

Sitzungsvorlage 2021/063

Verfasser:
Städt. Wohnungen Ravensburg, Oliver Ebert

Stand: 01.03.2021

Az.

Beteiligung:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt

Betriebsausschuss Städt. Wohnungen Ravensburg	17.03.2021	öffentlich
---	------------	------------

Projektbericht zur Beschaffung von gefördertem Wohnraum

Kenntnisnahme:

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

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

Der Antrag auf Baugenehmigung für das neue Rathausgebäude mit geförderten Wohnungen sowie das anschließende Wohnquartier wurde fristgerecht am 29.01.2021 durch die Firma Josef Hebel GmbH und Co eingereicht.

Ein Antrag auf Wohnbauförderung für die acht städtischen Wohnungen über das Programm Wohnungsbau BW kommunal wurde von der Stadt Ravensburg Mitte Februar gestellt. Vom Fördergeber wurde bestätigt, dass eine Förderschädlichkeit ausgeschlossen wird und mit den Maßnahmen auf eigenes Risiko begonnen werden kann. Das Bauvertragsangebot von Josef Hebel GmbH und Co wurde am 24.02.2021 von der Stadt Ravensburg und dem Eigenbetrieb Städtische Wohnungen angenommen.

Nach Umplanungen im Sommer 2020 insbesondere im Erdgeschoss des Rathausgebäudes beträgt die Zunahme der Nutz- und Verkehrsflächen im Rathausteil im Vergleich zum Angebotsstand im März 2020 ca. 23,5 qm. Für die geförderten Wohnungen beträgt die Wohnflächenzunahme ca. 9,6 qm.

Der vorgesehene Zeitplan mit einem Baubeginn im dritten Quartal 2021 und einer geplanten Fertigstellung des Rathausgebäudes im ersten Quartal 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. Die zu erwartenden Mehrkosten, resultierend aus der Flächenzunahme, liegen derzeit unter 50.000 € und wurden im Haushalt angemeldet. Diese werden jedoch gemäß Bauvertrag erst nach Projektfertigstellung durch Aufmaß endgültig ermittelt und unter Berücksichtigung der vereinbarten Mehr-/Minderregelung von 2% Flächenanteil abgerechnet.

Neubauquartier Saumweg

Nach Abschluss der schalltechnischen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde Mitte Oktober 2020 ein Vorentwurf für eine Wohnbebauung auf Flst. 477/2 als Bauvoranfrage zur Prüfung eingereicht. Der Vorentwurf sieht Anträge auf Befreiungen vom Bebauungsplan vor. Ziel ist es die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier zu steigern und eine verbesserte Wirtschaftlichkeit der Geschosswohnungsbauten zu erreichen. Eine Informationsveranstaltung für die Nachbarn des Saumweges wurde durchgeführt. Im Nachgang der Informationsveranstaltung wurden nachbarschaftliche Einwendungen eingereicht, die geprüft wurden. Die Stellungnahmen der zu beteiligenden Fachstellen enthielten keine Hinweise auf unlösbaren Konflikte.

Aufgrund der nachbarschaftlichen Einwendungen und der Tatsache, dass die Stadt Ravensburg in dem Vorhaben auch als Bauherr auftritt, hat die Baurechtsbehörde die Unterlagen im Januar 2021 zur Prüfung und Entscheidung über die Bauvoranfrage an das Regierungspräsidium Tübingen gegeben. Mit einer Entscheidung ist im zweiten Quartal 2021 zu rechnen.

Mit dem Eigentümer des Flurstücks 477/2 und dem erbbauberechtigten Pächter des Flst. 477/15 wurde eine grundsätzliche Einigung über die Konditionen zum Erwerb des Flst. 477/2 sowie zum Erwerb der zusätzlichen Teilflächen des Flst. 477/15 erzielt.

Der Kaufvertragsentwurf wird derzeit erarbeitet und soll Anfang des zweiten Quartal 2021 unterzeichnet werden, vorbehaltlich der Entscheidung der entsprechenden Gremien. Entsprechende Mittel für den Grunderwerb von Flst. 477/2 und der Teilflächen von Flst. 477/15 wurden im Haushaltsjahr 2021 angemeldet.

Entwicklungssäule 2

Entwicklung von Wohnbauten in laufenden Planungsverfahren

Neubaugebiete nach §13b Verfahren

Die Entwicklung erster Varianten geeigneter Typenhäusern für den geförderten Wohnungsbau wurde abgeschlossen, in ersten §13b Gebieten angewendet und auf Basis einer Kosten-schätzung bewertet.

