

Sitzungsvorlage 2022/110

Verfasser:
Eigenbetrieb Städt. Wohnungen Ravensburg, Oliver Ebert

Stand: 17.03.2022

Az.

Beteiligung:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt

Betriebsausschuss Städt. Wohnungen Ravensburg	06.04.2022	öffentlich
---	------------	------------

Projektbericht zur Schaffung von gefördertem Wohnraum

Kenntnisnahme:

Der Betriebsausschuss Städtische Wohnungen Ravensburg 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

Die Baugenehmigung für die Neue Ortsmitte Bavendorf wurde im März 2022 erteilt. Vorausgegangen war eine ungewöhnlich intensive und aufwendige Vorbereitungsphase bis zur Bauantragsreife. Vor allem die Auflösung von artenschutzrechtlichen Konflikte gestaltete sich sehr zeitaufwendig, wodurch die gesetzten Vertragsfristen letztendlich nicht mehr eingehalten werden konnten. Es ist diesbezüglich mit einem Nachtrag zu rechnen, welcher den zuständigen Gremien zeitnah vorgelegt wird. Der Gesamtbauantrag für die Neue Ortsmitte (Rathausgebäude und Wohnanlage) trägt dem Artenschutz nun durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen Rechnung. Von den Ausgleichsmaßnahmen wie Neupflanzungen von Bäumen in der Ortschaft und der Sicherung der Durchgrünung in der Neuen Ortsmitte werden letztlich nicht nur geschützte Arten profitieren, sondern auch die zukünftigen Bewohner des Quartiers sowie die gesamte Ortschaft durch eine Steigerung an Lebensqualität.

Des Weiteren wurde ein ganzheitliches, für das Quartier angepasstes Energiekonzept entwickelt und abgestimmt. Die regenerative Wärmeversorgung erfolgt über eine Quartierszentrale in Verbindung mit einer Eigenstromversorgung über PV Anlagen für jedes Gebäude und einem Mieterstrommodell. Die ermittelte CO₂ Einsparung der nachhaltigen Quartierslösung gegenüber einer konventionellen Lösung liegt bei ca. 70% und unterstützt damit die Klimaschutzziele der Stadt Ravensburg. Der Ortschaftsrat hat in seiner Sitzung am 25.01.2022 diesem Konzept einstimmig zugestimmt. Beginn der Bauarbeiten ist voraussichtlich im Sommer 2022. Mit der Baufeldfreimachung wurde bereits begonnen.

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 Stellplätzen finanziell umsetzbar ist. Die favorisierte Konzeptvariante, die sich eng am städtebaulichen Zielbild aus dem vorangegangenen Bauleitplanverfahren orientiert und als Basis für die weitere Projektentwicklung dienen soll, ermöglicht auf dem Grundstück drei Gebäude mit ca. 40 Wohneinheiten. Ca. 60 % der erforderlichen Stellplätze sollen unterirdisch und ca. 40% oberirdisch nachgewiesen werden. Der vorgeschlagene Wohnungsmix bietet geförderten Wohnraum für Familien, Alleinerziehende und Paare.

Ein Planerauswahlverfahren für die Beauftragung von Planungsleistungen LPH 1 bis 5 ist in Vorbereitung. Um die Rechtssicherheit des gesamten Projektablaufes insbesondere im Hinblick auf zu stellende Förderanträge zu erhöhen, soll ein VgV-Verfahren zur Anwendung kommen und in den Sommermonaten durchgeführt werden. Nach Abschluss der Planungen wird die Vergabe an einen GU angestrebt zur schlüsselfertigen Umsetzung.

Die Verfahrenskosten können aus nicht abgeflossenen Mitteln gedeckt werden. Die zu erwartenden Planungskosten für die LPH 1 - 5 der Objekt- und Fachplanungen liegen bei ca.

1.100.000 Euro. Die Mittel für Planungsleistungen sowie für die gesamten Projektkosten sollen im Wirtschaftsplan der Jahre 2023 / 2024 angemeldet werden, soweit die zuständigen Gremien der separaten Sitzungsvorlage grundsätzlich zustimmen.

