



Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg (SWO)

Strategie und Projektpotentiale zur Beschaffung von gefördertem Wohnraum

Betriebsausschuss Städtische Wohnungen Ravensburg 11.03.2020

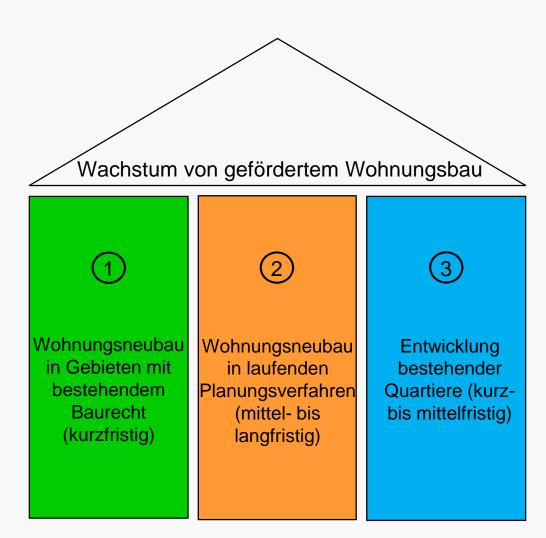


- Nachhaltige und langfristige Sicherstellung von gefördertem Wohnungsbau in Ravensburg
- Bewirtschaftung und Instandhaltung der Städtischen Wohnungen
- Förderung einer gut funktionierenden sozialen
 Durchmischung in den städtischen Quartieren
- Identifikation und Entwicklung von Wachstumspotentialen für geförderten Wohnungsbau auf Basis von drei wesentlichen Entwicklungssäulen
- Schaffung von 100 Wohneinheiten bis 2030





Entwicklungssäulen für Wachstumspotentiale von gefördertem Wohnungsbau





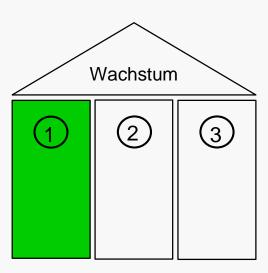


1.

Die Realisierung neuer Wohnbauten bzw. Quartiere mit bestehendem Baurecht

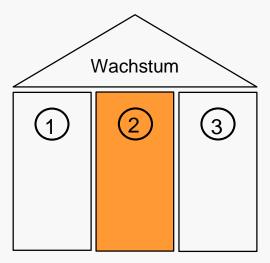
<u>Ziel</u>

Möglichst <u>kurzfristig</u> zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen und Innenentwicklungspotentiale zu nutzen.





- Die Entwicklung von Wohnbauten im Rahmen laufender Planungsverfahren
 - Ziel Bei der Neuausweisung von Wohngebieten sind die Potentiale für den Eigenbetrieb zu nutzen, um dort passgenau geförderten Wohnraum zu entwickeln und mittel- bis langfristig umzusetzen.





- 3. Die Entwicklung bestehender Quartiere
 - Ziel Bei der Suche nach Entwicklungspotentialen wird die Innenentwicklung einer Außenentwicklung vorgezogen. Untersucht wird, welche Potentiale mit bestehendem Baurecht innerhalb der Bestandsquartiere gegeben sind, die zeitnah erschlossen und kurz- bis mittelfristig dem Wohnungsmarkt zugeführt werden können.

Wachstum

1 2 3



 Abruf von Mitteln aus den Wohnraumförderprogrammen des Bundes und des Landes (z. B. neue Förderlinie "Wohnungsbau BW-kommunal")

 Erwerb von vergünstigten Grundstücken für geförderten Wohnungsbau (z. B. VwV verbilligte Grundstücke)

 Kostengünstiges Bauen bei maximal möglicher Qualität (z. B. Verzicht auf Umlagen aus Tiefgaragenstellplätzen oder Aufzügen)

Zielgruppen





Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein entsprechend des Landeswohnraumförderprogramms

Beispiel: Zwei-Personen-Haushalt
Alleinerziehende Person mit einem Kind
Zulässiges Jahresbruttoeinkommen 51.000 €

Beispiel: Vier-Personen-Haushalt
Alleinverdiener mit Partner und zwei Kindern
Zulässiges Jahresbruttoeinkommen 69.000 €

Anspruch besteht bis in die Mitte der Gesellschaft!

