GeWoBau
Wohnen in Pfungstadt

GeWoBau Pfungstadt eG · Goethestr. 80a · 64319 Pfungstadt

Magistrat der Stadt Pfungstadt
Kirchstraße 12 – 14
64319 Pfungstadt

Abdruck: Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung

Pfungstadt, 3.8.2016/Vst

Vorstellung der Konzepte zur Schaffung von neuen bezahlbaren Wohnungen im Süden der Stadt Pfungstadt in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauen und Umwelt und des Magistrates der Stadt am heutigen Tag
Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie in der heutigen Sitzung persönlich vorgestellt, erlauben Sie uns hiermit noch einmal im Zusammenhang die wesentlichen Punkte unserer bisher erfolgten Planungsüberlegungen zusammen zu fassen und für Ihre Beratungen vorzulegen. Wir folgen damit dem Vorschlag der Verwaltung.

Unsere Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft ist seit 70 Jahren eine bürgerschaftliche Selbsthilfeorganisation zur Schaffung und Bewirtschaftung von bezahlbaren Wohnungen für die Mitglieder. Uns gehören 597 Wohnungen in Pfungstadt; 1453 Bewerbungen aus der Bevölkerung liegen uns aktuell vor und es werden täglich mehr. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen ist besonders ausgeprägt.

Sie finden außerdem ab Montag, den 8.8.2016, alle Informationen im Zusammenhang auf unserer Homepage www.gewobau-pfungstadt.de. Selbstverständlich stehen wir auch den Gremien, den Fraktionen und der Verwaltung zu Folgegesprächen und zur Vertiefung der Thematik zur Verfügung.

Ausgangssituation
Unserer Genossenschaft gehören seit 1953 die Wohngebäude Goethestraße 54 (22 WE), Goethestraße 56 (9 WE), Goethestraße 58 (9 WE), Goethestraße 60 (9 WE), Goethestraße 62 (9 WE), sowie die zugeordneten Grundstücke. Eine technische und wirtschaftliche Bestandsaufnahme wurde durchgeführt und mögliche Modernisierungsvarianten wurden untersucht, um die Nachhaltigkeit bestimmen zu können.

KFWG Kompetenzzentrum für Wohnen & Gebäudeeffizienz

Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft
Pfungstadt eG

AG Gen.-R. 240 Darmstadt
Steuer-Nr.: 0722770217

Tel. (06157) 9 58 90 10
Fax (06157) 9 58 90 29
info@gewobau-pfungstadt.de
www.gewobau-pfungstadt.de

Vorstand:
Harald Polster,
Thorsten Baier
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Torsten Hammann

Sparkasse Darmstadt
BLZ: 50850150
Konto-Nr.: 290020 88
IBAN: DE48 5085 0150 0029 0020 88
BIC: HELADEF1DAS

Volksbank Darmstadt
BLZ: 508 900 00
Konto-Nr.: 137 200
IBAN: DE79 5089 0000 0000 1372 00
BIC: GENODEF1VBD

Unsere Gremien kamen zu dem Ergebnis, dass für die Gebäude Goethestraße 58 – 62 aus vielen Gründen ein Abriss und Neubau in Frage kommt. Dies haben wir zuerst mit unseren Mitgliedern, die in diesen Wohnungen leben, kommuniziert und die Bereitschaft, eine andere und bessere Wohnung der Genossenschaft zu beziehen, ist voll umfänglich gegeben. Zwischenzeitlich haben bereits 50% der Bewohner neue Wohnungen bezogen.

Herangehensweise – Blick ins Umfeld

Eine isolierte Betrachtung dieser Konversion Goethestraße 58 – 62 wäre aus mehreren Gründen einer gedeihlichen städtebaulichen Entwicklung im Süden sehr abträglich.
Zum Wohnen gehören auf Dauer auch ein geordnetes städtebauliches Umfeld und eine attraktive Nahversorgung mit möglichst kurzen Wegen und guter Verkehrsanbindung. Wir haben zur Beurteilung dieses Zustandes das Büro Infrapro mit einer städtebaulichen Umfeldanalyse beauftragt (Info auf Homepage), aber auch mit der Erarbeitung von Grundlagen zur Beratung eines B – Planes, die dann in die Planungsüberlegungen eingeflossen sind.

Wenn wir in neue Gebäude investieren, muss geklärt werden, welcher Nahversorgungsbedarf und welches Angebot konkret vorhanden ist. Wir haben in Abstimmung mit allen Grundstückseigentümern auf der benachbarten Goethestraße auf unsere Kosten ein Standortgutachten bei der Fa. GMA, Köln, in Auftrag gegeben, um die objektive Lage beurteilen zu können. Die Ergebnisse finden Sie auf unserer Homepage. Die Erkenntnisse daraus haben wir in unsere Planungsüberlegungen einfließen lassen. Wenn wir dies nicht vorher klären, bestehen keine oder nur per Zufall Chancen für entsprechende neue Angebote.
Der Straßenzustand, wenig Aufenthaltsqualität, ungeordneter ruhender und fließender Verkehr sowie fehlende bauliche Möglichkeiten zur Verbesserung der bestehenden Nahversorgung in der Goethestraße prägen diesen Teil der Goethestraße.

Die Stadt selbst hat großen Einfluss auf die weitere Entwicklung, denn sie ist unmittelbar als Eigentümer der betroffenen Straßen (Goethestraße / Freiligrathstraße), aber auch des stadtbildprägenden Anwesens Goethestraße 64 / Freiligrathstraße 22 (Obdachlosenunterkunft) sowie der vorgelagerten „Grünfläche" und Abfallentsorgungsstation betroffen.

