

Sitzungsvorlage 2021/353

Verfasser:
Städt. Wohnungen Ravensburg, Oliver Ebert

Stand: 15.11.2021

Az.

Beteiligung:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt

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

Projektbericht zur Schaffung von gefördertem Wohnraum

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.
2. Der Vorgehensweise zur weiteren Projektentwicklung "Ortsmitte III Schmalegg" wird im Grundsatz zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Modalitäten des Grundstücksübertrages auf den Eigenbetrieb auszuhandeln und dem Gremium zur Zustimmung vorzulegen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Objektplaner unter Anwendung der DA-30-02 'Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen' auszuwählen und mit den Leistungsphasen 1 - 4 zu beauftragen. Entwurf und Kostenberechnung sind den zuständigen Gremien nach Leistungsphase 3 zur Beratung vorzulegen.
3. Der Vorgehensweise im Projekt "Grünlandsiedlung" wird im Grundsatz zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen Objektplaner für die Leistungsphasen 1 - 4 zu beauftragen. Entwurf und Kostenberechnung sind den zuständigen Gremien nach Leistungsphase 3 zur Beratung vorzulegen.

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

Eine im Zuge des Bauantrags beauftragte Artenschutzuntersuchung hat artenschutzrechtliche Konflikte auf Flurstück 1546/6 (Wohnanlage Bauträger) aufgezeigt. Ein Konzept zur Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der geschützten Arten wird derzeit entwickelt. Ein tragfähiges Artenschutzkonzept ist Voraussetzung für die Baufreigabe der Gesamtplanung.

Der Baubeginn der Anlage und somit auch des Neuen Rathauses mit den geförderten Wohnungen kann frühestens im Frühjahr 2022 erfolgen.

Neubauquartier Saumweg

Die eingereichte Bauvoranfrage mit beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen negativ beschieden. Eine weitere Überarbeitung der Bauvoranfrage und Reduzierung des Umfangs an Befreiungen wird aufgrund unsicherer Erfolgsaussichten nicht angestrebt. Die Verwaltung verfolgt stattdessen die Schaffung neuen Planungsrechts. Die Änderung des Bebauungsplans ist zeitnah vorzubereiten, um ein angemessenes Maß der baulichen Nutzung und städtebaulicher Qualität rechtssicher herbeizuführen.

Der Kaufvertrag über den Grunderwerb des Flurstücks 477/2 sowie der Teilflächen des Nachbargrundstücks 477/15 soll im 1. Quartal 2022 beurkundet werden.

Entwicklungssäule 2

Entwicklung von Wohnbauten in laufenden Planungsverfahren

Neubaugebiet Ortsmitte III Schmalegg

Das Gebiet "Ortsmitte III" in Schmalegg ist auf Grund seiner geplanten Quartiersstruktur, der Infrastrukturanbindung und der Bodenpreise grundsätzlich für geförderten Wohnungsbau geeignet. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie mit Wirtschaftlichkeitsuntersuchung konnte aufgezeigt werden, dass geförderter Wohnungsbau bei entsprechender Kubatur und einem nur moderaten Anteil an unterirdischen Stellplätze finanziell umsetzbar ist. Die favorisierte Konzeptvariante, die sich eng am städtebaulichen Zielbild orientiert und als Basis für die weitere Projektentwicklung dienen soll, ermöglicht auf dem Grundstück BT2 drei Gebäude mit ca. 42 Wohneinheiten. Ca. 60 % der erforderlichen Stellplätze sollen unterirdisch und ca. 40% oberirdisch nachgewiesen werden. Der vorgeschlagene Wohnungsmix bietet bezahlbaren Wohnraum für Familien, Alleinerziehende und Paare. Dieser wird voraussichtlich enthalten:

6 Wohneinheiten mit ca. 45 qm (bis zu 2 Zimmer)

12 Wohneinheiten mit ca. 54 qm (mindestens 2, maximal 3 Zimmer)

6 Wohneinheiten mit ca. 65 qm (mind. 3, max. 4 Zimmer)

12 Wohneinheiten mit ca. 75 qm (mind. 3, max. 4 Zimmer)

6 Wohneinheiten mit ca. 80 qm (mind. 4, max. 5 Zimmer)

Im nächsten Schritt sollen die Modalitäten zur Grundstücksübertragung auf den Eigenbetrieb Städtische Wohnungen geprüft und mit der Stadtkämmerei abgestimmt werden. Über die Modalitäten wird in der nächsten Sitzung des Betriebsausschusses berichtet.

Im Weiteren soll ein Planerauswahlverfahren gemäß DA-30-02 'Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen' durchgeführt werden, um ein geeignetes Planungsbüro für die Leistungsphasen 1 – 4 zu ermitteln. Das ausgewählte Planungsbüro kann voraussichtlich zum Ende des 1. Quartals 2022 beauftragt werden. Entwurfsplanung und Kostenberechnung werden den zuständigen Gremien nach Leistungsphase 3 zum Sachbeschluss vorgelegt. Im Anschluss wird das Baugesuch eingereicht und Förderanträge für die Wohnbauförderung gestellt. Nach erteilter Baugenehmigung und Förderzusage wird eine funktionale GU Ausschreibung angestrebt, mit dem Ziel schlüsselfertig zu vergeben.

