



Beschlussvorlage Nr.:	165 b/2025	Datum:	20.02.2026
Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	

Beratungsfolge			
Nr.		Stadtvertretung / Fachausschuss	Sitzungstag
1	X	Ausschuss für Soziales, Sport und Kultur	17.03.2026
2		Bildungsausschuss	
3		Ausschuss für Umwelt und Verkehr	
4	x	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen	16.03.2026
5		Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, öffentliche Sicherheit und Digitalisierung	
6	x	Hauptausschuss	20.04.2026
7	x	Stadtvertretung	27.04.2026

nachrichtlich: Junger Rat

Schluss- und Mitzeichnungen			
gez. Th. Haß	gez. Hansen	gez. Finkeldey	gez. Bickel
Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

1. TOP: Standortsuche für sozialen Wohnungsbau in Schwentental

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

In der Sitzung der Stadtvertretung am 02.06.2025 wurde auf Grundlage der Beschlussvorlage 249b/2024 der folgende Beschluss gefasst:

Bei der Unterbringung von geflüchteten Menschen sind vor dem Hintergrund der aktuellen Zuweisungsprognose keine Standorte mehr zu betrachten, bei denen lediglich eine temporäre Aufstellung von Containern bauplanungsrechtlich möglich ist. Die Verwaltung wird beauftragt, für die nächste Sitzung Standorte zu identifizieren, auf denen grundsätzlich eine dauerhafte Errichtung von Wohnraum zulässig ist.

Mit der Beschlussvorlage 165/2025 wurden verschiedene Standorte im Stadtgebiet identifiziert und im Hinblick auf eine bauplanungsrechtliche Beurteilung sowie einer möglichen Erschließung bewertet.

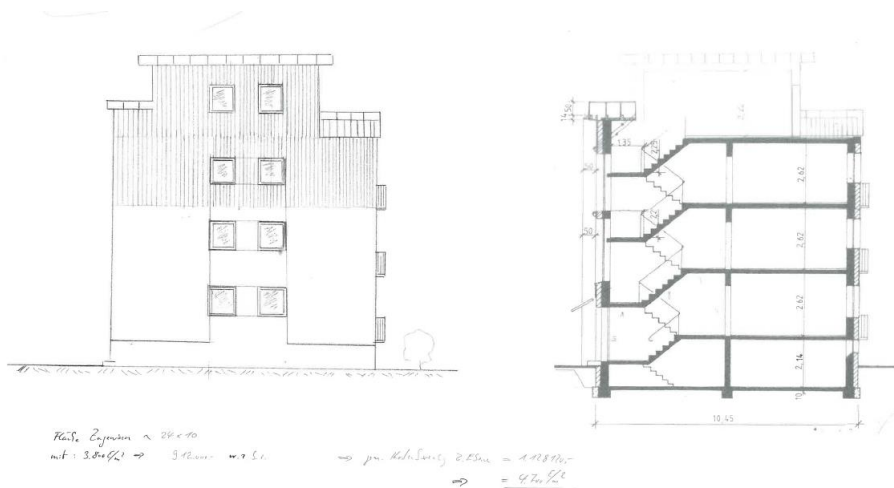
Die Stadtvertretung hat am 06.10.2025 unter dem TOP 12 folgenden Beschluss gefasst:

1. Für die Errichtung eines Wohnhauses im sozialen Wohnungsbau werden die Fläche 3 (Dorfplatz) sowie die Fläche 7 (Gerhard-Scherenberger-Platz) derzeit nicht betrachtet.
2. Die Verwaltung wird gebeten, eine bautechnische Prüfung zu beauftragen, ob und in welchem Kostenrahmen eine Aufstockung und /oder Erweiterung der stadteigenen Wohnhäuser im Gerhart-Hauptmann-Weg möglich ist. Das Ergebnis der Prüfung wird den gemeindlichen Gremien vorgelegt.

Eine bautechnische Prüfung zu Pkt. 2 wurde durch den Hochbauingenieur im Hause wie folgt vorgenommen:

A: Geschosserweiterung

Zunächst wurde eine Skizze erstellt, um eine Kostenberechnung auf Grundlage eines Entwurfes erstellen zu können.



Die Kostenberechnung sollte zunächst nur Aufschluss darüber geben, ob diese Planidee der Aufstockung und Erweiterung der Wohnhäuser im Gerhart-Hauptmann-Weg weiterverfolgt werden soll, bevor statische Untersuchungen beauftragt werden.

Aufgrund der leichten Bauweise (Porenbetonsteinmauerwerk im 2.OG sowie Holzständerwerk im DG) kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die solide Bauweise des Bestandsgebäudes diese Ausbauvariante statisch trägt.

Von folgenden Bedingungen wurde für die Kostenberechnung ausgegangen:

1. Bestehendes Mauerwerk im EG und 1.OG energetisch aufgewertet mittels Einblasdämmung
2. Neue Geschosdecke auf Porenbetonsteinmauerwerk 2.OG in Beton
3. Holzständerwerk auf vorgenannte Betondecke
4. Fassadenverkleidung aus Cedral Eternit Holzimitat im 2.OG und DG
5. Flachdacheindeckung aus Folie
6. Staffelgeschoss somit 3-geschossig
7. Anbindung an bestehende Heizungsanlage möglich.

Entsprechend der vorgenannten Planungsgrundlage hat die Kostenberechnung einen gesamten Betrag inklusive der Nebenkosten für Bauantrag und Statik etc. in Höhe von **1.354.200 €** ergeben.

Die hierbei ermittelbaren Kosten der KGR 300 und der KGR 400 ergeben einen Wert von rund 948.000 € was einen Wert von 4.700 €/m² Wohnflächenzugewinn bedeutet.

