

Verfasser:
Städt. Wohnungen Ravensburg, Oliver Ebert

Stand: 23.09.2020

Az.

Beteiligung:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement

Betriebsausschuss Städt. Wohnungen Ravensburg	07.10.2020	öffentlich
---	------------	------------

Projektbericht zur Beschaffung von gefördertem Wohnraum

Kenntnisnahme:

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

Der Betriebsausschuss Städtische Wohnungen Ravensburg hat in seiner Sitzung am 11.03.2020 (SV 2020/073) den Zielen und der Projektstrategie des Eigenbetriebs zugestimmt.

2. Sachstand und Projektbericht

Entwicklungssäule 1

Projekte zur Schaffung neuen Wohnraums mit bestehendem Baurecht

Neues Rathaus mit Wohnungen Ortsmitte Bavendorf

Die Ausschreibung für die Investorensuche im Rahmen eines Konzeptverfahrens für den Neubau des Rathauses mit Wohnungen wurde am 03.12.2019 abgeschlossen. Der Firma Josef Hebel GmbH und Co.KG wurde als wirtschaftlichstem Bieter der Zuschlag erteilt. Nach Planänderungen im Frühjahr 2020 (Verlegung der Toiletten ins Erdgeschoss, Nutzung des Sitzung- /Bürgersaals) und resultierenden Mehrkosten wurde diese am 23.06.2020 vom Ortschaftsrat Taldorf beschlossen. Der Kaufvertrag für die Flurstücke 1548 (bebautes Grundstück) und 1546/2 (Bremhag, Landwirtschaftsfläche) wurde am 09.09.2020 unterzeichnet und notariell beurkundet. Die Baugenehmigungsunterlagen werden durch die Firma Josef Hebel GmbH bis zum Jahresende erstellt und eingereicht. Danach erfolgt die Abgabe eines Antrages auf Wohnbauförderung mit den Baugenehmigungsunterlagen beim Fördergeber durch die Stadt Ravensburg. Die Unterzeichnung des Bauvertrages erfolgt spätestens zum 28.02.2021. Eine anderweitige Vorgehensweise wäre hier förderschädlich. Der vorgesehene Zeitplan mit einem Baubeginn Ende 2021 und einer geplanten Fertigstellung des Rathausgebäudes Anfang 2023 kann nach heutigem Kenntnisstand gehalten werden und wird nicht angepasst. Für die Jahre 2021 und 2022 wurden für diese Maßnahme Mittel in Höhe von 1,54 Mio. Euro angemeldet. Es ist mit Fördermitteln aus dem Programm "Wohnungsbau BW - kommunal" in Höhe von 571.000 Euro zu rechnen.

Wohnungsumbau Fischerwiese

Das Planungskonzept aus 2019 für die Umnutzung von wenig genutzten Gemeinschaftsräumen zu zwei Wohneinheiten sollte kurzfristig im Jahre 2020 umgesetzt werden. Das Projekt wurde auf Grund des Corona bedingten Lockdowns und der zu erwartenden wirtschaftlichen Folgen auf das Jahr 2023 verschoben.

Neubauquartier Saumweg

Die beiden Flurstücke 477/2 (südlicher Teil) und 477/16 (nördlicher Teil) im Saumweg wurden von der Verwaltung einer weiteren Machbarkeitsprüfung unterzogen. Für den nördlichen Teil wurde festgestellt, dass eine Erschließung ausschließlich über die vorhandenen Parkflächen der Nachbarbebauung (Flst. 477/15) möglich ist und eine Errichtung einer Tiefgarage mit Anschluss an die bestehende Tiefgarage des Nachbargebäudes erforderlich macht, welche bis an die Grundstücksgrenze gebaut wurde. Die Errichtung einer eigenen Tiefgarage für zwei Gebäude mit geschätzten 18 WE ist im Segment der geförderten Wohnungen wirtschaftlich nur schlecht abbildbar. Daher wurde in den folgenden Untersuchungen der Fokus auf den südlichen Teil (Flst. 477/2) gelegt. Eine Bebauung durch den Eigenbetrieb auf 477/16 wird derzeit nicht weiterverfolgt.

Lärmschutz:

Ein beauftragtes Lärmschutzgutachten hat ermittelt, dass trotz Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten, aber bisher nicht hergestellten, Lärmschutzwand auf dem begrüntem

Lärmschutzwall erhebliche Überschreitung der Verkehrslärm-Immissionswerte durch die Friedrichshafener Straße auftreten. Somit würden zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Eine akzeptable Aufenthaltsqualität in den Außenbereichen des Quartiers wäre verkehrslärmbedingt nur sehr eingeschränkt möglich. In einem iterativen Prozess mit den Lärmschutzgutachtern wurde in den vergangenen Monaten alternativen Lösungen ohne Lärmschutzwand erarbeitet.

Artenschutz:

Eine von der Stadt Ravensburg in Auftrag gegebene artenschutzrechtliche Prüfung ergab keine Hinweise auf grundsätzlich unlösbare Konflikte artenschutzrechtlicher Art für das Grundstück 477/2.

