

Sitzungsvorlage 2021/156

Verfasser:
Städt. Wohnungen Ravensburg, Oliver Ebert

Stand: 21.05.2021

Az.

Beteiligung:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt

Betriebsausschuss Städt. Wohnungen Ravensburg	09.06.2021	öffentlich
---	------------	------------

Projektbericht zur Schaffung von gefördertem Wohnraum

Beschlussvorschlag:

1. . Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, Planungsleistungen für den Wohnungsumbau im Projektfischerwiese bis Leistungsphase 6 zu beauftragen.

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

Geforderte Ergänzungen seitens der Genehmigungsbehörde zum Bauantrag wurden fristgerecht nachgereicht. Derzeit wird der Bauantrag durch die Genehmigungsstellen fachlich geprüft.

Der Fördergeber hat den Antrag auf Wohnbauförderung über das Programm Wohnungsbau BW kommunal für die 8 städtischen Wohnungen bewilligt. Der Subventionsbarwert beträgt rund 565.000 € und wird im Rahmen eines zinsverbilligten Darlehens mit einer Laufzeit von 30 Jahren gewährt. Der Zinssatz wurde auf 0% verbilligt. Da dieser Subventionsbarwert durch die Zinsverbilligung nicht voll ausgeschöpft wird, erhält der Eigenbetrieb einen zusätzlichen Tilgungsnachlass von rund 0,9%; d. h. bei einer Anrechnung von 2% Tilgung sind nur rund 1,1% Tilgung über die Laufzeit zu leisten. Über KfW-Mittel erhält der Eigenbetrieb einen zusätzlichen Tilgungszuschuss in Höhe von 144.000 €.

Nach abgeschlossener Baugenehmigungsphase soll der Baubeginn möglichst im dritten Quartal 2021 erfolgen.

Neubauquartier Saumweg

Zwischenzeitlich konnte gutachterlich geklärt werden, dass der im Rahmen des Projekts zu gewährende Zuschuss (VwV Verbilligung Grundstücke) der EU-Beihilferechtkonformität entspricht. Über die hierfür noch notwendige Betrauung des Eigenbetriebs soll der Gemeinderat am 19.07.2021 entscheiden. Der Kaufvertrag mit dem Land Baden-Württemberg soll dann im Anschluss zeitnah beurkundet werden.

Die Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Tübingen hinsichtlich der eingereichten Bauvoranfrage und den beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan dauern derzeit noch an.

Nächste Projektschritte werden nach Klärung der obengenannten Sachverhalte getätigt.

Entwicklungssäule 2

Entwicklung von Wohnbauten in laufenden Planungsverfahren

Neubaugebiete nach §13b Verfahren

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 und der guten Infrastrukturanbindung grundsätzlich für geförderten Wohnungsbau geeignet. Aufgrund der hohen Bodenpreise und der Notwendigkeit, Parkie-

rungsflächen überwiegend unterirdisch nachzuweisen, muss jedoch zunächst die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden. Hierzu wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die im Sommer 2021 vorliegen soll.

Entwicklungssäule 3

Entwicklung der Bestandsquartiere

Wohnungsumbau Fischerwiese

Im Rahmen des Wohnprojekt Südstadt wurden im Jahr 2012 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 Umbau in zwei Wohneinheiten wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft. Für den Einbau der Wohnungen werden Investitionskosten in Höhe von rund 350.000 – 400.000 € erwartet.

Das Architekturbüro Petzold und Schmidt erarbeitet derzeit die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung. Mit Ergebnissen wird im Laufe des Junis 2021 gerechnet. Umgehend nach der Baugenehmigung wird eine Ausführung und Inbezugnahme in 2022 angestrebt. Hierfür wird es erforderlich das Planungsbüro nach Fertigstellung der Genehmigungsplanung mit der Bearbeitung der Ausführungsplanung und der Vorbereitung der Vergabe zu beauftragen. Die Planungskosten bis Leistungsphase 6 liegen bei ca. 25.000 €.

Grünlandsiedlung / Barbenweg

Zwischenergebnisse aus beauftragter Konzeptstudie zur weiteren Projektentwicklung liegen mittlerweile vor. Die Studie hat in einem ersten Schritt das Entwicklungspotential des Quartiers hinsichtlich des erzielbaren Wohnungszuwachses in Bezug auf die städtebauliche Verträglichkeit und die baurechtliche Machbarkeit untersucht und Varianten verglichen. Die Lösungsansätze beinhalten Konzepte der Aufstockung und Erweiterung, zusätzliche Neubauten, sowie Teilabbruch und Ersatzneubau.

Es lässt sich auf Grund der Analyse der städtebaulichen und baurechtlichen Situation feststellen, dass eine Variante mit Aufstockung um ein Vollgeschoß den verträglicheren Lösungsansatz darstellt und zu einer zeitnahen Umsetzung führen kann. Die Situation der Stellplätze und der Freiflächen ließe sich bei der Variante Aufstockung verbessern ohne umfassende Eingriffe in die Bestandssituation.

Zusätzlich zu den Aufstockungen der Gebäude im Barbenweg erscheint ein Anbau im nördlichen Bereich des Schussendamms mit bestehendem Baurecht realisierbar. Dieser könnte als eigener Projektabschnitt zeitlich versetzt und unabhängig von der Aufstockung realisiert werden.

Nach Fertigstellung der Studie mit Kostenschätzung und Freianlagenkonzept soll ein neues Energiekonzept für das Quartier entwickelt werden. Das gesamtheitliche Quartierskonzept soll im Herbst vorgestellt und im Grundsatz beschlossen werden.

Kosten und Finanzierung:

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

Anlage/n:

Keine