Das Gebiet "Ortsmitte III" in Schmalegg erscheint auf Grund seiner geplanten Quartiersstruktur, der Infrastrukturanbindung und der Bodenpreise grundsätzlich für geförderten Wohnungsbau geeignet. Eine Machbarkeitsstudie mit einer ersten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zeigte, dass geförderter Wohnungsbau bei entsprechender Kubatur, sowie Reduzierung unterirdischer Stellplätze finanziell umsetzbar wäre.

Das Gebiet "Andermannsberg" erscheint auf Grund seiner geplanten Quartiersstruktur mit Geschosswohnungsbau, der guten Infrastrukturanbindung grundsätzlich für geförderten Wohnungsbau geeignet. Auf Grund der relativ hohen Bodenpreise in diesem Gebiet muss untersucht werden inwieweit geförderter Wohnungsbau finanziell umsetzbar ist. Eine Machbarkeitsstudie mit einer ersten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung soll für dieses Gebiet beauftragt werden und im Herbst 2021 vorliegen. Hier wird ein Verzicht auf unterirdische Stellplätze aufgrund der Hanglage voraussichtlich nicht vollständig möglich sein.

Das Gebiet "Taldorf Süd" erscheint auf Grund seiner kleinteiligen Struktur, der peripheren Lage und seiner Infrastrukturanbindung eher ungeeignet für geförderten Wohnungsbau. Eine Untersuchung zur wirtschaftlichen Machbarkeit in diesem Gebiet wird derzeit nicht angestrebt.

Das Gebiet "Hüttenberger Weg" erscheint auf Grund seiner kleinteiligen Struktur und seiner sehr hohen Bodenpreise und der voraussichtlich notwendigen unterirdischen Stellplätze ebenfalls als eher ungeeignet für geförderten Wohnungsbau. Eine Untersuchung zur wirtschaftlichen Machbarkeit in diesem Gebiet wird derzeit nicht angestrebt.

Entwicklungssäule 3

Entwicklung der Bestandsquartiere

Wohnungsumbau Fischerwiese

Im Rahmen des Wohnprojekt Südstadt wurde im Jahr 2013 insgesamt 34 barrierearme Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen durch die Stadt gebaut. Die damalige Konzeption sah einen gemeinschaftlichen Waschsalon sowie einen Büroraum für die Quartiersarbeit des Sozialen Dienstes und ein Aufenthaltsraum vor. Im Laufe der Nutzungszeit stellte sich jedoch heraus, dass der Waschsalon durch die Bewohner nicht in vollem Umfang angenommen wurde und auch die anderen Räumlichkeiten für den ursprünglich angedachten Zweck nicht verwendet wurden.

Der zunächst auf 2023 verschobene Umbau dieser Flächen zu Wohneinheiten wird auf mehrfach geäußerten Wunsch aus der Mitte des Gemeinderates wieder auf die Jahre 2021 und 2022 vorgezogen um zeitnah Potentialflächen zur Schaffung von gefördertem Wohnraum zu nutzen.

Die Realisierbarkeit wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft. Für den Einbau der Wohnungen werden Investitionskosten in Höhe von rund 350.000 – 400.000 € erwartet. Konkrete Projektkosten sollen im Zuge einer genehmigungsfähigen Entwurfsplanung mit Kostenberechnung für die Nachtragsplanung 2022 durch ein Planungsbüro ermittelt werden.

Grünlandsiedlung / Barbenweg

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 ergeben, dass ein Dachgeschossausbau bzw. eine Aufstockung der Gebäude aus statischer Sicht machbar wären.

Im Februar 2021 wurde eine Konzeptstudie zur weiteren Projektentwicklung beauftragt. Ziel der Studie ist die Entwicklung von Konzeptvarianten mit Kostenvergleich auf Basis einer ersten Kostenschätzung. Die Konzeptstudie umfasst Maßnahmen für die energetische Sanierung der Bestandsgebäude, Möglichkeiten der Wohnraumerweiterung über Aufstockungen und Teilneubau, sowie ein Freiraumkonzept zur Neuordnung des Stellplatzangebotes, der Müllstandorte und gemeinschaftlicher Grünflächen. Eine Konzeption für ein zukünftiges Energiekonzept für das Quartier wird begleitend mitentwickelt.

Das Konzept wird im zweiten Quartal 2021 vorliegen. Für anschließende Planungsleistungen wurden für das Jahr 2021 Mittel 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