



GeWoGe
Wohnungsgenossenschaft eG

Franz-Seiff-Straße 2
84034 Landshut
Telefon 08 71 / 9 25 37-0
Telefax 08 71 / 9 25 37-20
www.gewoge-landshut.de
E-Mail: info@gewoge-landshut.de

GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG · Franz-Seiff-Straße 2 · 84034 Landshut

Stadt Landshut
- Bauaufsichtsamt –
Herr Baudirektor Doll
Luitpoldstraße 29
84034 Landshut

GeWoGe

Landshut, 13.11.2019

**Ersatzneubau „Bürgerblock“, Sankt-Wolfgangs-Platz 1, 84032 Landshut
Hier: Antrag zur Stellplatzablöse**

Sehr geehrter Baudirektor Doll,

vielen Dank für das konstruktive Gespräch, das wir am 07.11.2019 mit Ihnen und Herrn Jahn führen konnten. Im Gespräch wurde signalisiert, dass eine kostenpflichtige Ablöse einer gewissen Anzahl von KfZ-Stellplätzen angedacht werden kann. Wir beziehen uns auf §5 (2, Satz2) der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Landshut, worin es heißt:

„Bei Neubauvorhaben als Ersatzbau darf höchstens bis zur Hälfte des Stellplatzbedarfes abgelöst werden, der Rest muss tatsächlich erstellt werden. Ausnahmen bedürfen im Einzelfall der gesonderten Zustimmung des Bausenates.“

Sie haben das Bauvorhaben in Zone IV angesiedelt, wonach ein Ablösebetrag in Höhe von € 2.500,00 pro Stellplatz zum Tragen käme.

Die GeWoGe Wohnungsgenossenschaft stellt hiermit folgenden Antrag:

Wir beantragen in Auslegung der aktuellen Stellplatzsatzung die Ablöse von 15 KfZ-Stellplätzen mit einem Ablösebetrag in Höhe von € 2.500,00, in Summe € 37.500,00.

Begründung:

Bis dato sah unser Entwurf 49 Wohnungen mit einer Wohnfläche >40m² und < 130m² vor. Daraus hätte sich nach aktueller städtischer Satzung ein Stellplatzbedarf von 74 Stellplätzen ergeben (45 Tiefgaragenstellplätze und 29 oberirdische Stellplätze inkl. 2 Carsharing-Stellplätzen). Die GeWoGe hatte im Gespräch am 07.11.2019 nochmals den Versuch unternommen, eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze zugunsten einer Verkleinerung der Tiefgarage oder einer Verringerung der versiegelten Flächen im Außenbereich zu erreichen.



Aus dem Gespräch ergab sich, den Wohnungsmix nochmals einer Überprüfung zu unterziehen. Gemäß überarbeiteter Planung möchte die GeWoGe weiterhin **49 Wohnungen** errichten.

Dabei ergeben sich jetzt **40 Wohnungen mit einer Wohnfläche > 40m² und < 130 m²**, die mit einem Stellplatzschlüssel 1,5 anzurechnen wären und somit 60 Stellplätze notwendig machen. Weitere **9 Wohnungen** hätten eine Wohnfläche < 40m² und wären mit einem Stellplatzschlüssel 1,0 anzurechnen und würden weitere 9 Stellplätze erfordern. Insgesamt ergibt sich nach städtischer Satzung ein **Gesamtbedarf an 69 KfZ-Stellplätzen**.

Unser Konzeptplan enthält jetzt 29 Tiefgaragenstellplätze und 25 oberirdische Stellplätze, insgesamt also **54 KfZ-Stellplätze, d.h. Stellplatzschlüssel 1,1!**

Nachstehend fassen wir unsere Argumente, die nach unserer Auffassung zwingend für eine Genehmigung unseres Antrages sprechen, nochmals zusammen:

