

Machbarkeitsstudie Wohnbebauung „Am neuen Bauhof“

Im Zuge der Bauhofverlagerung wurde auch die Errichtung einer Wohnbebauung auf den Grundstücken des zukünftigen Bauhofgeländes geprüft.

Generell ist ein Wohnungsbau denkbar und seitens der Mehrheit der Lenkungsgruppe gewünscht.

Rahmenbedingungen:

Vorbemerkung: In den verschiedenen Workshops sowie in den Lenkungsgruppen wurde die Wohnnutzung als Etagen auf dem Verwaltungs- und Sozialgebäude bevorzugt. Dies bildet die Grundlage der weiteren Untersuchungen.

Betriebliche (Bauhof):

Aufgrund versicherungstechnischer Belange muss eine Wohnbebauung außerhalb des Betriebshofes errichtet werden. Kein Zugang/Zutritt von Mietern zu betriebsinternen Bereichen.

Städtebauliche:

In Rücksprache mit der Stadtplanung wären bis zu vier Geschosse denkbar (analog geplante Bebauung Waldfriedhofstr. 1).

Die Grundstücke sind aktuell nach §35 BauGB zu beurteilen. Momentan ist damit eine Wohnbebauung nicht zulässig. Das Baurecht muss durch die Änderung des FNP und die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Immission:

Die Nähe zum Betriebsgelände des Bauhofes sowie zur benachbarten Feuerwehr suggeriert die Annahme einer hohen Lärmimmission.

Ausgenommen der Winterdienstzeiten hat der Bauhof feste Arbeitszeiten (7 bis 16 Uhr täglich) und keine Wochenendschichten.

Finanzierung:

Zur Finanzierung könnte ein ähnliches Modell wie am Waldfriedhof mit dem kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) in Anspruch genommen werden. Als Zweck kann hier die Schaffung von Wohnraum zur Daseinsvorsorge genannt werden.

Bedarfsermittlung:

Ausgehend von maximaler Auslastung kann mit drei Wohngeschossen auf dem Büro- und Sozialgebäude gerechnet werden.

Pro Wohnetage kann man von ca. 600qm BGF aus gehen, also insgesamt 1800qm.

Abzüglich Verkehrs- und Technikflächen wurden den weiteren Berechnungen eine Wohnfläche pro Etage von ca. 450qm und 5 Wohnungen über 65qm zu Grunde gelegt.

PKW-Stellplätze:

Wenn von 5 Wohnungen über 65qm Wohnfläche pro Etage ausgegangen wird, ergeben sich bei 3 Wohnetagen 15 Wohnungen. Gemäß Stellplatzsatzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck vom 20.12.2011 lösen diese 15 Wohnungen 30 Stellplätze mit zusätzlich 10% von 30, also 3 Besucherstellplätze aus. Insgesamt sind für diese Wohnbebauung 33 PKW-Stellplätze auf eigenem Grund nachzuweisen .

Fahrradstellplätze:

Bei einer angenommenen Wohnfläche von 450qm pro Wohnetage, können 1350qm Wohnfläche bei drei Wohnetagen der Berechnung der notwendigen Fahrradabstellplätze gemäß Satzung vom

24.07.2023 zu Grunde gelegt werden. Insgesamt müssen einschließlich 10% für Besucher 60 Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden. Die Hälfte der notwendigen Abstellplätze ist laut Satzung zu überdachen.

Kinderspielplatz:

Gemäß Art. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO) ist ab der Errichtung von vier Wohnen ein Kinderspielplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Laut Gestaltungssatzung der Großen Kreisstadt Fürstfeldbruck sind 1,5qm pro 25qm Wohnfläche nachzuweisen, mindestens jedoch 60qm Spielplatzfläche. Bei 1350qm Wohnfläche über 3 Etagen Wohnen ist ein Spielplatz von mindestens 60qm nachzuweisen.

Kosten:

Kostenschätzung Machbarkeitsstudie Bauhofverlagerung Stand Februar 2024				
Wohnetage				
Fläche ca.			640 m ²	
Kosten:			1715 €/m ²	
Aktualisiert mit Baukostenindex 159,3/158,4				
Regionalfaktor gem BKI 2023			1,25	
	=		2155,930398 €/m ²	
KG 300+400			1.379.795,45 €	
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen		1,9% aus KG 300+400*	26.216,11 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion		74,8% aus KG 300+400*	1.032.087,00 €
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen		25,2% aus KG 300+400*	347.708,45 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke		2,1% aus KG 300+400*	28.975,70 €
KG 700	Baunebenkosten		21% aus KG 300+400*	289.757,05 €
			Zwischensur	1.724.744,32 €
	indexbasierte Baukostensteigerung*		15,42 %	265.955,57 €
	Risikozuschlag wg. Frühen Planungsstand*		20 %	344.948,86 €
			Gesamt:	2.335.648,76 €
*) Werte aus Kostenschätzung Steinbrecher Architekten abgeleitet.				

3 Wohnetagen x ca. 2.335.648,76€ = ca. 7.006.946,28€

Herrichten Außenanlagen ca. 311.256,28€

Gesamt ca. 7,3 Mio. €

Fazit:

Die benötigten Flächen für eine Wohnnutzung über drei Etagen mit ca. 1.800 m² BGF können zusätzlich zu dem Bedarf des Bauhofes auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Auch die weiteren Rahmenbedingungen lassen eine Wohnnutzung zu.

Durch die notwendigen Stellplätze für PKW und Fahrräder ist der Flächenverbrauch für eine Wohnnutzung sehr hoch. Eine Reduzierung kann durch die Anwendung eines Mobilitätskonzeptes, ähnlich wie beim Bauvorhaben „Waldfreidhofstr. 1“ erreicht werden.