

Abteilung / Aktenzeichen	Datum	Status
20 - Finanzen und Liegenschaften/ 23.30.15-01	19.05.2023	öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin
----------------	----------------

Ausschuss für Mobilität, Infrastruktur und Kreisentwicklung	01.06.2023
Kreisausschuss	06.06.2023
Kreistag	13.06.2023

Betreff **Bau einer Wohnanlage am Nottengartenweg in Lüdinghausen: Städtebaulicher Entwurf und Finanzierung**

**Beschluss:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Errichtung der Wohnanlage Nottengartenweg auf der Basis des vorgestellten städtebaulichen Konzepts mit einem Anteil von 50 % gefördertem Wohnraum umzusetzen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den für das Projekt abzuschließenden städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Lüdinghausen zu verhandeln und dem Kreistag zur Entscheidung vorzulegen.

## **I. Sachdarstellung**

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 15.06.2022 (vgl. Sitzungsvorlage SV-10-0493) die Verwaltung beauftragt, die Planungen für die Errichtung der Wohnanlage am Nottengartenweg in Lüdinghausen weiter fortzuführen.

Auf Basis der zuletzt vorgestellten Machbarkeitsstudie des Architekten Scholz mit Parzellierungsvorschlag wurde das städtebauliche Konzept näher ausgearbeitet. Die erforderliche Abstimmung mit der Stadt als für die Bauleitplanung zuständige Behörde hat einige Zeit in Anspruch genommen, da zunächst noch grundlegende Fragen der Erschließung geklärt werden mussten. Einvernehmlich konnte inzwischen das als Anlage beigegefügte Konzept erarbeitet werden, das nunmehr am 01.06.2023 im Planungsausschuss der Stadt Lüdinghausen vorgestellt werden und als Grundlage für das Bauleitplanverfahren dienen soll. Das Konzept sieht die Errichtung von bis zu 48 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 3.170 qm vor. Der notwendige Parkraumbedarf soll über 48 oberirdische Stellplätze mit zusätzlichen 4 öffentlichen Stellplätzen gedeckt werden. Zum Wohnraumbedarf in Lüdinghausen wird auf die Vorstellung der Pestel-Wohnungsmarktanalyse im Ausschuss für Mobilität, Infrastruktur und Kreisentwicklung am 09.03.2023 verwiesen.

Die hier vorgeschlagene Variante hat gegenüber der bisherigen Grobplanung bzw. möglichen Alternativen den Vorteil, dass die Freiflächengestaltung optimiert wurde. So ist neben dem großen Kinderspielplatz keine zusätzliche Wendefläche für Müllfahrzeuge mehr vorgesehen, die nach einer eventuellen zukünftigen Erweiterung des Wohngebietes nach Westen überflüssig wäre, aber wohl nicht zurückgebaut werden könnte. Stattdessen ist hier die erforderliche Müllwagen-Umfahrung über eine Spielstraße gewährleistet, die für Kraftfahrzeuge gesperrt werden kann, falls sie aufgrund einer Erweiterung des Wohngebietes nicht mehr benötigt wird. Weitere Vorteile stellen die gute Gebäudeausrichtung und die übersichtliche Erschließung dar. Zudem wurde dem Wunsch der Stadt Lüdinghausen entsprochen, die PKW-Stellplätze und Baukörper im südlichen Bereich so anzuordnen, dass ein stadträumlicher Abschluss für die erwünschte Hofwirkung erreicht wird.