Auf Grundlage der o. g. Untersuchungen und Gutachten wurde ein Vorentwurf erstellt, der entsprechend auf die Erkenntnisse und Empfehlungen reagiert. Zur möglichst oberirdischen Herstellung der baurechtlich notwendigen Stellplätze wird voraussichtlich ein Erwerb von drei zusätzlichen Teilflächen von Flst. 477/15 notwendig oder alternativ eine Baulast auf 477/15. Die Herstellung einer Tiefgarage soll aus wirtschaftlichen Gründen möglichst vermieden werden.

Der Vorentwurf wurde als Bauvoranfrage eingereicht und befindet sich derzeit in der Vorprüfung. Ziel ist es, die empfohlenen Maßnahmen der Gutachter im Rahmen einer Befreiung vom Bebauungsplan umzusetzen und auf dem Grundstück rund 50 geförderte Wohnungen zu errichten. Gespräche mit den Anwohnern werden rechtzeitig geführt, um zu informieren.

Verhandlungsstand:

Es wurden Gespräche und Vorverhandlungen mit dem Eigentümer aufgenommen und Grundlagen zu den Konditionen eines möglichen Erwerbs unter Inanspruchnahme des Förderprogramms "VwV Verbilligung Grundstücke" erarbeitet.

Das Grundstück soll frühestens im ersten Quartal 2021 erworben werden nach positivem Bescheid der Bauvoranfrage. Entsprechende Mittel in Höhe von rund 1.830.000 Euro wurden im Haushaltsjahr 2021 angemeldet. Fördermittel für den Grunderwerb sind in Höhe von rund 840.000 Euro von zu erwarten. Für Planungsleistungen und erste Baumaßnahmen wurden für das Haushaltsjahr 2022 rund 1.200.000 Euro angemeldet.

Entwicklungssäule 2

Entwicklung von Wohnbauten in laufenden Planungsverfahren

Neubaugebiete nach §13b Verfahren

Im Sommer 2020 wurde eine Studie beauftragt, die zum Ziel hat erste Varianten für Typenhäusern mit geeigneten Grundrissen für geförderte Wohnungen in den 13b Gebieten zu entwickeln. Dies erfolgt zunächst losgelöst von einem spezifischen Neubauquartier und soll in einem ersten Untersuchungsschritt allgemeine städtebauliche, qualitative und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen untersuchen.

Konkrete Planungsschritte und folgende Realisierungen wurde auf Grund des Corona bedingten Lockdowns und der zu erwartenden wirtschaftlichen Folgen auf das Jahr 2025 verschoben.

Entwicklungssäule 3

Entwicklung der Bestandsquartiere

Schussenquartier / Barbenweg

Im Rahmen eines städtebaulichen Vorentwurfs für das Schussenquartier wurden im Jahre 2019 vier Szenarien zur baulichen Weiterentwicklung des Quartiers skizziert. Die Entwurfsvarianten umfassten unterschiedlich intensive bauliche Maßnahmen, die teilweise Änderungen im bestehenden Baurecht erforderlich machen. Die Variante mit dem geringsten baulichen Eingriff und mittelfristiger Umsetzbarkeit erscheint aus heutiger Sicht am vielversprechendsten und soll weiter untersucht werden. In dieser Variante sollen die nicht ausgebauten Dachgeschosse einer Wohnnutzung zugeführt werden. Jedes Gebäude bietet durch einen Dachgeschoßausbau Potential für zwei neue Wohneinheiten. Bei einem Ausbau aller städtischen Gebäude des Barbenwegs könnten somit bis zu 20 neue Wohnungen geschaffen werden.

Es wurden zwei Voruntersuchungen beauftragt und abgeschlossen.

Baurechtliche Auswirkungen eines in der Nähe liegenden Störfallbetriebs konnten über ein Gutachten ausgeschlossen werden, so dass nun Rechtssicherheit für weitere Planungsschritte besteht.

Eine Untersuchung der Bausubstanz und des Tragverhaltens des Bestandes hat ermittelt, dass ein Dachgeschossausbau bzw. eine Aufstockung der Gebäude aus statischer Sicht machbar wären.

In einem nächsten Schritt soll bis Ende des Jahres ein Planungsauftrag für die weitere Projektentwicklung vergeben werden. Hierbei sollen neben der Wohnraumerweiterung, auch ein Freiraumkonzept und energetische Sanierungsmaßnahmen für das Quartier entwickelt werden. Der Masterplan soll im ersten Quartal 2021 vorgestellt werden. Für anschließende Planungsleistungen wurden für das Jahr 2021 Mittel in Höhe von 200.000 angemeldet

Kosten und Finanzierung:

Die finanziellen Auswirkungen werden im Rahmen des Wirtschaftsplan 2021/22 und den folgenden Jahren dargestellt.

Anlage/n:

Anlage 1 - Projektzeitplan

Anlage 2 - geplanter Wohnungszuwachs