

Sitzungsvorlage DS 2018/134

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **05.04.2018**)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei
Amt für Soziales und Familie
Stadtplanungsamt
Bauordnungsamt

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 25.04.2018

Gemeinderat

öffentlich am 07.05.2018

Aktenzeichen: 8811

Wohnen in der Angerstraße

- Grundsatzbeschluss über Standort und den 1. Bauabschnitt (Sozialmietwohnungen)
- Auftrag für Planung

Beschlussvorschlag:

1. Auf dem Grundstück Angerstraße 8 (Flst 3140) sollen vor allem Wohnungen, vorwiegend Mietwohnungen, geschaffen werden. Als 1. Bauabschnitt werden von der Stadt Sozialmietwohnungen im Rahmen des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019 gebaut.
2. Der 1. Bauabschnitt, wie in der Vorlage beschrieben auf der südlichen Hälfte des Grundstücks (siehe auch Anlage 1), ist zügig umzusetzen. Dazu hat die Verwaltung
 - a) ein Architekturbüro zu suchen und mit der Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie für das Gesamtgrundstück und die Hochbauplanung für den 1. Bauabschnitt in Stufen (Stufe 1 Leistungsphase 1 und 2; Stufe 2 gegebenenfalls Leistungsphasen 3, 4 und Funktionalausschreibung) zu beauftragen,
 - b) die Machbarkeitsstudie (Nummer 2 a) im Juli 2018 dem Ausschuss für Umwelt und Technik vorzulegen.
3. Die Planungskosten gehen zu Lasten des UA 2.8811; die Ausgaben werden durch die unter der Fipo 2.4990.9410.000-0050 (Bau zusätzlicher Unterkünfte) bereitgestellten Mittel aus 2017 und 2018 abgedeckt.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

In der Stadt Ravensburg ist der Wohnungsmarkt angespannt. Das Land Baden-Württemberg erklärte das Gebiet der Stadt Ravensburg zum 1. November 2015 zum "angespannten Wohnungsmarkt"; die sogenannte Mietpreisbremse nach dem Mietrechtsnovellierungsgesetz gilt demnach auch in Ravensburg. Auch bei der Berechnung des Wohngeldes setzt der Bund Ravensburg aufgrund der hohen Mieten in die zweithöchste von sechs Tabellenstufen. Auch die Fortschreibung des Mietspiegels bestätigt die Knappheit von verfügbarem und bezahlbarem Wohnraum.

Neben der Versorgung der bereits länger in Ravensburg lebenden Bevölkerung muss die Stadt Ravensburg Plätze für die Anschlussunterbringung für Menschen mit Fluchterfahrung bereitstellen; in 2018 rund 200 Plätze (rund 50 Wohnungen) und in 2019 weitere 185 Plätze (rund 45 Wohnungen). Auf den Bericht des Sozialamts im Sozialausschuss am 18.04.2018 über die "Situation geflüchteter Menschen in Ravensburg" wird verwiesen.

Diese Wohnräume müssen neu geschaffen werden; es gibt keine freien Kapazitäten. Bisher gibt es zwei Standorte, an denen Wohnplätze geplant sind:

- Oberzell, ursprüngliche Anzahl von 24 Plätzen (+ 8) wieder herstellen. Sanitäranlagen werden durch einen Sanitärcontainer ergänzt.
- Lachen 2; beantragt sind 18 Plätze. Bauantrag liegt beim Regierungspräsidium Tübingen zur Entscheidung.

Es müssen also noch 360 Wohnplätze (rund 90 Wohnungen) in den nächsten zwei Jahren, davon eigentlich rund 175 Plätze bzw. 43 Wohnungen in 2018, gebaut werden.

Ein 1. Schritt für mehr bezahlbaren (Miet-) Wohnraum ist mit dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum getan. Dieses Bündnis wird aber den klassischen sozialen Mietwohnungsbau nur in sehr geringem Umfang abdecken. Diese Aufgabe bleibt bei der Stadt. Dies soll mittel- /langfristig eine der Aufgaben einer eventuell zu gründenden städtische Wohnbaugesellschaft sein. Die Beratungen in den Gremien zu diesem Thema sind aber noch nicht terminiert. Deshalb muss der nächste soziale Mietwohnungsbau von der Stadt im normalen Haushalt abgewickelt werden.

2. Standort Angerstraße 8

Um schnell Wohnungen zu schaffen, muss auf Standorte zugegriffen werden, die im Eigentum der Stadt sind, bei denen Baurecht für eine Wohnbebauung grundsätzlich gegeben ist, bzw. ohne größere Zielkonflikte auszulösen, kurzfristig geschaffen werden kann.