1. Die GeWoGe steht bei diesem Bauvorhaben bezüglich der Stellplätze in direkter Konkurrenz zu den städtischen Parkflächen auf dem Bahnhofsareal, die sich in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück befinden.
2. Carsharing wird bereits auf dem Bahnhofsareal angeboten.
3. Am Bahnhof steht der ÖPNV-Knoten nahe am Quartier zur Verfügung.
4. Mobilitätskonzepte greifen hier nach Ansicht des Bauherrn nicht.
5. Für eine Nahversorgung der neuen Mieter stehen nur wenig entfernt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.
6. Bei diesem Quartier ist es nicht dringend erforderlich, ein eigenes Auto zu nutzen.
7. Für die GeWoGe als reine Vermietungsgenossenschaft kommt erschwerend dazu, dass wir Parkflächen nur an eigene Mieter abgeben können. In der Wolfgangssiedlung hat die GeWoGe keine weiteren Liegenschaften, so dass sich das Mieterpotential für diese Stellplätze auf die Mieter des „neuen Bürgerblocks“ beschränkt. Es ist also zu erwarten, dass „sehenden Auges“ ein Leerstand an Parkflächen errichtet wird! Bei Einhaltung des Stellplatzschlüssels wäre lediglich eine Auslastung der Tiefgarage von ca. 75 % zu erwarten.
8. Aufgrund der Mieterstruktur der GeWoGe (z.B. hoher Anteil an Senioren ohne KFZ) liegt der Stellplatzbedarf quartiersübergreifend bei der GeWoGe derzeit im Schnitt bei < 1,1 Stellplätzen pro Wohnung.
9. Eine Tiefgarage ist schon von seiner Baustruktur her ein Gebäudebestandteil,
 - a. das bei der Errichtung sehr kostenintensiv ist,
 - b. beim Unterhalt (Wartung) immensen Aufwand erfordert und
 - c. bei veränderter Mobilität keiner anderen Nutzungsmöglichkeit zugeführt werden kann.

Für die GeWoGe ergibt sich gem. folgender Überschlagskalkulation ein erhebliches Einsparpotential, das sich auf die Kostenmiete auswirken würde:

- 49 Wohnungen mit 74 Stellplätzen (Stellplatzschlüssel 1,5) ergeben Herstellkosten für KFZ in Höhe von rd. € 1,64 Mio. (Anm.: 45TG x T€ 30,0 plus 29 x T€ 10,0)

Von Seiten der GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG wäre ein

Projektbezogener Stellplatzschlüssel 1,1

denkbar und wünschenswert:

- 49 Wohnungen mit 54 Stellplätzen (Stellplatzschlüssel 1,1) ergeben **Herstellkosten für KFZ** in Höhe von **rd. € 1,12 Mio.** (Anm.: 29TG x T€ 30,0 plus 25 x T€ 10,0)

Es ergibt sich ein mögliches Einsparpotential in Höhe von rd. € 520.000,00!

Diese Kosten senken die Gesamtkosten und würden dadurch signifikant die monatliche Kaltmiete unserer Mieter, die derzeit bei < € 10,00 pro m² Wohnfläche angedacht wird, verringern!

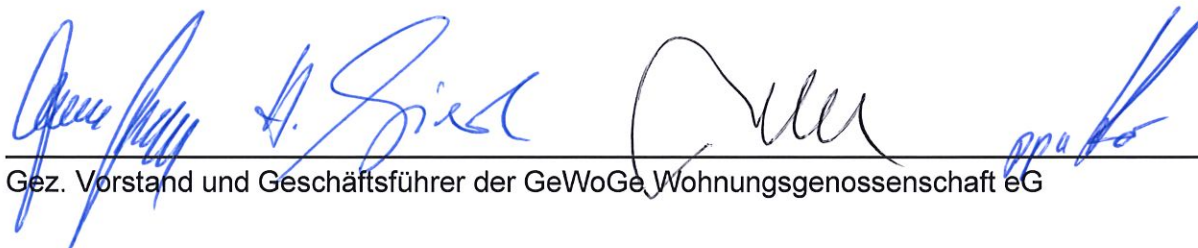
Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist Geschäftszweck unserer sozial orientierten Vermietungsgenossenschaft.

Die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung im Wege der Ablösung liegt im Ermessen der Stadt Landshut. Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen Entscheidungsträgern der Stadt Landshut, für die kooperative Lösungsfindung zur Auslegung der Stellplatzsatzung.

Sehr gerne stehen wir für vertiefende Fragen zur Verfügung.

Freundliche Grüße

GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG



Gez. Vorstand und Geschäftsführer der GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG