

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

**Beschlussvorlage FB 4/002/2021
TOP Nr. 6 (Klima-, Umwelt-, Kultur-, Schul- und Sozialausschuss)**

<i>Gremium</i> Klima-, Umwelt-, Kultur-, Schul- und Sozialausschuss	<i>Beschluss</i> Entscheidung	<i>Ö-Status</i> öffentlich	<i>Sitzungstag</i> 09.03.2021
---	----------------------------------	-------------------------------	----------------------------------

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Antrag der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 06.01.2021 zur Planung von städtischen Wohnungen in Grafing-Bahnhof

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Mit Schreiben vom 06.01.2021 wurde von der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Planung von städtischen Wohnungen in Grafing-Bahnhof beantragt.

Der Antrag lautet wie folgt:

„Wir alle wissen, dass der Bedarf an günstigen Wohnungen in Grafing sehr groß ist. In Grafing-Bahnhof besitzt die Stadt Grafing drei eigene Häuser und demnächst wird noch ein viertes Haus vom Bundeseisenbahnvermögen erworben.

Alle vier Häuser sind in einem schlechten Zustand, speziell was Energieverbrauch, Heizung und räumliche Nutzung betrifft. Die Häuser sind derzeit vermietet, nur wenige Wohnungen stehen leer. Deshalb braucht es für eine Verbesserung eine gute vorausschauende Planung.

Antrag:

Der Stadtrat beauftragt eine Planung für ein Konzept für den Neubau der stadteigenen Mietwohnungen in Grafing-Bahnhof.

Die Neubauplanung soll das Haus in der Kranzhornstraße 12 und die Häuser in der Hauptstraße 18 und 20 betreffen.

Vorschläge für dieses Konzept:

- Planung für temporäre Ersatzwohnungen der Mieter*innen
- Klärung, ob die Stadt selbst baut oder den Auftrag an das gKU gibt <http://www.webegku-ebersberg.de>
- Fördermöglichkeiten abklären: <https://bayernlabo.de/bayerische-kommunalkunden/foerderkredite/kommunales-wohnraumfoederungsprogramm/>
- Größtmögliche Nutzung der Grundstücke prüfen:
An allen Standorten ist eine Vergrößerung der Baukörper möglich und sollte auch dringend genutzt werden. Dadurch kann mindestens ein Drittel mehr an Wohnungen erreicht werden.
- Nachhaltige Bauweise anstreben:
Alle Häuser sollen in Holzbauweise errichtet werden, Solarenergie auch zum Eigenverbrauch muss eingebaut werden (Mieterstrommodell), Nahwärmenutzung von benachbarter Biogasanlage ist zu prüfen.

Dafür sind in den Haushalt 2021 als Planungskosten 20.000 € einzustellen. Wir bitten um zeitnahe Behandlung in den zuständigen Gremien. Dieser Antrag geht zur Kenntnis per E-Mail an alle Stadtratsmitglieder.

Bereits am 21.10.2014 hat sich der Bau-, Werk- und Umweltschuss in einer Sitzung unter Top 11 mit dem Sachverhalt beschäftigt und auch das weitere Vorgehen beschlossen. Dabei wurde vorgegeben, eine Sanierung der Hauptstr. 18 und 20 vorzubereiten. Die dafür geltende Kostenvorgabe wurde auf 350 €/m² festgelegt.

Die Bürgermeisterin wurde ermächtigt, die Architektenleistungen zu vergeben. Zur Sanierung sollte die Ablösezahlung für das Baugebiet Wolfsschlucht in Höhe von 440.000 € verwendet werden.

Als nächster Schritt sollte die Grafinger Str. 9 in Straußdorf freigemacht werden und auch hier ein Sanierungskonzept erarbeitet werden. In dem Haus befanden sich damals noch zwei Mieter. Einer dieser Mieter ist im letzten Jahr verstorben. Beide haben sich vehement geweigert, die Wohnungen zu verlassen.

Dann sollte die Bebaubarkeit und die Bebauung des Grundstücks der Hochriesstr. 1 und 3 geprüft werden. Hier besteht ein sehr großer Garten, der evtl. die Bebauung mit einem weiteren Gebäude ermöglichen würde.

In der Folgezeit scheiterten sowohl die Planungen für die Hauptstr. 18 und 20 wegen den darin befindlichen Mietern als auch die Sanierung in Straußdorf. Die Verwaltung konnte die Gebäude nie entmieten, weil die Mieter sich geweigert haben, die Wohnungen zu räumen wie in Straußdorf oder der Druck auf die Wohnungen so groß war, dass immer jemand untergebracht werden musste. Jede freie Wohnung ist wieder belegt.

Nun ist die beiden Häuser nicht mehr wirtschaftlich sanierungsfähig und das Grundstück sollte überplant werden. Mit dem Beschluss, die Kranzhornstraße energetisch zu ertüchtigen und neuen Wohnraum in Dachgeschoss zu schaffen wurde festgelegt, dass dieses Gebäude zuerst saniert wird. Mittel dazu sind in den Finanzplan eingestellt.

Danach sollen die Hauptstr. 18 und 20 angegangen werden. Wenn das Gebäude von der Bahn gekauft hat, sind Wohnungen vorhanden in die die Mieter umgesiedelt werden können, um den Bestand zu sanieren. Die soll dann in den Jahren 2023/2024 soweit sein. So lange wird es auch dauern bis das ehemalige Bahnhofsgebäude erworben werden kann.

Beschlussvorschlag

Der Kultur, Umwelt, Klima und Sozialausschuss bestätigt das vorgeschlagene Vorgehen der Verwaltung. Die Stadt wird mit der Sanierung der Gebäude in Grafing Bahnhof mit der Kranzhornstr. 12 im Jahr 2022 beginnen und im Anschluss nach dem Kauf des Bahnhofgebäudes in der Hauptstr. 25 mit der Sanierung der Anwesen Hauptstr. 18 und 20 weitermachen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / **Verm.HH** Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Durch die energetische Sanierung der Kranzhornstr. wird das Gebäude energetisch auf einen technischen Stand gebracht, der einen zu einem geringeren Energieverbrauch führt. Gleiches wird bei der weiteren Sanierung der Gebäude in der Hauptstr. erfolgen. Insgesamt wird damit ein Ziel aus dem Klimaschutzkonzept umgesetzt.

Anlagen:

Antragsschreiben vom 06.01.2021