Grundlage

Eine von der Landrätin in Auftrag gegebene Erhebung zum Wohnraumbedarf der Stadt Laubach durch die kürzlich gegründete „SWS GmbH“(Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen GmbH) belegt diese Einschätzung. Danach gibt es bis zum Jahr 2030 einen Bedarf von 120 Wohnungen, die durch angelaufene und bislang beabsichtigte Initiativen und Konzepte bei weitem nicht erfüllt werden.

Nach diesem Verständnis geht es unserer Projektgesellschaft um eine Wiederbelebung des Wohnungsmarktes in unserer Region, der auch neuartigen Wohnkonzepten gegenüber offen steht, bei denen insbesondere soziale Komponenten berücksichtigt werden.

Beim vorliegenden Projekt kommt noch ein weiterer Aspekt hinzu: der Bürgermeister, die Stadt und deren Bürger möchten aus unterschiedlichen Gründen Gebäude-Leerstände vermeiden. Wenn es sich wie hier um großdimensionierte Gebäudekomplexe handelt, die über Jahrzehnte hinweg als Schandfleck wahrgenommen werden und - neben den optischen Beeinträchtigungen – zudem einen wertmindernden Effekt auf die bestehende Nachbargebäude zur Folge haben, wird ein Handlungsbedarf umso nachvollziehbarer.

Als ortsansässige Projektgesellschaft ist uns nicht zuletzt an dem Grundsatz gelegen:

„Aus der Region - für die Region“.

Die Projektgesellschaft:

„Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße, Laubach GmbH & Co.KG“
Sitz: Laubach, Im Mühlfeld 3
Amtsgericht Gießen HRA 4775

Komplementär:

REBUS Mittelhessen Immobilien GmbH
Sitz: Bad Nauheim-Steinfurth, Im Steckgarten 3
Geschäftsführer: Markus KRYTS, Bad Nauheim-Steinfurth
Geschäftsführerin: Tetyana KREZO, Grünberg
Amtsgericht Friedberg HRB 8383

Kommanditisten:

- 1) Mein Energiehaus UG mbH
Sitz: Bad Nauheim, Auguste-Viktoria-Straße 3
Geschäftsführerin: Dipl. Ing. Ludmilla Beifuß, Lich
Amtsgericht Friedberg HRB 8144

- 2) CONSTANS CAPITAL AG
Sitz: Laubach, Johann-Sebastian-Bach-Straße 14
Amtsgericht Gießen HRB 8325
Aufsichtsrat: Susanne Mai (Vorsitz), Laubach
Vorstand: Dr. Heinz-Otto Irmeler (Vorsitz), Pohlheim; Dr. Udo Braun, Grünberg

Die Immobilie:

Gemarkung Laubach / Flur 5 / Flurstück 1/2

Gebäude- und Freifläche Johann-Sebastian-Bach-Straße 22 mit **4.718 m²**

- Mehrgenerationen-Wohnanlage, wobei die Wohneinheiten in den jeweiligen Etagen modular konzipiert sind. So können sie entweder als einzelne großflächige Wohnung konzipiert werden oder aufgeteilt in zwei oder drei kleinere Wohnungen. Somit können zwischen **16 - 42 Eigentumswohnungen** und **5 - 12 Gewerbeeinheiten** entstehen, mit einer Gesamtfläche von **ca. 4.070 m²**
- Mehrgenerationen-Wohnen mit abrufbaren Pflegeleistungen- und Services, wobei eine Zusammenarbeit mit lokalen Pflege-Dienstleistern angestrebt wird (Recht auf freie Pflege- /Arzt- u. Services-Wahl)
- die Gebäude inkl. der Wohneinheiten werden barrierefrei und behindertengerecht erstellt.
- die Wohnungen in den einzelnen Stockwerken sind mit innenliegenden Treppenhäusern und Aufzügen zu erreichen.
- die PKW Stellflächen befinden sich zum Teil in Nähe der jeweiligen Hauseingänge und zum überwiegenden Teil in der vorgesehenen Tiefgarage.
- über die mitgenutzte und überplante städtische Wegeparzelle Flurstück 65 wird der freie Zugang der Bürger zum Naherholungsgebiet – Ramsberg mit seinem Wegenetz gewährleistet.
- der vorhandene Baumbestand mit Alten Eichen zur Flurstücksgrenze 1/1 soll so gut als möglich geschont werden und bestehen bleiben.

Das Resümee:

Um eine für bezahlbaren Wohnraum erforderliche Kostenkalkulation aufrechterhalten zu können, ist eine **4-geschossige Bebauung mit 5 Gebäuden** zwingend geboten.

Die vorläufig ermittelten Fixkosten liegen bei dem Mehrgenerationen-Projekt bei **ca. 2,5 Mio. €** und stellen die auf den m² Wohn- und Gewerbefläche umzulegenden Gewerkskosten dar. Somit können diese Kosten pro m² Wohn- u. Gewerbefläche nur dadurch geringer und für den Bürger erschwinglich gehalten werden, wenn diese auf mehr Fläche, sprich **4 Geschosse**, verteilt werden können.

Die Fixkosten sind ermittelte Kosten, ohne Kosten der aufstehenden Baukörper und Gebäudeteile mit Dacheindeckung, die mit der eigentlichen Bebauung und Nutzung der Wohnanlage zusammenhängen.

Diese Gewerkskosten würden in ermittelter Höhe - mit unwesentlichen Abschlägen - auch für eine 2 oder 3 geschossige Bauweise anfallen und können nur durch ein erweitertes Angebot an Wohn- und Gewerbefläche „entschärft“ werden.

Die Fixkosten verteilen sich auf folgende Gewerke:

- **Grundstückserwerb mit Nebenkosten**
- **Abriss der maroden Baukörper und Entsorgung**
- **Erstellung Tiefgarage**
- **Einbau von Aufzugsanlagen**
- **Herstellung der Außenanlage**
- **Barrierefreier und behindertengerechter Ausbau mit Notrufeinrichtungen**

In summa: ca. 2.500.000 €

Im Auftrag der Projektgesellschaft

CONSTANS CAPITAL AG

gez. Dr. Heinz-Otto Irmmler, Vorstand

Anlage:

- Vorentwurf Übersichtsplan mit Darstellung der Gebäude – Projektansichten –
- Gebäude: Schnitt Bestand
- Gebäude: Schnitt - A und - B mit Angaben zur Gebäudehöhe