Ein solcher Standort ist das städtische Grundstück (Flst 3140) in der Angerstraße; ein Baugrundstück mit insgesamt 4.541 m² Fläche. Es ist nach Bebauungsplan ein Bauplatz für den Gemeinbedarf. "Mobiler" Wohnraum für die Anschlussunterbringung könnte beim gegebenen Baurecht grundsätzlich genehmigt werden; befristet auf 3 Jahre. Für längere Nutzungszeiten muss, wie

auch für die jetzt geplanten Sozialwohnungen im Rahmen des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019, der Bebauungsplan mit dem Ziel Wohnen geändert werden.

An diesem Standort besteht für die festgesetzte Gemeinbedarfsnutzung kein umfangreicher Bedarf, da drängt es sich auf, dieses Flächenpotenzial im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung, insbesondere für Wohnen und dem Wohnen dienende untergeordnete Nutzungen weiterzuentwickeln.

Die Verwaltung hat dem Gemeinderat am 18.12.2017 (DS 217/383) vorgeschlagen, auf einer Teilfläche dieses Grundstücks in Systembauweise 14 Wohnungen - Ziel Bezug der Wohnungen im Sommer 2018 - zu bauen. Wegen offener Fragen wurde der Tagesordnungspunkt vom Gemeinderat vertagt und zur Vorberatung in den SOZ (Bedarfe), im AUT (technische Fragen) verwiesen, wobei festgehalten wurde, dass er zur Zielvorstellung stehe.

Vom Stadtplanungsamt wurde das städtebauliche Konzept vom Dezember 2017 fortgeschrieben – Anlage 1. Es lässt eine geordnete Bebauung in mehreren Bauabschnitten zu. Die Baukörper fügen sich, trotz einer gewissen Verdichtung, verträglich in der Körnung in die vorhandene Wohnbebauung ein.

3. Mögliches Bauprogramm 1. Bauabschnitt

In einem möglichen 1. Bauabschnitt können in den zwei südwestlich gelegenen "Baufeldern" – in der Anlage 1 rot umrandet - Gebäude, jeweils 3-geschossig, mit zusammen rund 22 Wohnungen und rund 1.200 m² Wohn- und Nutzfläche gebaut werden. Nebenflächen für Fahrräder (44 überdachte Stellplätze) und Müll sollten in einem Untergeschoss (bedingt durch Hanglage) untergebracht werden.

Die für die Sozialwohnungen baurechtlich notwendigen 22 Stellplätze sind vorerst als offene Stellplätze in Kies herzustellen bzw. sind die vorhandenen Stellplätze zu nutzen. Bei der weiteren Bebauung sind diese in der gemeinsamen Tiefgarage nachzuweisen.

Für den 1. Bauabschnitt wird rund die Hälfte des Grundstücks in Anspruch genommen.

4. Umsetzung

Diese Wohnungen werden dringend – eigentlich noch dieses Jahr – gebraucht. Zudem sollen die Gebäude wirtschaftlich gebaut werden; nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019 sind nur Baukosten von 3.000 € je m² Wohnfläche zuzüglich angemessener Grundstückskosten förderfähig.

Um eine schnelle und wirtschaftliche Umsetzung für den 1. Bauabschnitt und die dort angestrebten Sozialwohnungen zu erreichen, sollen die Gebäude von der Stadt, gemeinsam mit einem Architekturbüro bis einschließlich Baugenehmigungsplanung, bereits parallel zum Bauleitplanverfahren, geplant werden. Nach der Genehmigung wird mit dieser Planung und einer Funktionalbeschreibung über eine öffentliche Ausschreibung ein Generalunternehmer gesucht, der das Vorhaben so bzw. mit annehmbaren, systembedingten Abweichungen baut. Alle weiteren Planungsleistungen für das Gebäude, mit Aus-

nahmen einer Bauoberleitung, sind beim Generalunternehmer. In der Funktionalbeschreibung erwarten wir von Generalunternehmern Angebote mit optimierten Systemgrundrissen, wirtschaftliche Bauweisen, Ausstattung usw. . Standardisiertes Bauen sollte den Vorteil von etwas kürzeren Umsetzungszeiten bringen.

Das von der Stadt, mit der Planung des 1. Bauabschnitts, beauftragte Architekturbüro soll auch eine Machbarkeitsstudie für die weitere Bebauung machen, da die Stellplätze vom 1. Bauabschnitt in der, mit der weiteren Bebauung zu erstellenden, Tiefgarage unter zu bringen sind.

Die Kosten, für diese vorstehend beschriebenen Planungsleistungen, liegen unter dem Schwellenwert für eine europaweite Ausschreibung.

