

| | |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 25.09.2019 |
|--------------------------------|------------|

öffentlich

| | |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 545/2019-1 |
| Stand | 29.08.2019 |

Betreff Aktuelle Mitteilungen und Beantwortung von Fragen aus vorherigen Sitzungen

Sachverhalt

Die Verwaltung beantwortet die Fragen aus vorherigen Sitzungen wie folgt:

Zusatzfragen CDU-Fraktion (TOP 6, StEA 10.07.2019)

1. Wie ändert sich die statische Tragfähigkeit des Gebäudes bei einer extensiven und bei einer intensiven Dachbegrünung? Um wieviel erhöhen sich die Kosten pro Fläche?

Antwort:

Die Änderung der statischen Tragfähigkeit eines Gebäudes kann nicht beziffert werden, da dies sehr individuell ist und von vielen Faktoren abhängt. Bezüglich der erhöhten Kosten für eine einfache extensive Dachbegrünung kann als Beispiel für eine Industriehalle (96 m x 96 m) mit zusätzlichen Investitionskosten von 35 €/qm gerechnet werden (Quelle: Goldbeck). Die Investitionskosten beinhalten jedoch mehrere unterschiedliche und individuelle Positionen, wie z.B. die Statik, die Begrünung, Gründung etc.

Auch beim Bau von Einfamilienhäusern / Wohnhäusern ist die Schätzung der (Mehr-) Kosten sehr individuell und hängt ebenfalls wie bei Gewerbehallen von den örtlichen Gegebenheiten und den individuellen Wünschen ab.

Demgegenüber stehen jedoch auch Einsparpotenziale z.B. bei der Grundstücksentwässerung, insbesondere entstehen Einsparungen durch geringe Investitionskosten für eine Regenrückhalteanlage. Ebenfalls ist durch den Schutz der Dachabdichtung z.B. durch Hagelschlag und UV Strahlung mit einer längeren Lebensdauer zu rechnen.

Neben den finanziellen Einsparungen gehen von Dachbegrünungen natürlich auch noch weitere positive Effekte wie Verbesserung des (Klein-)Klimas, Ökologischer Ausgleich, Verbesserung des Schutzes vor Hitze und Kälte des Gebäudes durch die Dämmung etc.

2. Wie hoch sind die Kosten einer extensiven Dachbegrünung?

Antwort:

Es ist schwierig die Kosten zu beziffern, da diese von vielen unterschiedlichen Positionen wie z.B. Dachaufbau, Artenauswahl etc. abhängt. So unterscheiden sich auch die Kostenaussagen von unterschiedlichen Quellen deutlich. So muss jedoch mit Kosten ab ca. 15 €/qm kalkuliert werden (Quelle: Optigrün/ Spardach).

3. Wie hoch sind die Kosten einer intensiven Dachbegrünung?

Antwort:

Wie bei der extensiven Dachbegrünung ist dies nicht zu beziffern. Die Kosten sind jedoch deutlich höher als bei einer extensiven Dachbegrünung und starten ab ca. 50 €/qm (Quelle: Optigrün).

4. Wie hoch ist der Pflegeaufwand bei einer intensiven und extensiven Dachbegrünung (wie hoch sind die Folgekosten)?

Antwort:

Bei einer extensiven Dachbegrünung sind zwei Pflegegänge pro Jahr notwendig. Welche Kosten dies verursacht, kann nicht beziffert werden, da es genauso individuell ist wie die Begrünung an sich.

5. Welche Förderprogramme (Kommune, Land und Bund) gibt es?

Antwort:

Kommunal gibt es zur Zeit kein Förderprogramm, welches eine Dachbegrünung neu angesiedelter Gewerbebetrieben, fördert.

Auf Landesebene bietet die NRW.Bank mit zinsgünstigen Darlehen mit flexiblen Laufzeiten für Existenzgründungen, mittelständige Unternehmen und freiberuflich Tätige Unterstützung.

Die NRW.Bank bietet hierfür folgende Produkte:

- **NRW.Bank Universalkredit** für Gewerbliche Unternehmen; Freie Berufe; Existenzgründer/-innen

- **NRW.Bank Gründungskredit** für Existenzgründer/-innen; Gewerbliche Unternehmen; Freie Berufe bis 5 Jahre nach Geschäftsaufnahme (d. h. Datum der ersten Umsatzerzielung) werden gefördert.

- **NRW.Bank Mittelstandskredit** für Gewerbliche Unternehmen; Freie Berufe ab 5 Jahre nach Geschäftsaufnahme.

Auf Bundesebene fördert die KfW Bank mit folgenden Förderprodukten die Möglichkeit der Dachbegrünung eines neuen Gewerbebetriebes:

- **KfW-Unternehmerkredit** für Unternehmen die mindestens 5 Jahre am Markt sind, Investitionen und Anschaffung von Anlagen.

- **KfW- ERP Gründerkredit** für Unternehmen, die weniger als 5 Jahre am Markt sind, Investitionen und Anschaffung von Anlagen.

- **KfW-Energieeffizienzprogramm** – Energieeffizient Bauen und Sanieren

Wird der Neubau, den Ersterwerb und die Sanierung gewerblich genutzter Nichtwohngebäude mit dem Ziel der Energieeinsparung und Minderung des CO₂-Ausstoßes, im Einzelnen: Neubau energieeffizienter, gewerblich genutzter Gebäude, die einen der folgenden Effizienzgebäudestandards für Neubauten erreichen:

KfW-Effizienzgebäude 55

KfW-Effizienzgebäude 70

gefördert.