Für die Beauftragung des ausgewählten Architekturbüros über die Leistungsphasen 1 - 4 ist mit Planungskosten in Höhe von ca. 180.000 zu rechnen. Die Mittel für die Gesamtmaßnahme Ortsmitte III sollen im Rahmen der Nachtragsplanung für das Jahr 2022 nachfinanziert werden.

Neubaugebiet Andermannsberg

Das Gebiet "Andermannsberg" erscheint auf Grund seiner geplanten Quartiersstruktur mit Geschosswohnungsbau und der Infrastrukturanbindung grundsätzlich für geförderten Wohnungsbau geeignet. Eine in Auftrag gegebene Wirtschaftlichkeitsuntersuchung liegt vor. Darin wurde aufgezeigt, dass eine Bebauung trotz Hanglage und Tiefgarage bei optimierter Gebäudekubatur und einfachem Standard die förderfähigen Baukosten nur geringfügig übersteigen würde. Detailliertere Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu den zu erzielenden Mieteinnahmen und Kreditaufnahmemodalitäten sind in die Wege geleitet. Die Ergebnisse werden zum Grundsatzbeschluss weiterentwickelt und den Gremien zur Entscheidung vorgelegt, sofern sich die Machbarkeit im Weiteren bestätigt.

Entwicklungssäule 3

Entwicklung der Bestandsquartiere

Wohnungsumbau Fischerwiese (Wohnprojekt Südstadt)

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.

Das Architekturbüro Petzold und Schmidt hat die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung fertiggestellt. Eine Baugenehmigung für die Umnutzung der Einheiten wurde erteilt. Laut Kostenberechnung liegen die tatsächlichen Investitionskosten bei 440.000 €. Die Ausschreibung wurde durch das Architekturbüro vorbereitet. Sofern das Gremium den Beschlussvorschlägen der separaten Sitzungsvorlage zustimmt, kann die Ausschreibung und Vergabe erfolgen.

Ziel ist es, im April 2022 mit den Bauarbeiten zu beginnen und die Wohnungen im Oktober 2022 fertigzustellen und zu belegen.

Grünlandsiedlung / Barbenweg

Eine Konzeptstudie liegt seit dem Sommer vor. Nach Abschluss der städtebaulichen und baurechtlichen Analyse stellt die Aufstockung der Gebäude im Barbenweg um ein Vollgeschos den konstruktiv und wirtschaftlich besten Lösungsansatz für eine zeitnahe Umsetzung dar. Die Situation der Stellplätze und der Freiflächen lässt sich bei der Variante Aufstockung ohne umfassende Eingriffe in die Bestandssituation verbessern. Im Zuge der Aufstockung sollen die Gebäude energetisch saniert und um Balkone ergänzt werden.

Ein zusätzlicher nördlicher Anbau an die Gebäude am Schussendamm erscheint nach weiteren Untersuchungen nicht realisierbar, da er die förderfähigen Kosten pro Quadratmeter

Wohnfläche weit übersteigen würde. Diese Freifläche kann eventuell im Rahmen eines neuen Wärmeversorgungskonzeptes sinnvoll eingebunden werden.

Im nächsten Schritt soll ein Planungsbüro zur Erarbeitung der Leistungsphasen 1 bis 4 beauftragt werden. Das Beauftragungspaket umfasst die Aufstockung, die energetische Sanierung der Fassade sowie den Balkonanbau der Gebäude im Barbenweg. Entwurfsplanung und Kostenberechnung werden den zuständigen Gremien nach Leistungsphase 3 zur Genehmigung vorgelegt. Im Anschluss wird das Baugesuch eingereicht und Förderanträge für die Wohnbauförderung vorbereitet. Nach erteilter Baugenehmigung und Förderzusage soll eine funktionale GU Ausschreibung erfolgen, mit dem Ziel schlüsselfertig zu vergeben.

Die Architektenleistung für LPH 1 - 4 kann mit einem Nettobetrag in Höhe von rund 93.000 € direkt vergeben werden. Angebote der Fachplaner werden aktuell geprüft. Mittel für Planungsleistungen in Bestandsquartieren wurden im Wirtschaftsplan 2021 / 2022 angemeldet.

Mittelöschstraße

Der Grund- und Gebäudeerwerb von Flurstück 910/3, sowie des Garagengrundstücks 3170 wurde vollzogen und wird bis zum Jahresende dem Eigenbetrieb Städtische Wohnungen übertragen. Das Gebäude wird zum 01.01.2022 durch den Eigenbetrieb bewirtschaftet. Derzeit werden für das Sanierungsgebiet die städtebaulichen Rahmenbedingungen überprüft. Eine Projektentwicklung im Zuge einer Neubebauung der Garagen- und Hofflächen wird nach Überarbeitung der städtebaulichen Rahmenbedingung voraussichtlich in den Jahren 2024 / 2025 durch den Eigenbetrieb angestrebt. Eine Sanierung des Bestandsgebäudes soll nach Fertigstellung des Neubauprojektes erfolgen.

Kosten und Finanzierung:

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

Anlage/n:

Keine