Mietwohnraum- förderung gemäß Abschnitt B
60.000€
15,00%
,
9.000€
51.000€
51.000€
60.000€
69.000€
78.000 €
87.000€
96.000€
105.000€
114.000€
123.000 €
54.000€
57.000€
63.000 €
66.000€
72.000 €
75.000€

Einkommensgrenzen 2020 laut LWoF-Programm (Auszug)



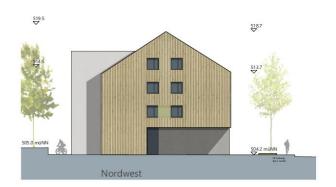




Die Realisierung neuer Wohnbauten mit bestehendem Baurecht

Rathausgebäude mit geförderten Wohnungen in der Ortsmitte Bavendorf

- Innenentwicklung Baulückenschließung nach §34 BauGB
- Acht geförderte Wohnungen, um das Wohnquartier sozial vielfältig zu gestalten
- Niedriger Energiebedarf durch KfW-Effizienzhaus-Standard 55
- Schaffung kleinerer Wohneinheiten, um einkommensschwächeren Alleinstehenden und älteren Menschen mit Wunsch nach Wohnraumverkleinerung einen Verbleib in der Ortschaft zu ermöglichen







Stadt Ravensburg



Die Realisierung neuer Wohnbauten mit bestehendem Baurecht

Rathausgebäude mit geförderten Wohnungen in der Ortsmitte Bavendorf

Sachstand

- Konzeptvergabeverfahren wurde bis Dezember 2019 durchgeführt
- Der Zuschlag wurde der Firma Josef Hebel GmbH & Co.KG als wirtschaftlichstem Bieter erteilt
- Die Verträge werden derzeit ausgearbeitet und im April 2020 in den Gremien beraten

Ebene 2

3-Zi. Wohnung barrierefrei 76,23 m²

2-Zi. Wohnung barrierefrei 50 m²

2-Zi. Wohnung barrierefrei 50 m²

3-Zi. Wohnung barrierefrei 79,67 m²

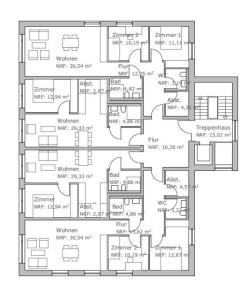
Ebene 3

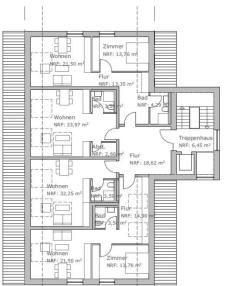
2-Zi. Wohnung 53,1 m²

1-Zi. Wohnung 40,22 m²

1-Zi. Wohnung 35,84 m²

2-Zi. Wohnung 53,72 m²











Die Realisierung neuer Wohnbauten mit bestehendem Baurecht

Neubau Saumweg, Weingartshof

- Innenentwicklung Erwerb von vergünstigten
 Landesgrundstücken mit Baurecht zur zeitnahen Bebauung mit geförderten Wohnungen für Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein
- soziale Durchmischung durch umsichtige Mieterauswahl bei der Belegung, möglicherweise durch eine Staffelung einkommensabhängiger Quoten
- Vorrangige Schaffung kleinerer Wohneinheiten für Alleinstehende, ältere Paare sowie alleinerziehende Menschen, aber auch Mehrzimmerwohnungen für Familien
- Ein niedriger Energiebedarf (KfW-Effizienzhaus-Standard 55) sowie eine nachhaltige Holzbauweise wird angestrebt









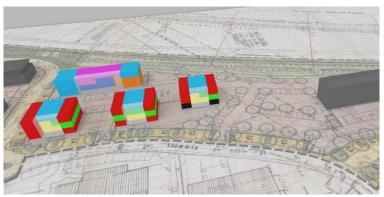


Die Realisierung neuer Wohnbauten mit bestehendem Baurecht

Neubau Saumweg, Weingartshof

Sachstand

- Gespräche zwischen der Liegenschaftsverwaltung des Landes und der Stadt Ravensburg zum Grunderwerb wurden geführt. Ein Erwerb wird derzeit für den Herbst 2020 angestrebt.
- Grundlagenuntersuchungen zur erzielbaren Wohnungsanzahl, sowie zum Lärm- und Artenschutz werden derzeit durchgeführt.