Unter Berücksichtigung des Wegfalls der nicht durch den Kreis zu errichtenden Kindertagesstätte und der dargestellten Vorplanung ist die bisherige überschlägige Kostenschätzung aktualisiert worden. Danach wird mit folgenden Kosten gerechnet:

### **Flächenwerte Wohnbereich:**

NUF: Wohnfläche ca.: 3.174 qm  
BGF: Bruttogeschossfläche ca.: 5.271 qm  
BRI: Bruttorauminhalt ca.: 3248 cbm Keller  
13.185 cbm Geschosse oberirdisch

### **Kostengrundlage:**

Kostengruppen 300 und 400: Baukostenindex Mehrfamilienhäuser hoher Standard mit Zuschlag Kostensteigerung für möglichen Baubeginn 2024  
Kostengruppen 200 und 500: Ermittlungen Landschaftsarchitekt

### **Überschlägige Kostenschätzung:**

<b>Kostengruppe</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Kosten brutto</b>
---------------------	--------------------	----------------------

200	<b>Herrichten und Erschließen</b>	
	Nichtöffentliche Erschließung	120.000 €
	Verkehrsanlagen	316.000 €
	Ingenieurbauwerke	286.000 €
	<b>Summe</b>	<b>722.000 €</b>
300 + 400	<b>Wohngebäude einschließlich Haustechnik</b>	
	NUF: 3.174 x 2.700 € =	8.569.800 €
	BGF: 5.271 x 1.800 € =	9.307.800 €
	BRI: 3.248 x 300 € =	974.400 €
	BRI: 13.185 x 550 € =	7.251.750 €
	Mittelpreis:	<b>8.701.000 €</b>
500	<b>Freianlagen</b>	
	Wohnumfeld	413.000 €
	Gerätehaus, Fahrradschuppen	120.000 €
	Summe	<b>533.000 €</b>
700	<b>Nebenkosten + Honorare</b>	
	25 % von KG 200, 300, 400, 500	<b>2.489.000 €</b>
<hr/>		
	<b>Gesamtbaukosten:</b>	<b>12.445.000 €</b>
	Eigenanteil Bodensanierung:	300.000 €
	<b>Gesamtsumme:</b>	<b>12.745.000 €</b>

Es wird vorgeschlagen, das Projekt mit einem Anteil von 50% gefördertem Wohnraum umzusetzen. Nach den aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 kann bei dieser Quote mit einem Tilgungsnachlass für das Baudarlehen in Höhe von rund 1.300.000 € gerechnet werden.

Die Förderquote wie auch weitere über die städtebaulichen Parameter hinausgehenden Eckpunkte des Projektes sollen in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Lüdinghausen geregelt werden. Unter anderem ist hier eine Regelung zum Bau der Erschließungsanlagen und der Durchführung des Planverfahrens vorgesehen.

Die weitere zeitliche Planung sieht nach den zu Anfang des Jahres beendeten Abrissarbeiten am Schulgebäude vor, im Herbst / Winter dieses Jahres die Bodensanierung über den AAV – Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung – vorzubereiten und ausschreiben zu lassen. Derzeit wird die hierfür erforderliche gutachterliche Schadstoffanalyse erstellt. Der Beginn des Bauprojektes ist nach Durchführung der Bodensanierung im Jahr 2024 geplant.

## **II. Entscheidungsalternativen**

Die Baumaßnahme wird nicht durchgeführt. In diesem Fall wäre jedoch ggf. die Förderung der Bodensanierung anteilig zurückzuzahlen, da sie der Schaffung von Wohnbauflächen dient.

## **III. Auswirkungen /Zusammenhänge (Finanzen, Personal, IT, Klima)**

Für die Investition sind in den Haushaltsjahren 2020 bis 2023 bisher insgesamt Haushaltsmittel in Höhe von 4.150.000 € veranschlagt worden. Die übrigen Mittel müssten in den Jahren 2024 bis 2025 bereitgestellt werden.

Nach Fertigstellung des Gebäudes sind auf der Ertragsseite im Wesentlichen die laufenden Mieterträge und auf der Aufwandsseite der Aufwand für die extern zu vergebende Verwaltung der Wohneinheiten, für die Gebäudeabschreibungen sowie die laufende Instandhaltung/Instandsetzung des Gebäudes zu veranschlagen.

## **IV. Zuständigkeit für die Entscheidung**

Für die Entscheidung ist der Kreistag zuständig (§ 26 Abs. 1 KrO NRW).