



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/2968

Der Oberbürgermeister

I/01-011-12-11-de

Dezernat/Fachbereich/AZ

18.06.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Anregungen und Beschwerden	27.06.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Aufstockung durch Leichtbau im Innenstadtbereich
- Bürgerantrag vom 22.03.19

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 2030+ prüft, welche Instrumente der Innenentwicklung als geeignet und umsetzbar eingestuft werden können. Hierzu zählt unter anderem auch die Gebäudeaufstockung durch Leichtbau im Innenstadtbereich. Der Endbericht des Wohnungsbauprogrammes 2030+ wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Der Bürgerantrag wird in diesem Zusammenhang für erledigt erklärt.

gezeichnet:

Richrath

Mit Schreiben vom 22.03.2019 (siehe Anlage 1) beantragt der Petent eine Überprüfung der Möglichkeiten zur Aufstockung durch Leichtbau im Innenstadtbereich.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen können die personenbezogenen Daten des Originalantrags nicht mit abgedruckt werden. Sie sind zur weiteren Information der Mitglieder des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden den Sitzungsunterlagen in der nichtöffentlichen Anlage 2 beigelegt.

Die Verwaltung nimmt zu dem Bürgerantrag wie folgt Stellung:

Mit Beschluss der Vorlage Nr. 2016/1187 „Wohnbausiedlungsflächen“ durch den Rat der Stadt Leverkusen am 26.09.2016 wurde die Verwaltung mit der Erstellung eines Wohnbauprogrammes 2030+ unter Mitwirkung eines externen Instituts beauftragt.

Das Wohnungsbauprogramm 2030+ setzt sich aus drei Bausteinen zusammen:

Baustein 1: Analyse

- Analyse und Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung und aktuellen Wohnungsmarktsituation
- Vorausschätzung der künftigen Entwicklung der Bevölkerung, Haushalte und des Bauland- und Wohnungsbedarfs bis 2035
- Zusammenfassung der Analysen und Prognosen und Ableitung von Handlungsbedarfen

Baustein 2: Bewertung der aktuellen Baulandpolitik und Potentialflächen

- Überprüfung der vorhandenen Potenzialflächen der Bauleitplanung wie auch der zusätzlich identifizierten Potenzialflächen außerhalb der heutigen Bauleitplanung
- Vorschläge für weitere Wohnungsbauflächen

Baustein 3: Ziele, Strategien und Instrumente

- Ziele, Leitlinien und Strategien für die verschiedenen Handlungsfelder der künftigen Wohnungspolitik
- Vorschläge für einen zielführenden Instrumenteneinsatz
- Berichterstellung

Um die zukünftigen Wohnbedarfe in Leverkusen decken zu können, ist das Thema der Innenentwicklung eine wichtige Fragestellung. Aufstockung von bestehenden Gebäuden, je nach statischer Erfordernis auch mit Leichtbaukonstruktion kann im Einzelfall ein durchaus probates Mittel sein. Gleiches gilt für die Idee einer möglichen Überbauung von Parkplätzen oder den Ersatz von eingeschossigen Einzelhandelsgeschäften durch mehrgeschossige Bebauung mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss.

In Baustein 3 des Wohnungsbauprogramms 2030+ wird unter anderem geprüft werden, welche Instrumente der Innenentwicklung als geeignet und umsetzbar eingestuft werden können. Nach jetziger Planung wird der Baustein 3 gegen Ende des Jahres 2019 bearbeitet. Der Endbericht des Wohnungsbauprogrammes 2030+ wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Anlage/n:

2968 - Anlage 1 - Bürgerantrag

2968 - Nichtöffentliche Anlage 2

Von:
Gesendet: Freitag, 22. März 2019 09:12
An: SITZUNGSDIENST@STADT.LEVERKUSEN.DE
Betreff: WG: Bürgerantrag Prüfung Aufstockungen durch Leichtbau im Innenstadtbereich

Von:
Gesendet: Freitag, 22. März 2019 09:11
An:
Betreff: Bürgerantrag Prüfung Aufstockungen durch Leichtbau im Innenstadtbereich

Antrag an den Ausschuss für Anregung und Beschwerden

Leverkusen nimmt Initiativen auf, wie die in Berlin (siehe Anhang), Nachverdichtung auf Bestandsimmobilien im urbanen Raum mit Leichtbaukonstruktionen zu prüfen und vorzunehmen.