Schaffung einer zentralen sozialen Versorgungsfunktion an der Freiligrathstraße und Weiterentwicklung differenzierter Wohnformen für verschiedene Bedarfsgruppen im Stadtquartier (Inklusion)

Wir haben das Büro Prof. Hirth & Vogel, Bensheim, mit allen vorliegenden Informationen beauftragt, eine abschnittsweise Planung nicht nur für die Flächen der GeWobau, sondern als Vorschlag einer gemeinsamen Entwicklung mit der Stadt im Quartier zu entwickeln.

Es fehlen dem Wohnungsmarkt in Pfungstadt Kernstadt und insbesondere im Süden wichtige Bausteine. Beratung und konkrete wohnortnahe Hilfen im Zusammenhang mit Pflege, ambulante Angebote (Tagespflege, Kurzzeitpflege), Dienstleistungen (Sanitätshaus, Haushaltshilfen, spezielle medizinische Leistungsangebote) sowie ein öffentliches Café und gemeinschaftlich nutzbare Räume.

Außerdem fehlen für bestimmte generationsübergreifende Zielgruppen (Behinderte, Betreutes Wohnen, Demenz) jegliche geeignete Wohnräume und Projekträume in der Nähe der betroffenen Familien in Pfungstadt.

Wir schlagen deshalb diese zentralen Funktionen für die 3 möglichen prominenten Gebäude an der Freiligrathstraße vor. Wir werden uns um Fördermittel des Bundes für Inklusionsprojekte bemühen.

Wir wollen auch die Goethestraße Nord, dann versehen mit wichtigen sozialen Funktionen, in derselben Qualität, wie im „Dörfchen" geschehen, herstellen.

Für das gesamte Quartier planen wir gemeinsam mit der EGO Da – Di analog der Energieversorgung im „Dörfchen" den Neubau einer Energiekabine, die mit regenerativer Energie die neuen Gebäude und auch Anlieger beheizt sowie mit Warmwasser versorgt.

Entscheidungsbedarf durch die Stadt – Szenario

1) Beratung und Grundsatzentscheidung der Stadtverordnetenversammlung, die Verwaltung mit einer gemeinsamen Planung mit diesen Zielsetzungen zu beauftragen.
2) Beratung und Aufstellung eines B-Planes für das benannte Areal.

Anmerkung: Wir gehen nicht davon aus, dass eine Finanzbeteiligung der Stadt an diesen Projekten erforderlich ist. Wir schlagen vor, dass das städtische Anwesen auf dem Wege eines Erbpachtvertrages übertragen wird. Das städtische Gebäude könnte innerhalb der nächsten 2 Jahre durch Umzug in Bestandswohnungen der Stadt geräumt werden.

3) Baubeginn des 1. Bauabschnittes auf dem GeWobau – Gelände: Ende 2017
   (ca. 60 WE – bisher 27 WE)
4) Baubeginn des 2. Bauabschnittes auf dem städtischen Gelände: Ende 2018
   (ca. 30 WE für betreute Wohnformen – bisher 12 WE)

Die Realisierung hängt entscheidend von den erforderlichen Festsetzungen im noch aufzustellenden B – Plan, von den finanziellen Entscheidungen, möglicher Förderung und letztlich der Zustimmung unserer Aufsichtsgremien ab.

2. Projekt: Optimierung unseres „Quartiers Mühlstraße"

Unserer Genossenschaft gehören in der Wohnanlage Freiligrathstr. 25/27 bis Müller-Guttenbrunn-Str. 22 die dort vorhandenen 80 WE. Aktuell errichten wir mit der EGO eine zentrale Energiekabine, die alle Etagenheizungen ersetzen und zusätzlich die Wohnanlage Nahestraße 4 – 6 (38 WE) anbindet. Dies spart unseren Mitgliedern Geld, ist sehr wirtschaftlich und wir sparen dramatisch CO2 Emissionen.

Für diese Bestandswohnungen gilt für die Stellplätze die Besitzstandsregelung, d.h. wie in vielen Teilen Pfungstadts haben die tatsächlichen Kfz-Zahlen die vorhandenen Stellplätze längst überholt.

Wir haben nunmehr für diese Bestandswohnungen ein Modernisierungsprogramm entwickelt, um auch die Erdgeschosswohnungen altersgerecht und mit „kleinem Gärtchen" zu versehen. Gleichzeitig wird eine vollständige Überarbeitung des Außengeländes in Angriff genommen, um Zuwege, Stellplätze, ebenerdige Fahrradanlagen, Müllplätze etc. zu verbessern.

In diesem Zusammenhang wäre es sehr sinnvoll, auf dem direkt angrenzenden städtischen Areal noch einen Neubau mit 25 WE zu errichten. Wir haben das Büro Infrapro zunächst mit der Prüfung der erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen beauftragt und das Ergebnis an das Büro Prof. von Törne, Darmstadt, weitergegeben, um einen Entwurf zu erstellen (siehe Anlage, Homepage).

Von einer Kostenbeteiligung der Stadt gehen wir nicht aus.

Entscheidungsbedarf durch die Stadt:

1. Beratung und Grundsatzentscheidung, ob das städtische Areal zum Zwecke der Neuerrichtung von 25 Genossenschaftswohnungen auf dem Wege des Erbpachtvertrages zur Verfügung gestellt wird.
2. Änderung des B – Planes (Kosten trägt unsere Genossenschaft)
3. Der Baubeginn könnte nach Feststellung der Konditionen und nach Zustimmung unserer Aufsichtsgremien in 2017 erfolgen.

Es grüßen Sie herzlich

Harald Polster Thorsten Baier