

Sitzungsvorlage 2021/334

Verfasser:
Städt. Wohnungen Ravensburg, Karin Mayer

Stand: 13.11.2021

Beteiligung:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement

Az.

Betriebsausschuss Städt. Wohnungen Ravensburg	01.12.2021	öffentlich
-----------------------------------------------	------------	------------

Wohnprojekt Südstadt
- Umbau des bestehenden Aufenthaltsraumes, Büros und Waschraumes zu zwei weiteren Wohnungen

Beschlussvorschlag:

Der Eigenbetrieb städtische Wohnungen Ravensburg wird beauftragt:

1. die Bauleistungen gemäß der vorgelegten Planunterlagen und der vom Architekt ermittelten Kostenberechnung auszuschreiben, die aus den Ausschreibungen hervorgegangenen wirtschaftlichsten Anbieter zu beauftragen und das Bauvorhaben zügig umzusetzen sowie
2. die am Projekt beteiligten Planer und Ingenieure über die LPH 6 weiter zu beauftragen.

Sachverhalt:

Im Rahmen des Wohnprojekts Südstadt wurden im Jahr 2012 insgesamt 34 barrierearme geförderte Wohnungen durch die Stadt gebaut. Die damalige Konzeption sah einen gemeinschaftlichen Waschsalon sowie einen Büroraum für die Quartiersarbeit des Sozialen Dienstes und einen Aufenthaltsraum vor. Im Laufe der Zeit stellte sich jedoch heraus, dass der Waschsalon durch die Bewohner nicht in dem Maße angenommen wurde und auch die anderen Räumlichkeiten für den ursprünglich angedachten Zweck nicht verwendet wurden.

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde mehrfach der Wunsch geäußert, diese Flächen im EG zu Wohnungen umzubauen. Die aktuellen Planungen sehen nun eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 51 m² für zwei Personen sowie eine 3-Zimmer Wohnung mit ca. 66,3 m² für drei Personen vor. Die exponierte Lage zum Hof im EG erfordert auch im Außenbereich bauliche Maßnahmen. Dadurch sollen die Wohnungen und auch insbesondere die Terrassen von ungewünschten Einblicken geschützt und die Privatsphäre gewahrt werden.

Um den Bewohnern, ohne eigene Waschmaschine, eine Waschmöglichkeit anzubieten wird weiterhin ein Waschsalon, jedoch mit reduzierter Waschmaschinen- und Trockneranzahl bereit gestellt.

Im Vorfeld wurde die Realisierbarkeit im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft. Bei der damaligen Kostenschätzung wurde von einer erforderlichen Investition zwischen 350.000,00 – 400.000,00 € ausgegangen. Im Zuge der weiteren konkreten Entwurfsplanung und Kostenberechnung liegen nun die tatsächlichen Investitionskosten bei 440.000,00 €. Somit sind im aktuell vorgesehenen Kostenrahmen rd. 35.000,00 € Reserven eingeplant – was auf die reinen Baukosten gesehen ca. 10% entspricht.

Die Entwurfsplanung ist abgeschlossen, das Architekturbüro sowie die Fachplaner haben in der Zwischenzeit die Ausschreibungen vorbereitet. Nachdem der BASWO dem Vorhaben zugestimmt hat, können die Ausschreibungen der einzelnen Gewerke erfolgen und die Aufträge an die Firmen vergeben werden.

Ziel ist im April 2022 mit den Bauarbeiten beginnen zu können sodass eine Fertigstellung im Oktober 2022 ins Auge gefasst werden kann.

Bei max. geförderten Baukosten durch die L-Bank von 3.500 €/m² und 117 m² Wohnfläche beträgt der Zuschuss: $3.500 \times 117 \times 80\%$ (da 20% EK-Einsatz) $\times 45\%$ Förderung = 147.420 €. Hinzu kommt ein Investitionskostenzuschuss der Stadt von 20% (aus 440.000 €) in Höhe von 88.000 €, so dass beim Eigenbetrieb noch 204.580 € zu finanzieren sind. Dieser Restbetrag wird aus der Liquidität des Eigenbetriebes finanziert.

Kosten und Finanzierung:

Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	440.000 €
Mittelbereitstellung im Wirtschaftsplan	
PS-Projekt	7.522000.168.002
Bezeichnung	Wohnprojekt Südstadt Umnutzung EG
Planansatz Auszahlung	0 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlung Hochbaumaßnahmen
über-/außerplanmäßige Mehrauszahlung	440.000 €

Abdeckung	440.000 €
PS-Projekt	7.522000.168.002
Bezeichnung	Wohnprojekt Südstadt Umnutzung EG
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlung Hochbaumaßnahmen
Mehreinzahlung	1.: 147.420 € 2.: 88.000 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	zu 1.: 68110000 Investitionszuschuss Land zu 2.: 68120000 Investitionszuschuss Stadt
Mittelbereitstellung aus Liquidität	204.580 €
ergebniswirksame Folgekosten im Erfolgsplan	
jährliche Folgekosten netto gesamt	2.560 €
davon Abschreibungen (Durchschnitt)	5.500 €
davon Zuschussauflösungen (Durchschnitt)	- 2.940 €

Anlage/n:

Anlage 1: Ansicht, Stand 02.06.2021
Anlage 2: Grundrissplan, Stand 02.06.2021