Neubaugelbiet Andermannsberg

Das Gebiet "Andermannsberg" erscheint auf Grund seiner geplanten Quartiersstruktur mit Geschosswohnungsbau und der Infrastrukturanbindung grundsätzlich für geförderten Wohnungsbau geeignet. Eine in Auftrag gegebene Machbarkeitsuntersuchung liegt vor. Darin wurde aufgezeigt, dass eine Bebauung trotz Hanglage und Tiefgarage bei optimierter Gebäudekubatur und einfachem Standard die förderfähigen Baukosten jedoch geringfügig übersteigen würde. Dies ist jedoch auf Grund der Standortgunst zur Schaffung eines breiten Wohnraumangebots auch mit sozialem Wohnraum noch hinnehmbar.

Eine förderobjektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung über einen Betrachtungszeitraum von 40 Jahren wurde durchgeführt. Das von der L-Bank zu Verfügung gestellte Kalkulationsschema prognostiziert eine durchschnittliche jährliche Verzinsung von 1,2 %. Jedoch ist je nach Kosten- / Ertragsentwicklung über die Jahre zwischenzeitlich mit Liquiditätsengpässen zu rechnen. Um diese Engpässe abzufedern werden Modalitäten zu Investitionskostenzuschüssen bei der Grundstücksübertragung projektbegleitend mit der Stadtkämmerei erarbeitet und in einem separaten Beschluss vorgelegt.

Die Entwicklung einer Wohnbaulösung für den Eigenbetrieb soll im Rahmen einer mehrstufigen Konzeptvergabe erarbeitet werden. Das Verfahren folgt gemäß der internen Priorisierung zeitversetzt zur Quartiersentwicklung Schmalegg.

Entwicklungssäule 2

Entwicklung von Wohnbauten in laufenden Planungsverfahren

Neubauquartier Saumweg

Nachdem eine zeitgemäße Bebauung weder auf Grundlage des bestehenden Baurechts noch im Rahmen der mit dem Regierungspräsidium abgestimmten zulässigen Befreiungen darstellbar ist, wurde nun mit der Überarbeitung des Planungsrechts gestartet. Dieses Verfahren koordiniert das Stadtplanungsamt. Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplans werden derzeit im Rahmen der Grundlagenermittlung die Rahmenbedingungen für eine künftige wohnbauliche Entwicklung geklärt. Ein Aufstellungsbeschluss mit beispielhaft charakterisierenden städtebaulichen Entwürfen ist vor der Sommerpause geplant.

Entwicklungssäule 3

Entwicklung der Bestandsquartiere

Wohnungsombau 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.

Die Wohnbauentwicklung läuft bislang plangemäß. Nach der erfolgten Entwurfsplanung durch das Architekturbüro Petzold und Schmidt konnten nun die Vergaben für die einzelnen Gewerke erfolgen und die Fachfirmen entsprechend beauftragt werden. Der festgesetzte Kostenrahmen von 440.000,00 € kann nach dem derzeitigen Stand eingehalten werden. Eine Förderung aus dem Programm Mietwohnungsfinanzierung BW – Förderlinie kommunal wurde bewilligt. Es ist mit einem Zuschuss in Höhe von rund 158.000 Euro zu rechnen.

An dem Ziel, im April 2022 mit den Bauarbeiten beginnen zu können und die Wohnungen im Oktober 2022 fertigzustellen und zu belegen kann nach derzeitigem Stand festgehalten werden.

Grünlandsiedlung / Barbenweg

Ein Planungsbüro wurde beauftragt und hat Vorentwürfe für die Aufstockung der Bestandsgebäude erarbeitet. Für das Vorhaben werden Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Die Abstimmungen des Bauordnungsamtes als untere Baurechtsbehörde mit der oberen Baurechtsbehörde des Regierungspräsidiums Tübingen führten bisher nicht zu einem zufriedenstellenden Ergebnis bezüglich Art und Umfang der möglichen Befreiungen.

Weitere Gespräche mit dem Regierungspräsidium und der Verwaltungsspitze sollen geführt werden, um Lösungswege auszuarbeiten. Alternativ wird die Möglichkeit zur Realisierung in Schritten geprüft. Eine Maßgabe zum weiteren Vorgehen wird bis zur nächsten Sitzung erarbeitet.

Mittelöschstraße

Das Bestandsgebäude Mittelöschstraße 18 wird seit dem 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