Begründung:

- 1) Im Innenbereich der Stadt fehlen preiswerte Wohnungen, da viele Grundstücke bereits bebaut sind, auch mit Objekten wie Parkhäuser und Geschäftshäuser, die ausserhalb der Geschäftszeiten unbelebt sind. Es sind potenziell eine Reihe von Gebäuden darunter, die sich zur Nachverdichtung durch Aufstockung eignen. Im Gegensatz dazu ufert die nicht preiswerte Bebauung in den Stadtrandbezirken aus - aktuelles Beispiel Hahnenblecher.
- 2) Der starke Pendlerverkehr in die Stadt hängt auch damit zusammen, dass preisgünstigerer Wohnraum im Stadtgebiet knapp geworden ist und so viele Arbeitnehmer in das Umland ausgewichen sind.

Wohnraumverdichtung in den Innenbereichen der Stadt bringt also mehrfache Vorteile.

Betreff: Idee zum Aufstocker Bauen in der Stadt aus Zeit online 5.1.2019

Lasst uns Häuser auf Parkdecks bauen, sagen zwei Gründer.

Text: Alexander Krex

• Björn Hiss und Nikolai Jäger sind keine Typen, die immer einen draufsetzen müssen. Sie tun es nur dort, wo es sich anbietet. Auf dem Parkdeck eines knapp 20 Meter hohen Einkaufszentrums im Berliner Stadtteil Friedrichshain zum Beispiel, seit Jahren ungenutzt. Auf einer Fläche von fast 8000 Quadratmetern lassen sie hier gerade ein Hotel zusammensetzen, Zimmer für Zimmer. Die Module sind aus Holz, 6,50 Meter lang, drei Meter breit, drei Meter hoch. Gefertigt wurden sie in einer Schreinerei in Bayern, insgesamt 152 Stück, jeweils zwei passen auf einen Lkw. In Berlin setzt sie ein Kran an die richtige Position auf dem Dach. Das Hotel auf dem Dach ist das erste Projekt von Hiss und Jäger. Im Jahr 2014 haben sie ihre Firma MQ Real Estate gegründet, mit der sie Gebäude über sich hinauswachsen lassen. Im Fachjargon heißt das: Nachverdichtung auf Bestandsimmobilien im urbanen Raum. „Wir haben bewiesen, dass man so etwas machen kann“, sagt Hiss wenige Wochen vor der Eröffnung. In Zeiten steigender Immobilienpreise und zunehmenden Zuzugs in die Städte ist Nachverdichtung ein Stichwort, das sie Geldgebern nicht lange erklären mussten. Etwa 15 Millionen Euro stecken in dem Hotel, das Eigenkapital stammt von einem kleinen Kreis aus Investoren, den Rest gab die Bank dazu. Die Module bestehen aus Fichte, ein schnell wachsendes und weiches Holz, das durch eine kreuzweise Verleimung in drei Schichten stabilisiert wird. Eine Wand ist acht Zentimeter dick. „Der Schreiner hat uns gesagt, das Holz für ein Modul wachse in kürzester Zeit allein in bayerischen Wäldern nach“, sagt Björn Hiss. Ihm ist es wichtig, dass beim Aufstocken keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Der 40-Jährige hat einen Master in nachhaltiger Immobilien-Projektentwicklung und kennt sich mit Ökobilanzen aus. Nikolai Jäger, 36, ist Betriebswirt und war zuvor bei einer Unternehmensberatung.

Vor vier Jahren aßen die beiden auf der obersten Etage des KaDeWe zu Mittag. Dabei blickten sie auf das Dach des Parkhauses gegenüber, auf dem kein einziges Auto stand. Was für eine Platzverschwendung, dachten sie. Dann suchten sie auf Satellitenbildern im Netz nach weiteren leeren Parkhausdächern. Aus diesen anfänglichen Recherchen, die sie nebenbei machten, wurde das Geschäftsmodell ihrer Firma, die inzwischen sechs feste und fünf freie Mitarbeiter beschäftigt.

Die vergangenen Monate haben Björn Hiss und Nikolai Jäger überwiegend in Hotelzimmer 152 verbracht – das einzige frei stehende Modul, das im Innenhof des Hotels seinen Platz hat. Noch ist es das Baubüro, in dem ihr Schreibtisch steht. Auf das Doppelbett im Zimmer werden sich bald die ersten Gäste fallen lassen, die kupferfarbenen Leselampen am Kopfende funktionieren schon. Denn die 16 und 18 Quadratmeter großen Zimmer sind so gut wie fertig, wenn sie in Bayern auf den Lkw geladen werden. Tresor, Waschbecken, Spiegel, Licht – nur Bett und Fernseher fehlen noch. Den Betrieb des 3-Sterne-Hauses übernimmt die Hotelkette Novum Hospitality mit ihrer Marke Niu, ebenso die Inneneinrichtung, die junge Städtereisende ansprechen soll. Graffiti-Tapeten im Innern und geparkte Trabis im Lichthof signalisieren, dass man in Ostberlin ist.

Nachverdichtung in Rekordgeschwindigkeit

Das Modul auf dem Innenhof wird bald zum Hotelzimmer 152.

Noch ist es das Baubüro von Björn Hiss (links) und Nikolai Jäger

Dass ihr erstes Projekt ein Hotel geworden ist, liegt am Baurecht, das an dieser Stelle nur Gewerbe zuließ. „Wir hätten gern auch Wohnungen gebaut“, sagt Hiss. Denn die Module eigneten sich auch als Mikro-Appartements, etwa für Studenten. Außerdem hätten sie gern mehrere Stockwerke gebaut, bis zu vier Module können aufeinandergestapelt werden. Allerdings wäre das Gebäude dann so hoch geworden, dass es den Brandschutz im gesamten Haus verkompliziert hätte.

Jäger und Hiss planen schon die nächsten Projekte, etwa die Aufstockung eines ebenerdigen Parkplatzes. Bis 2021 wollen sie 1000 Module verbaut haben.

Die ersten 152 stehen schon an ihrem Platz, die letzten von ihnen werden gerade gedämmt und verputzt. Ihr erstes Vorhaben war für die Gründer eine logistische Herausforderung. Das aufgestockte Parkhaus befindet sich nämlich auf einem Shoppingcenter, dessen Betrieb durch die Bauarbeiten nicht gestört werden durfte. Außerdem ist das Grundstück von viel befahrenen Straßen und einer S-Bahnlinie umgeben. Für einen Kran fand sich ringsum kein Platz, es musste ein teurer Spezialkran aufs Dach gestellt werden. Dennoch gelang der Bau in neun Monaten. „Ein konventioneller Bau braucht etwa doppelt so lange“, sagt Hiss.

Die Lobby ist der einzige Raum, der nicht fertig angeliefert werden konnte, weil er zu groß war. Durch die bodentiefen Fenster sieht man im Westen die rot blinkende Spitze des Fernsehturms, auf der Ostseite ist man auf Augenhöhe mit den oberen Geschossen sanierter DDR-Plattenbauten. Weitblick in alle Himmelsrichtungen

Lasst uns Häuser auf Parkdecks bauen, sagen zwei Gründer.

Text: Alexander Krex

Fotografie: Jens Passoth