

Tischvorlage DS 2018/134/1

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **08.05.2018**)

Mitwirkung:
Amt für Soziales und Familie
Bauordnungsamt
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt

Aktenzeichen: 8811

Gemeinderat

öffentlich am 07.05.2018

Wohnen in der Angerstraße
- Grundsatzbeschluss über Standort und den 1. Bauabschnitt
(Sozialmietwohnungen)
- Auftrag für Planung

Beschlussvorschlag: *(nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik):*

1. Auf dem Grundstück Angerstraße 8 (Flst 3140) sollen vor allem Wohnungen, vorwiegend Mietwohnungen, geschaffen werden. Als 1. Bauabschnitt werden von der Stadt Mietwohnungen 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), *soll zügig umgesetzt werden*. Dazu hat die Verwaltung
 - a) ein *oder zwei/drei* Architekturbüro(s) zu suchen und mit der Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie für das Gesamtgrundstück zu beauftragen; *mit der Hochbauplanung für den 1. Bauabschnitt kann an ein Büro mit den Leistungsphasen 1 und 2 beauftragt werden*;
 - 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.

Die Stadt Ravensburg muss kurz- und mittelfristig bezahlbare Mietwohnungen – beim Neubau heißt das Wohnungen, für die das Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019 in Anspruch genommen werden kann und wird – schaffen. Der Bedarf für die nächsten 3 bis 4 Jahre liegt bei rund 120 Wohnungen bzw. rund 6000 bis 7.000 m² Wohnfläche. Davon müssten rund 90 Wohnungen in den nächsten zwei Jahren, davon eigentlich rund knapp die Hälfte in 2018, gebaut werden.

Ein 1. Schritt für mehr bezahlbaren Wohnraum ist mit dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum getan. Dieses Bündnis wird aber den klassischen geförderten 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 *geförderte* 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 *den Bau von der* jetzt geplanten *Mietwohnungen* im Rahmen des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019, *muss* 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 *Mietwohnungen* zu erreichen, sollen die *Hochbauplanungen für die Gebäude* von der Stadt, bereits parallel zum Bauleitplanverfahren, *vorangebracht* werden.

Die Möglichkeiten der Bebauung insgesamt wird durch eine/mehrere Machbarkeitsstudie(n) geklärt werden. Ziel ist, die Ergebnisse dem Gemeinderat vor der Sommerpause vorzulegen. Diese Machbarkeitsstudien sollen in die Bauleitplanung einfließen.

Begleitend zur Machbarkeitsstudie und einer eventuellen Vorplanung für den 1. BA wird die Verwaltung für eine zügige Umsetzung dieses 1. Bauabschnitts, aber ev. auch der gesamten Bebauung, Lösungen erarbeiten. Eine zügige Bebauung des Grundstücks, ohne Unterbrechungen, würde die Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch die Bautätigkeiten reduzieren.

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
Machbarkeitsstudie Gesamtgrundstück	}AUT
und Auslegungsbeschluss Bebauungsplan	} 04.07.2018
<i>Ausschreibung, Baugenehmigungsverfahren, Vergabeentscheidung, Bauvertrag</i>	<i>Sept 2018 bis April 2019</i>
Beantragung Zuschüsse/Darlehen für sozialen Mietwohnungsbau	<i>Herbst 2018</i>
Satzungsbeschluss Bebauungsplan	GR November 2018
<i>Baubeginn</i>	Juni 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 die Wohnungen im 1. BA 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 Wohnungsbau-gesellschaft 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 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.

Anlage

Städtebauliches Konzept des Stadtplanungsamtes vom April 2018