

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 23/0567/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 17.06.2019 Verfasser: FB 23/49	
Machbarkeitsstudie zur Nachverdichtung (Aufstockung) der städt. Häuser Zeppelinstr. 6 - 40		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.07.2019	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Vorlage der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt den Dachgeschossausbau der Gebäude Zeppelinstr. 6-40.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat bereits in der Sitzung vom 11.12.2018 von der geplanten „Sanierungsmaßnahme Zeppelinstr. 6 - 40“ Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Sanierung wurde geprüft, ob eine Aufstockung der Gebäude möglich ist. Während der Sanierung müssen die Häuser abschnittsweise geräumt werden. Daher würde sich eine Aufstockung anbieten.

Bisher sind dort 128 Wohnungen vorhanden. Pro Geschoss könnten ca. 35 neue Wohnungen entstehen. Zu klären sind die planungsrechtlichen und die bauordnungsrechtlichen Zulässigkeiten, die statischen Gegebenheiten, die technischen Voraussetzungen, der Brandschutz, die neuen erforderlichen Stellplätze und die Wirtschaftlichkeit.

Hierzu hat das Planungsbüro pbs Architekten eine Gegenüberstellung der Aufstockung um ein Geschoss (Ausbau Dachgeschoss) oder der Aufstockung um mehr als ein Geschoss mit folgenden Ergebnissen erarbeitet.

Aufstockung um mehr als 1 Geschoss:

- Zusätzliche Lasten auf dem Bestandsgebäude erfordern umfangreiche Untersuchungen u.a. bezüglich der Tragfähigkeit der Fundamente, Außen- und Innenwände usw. Es wird davon ausgegangen, dass umfangreiche statische Maßnahmen im Bestand erforderlich wären.
- Hausanschlüsse und Zentralen sind für diese Maßnahme nicht ausreichend dimensioniert; das erfordert umfangreiche Nachrüstungen oder Neuerstellung der technischen Anlagen.
- Eine planungsrechtliche positive Beurteilung nach § 34 BGB ist nicht möglich; es wird ein Bebauungsplanverfahren notwendig.
- In Bezug auf Brandschutz werden erhöhte Anforderungen nicht nur für die neuen Bauteile, sondern auch im Bestandsgebäude erforderlich.
- Bei mehr als fünf Geschossen ist eine Aufzugsanlage erforderlich, dies würde zu erheblichen Mehraufwänden führen.
- Es sind für jedes Geschoss ca. 25 Stellplätze zusätzlich erforderlich, die verfügbare Fläche ist jedoch stark begrenzt.
- Der Zeitbedarf wird sich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erheblich verlängern.
- Der Kostenrahmen bewegt sich durch die dargelegten Erfordernisse deutlich über Neubaukosten.

Ausbau des Dachgeschosses:

- Die erhöhten Lasten sind statisch gesehen tragbar. Die Bestandsdecke muss geprüft werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzung des Dachgeschosses mit einer nur geringen baulichen Maßnahme möglich sein wird.
- Hausanschlüsse und Zentralen sind weitgehend ausreichend dimensioniert, es sind nur in Teilbereichen geringfügige Nachrüstungen notwendig.
- Die planungsrechtliche Genehmigung kann nach § 34 BGB erteilt werden; es ist kein Bebauungsplanverfahren erforderlich.
- Erhöhte Brandschutzanforderungen sind voraussichtlich nur im Bereich des Dachgeschosses erforderlich.
- Barrierefreiheit bzw. eine Aufzugsanlage sind nicht zwingend notwendig.
- Es sind keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich.
- Der Ausbau des Dachgeschosses wird nur eine geringe Auswirkung auf den bestehenden Zeitplan haben.
- Der Kostenrahmen für den Ausbau des Dachgeschosses bewegt sich in der Größenordnung von Neubaukosten.

Als Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird daher empfohlen, das bisher nicht genutzte Dachgeschoss durch Aufstockung und Einbau von Dachgauben auszubauen. Hierdurch können ca. 35 weitere Wohnungen geschaffen werden.

Alle vorgenannten Prüfungsaufträge führen zu dem Ergebnis, die Bestandsgebäude nicht mit weiteren Geschossen aufzustocken.

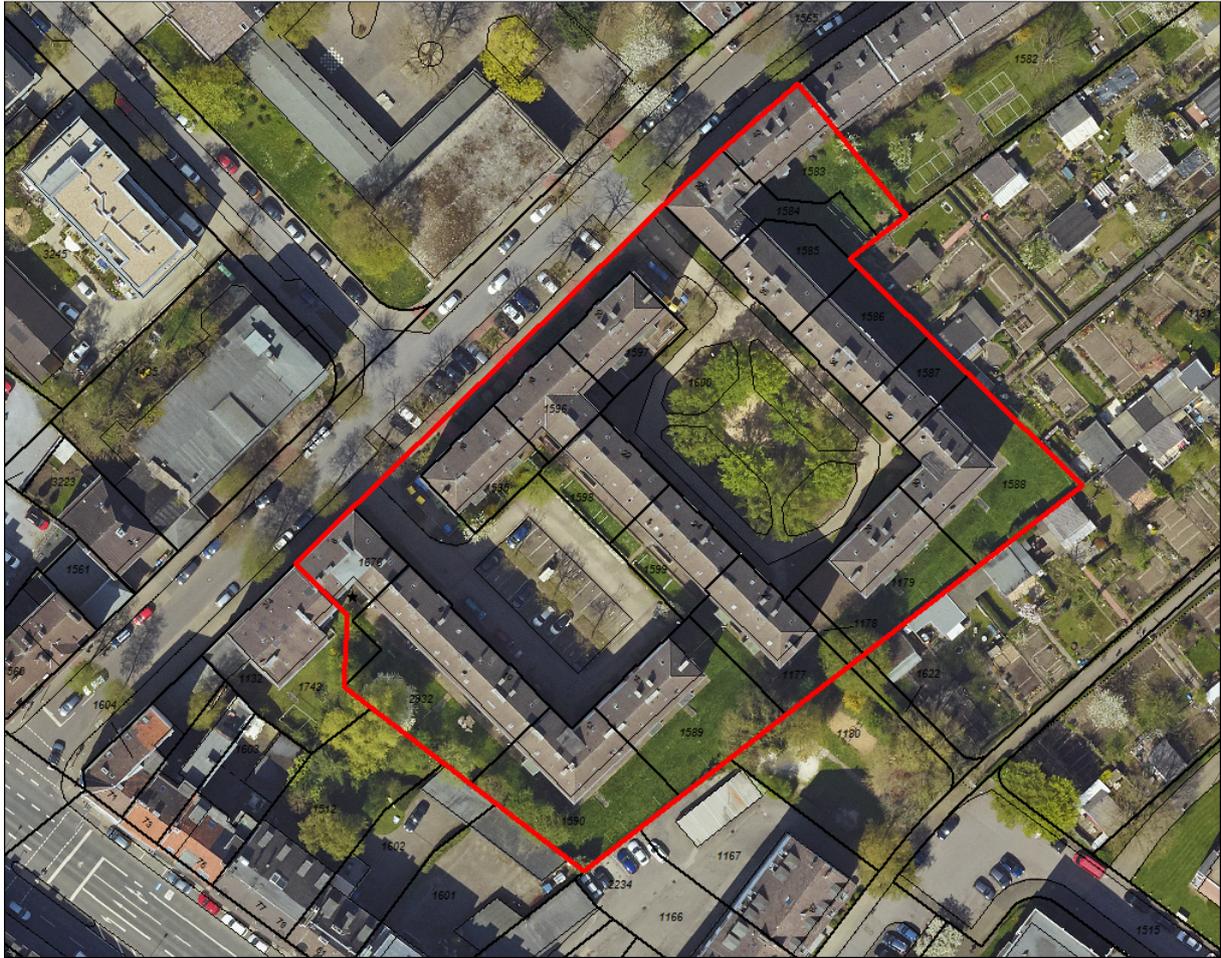




Abbildung: Schnitt durch Dachgaube

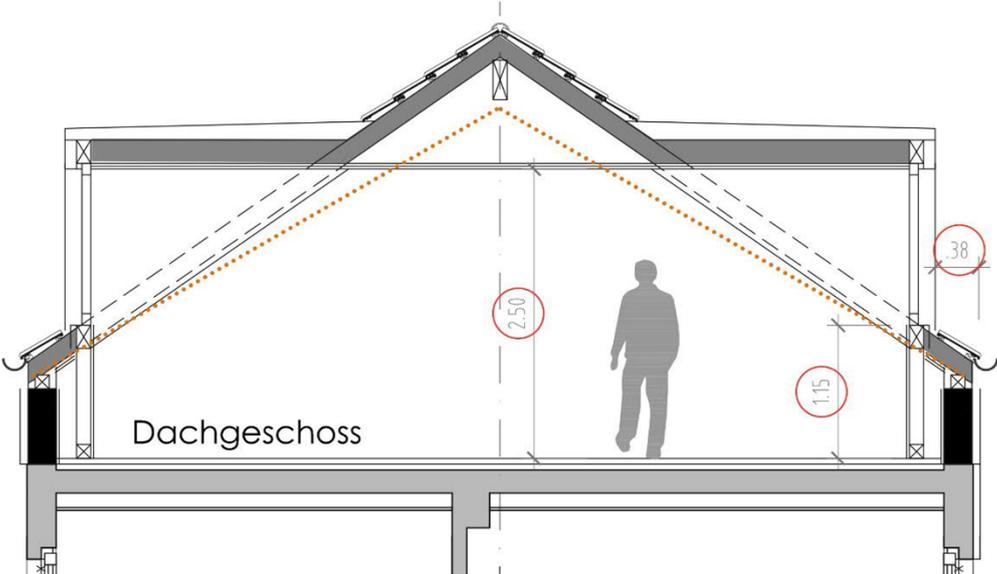


Abbildung: Perspektive / Straßenansicht „Vorher“



Abbildung: Perspektive / Straßenansicht „Nachher“

