

Niederschrift
zur 1. öffentlichen Sitzung des Bauausschusses Winden

Sitzungstermin: Dienstag, 26.04.2022
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:20 Uhr
Ort, Raum: Dorfgemeinschaftshaus Winden
veröffentlicht: Mitteilungsblatt „aktuell“ Nr.

Anwesend sind:

Unter dem Vorsitz von
Herr Gebhard Linscheid CDU
Von den Ausschussmitgliedern
Frau Stefanie Kumfert
Herr Marcus Schatten Wähler-
gruppe Mertlich
Herr Oswald Weis

Es fehlen:

Von den Ausschussmitgliedern
Frau Bettina Krauß Bündnis
90/Die Grünen
Herr Thomas Kurth Wähler-
gruppe Forro
Herr Mathias Uhle

Tagesordnung:

1. Vorstellung des Projektes "Altersgerechtes Wohnen"
 2. Sachstand des Projektes
 3. Fragen und Anregungen an den Planer
-

Protokoll:

Der Vorsitzende stellt die form- und fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

TOP 1 Vorstellung des Projektes "Altersgerechtes Wohnen"

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder*innen und Gäste. Nach einer kurzen Vorstellungsrunde gibt der Vorsitzende eine kurze Historie des Hintergrundes was zum Beschluss des Gemeinderates geführt hat, im alten Schulgebäude " altersgerechte Wohnungen " herzurichten.

Nach dem Auszug der Kita in die neue Einrichtung am Lohberg stehe das Gebäude bis auf die Mietwohnungen im Obergeschoss leer. Hinzu kommt ein Investitionsstau für dringend notwendige Sanierungen im Bereich der Dacheindeckung (Dachstuhl), Außen Fassade, Heizungstechnik, Energetische Maßnahmen usw. Ein vom Arch. Büro Meffert hierfür durchgeführte Schätzung habe prognostizierte Kosten in Höhe von 680.000 Euro ergeben. Mit diesem Wissen habe der Gemeinderat beschlossen nach alternativen Nutzungsmöglichkeiten zu suchen. Letztlich sei der Umbau zu altersgerechten Wohnungen auch im Hinblick auf den demographischen Wandel und der dadurch erhöhten Nachfrage nach " altersgerechtem Wohnraum " priorisiert worden.

Als ersten Schritt hat der Gemeinderat das Büro Born beauftragt hierfür eine Vorplanung mit Kostenschätzung zu erstellen. Die Beschlusslage des Rates sieht hierfür als Aufgabenstellung einen Umbau im Bestand vor.

Es gab von Ratsmitglied Kai Löle einen Vorschlag an den Bauausschuss auf einen Umbau im Bestand zu verzichten und das Gebäude bis auf die Kellergeschoßdecke abzulegen und gänzlich neu zu errichten. Mit diesem neuen Vorschlag hat sich der Bauausschuss in der heutigen Sitzung ebenfalls beschäftigt.

Im Folgenden ergab sich eine lebhafte Diskussion über den Aufwand- und Nutzungseffekt der beiden Varianten. Insbesondere die Variante Ablegen des gesamten Gebäudes war hier Schwerpunkt der Aussprache. Ausschussmitglied Oswald Weis gab zu bedenken, dass hier ein ortsbildprägendes Gebäude abgerissen würde, welches zwar nicht unter Denkmalschutz stehe, aber durchaus als solches angesehen werden könnte. Gleichwohl sieht er aber auch die Tatsache, dass ein Umbau im Bestand zu altersgerechten Wohnungen den Charakter des Gebäudes insbesondere im Bereich der Fassade derart verändere was einem Abriss gleichkomme. Ausschussmitglied Stefanie Kumpfert plädiert für den Erhalt des alten Gebäudes da sie trotzdem Möglichkeiten sehe die geplanten Umbaumaßnahmen durchzuführen.

In der weiteren Diskussion zeigt sich, dass es eine Mehrheit im Bauausschuss gibt, welche ein Ablegen des alten Schulgebäudes mit folgendem Neubau befürworten. Insbesondere die Tatsache das hier die Möglichkeit einer saubere Kostenkalkulation sowie Ausschreibung besteht ohne evtl. " Überraschungen " in der Altbausubstanz erleben zu müssen. Die Fassade des neu zu errichtendem Gebäude müsse sich allerdings am Stil der alten Schule orientieren. Erhaltungswerte Bauteile wie z.B. das Eingangsportal Schulstraße incl. Treppenanlage und Überdachung sollten im bzw. am Neubau integriert werden.

Der Bauausschuss empfiehlt mehrheitlich (3-1-0) die Variante zwei, Ablegen des alten Schulgebäudes bis auf Höhe der Kellergeschosdecke und Errichtung eines Neubaus zu altersgerechten Wohnungen. Er weist allerdings darauf hin, dass bei Durchführung dieser Variante ein ortsbildprägendes Gebäude aus dem Jahr 1926 ein für allemaal verloren ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	3
Nein:	0
Enthaltung:	0

TOP 2

Sachstand des Projektes

Der Vorsitzende gibt bekannt, das der Gemeinderat einen Planungsauftrag an das Büro Born zwecks Machbarkeitsstudie und Kostenschätzung für die Variante 1 (Bauen im Bestand) vergeben hat. Durch das Votum des Bauausschusses zu Variante zwei muss dieser Auftrag modifiziert werden. Dies soll in der nächsten Sitzung des Gemeinderates am 05.05.2022 erfolgen.