Zusatzfragen SPD-Fraktion (TOP 12, StEA 10.07.2019)

1. Nach den vorgelegten Unterlagen der Firma Montana werden vom Investor 4 Einzelhäuser, 2 Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus nicht gebaut. Hier haben die Grundstückseigentümer sich eine private Vermarktung bzw. Eigennutzung vorbehalten. Die Stadt Bornheim hat ein hohes Interesse an einer raschen Bereitstellung von Wohnraum, s. Begründung zur Offenlage.

Warum wird dies hier erstmals bei einer Investorenplanung zugelassen?

Antwort:

Die genannten Grundstückseigentümer haben sich bereit erklärt, ihre Grundstücke in eine Entwicklung des Baugebietes Ro 22 mit einzubeziehen. Zwecks einer bedarfsgerechten Nutzung der gesamten Entwicklungsfläche ist eine Einbeziehung dieser Grundstücke notwendig, nicht zuletzt, um auch die Grundstücke des Bauträgers möglichst effizient nutzen zu können. Ohne Einbeziehung der privaten Grundstückseigentümer würde es im Bereich des nördlichen Plangebietes zu überwiegend einseitigen Erschließungssituationen kommen, die städtebaulich grundsätzlich zu vermeiden sind. Mit dieser Vorgehensweise wird zudem dem sehr hohen Bedarf an Wohnraum in Bornheim Rechnung getragen.

2. Wie ist die Energiebilanz der Einzel-Doppelhäuser und beim Geschosswohnungsbau? Dazu keine Aussage in der Vorlage.

Antwort:

Die Frage kann für die Gebäude der privaten Grundstückseigentümer erst im Zuge der jeweiligen Bearbeitung der Bauanträge im Einzelnen geklärt werden.

Entsprechende Angaben der Haustypen des Investors liegen in Form von Energieausweisen für die Einfamilienhäuser vor. Der Endenergiebedarf der Gebäude erstreckt sich über eine Spannweite von 47,3 kWh bis 67,5 kWh. Die Endenergiebedarfe entsprechen demnach den Kategorien A bis B der standardisierten Vergleichswerttabelle des Endenergiebedarfs.

3. Wie ist langfristig sichergestellt, dass bevor das Gewerbegebäude errichtet wird, die Lärmwerte im Wohngebiet nicht überschritten werden. Wer kontrolliert, dass nur nicht zu öffnende Fenster auch eingebaut bleiben, nach der Bauabnahme?

Antwort:

In den textlichen Festsetzungen sind Bedingungen formuliert, die die genaue Ausgestaltung der Wohngebäude im WA 1.1 vorschreiben, sofern das gewerblich genutzte Gebäude im MI 2 noch nicht realisiert worden ist. Dieser Belang ist jeweils im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und durch die Bauaufsicht nachzuhalten.

4. Wer trägt die Kosten für die Anbindung des Wirtschaftsweges und der Errichtung der Signalanlage auf der L 118? Der Landesbetrieb spricht in seinem Schreiben vom 18.09.2019 von ...zulasten der Stadt Bornheim.

Antwort:

Die Übernahme der Kosten für die geplante Lichtsignalanlage ist noch nicht abschließend festgelegt. Dies erfolgt im Rahmen der Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages. Die Lichtsignalanlage liegt jedoch nicht zuletzt auch im Interesse der Stadt Bornheim, um einen geordneten Verkehrsfluss sicherzustellen und eine adäquate Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zu erreichen. Dazu ist auch der aus dem Gewerbegebiet Bornheim-Süd kommende Schwerverkehr zu berücksichtigen.

5. Wann soll die geforderte Verwaltungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb abgeschlossen werden?

Antwort:

Die geforderte Verwaltungsvereinbarung soll nach der Offenlage des Bebauungsplans und vor Satzungsbeschluss erfolgen.

6. Wie weit ist der Abstand der Lärmschutzwand von der L 118, damit die notwendigen Unterhaltungsarbeiten des Landesbetriebs noch möglich sind?

Antwort:

Die genaue Ausgestaltung der Lärmschutzanlage ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu definieren. Die dazu im Bebauungsplan festgesetzte Fläche bildet dafür einen Rahmen. Die Fläche für die Lärmschutzwand ist zudem ausschließlich auf privatem Grund geplant. Ferner ist zwischen Fahrbahn und dem betreffenden Grundstück ein Gehweg vorgesehen.

7. Im Sachverhalt der Vorlage 392 vom 11. Juli 2018 hieß es noch 30 barrierefreie Wohneinheiten. Jetzt lautet es 30 altengerechte Wohnungen, teilweise barrierefrei! Warum diese Textänderung?

Antwort:

Ziel ist es, eine möglichst hohe Anzahl an barrierefreien Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu erreichen. Die genannten Zahlen entsprechen dem derzeitigen Stand der Planungen. Diese sind: ein Gebäude öffentlich gefördert, ein Gebäude barrierefreie Eigentumswohnungen. Die abschließende Zahl ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit dem Investor festzulegen.