Im Allgemeinen wird mit Kosten beim Wohnungsbau von 2.500 €/m² bis 3.800 €/m² ausgegangen. Die hier ermittelten und verhältnismäßig hohen Kosten resultieren aus der Tatsache, dass es sich hierbei um Bauen im Bestand handelt, was sich auch auf die Kosten für die Planung auswirkt.

Weiterhin ist bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen, dass die bereits ausgebauten DG-Wohnungen zurück gebaut werden müssen und dass in der Bauzeit von ca. 1 Jahr keine Mieteinnahmen der bestehenden DG Wohnungen generiert werden können. Diese Kosten bzw. fehlenden Einnahmen sind noch nicht berücksichtigt. Lösungen für eine temporäre Unterbringung der Mieter in anderen Mietobjekten werden derzeit nicht gesehen bzw. müsste Wohnraum temporär angemietet werden.

Ein weiterer Punkt ist, dass im Moment kein Bedarf an Sanierungsarbeiten an den Wohnhäusern erforderlich ist, welcher Synergien generieren würde, wie z.B. Neueindeckung Dach oder Erneuerung von Fenstern.

Verwaltungsseitig wird daher empfohlen, die Planungen für eine Geschosserweiterung und eine Anbauerweiterung an den bestehenden Wohnhäusern aus Kostengründen zunächst nicht weiter zu verfolgen. Sollten in naher Zukunft die Dächer neu gedeckt werden müssen bzw. weitere Sanierungsmaßnahmen oder Fördermöglichkeiten anstehen, so könnte diese Idee erneut betrachtet werden.

B: Anbauerweiterung

Die Gebäude Gerhart- Hauptmann- Weg 1 und 2 sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Flurstücksgrenzen nicht erweiterbar, so dass eine weitere Untersuchung nicht erforderlich ist.

Die Gebäude Gerhart- Hauptmann-Weg 2a und 2b wären unter zusätzlicher Inanspruchnahme des Flurstückes 263 theoretisch erweiterbar.



Das Flurstück 263 befindet sich im Eigentum der Stadt. Eine Erweiterung wäre theoretisch mit folgenden Kosten zu realisieren:

Bei einem Wohnflächenzugewinn von ca. 300m² und gem. Baupreisindex von ca. 2800€/m² - 3.800€/m² kämen Baukosten von ca. 3.300€/m² * 300m² = 990.000 € rd. 1.000.000 € zustande.

Da über das Grundstück Gerhart-Hauptmann-Weg 2 jedoch eine nicht überbaubare Schmutzwasserdruckleitung von der Berliner Straße kommend befindet, ist eine Erweiterung des Gebäudes praktisch nicht umsetzbar.

3. Lösungsvorschlag:

Wie Beschlussempfehlung

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

5. Beschlussempfehlung:

I. Beschlussempfehlung des Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen:

Der Stadtvertretung wird empfohlen:

1. Eine Geschosserweiterung bzw. Anbauerweiterung an den Wohnhäusern im Gerhart-Hauptmann-Weg soll zunächst nicht weiterverfolgt werden. Von einer baufachlichen Prüfung durch ein externes Ing. Büro wird abgesehen.
2. Sofern in Zukunft eine bautechnische Notwendigkeit zur Neueindeckung der Dächer besteht bzw. weitere Sanierungsmaßnahmen oder Fördermöglichkeiten anstehen, ist die Planungsidee einer Geschosserweiterung erneut zu betrachten.

II. Beschlussempfehlung des Ausschusses für Soziales, Sport und Kultur:

Der Stadtvertretung wird empfohlen:

1. Eine Geschosserweiterung bzw. Anbauerweiterung an den Wohnhäusern im Gerhart-Hauptmann-Weg soll zunächst nicht weiterverfolgt werden. Von einer baufachlichen Prüfung durch ein externes Ing. Büro wird abgesehen.
2. Sofern in Zukunft eine bautechnische Notwendigkeit zur Neueindeckung der Dächer besteht bzw. weitere Sanierungsmaßnahmen oder Fördermöglichkeiten anstehen, ist die Planungsidee einer Geschosserweiterung erneut zu betrachten.

III. Beschlussempfehlung des Hauptausschusses:

Der Stadtvertretung wird empfohlen:

1. Eine Geschosserweiterung bzw. Anbauerweiterung an den Wohnhäusern im Gerhart-Hauptmann-Weg soll zunächst nicht weiterverfolgt werden. Von einer baufachlichen Prüfung durch ein externes Ing. Büro wird abgesehen.
2. Sofern in Zukunft eine bautechnische Notwendigkeit zur Neueindeckung der Dächer besteht bzw. weitere Sanierungsmaßnahmen oder Fördermöglichkeiten anstehen, ist die Planungsidee einer Geschosserweiterung erneut zu betrachten.

IV. Beschlussempfehlung für die Stadtvertretung:

1. Eine Geschosserweiterung bzw. Anbauerweiterung an den Wohnhäusern im Gerhart-Hauptmann-Weg soll zunächst nicht weiterverfolgt werden. Von einer baufachlichen Prüfung durch ein externes Ing. Büro wird abgesehen.
2. Sofern in Zukunft eine bautechnische Notwendigkeit zur Neueindeckung der Dächer besteht bzw. weitere Sanierungsmaßnahmen oder Fördermöglichkeiten anstehen, ist die Planungsidee einer Geschosserweiterung erneut zu betrachten.

Abstimmung					
Dafür	Dagegen	Enthaltungen	Kennntnisnahme	Vertagung	Keine Abstimmung