



**Stadt Leverkusen**

Antrag Nr. 2018/2083

**Der Oberbürgermeister**

I/01-011-20-06-he/gr  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

15.02.18  
**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	26.02.2018	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauung des Bereichs "Zur Alten Fabrik/Stauffenbergstraße"

- Antrag der CDU-Fraktion vom 17.01.18
- Schreiben des Herrn Prof. P. Jahnen, HJPplaner, vom 13.02.18



HJPplaner KASINOSTRASSE 76A 52066 AACHEN

Herrn  
Oberbürgermeister  
Uwe Richrath  
Friedrich-Ebert-Platz 1  
51373 Leverkusen

Aachen, 13.02.2018

---

**Bauleitverfahren Stauffenbergstraße An der alten Fabrik  
Schreiben der CDU-Fraktion Leverkusen vom 17. Januar 2018**

Sehr geehrter Herr Richrath,

vielen Dank für die Weiterleitung des o.a. Schreibens der CDU-Fraktion Leverkusen das Bauleitverfahren an der alten Fabrik in Opladen betreffend.

Als vom Investor beauftragter Planer möchten wir auf die im Schreiben der CDU-Fraktion benannten zwei Kernforderungen wie folgt Stellung nehmen:

**Die Verwaltung fordert den Investor auf, bei der weiteren Planung für das Baugebiet an der alten Fabrik eine Tiefgarage für die Bewohnerinnen/Bewohner der Baukörper vorzusehen.**

Der Investor kommt seiner gesetzlichen Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze wie folgt nach (pro Wohnung: 1 Stpl.):

Haus 1 bis 5 = 88 Wohnungen = 88 Stpl.

Die Nachweise öffentlicher Stellplätze erfolgt auf Grundlage folgender Bilanzierung:

Anforderung 10% Besucherstellplätze = 88 Stpl. x 10 % = 9 Stpl.

Die Nachweise der insgesamt 97 privaten und öffentlichen Stellplätze erfolgt mit 88 Stellplätzen innerhalb des Plangebietes. Im weiteren Verfahren wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen die Unterbringung der 9 öffentlichen Stellplätze bzw. der Besucherstellplätze geprüft.

Der Nachweis dieser 9 Stellplätze kann auf dem Nachbargrundstück im Eigentum des Investors (Gemarkung Opladen, Flur 7, Flurstück 1173/91) über Baulast gesichert werden.

Hierbei wären die 9 Besucherstellplätze für Besucher frei zugänglich, die 88 Stellplätze als Nachweis für die Wohnungen würden den Mietern gegen Zahlung eines ortsüblichen Mietzinses angeboten, entsprechend gekennzeichnet und vorgehalten. Die Erfahrung aus vergleichbaren Projekten zeigt, dass der überwiegende Anteil der Mieter an der Anmietung solcher Stellplätze interessiert ist und ein entsprechendes Angebot annimmt.

Der Investor bietet hierüber hinaus auf seinem in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Grundstück zusätzliche Stellplätze zur Miete an.

Die Forderung, die erforderlichen 97 Stellplätze nunmehr in einer Tiefgarage nachzuweisen, hätte aus planerischer Sicht folgende Konsequenz:

Bedingt durch die wesentlich teureren Herstellungskosten wären der hiermit verbundene mehrfach höhere Mietzins sowie die erheblich höheren Nebenkosten für einen Tiefgaragenstellplatz für einen

Teil der Mieter Anlass, auf die Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes zu verzichten und sich ggf. einen öffentlichen Stellplatz im umliegenden Straßenraum zu suchen.

Diese Annahme wird durch den Umstand gestützt, dass ein Teil der Wohnungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und für Familien geplant wird, also eine Bevölkerungsgruppe, die in der Regel nicht über die finanziellen Möglichkeiten verfügt, sich einen teuren Tiefgaragenstellplatz leisten zu können.

Unterstellt man, dass der Antrag der CDU-Fraktion das Ziel verfolgt, den öffentlichen Raum von einer Stellplatznachfrage zu entlasten, muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die Errichtung einer Tiefgarage das Gegenteil bewirken wird - also die Verlagerung von Stellplätzen aus dem Privatraum in den öffentlichen Straßenraum und so zu einer zusätzlichen Verschärfung der Stellplatzsituation führt.

**Darüber hinaus werden 25% der festgelegten maximal 88 Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert.**

Die Planung sieht vor, von den 88 geplanten Wohneinheiten 22 Wohneinheiten (25%) als öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Die derzeit geltenden Einkommensgrenzen für Mieter von öffentlich geförderten Wohnungen bewirken, dass hier u.a. Familien mit einem Jahresbruttoeinkommen (2 Kinder) von bis zu 52.106 Euro eine neue Heimat finden können.

Personenanzahl	Grenze 100 % Euro	Mögliches Jahresbrutto-Einkommen in Euro
Alleinstehend	18.430	28.924
2 Personen	22.210	40.712
Alleinerziehend (1 Kind)	22.870	41.712
3 Personen (1 Kind)	27.970	43.379
4 Personen (2 Kinder)	33.730	52.106
5 Personen (3 Kinder)	39.490	60.833
6 Personen (4 Kinder)	45.250	69.561

Bei der Förderung selbst genutzten Wohnraums - Menschen mit Behinderungen, kann die Einkommensgrenze um bis zu 40 %

überschritten werden.

**Einkommensgrenzen in der sozialen Wohnraumförderung; Quelle NRW-Bank 2018**

Alleine hieraus ergibt sich, dass nicht mit einer befürchteten Gettobildung des Quartiers zu rechnen ist.

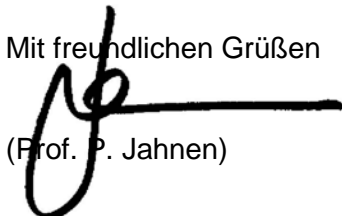
Die Planung und Errichtung von Wohnungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erfordert unabdingbar die Einhaltung bestimmter Raumgrößen und Raumfolgen und bestimmt somit Statik und Konstruktion der Gebäude, während im frei finanzierten Wohnungsbau die gesetzlichen Anforderungen und auch Erwartungen der künftigen Mieter an die Gestaltung der Grundrisse freier sind.

So ist die vertikale Mischung (auf unterschiedlichen Geschossebenen übereinander) unterschiedlicher Wohnangebote baukonstruktiv mit erhöhtem Aufwand verbunden, während die horizontale Mischung (auf einer Geschossebene) geringeren zusätzlichen Aufwand bedeutet.

Die vorgesehene hochwertige Architektur der geplanten Neubebauung an der alten Fabrik sieht keine unterschiedliche Gestaltung der Fassaden vor, unterscheidet somit nicht nach frei finanziertem oder öffentlich gefördertem Wohnungsbau.

Der gewünschten Durchmischung des Quartiers mit frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau wird Folge geleistet.

Mit freundlichen Grüßen



(Prof. P. Jahn)