Desweiteren gibt er einen kurzen Überblick wie sich die Finanzierung des Vorhabens gestalten soll/könnte.

Zurzeit gibt es eine Förderung zur Errichtung von altersgerechten Wohnungen in zwei Stufen:

- **Grundförderung je errichtete neue Wohneinheit**
Bis zu 10 Jahren zinslos, 1 % Mindesttilgung p.a., **bis zu 35 % Tilgungszuschuss**, Sondertilgungen jederzeit möglich
Investorinnen und Investoren, die preiswerte Mietwohnungen errichten.
Einhaltung Belegungs- und Mietbindungen, Einsatz von 15 % Eigenkapital oder nachrangiges Eigenkapitalersatzdarlehen
Wohnflächenobergrenzen, Bauortgemeinde muss Bedarf an geförderten Wohnungen bestätigen
Maßnahmenbeginn erst nach Förderzusage möglich
Hinweisschild auf Baustelle bei ISB-Darlehen über 500.000 Euro ist anzu bringen
Förderung von 1775 €/ m² Wohnraum

ZUSATZDARLEHEN

Neben dem Grunddarlehen können die nachfolgend aufgeführten Zusatzdarlehen pro Wohnung gewährt werden für:

Nachgewiesene Abrisskosten im Zusammenhang mit einem Ersatzneubau oder für nachgewiesene, standortbedingte Mehrkosten bis zu 16.000 Euro.

Bauliche Maßnahmen, die technischen Unterstützungssystemen für das Wohnen im Alter sowie zur Vermeidung von Barrieren dienen, in Höhe von 50 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche, jedoch nicht mehr als 4.000 Euro.

z.B. optische und akustische Klingelsignale, Vorrichtungen für Notrufsysteme, elektrisch verschließbare Fenster und Türen sowie Treppen-/ Plattformlift.

Nicht förderfähig sind Mehrkosten für Überwachungssysteme (Türöffnungsanlage mit Kamera), elektrische Rollläden, Steckdosen oder Heizung per App steuerbar und wetterbedingte Heizungs- und Lüftungsregelungen.

Den Einbau von Aufzügen, wenn dieser gemäß §36 Abs. 4 der Landesbaudordnung nicht vorgeschrieben ist, in Höhe von 4.000 Euro je Wohnung, höchstens jedoch pro Aufzug 50.000 Euro.

Bauliche Maßnahmen, die für Menschen mit Schwerbehinderung vorgesehen sind, in Höhe der nachgewiesenen Mehrkosten, jedoch nicht mehr als 15.000 Euro.

Für barrierefreie Wohnungen, die über die Bestimmungen der Landesbauordnung hinaus geschaffen werden, in Höhe von 50 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche.

Für die Errichtung von Wohnungen bis zu einer Größe von 60 m², in Höhe von 100 Euro je m² förderfähiger Wohnfläche.

Modernisierung von bereits vorhandenem Mietraum:

Grundförderung:

- 0,50 % Zinsen p. a., 15 Jahre fest, 2,00 % Mindesttilgung p. a., **25 % Tilgungszuschuss**, Sondertilgungen jederzeit möglich
- Eigentümerinnen/Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigte von Mietwohnungen
- Einhaltung Belegungs- und Mietbindungen
- Neben Modernisierungsmaßnahmen können Instandsetzungsmaßnahmen mitgefördert werden
- Maßnahmenbeginn darf nicht vor Förderzusage erfolgen
- Hinweisschild auf Baustelle bei ISB-Darlehen über 500.000 Euro ist anzubringen

Die Höhe des ISB-Darlehens Modernisierung von Mietwohnungen bemisst sich nach der Höhe der Investitionskosten, höchstens jedoch Euro 110.000 je Wohnung (mind. Euro 5.000).

Die zu fördernden Wohnungen müssen für eine dauernde und angemessene Wohnraumversorgung für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein geeignet sein.

Diese Förderung gilt beim Umbau und Neubau

Beim Neubau kommen sicher Mittel der KFW Bank hinzu. Deren neue Förderrichtlinien liegen noch nicht vor.

Dieser entfällt da sich durch TOP 1 und 2 eine neue Situation ergeben hat

Außerhalb der Tagesordnung gibt der Vorsitzende bekannt was kurzfristige weitere Sitzungen des Bauausschusses notwendig macht:

- Bauantrag über Errichtung eines 5 G Funkmastes (50 Meter Stahlgittermast) der Deutschen Funkturm AG im Bereich des Bauhofes Richtung Nassau
- Breitbandausbau innerhalb der Ortslage
- Ausweisung Baugebiet " In das Heck " mit Bildung eines Umlegungsausschusses

Für die Richtigkeit:

Datum: 12.09.22

Vorsitzender

Schriftführer/in