

Bürgerfragestunde gemäß § 37 der Geschäftsordnung für den Stadtrat; Beantwortung der Fragen der Bürgerinitiative „für den Erhalt der ERBA Häuser“

Der Vorsitzende OBM Dr. Janik weist vorab darauf hin, dass nachfolgend davon ausgegangen wird, dass sich die Fragen auf die zum Abriss vorgesehenen, nicht denkmalgeschützten und auch nicht unter Ensembleschutz fallenden Gebäude in der Johann-Jürgen-, Main- und Äußere Brucker Straße beziehen.

Zu Frage 1 – Beantwortung durch Hr. Ternes / Ref. III

Die Entscheidung, neu zu bauen und bis zu 90 Sozialwohnungen zu errichten, hat der Geschäftsführer der GEWOBAU getroffen. Der Aufsichtsrat hat dieser Entscheidung dem Grunde nach zugestimmt. Eine abschließende Entscheidung über die letztlich umzusetzende Variante steht, wie wiederholt berichtet, noch aus. Es handelt sich um keine politische Entscheidung des Stadtrats, sondern um eine unternehmerische Entscheidung des Geschäftsführers der GEWOBAU. Ein Bürgerbegehren gegen Entscheidungen der GEWOBAU ist nicht möglich.

Grundsätzlich ist es jedoch denkbar, dass der Stadtrat den Oberbürgermeister als Vertreter der Stadt Erlangen in der Gesellschafterversammlung anweist, dafür zu stimmen, dass die Gesellschafterversammlung der Geschäftsführung entsprechende Weisungen erteilt. Ein Bürgerbegehren richtet sich an die Stadt und ist zulässig in Bezug auf Angelegenheiten des eigenen Wirkungskreises der Gemeinde. Es kann sich in diesem Rahmen sowohl auf die Gesellschafterstellung im Tochterunternehmen GEWOBAU, als auch auf bauplanungsrechtliche Fragestellungen beziehen. Wegen der konkreten Zulässigkeit einer Fragestellung besteht die Möglichkeit sich an das Rechtsamt der Stadt Erlangen zu wenden.

Zu Frage 2 – Beantwortung durch Hr. Weber / Ref. VI

Derzeit besteht auf dem Grundstück grundsätzlich Baurecht nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB (einfacher Bebauungsplan / Baulinienplan). Ein Bauantrag liegt derzeit nicht vor, der Aufsichtsrat der GEWOBAU hat über die letztendlich umzusetzende Variante noch nicht entschieden.

Falls notwendig, wird ein Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt. Darin beinhaltet ist eine zweimalige Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB sowie eine Abwägung der eingegangenen Belange.

Zu Frage 3 – Beantwortung durch Hr. Weber / Ref. VI

Nein, es ist auch noch nicht absehbar, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Dies hängt vom Bauantrag ab.

Zu Frage 4 – Beantwortung durch Hr. Küchler / GEWOBAU

Vorab der Hinweis, dass die GEWOBAU bisher noch keine abschließende Entscheidung über die Bebauung getroffen hat. Diese Entscheidung wird voraussichtlich in der Aufsichtsratssitzung am 28. Oktober 2016 getroffen.

Die GEWOBAU plant, rund 90 - 100 Sozialwohnungen im Gebiet zu errichten. Diese neu zu errichtenden Sozialwohnungen werden mit zeitgemäßen Grundrissen versehen, barrierefrei

und energetisch auf dem neuesten Stand sein. Die Kaltmieten der Neubauwohnungen werden voraussichtlich bei 5,30 €/m² liegen.

Die zum Abriss vorgesehenen Wohnhäuser stammen aus den 1930er Jahren. Bis auf einen Baukörper wurden alle Gebäude vom Landesamt für Denkmalpflege begutachtet. Es handelt sich weder um Einzeldenkmale noch um ein Ensemble, das unter Ensembleschutz gestellt ist. Im Vergleich zur angrenzenden ERBA-Werkssiedlung sind die Gebäude in der Qualität der Konstruktion und der Ausführung eher bescheiden. Die Funktionalität der Grundrisse ist überkommen.

Die Sanierung der Häuser Johann-Jürgen-Straße 1 - 7, Mainstraße 1, Äußere Brucker Straße 82, 86 - 88 könnte zu Investitionskosten in Höhe von z.B. rund 3,4 Mio. € führen. Pro m² sind das rund 1.200 €/m² zuzüglich Nebenkosten und Außenanlagen. Es wird ein einfacher bis mittlerer Standard in Bezug auf die Objektqualität erreicht. Finanzierungszuschüsse sind berücksichtigt. Die Kaltmieten würden sich nach der Modernisierung - eine 50-prozentige Kappung der umlagefähigen Kosten unterstellt - von rund 4,50 €/m² auf rund 9,30 €/m² Wohnfläche erhöhen. Die GEWOBAU müsste zusätzlich die darüber hinausgehenden Modernisierungskosten in Höhe von rund 1,7 Mio. € übernehmen.

Zu Frage 5 – Beantwortung durch Hr. Küchler / GEWOBAU

Die GEWOBAU hat im Vorfeld ihrer Entscheidung Fragen zur Aufstockung der Gebäude sowie zu baulichen Ergänzungen in verschiedenen Gesprächen mit den Planern diskutiert. Die gutachterliche Aussage eines eingeschalteten Büros für Baustatik kam zu dem Ergebnis, dass die Geschossdecken keine Grundrissveränderungen zulassen bzw. dass eine Aufstockung durch die vorhandene Fundamentierung nicht möglich ist. Ebenfalls entsprechen die vorhandenen Holzbalken-Decken keinesfalls den heutigen Ansprüchen an den Brandschutz. Wegen der hohen Sanierungskosten bei nicht zu ändernden Grundrissen sowie wegen der geringen Anzahl zusätzlicher Wohnungen durch Ergänzungsbauten wurde diese Variante verworfen.

Die Grundflächenzahl (GRZ), das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche, wird sich, sollte der Aufsichtsrat sich für eine der vorgeschlagenen Neubauvarianten in der Aufsichtsratssitzung am 28.10.2016 entscheiden, nur geringfügig verändern, z.B. von 0,22 auf 0,32. Es sind also genug nutzbare Freiflächen für die künftigen Mieter vorhanden. Zusätzlich ist geplant, alle Dächer zu begrünen. Die Bodenversiegelung wird im Vergleich zum Status quo deutlich reduziert.

Die Bürgerinitiative stellt folgende Zusatzfrage:

Wie genau wurde errechnet, dass sich die Kaltmieten nach einer Modernisierung auf 9,27 €/m² erhöhen würden? Welche Gewerke wurden hier einberechnet?

Beantwortung durch Hr. Küchler / GEWOBAU

Es wurden alle Gewerke wie z.B. Fenster, Heizung, Böden etc. einberechnet, die für eine einfache bis mittlere Qualität der Modernisierung benötigt würden. Die geschätzten Renovierungskosten in Höhe von 1.200 €/m² könnten auch noch deutlich höher ausfallen. Bei der Berechnung der Kaltmiete von 9,27 €/m² wurden bereits 50% der umlagefähigen Modernisierungskosten abgezogen. Ansonsten läge sie bei 13,80 €/m². Diese Prognose ist nach den bisherigen Erfahrungen mit Sanierungsmaßnahmen relativ sicher. Unter dem Aspekt „sozialer Wohnungsbau“ ist ein Neubau die deutlich vorzuziehende Variante.