Wohnungstyp	ca. Wfl. qm	Anzahl WE	Farbcode
2- Zimmer	53	15	
1-Zimmer	40	9	
4-Zimmer	95	3	
3-Zimmer	81	9	
2-Zimmer	52	4	
1-Zimmer Microappartment	26	7	
		47	



Stadt Ravensburg



Die Entwicklung von Wohnbauten im Rahmen laufender Planungsverfahren

Neubaugebiete nach §13b BauGB

- Gewährleistung sozialer Durchmischung in den Neubaugebieten durch Wohnungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen
- Frühe Mitwirkung bei Planungen von Neubaugebieten.
 Hierdurch können ideale Rahmenbedingungen geschaffen werden für z.B. besonders wirtschaftliche Typenlösungen
- Vorrangige Schaffung kleinerer Wohneinheiten für Alleinstehende, ältere sowie alleinerziehende Menschen, aber auch Mehrzimmerwohnungen für Familien
- Ein niedriger Energiebedarf (KfW-Effizienzhaus-Standard 55) sowie eine nachhaltige Holzbauweise wird angestrebt















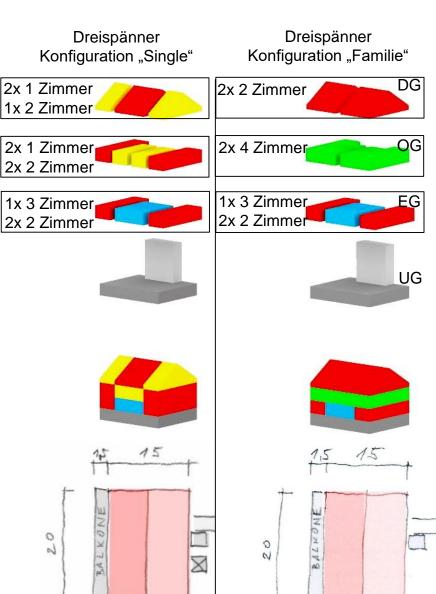




Neubaugebiete nach §13b BauGB

Sachstand

- Derzeit sechs Planungsgebiete nach §13b. Drei Aufstellungsbeschlüsse bis Ende 2020, weitere drei bis Ende 2021.
- Derzeit Prüfung, welche Gebiete in welchem Maß für geförderten Wohnungsbau besonders geeignet sind
- Ermittlung des Flächenbedarfs von möglichen Typenhäusern und Konfigurationen









Die Entwicklung bestehender Quartiere

Wohnungsumbau Quartier Fischerwiese

Ziele

- kurzfristige Aktivierung von Flächenpotentialen im Quartier zur Schaffung von zwei zusätzlichen Wohneinheiten
- Effizientere Bewirtschaftung der Gebäude und Verbesserung der Allgemeinkostenumlage

Sachstand

 Ein Planungskonzept zur Umnutzung von Gemeinschaftsräumen zu Wohnraum liegt vor









Die Entwicklung bestehender Quartiere

Ausbau Barbenweg / Schussenquartier

- mittelfristige Aktivierung von
 Flächenpotentialen im Quartier zur Schaffung von bis zu 20 zusätzlichen Wohneinheiten durch Dachausbauten
- Aufwertung des Bestandes durch
 Balkonanbauten und ein Freiflächenkonzept
- Energetische Sanierungsmaßnahmen









Die Entwicklung bestehender Quartiere

Ausbau Barbenweg / Schussenquartier

Sachstand

- Städtebauliche Voruntersuchung wurde 2019 durchgeführt um Potentiale und baurechtliche Herausforderungen zu analysieren
- Untersuchung des Tragwerks und der statischen Machbarkeit wird derzeit durchgeführt
- Gutachten zur Abstandsregelung zu einem nahegelegenen Störfallbetrieb ist in Vorbereitung zur Schaffung von Rechtssicherheit für die weitere Planung









Rathausgebäude mit Wohnungen Ortsmitte Bavendorf

Neubau Saumweg

Neubaugebiete nach §13b BauGB

Fischerwiese

Entwicklung Schussensiedlung







Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit