

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1914/19

Titel

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN zur Drucksache 2600/18 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV710 "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" - Einleitungs- u. Aufstellungsbeschluss, Billigung d. Zwischenabwägung u. d. Entwurfs sowie öffentliche Auslegung

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

01 Der Beschlusspunkt 06 der Drucksache wird wie folgt geändert:

06

Aufgrund der besonderen nutzungsspezifischen Ausrichtung des Vorhabens ~~wird von der städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell abgewichen~~. werden in der Tiefgarage maximal 30 Parkplätze realisiert. Die eingesparten Parkplätze können durch ein bedarfsgerechtes Mobilitätskonzept ersetzt werden.

Die städtische Richtlinie zum Erfurter Wohnbaumodell ist anzuwenden.

Die Anlagen der Drucksache sind entsprechend anzupassen.

02 Die Textliche Festsetzung in der Anlage 2 ist wie folgt zu ergänzen:

10.2

*Die Fassaden sind gemäß den zeichnerisch festgesetzten Schnitten und Ansichten in unglasiertem Klinker in beige- bzw. erdfarbenen Tönen auszuführen. Die Fassaden sind zudem derart zu begrünen, dass die Aufenthaltsqualität und das Mikroklima für die künftigen Bewohner*innen deutlich verbessert wird.*

Die weiteren Anlagen der Drucksache sind entsprechend anzupassen.

Begründung:

*Aufgrund der besonderen nutzungsspezifischen Ausrichtung des Vorhabens ist heute schon davon auszugehen, dass nur wenige der künftigen Bewohner*innen ein eigenes Kraftfahrzeug besitzen werden. Dadurch ist der aktuell geplante Stellplatzschlüssel von 1:1 viel zu hoch angesetzt. Dies wurde auch in der vorangegangenen Ausschussdebatte deutlich. Es ist kaum zu erwarten, dass alle der geplanten 64 Stellplätze abvermietet werden können. Zudem treiben hohe Stellplatzschlüssel in Tiefgaragen die Baukosten deutlich. Mit der Absenkung des Stellplatzschlüssels ließe sich eine gewisse Reduzierung der Baukosten erreichen, was die Anwendung der Richtlinie Erfurter Wohnbaumodell ermöglichen würde.*

Ergänzend kann ein bedarfsgerechtes Mobilitätskonzept angeboten werden. Dies können 1-2 Carsharing-Plätze in der Tiefgarage oder direkter Nachbarschaft sein, dies können ÖPNV-Jahreskarten für die Wohneinheiten ohne Parkplatz u.v.m. sein.

Die Fassadenbegrünung kann – neben ihrem ökologischen Mehrwert – viel zur Lebens- und Aufenthaltsqualität beitragen. So dient sie bspw. als natürliche Verschattung im Sommer und sorgt für ein angenehmes Mikroklima, bspw. auf den künftigen Freisitzen der Wohneinheiten. Diese natürliche Dienstleistung kommt der hier angesprochenen Zielgruppe sehr entgegen.

Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Zu 01:

Stellplatzschlüssel

Der ohnehin reduzierte Stellplatzschlüssel wurde insbesondere mit Rücksicht auf die im Brühl sehr angespannte Situation festgesetzt und entspricht nach Einschätzung der Verwaltung dem durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf. Eine Reduzierung der Tiefgarage auf max. 30 Stellplätze bedeutet eine grundlegende Änderung des gesamten Bebauungsplanentwurfs, der folglich geändert und mit entsprechenden neuen Gutachten untersetzt werden müsste. Dies geht einher mit erheblichen Mehrkosten und Zeitverzug. Die Verwaltung empfiehlt daher, am festgesetzten Stellplatzschlüssel von 1,0 festzuhalten.

Baulandmodell

Das Vorhaben basiert auf einem städtebaulichen Vorentwurf, für den der Stadtrat im September 2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan BRV493 "Brühl-Süd" gefasst hat. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde im November 2013 durchgeführt. Aufbauend auf diesem städtebaulichen Vorentwurf führte der Vorhabenträger im Jahr 2017 einen hochbaulichen Realisierungswettbewerb durch.

Mit der DS 0346/19 beschloss der Stadtrat im Mai 2019 den Entwurf des Erfurter Baulandmodells. Das Vorhaben fällt unter Punkt 3 der Stichtagsregelung zum Baulandmodell. Das bedeutet, die Planung, die sich zum Stichtag im Verfahrensstand zwischen Vorentwurf und nicht beschlossener Bebauungsplanentwurf befand, bedarf einer individuellen Überprüfung. Sofern vom Baulandmodell abgewichen wird, ist dies zu begründen (siehe DS 0346/19, Beschlusspunkt 3). Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung stellte die Verwaltung fest, dass aufgrund der besonderen Nutzungsspezifika des Vorhabens und der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits sehr weit fortgeschrittenen Planung inklusive der damit verbundenen Kosten, die Forderung zur Erstellung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums in diesem speziellen Fall unangebracht wäre.

Wie bereits in der DS 2600/18 ausgeführt, handelt es sich bei dem Vorhabenträger um ein gesundheits- und sozialwirtschaftliches Unternehmen, welches bundesweit Pflegeheime, ambulante und betreute Angebote sowie barrierefreie Wohnanlagen anbietet. Bei dem vorliegenden Konzept des "Wohnen mit Service" handelt es sich um eine Form des "selbstorganisierten betreuten Einzelwohnens" (§ 3 Abs. 4 Thüringer Gesetz über betreute Wohnformen und Teilhabe), d.h. um eine Sonderform des Wohnens, die auf einen speziellen Nutzerkreis zugeschnitten ist. Den Bewohnern werden zur Unterstützung der Selbstständigkeit im Alter alltagsbegleitende Leistungen (Versorgung, Betreuung und Pflege) angeboten. Dieses Konzept stellt eine wichtige Ergänzung des Portfolios des Vorhabenträgers am Standort Maximilian-Welsch-Straße dar.

Der Vorhabenträger hat bereits im Jahr 2017 im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens den Zuschlag für das Grundstück von der LEG Thüringen erhalten. Zu diesem Zeitpunkt konnte er nicht damit rechnen, dass sein spezifisches Bau- und Betriebskonzept, welches nicht den baulichen Anforderungen des Innenstadtstabilisierungsprogramms (ISSP) entspricht, infolge des später beschlossenen Baulandmodells nicht mehr umsetzbar wäre.

Denn mit dem ebenfalls im Jahr 2017 durchgeführten hochbaulichen Realisierungswettbewerb lagen bereits konkrete Wohnungsgrundrisse, verbunden mit entsprechenden Kosten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen vor. Die nachträgliche Anwendung des Baulandmodells hätte komplette Grundrissänderungen der Wohnungen und damit eine Änderung des Gesamtvorhabens inklusive Fassadenänderungen, erneuter Gutachten etc. zur Folge.

Für den Vorhabenträger würde dies mit erheblichen Mehrkosten und Zeitverzögerungen einhergehen, da das Vorhaben in dieser Form nicht mehr umsetzbar wäre.

Am 24.09.2019 kündigte der Vorhabenträger an, dass aus seiner Sicht das Vorhaben wirtschaftlich nicht mehr tragbar sei, sofern nun bei dem Vorhaben 20% sozialer Wohnungsbau berücksichtigt werden muss, insbesondere auch da aufgrund der Vorgaben aus dem ISSP die kompletten Grundrisse und Flächengrößen des fertig geplanten Gebäudes geändert werden müssen. In der Konsequenz sei dann eine Realisierung des Vorhabens äußerst fraglich.

Zu 2.

Fassadenbegrünung

Eine der städtebaulichen Zielsetzungen im Quartier Brühl-Süd beinhaltet ein gestalterisch homogenes Erscheinungsbild der Gebäude, welches sich in die Umgebung einfügt. So wurden für den an das Vorhaben angrenzenden Bebauungsplan (BRV493 "Brühl-Süd, Teil A") entsprechende Festsetzungen zur Materialität getroffen (Klinker- und Putzfassaden). Das Vorhaben "Wohnen mit Service an der Warsbergstraße" folgt mit der gewählten Klinkerfassade diesem gestalterischen Duktus.

Eine Begrünung der Fassaden als Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas wird durch die Verwaltung grundsätzlich begrüßt. Bei diesem Vorhaben wären hierfür besonders die großflächig geschlossenen Wandflächen geeignet. Dies lehnt der Vorhabenträger jedoch u. a. aus konstruktiven Gründen ab (siehe beiliegendes Schreiben vom 25.09.2019). Hingewiesen sei darauf, dass der Bebauungsplan bereits umfangreiche Festsetzungen zur Dachbegrünung und Begrünung der nicht überbauten Flächen inklusive Baum- und Heckenpflanzungen trifft, die zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation beitragen.

Nach nochmaliger Rücksprache mit dem Vorhabenträger am heutigen Tage kann dieser sich nunmehr vorstellen, ein differenziertes Begrünungskonzept für die straßenabgewandten Fassadenbereiche (südliche Giebelseite, Innenhoffassade mit Balkonanlagen) zu erstellen, welches auf die konstruktiven und bautechnischen Gegebenheiten abgestimmt ist. Die Verwaltung empfiehlt daher, den Antrag in einen Prüfauftrag umzuwandeln und den Vorhabenträger aufzufordern, das Begrünungskonzept dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klima und Verkehr vorzustellen. Diese Maßnahmen können dann im Durchführungsvertrag, welcher gleichfalls dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt wird, abschließend geregelt werden.

Anlagen

gez. Börsch
Unterschrift Amtsleiter

25.09.2019
Datum