5. Zeitplan

Der dargestellte Zeitplan für den 1. Bauabschnitt setzt einen ungestörten, normalen Verlauf, (d. h. Bebauungsplanverfahren ohne große Einwendungen; Baugenehmigung kann ohne Verzögerungen erteilt werden), und die bauliche Umsetzung über einen Generalunternehmer voraus:

Aktivität/Maßnahme/Meilenstein

Vorberatung	SOZ 18.04.2018
Vorberatung	AUT 25.04.2018
Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan	AUT 25.04.2018
Grundsatzentscheidung im Gemeinderat über die Art der Umsetzung	GR 07.05.2018
Beauftragung Architekturbüro	Mai 2018
Machbarkeitsstudie Gesamtgrundstück	}AUT
und Auslegungsbeschluss Bebauungsplan	} 04.07.2018
Hochbauplanung für 1. BA - Genehmigung Entwurf	AUT/GR September 2018
Einreichung Bauantrag	}
Beantragung Zuschüsse/Darlehen für sozialen Mietwohnungsbau	}September 2018 }
Satzungsbeschluss Bebauungsplan	GR November 2018
Baugenehmigung	Dezember 2018
GU-Ausschreibung	Januar 2019
Öffnung Angebote	März 2019
Vergabeentscheidung	AUT/GR April 2019
Bauvertrag	Mai 2019
Gründung, Bodenplatte usw.	Juni 2019

Außenanlagen	Juli /August 2019
Baubeginn Hochbau / Aufbau der Gebäude	ab August 2019
<u>Bezug Wohnungen</u> ist abhängig vom Bausystem: frühestens es kann aber auch bis dauern.	Oktober 2019, Mitte /Ende 2020

6. Kosten und Finanzierung:

6.1 Kosteneinschätzung

Für diese Wohnungen ist von Gestehungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche von rund 2.500 € bis 3.000 € auszugehen. Herstellungskosten für Stellplätze in Tiefgaragen sind mit rund 20.000 € bis 25.000 € anzusetzen. Damit sind die Kosten für dieses Bauprogramm mit rund 1.200 m² Wohn- und Nutzfläche und 22 Stellplätzen auf 3,45 Mio. € bis zu 4,2 Mio. € (jeweils ohne Grundstück) einzuschätzen.

6.2 Finanzierung und Folgekosten

Für den allgemeinen sozialen Wohnungsbau sind im städtischen Haushalt bisher keine Mittel bereitgestellt. Die Aufgabe sollte die städtische Wohnungsbaugesellschaft übernehmen. Im Nachtrag 2017 wurden im UA 2.4990, VKZ 0050 zusätzlich 1,4 Mio. € für den Erwerb und Bau weiterer Unterkünfte für die Anschlussunterbringung von Menschen mit Flüchtlingshintergrund finanziert. Davon wurden rund 730.000 € ausgegeben für den Erwerb von Gebäuden vom Landkreis (Robert-Bosch-Straße und Springerstraße); die Restmittel als Haushaltsreste übertragen. In den Haushaltsplan 2018 sind weitere 350.000 € aufgenommen; in Summe stehen somit 1.020.000 € Haushaltsmittel bereit. Davon sind bereits gebunden für Oberzell und Lachen bis zu rund 320.000 €; freie Mittel somit rund 700.000 €.

Für Sozialwohnungen können zinsverbilligte Kredite und/oder Zuschüsse aus dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019 beantragt werden (VwV-Wohnungsbau BW 2018/2019 vom 28.03.2018).

Der Zinssatz beträgt derzeit 0 %; dieser kann mit einer Laufzeit von bis zu 30 Jahren festgeschrieben werden. Kreditbetrag bis zu 80 % der bis 3.000 € berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten je m² Wohnfläche, also max. 2.400 € je m² Wohnfläche. Der Subventionsbarwert aus den Darlehen kann, anteilig oder auch voll, in Zuschüsse umgewandelt werden; die Voll-Zuschüsse je Wohnung sind betragsmäßig begrenzt.

Die Miete ist auf 2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete abzusenken; das wäre dann eine Sozialmiete von rund 7,00 € bis 7,50 € kalt.

Planungskosten 2018 im UA 2.8811 geschätzt zwischen 100.000 € und Abgedeckt durch Mittel bei Fipo 2.4990.9410.000-0050	120.000 €.
--	------------

Die Finanzierung für den Neubau des 1. Bauabschnitts ist in Einnahmen und Ausgaben im Haushalt 2019 abzubilden.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für den 1. Bauabschnitt wird zusammen mit dem Entwurf im September vorgestellt, wenn die Fördermöglichkeiten des neuen Förderprogramms Wohnungsbau 2018/2019, abgestimmt auf den Entwurf, mit der Landeskreditbank abgeklärt sind. Nach dem Kalkulationschema der Landeskreditbank kann die Stadt, nach einer 1. Prüfung, langfristig mit diesem Wohnungsbau Vermögen schaffen.

Anlagen:

Städtebauliches Konzept des Stadtplanungsamtes vom April 2018