

Sitzungsvorlage 2022/216

Verfasser:
Eigenbetrieb Städt. Wohnungen Ravensburg, Oliver Ebert

Stand: 22.06.2022

Az.

Beteiligung:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt

Betriebsausschuss Städt. Wohnungen Ravensburg	06.07.2022	öffentlich
---	------------	------------

Projektbericht zur Schaffung von gefördertem Wohnraum

Kenntnisnahme

Der Betriebsausschuss Städtische Wohnungen Ravensburg nimmt den Bericht zur Kenntnis.

1. Sachstand und Projektbericht

Entwicklungssäule 1

Projekte zur Schaffung neuen Wohnraums mit bestehendem Baurecht

Neues Rathaus mit Wohnungen Ortsmitte Bavendorf

Nach erteilter Baugenehmigung wurden im Mai 2022 der Spatenstich und vorbereitende Erdarbeiten für die Neue Ortsmitte Bavendorf durchgeführt.

Aufgrund der aktuellen Marktpreissituation mit erheblichen Baupreissteigerungen und Lieferengpässen bei Baumaterial wurde vom Vertragspartner nach erfolgtem Spatenstich der Entfall der Geschäftsgrundlage angezeigt. Die Verwaltung prüft derzeit die Rahmenbedingungen, inwieweit die Grundlagen für eine Vertragsanpassung gegeben sind.

Die anstehenden Bauarbeiten sind daher aktuell pausiert und werden voraussichtlich im September 2022 wieder aufgenommen.

Neubaugebiet Ortsmitte III Schmalegg

Ein zweistufiges VgV-Verfahren mit Verhandlungs- und Teilnahmephase zur Planerauswahl für Planungsleistungen LPH 1 bis 5 wurde im Juni gestartet. Es ist geplant, das Verfahren im Dezember 2022 abzuschließen und die Auswahlergebnisse den Gremien vorzustellen.

Die Planung soll Anfang 2023 starten, Entwurf und Kostenberechnung werden den Gremien im Laufe des Jahres 2023 zum Beschluss vorgelegt.

Nach Abschluss der Planungen wird die Vergabe an einen GU angestrebt zur schlüsselfertigen Umsetzung des Vorhabens.

Die zu erwartenden Planungskosten für die LPH 1 - 5 der Objekt- und Fachplanungen liegen bei ca. 1.000.000 Euro. Die Mittel für Planungsleistungen fließen im Jahr 2023 ab. Da angestrebt wird Aufträge für Planungsleistungen nach Verfahrensende unmittelbar zu vergeben, werden diese Mittel für das Jahr 2022 nachgemeldet. Die gesamten Projektkosten werden im Wirtschaftsplan der Jahre 2023 / 2024 und der folgenden angemeldet.

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 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.

Die Entwicklung einer Wohnbaulösung für den Eigenbetrieb folgt gemäß der internen Priorisierung zeitversetzt zur Quartiersentwicklung Ortsmitte III in 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. Die Beratung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt im Juni, der Grunderwerb ist derzeit für das zweite Halbjahr 2022 geplant.

Entwicklungssäule 3

Entwicklung der Bestandsquartiere

Wohnungsumbau Fischerwiese (Wohnprojekt Südstadt)

Nach erfolgter Vergabe der Gewerke wurden die Bauarbeiten des Wohnungsumbaus im April 2022 gestartet und laufen bislang plangemäß. Der festgesetzte Kostenrahmen von 440.000,00 € kann nach dem derzeitigen Stand eingehalten werden.

An dem Ziel, die Wohnungen im Oktober 2022 fertigzustellen und zu belegen kann nach dem derzeitigen Stand festgehalten werden.

Grünlandsiedlung / Barbenweg

Eine Realisierung des Vorhabens in Schritten wurde geprüft und als bevorzugter Weg festgelegt. Ziel hierbei ist, möglichst zeitnah mit der Umsetzung von zusätzlichem Wohnraum zu beginnen und das Quartier sukzessive zu entwickeln.

Ein Planerteam wurde mit Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 bis 4 für die Aufstockung und energetische Sanierung eines Gebäudes beauftragt und hat mit der Planung begonnen. Im Herbst 2022 wird den Gremien ein Entwurf mit Kostenberechnung vorgestellt.

Mittellöschstraße

Das Bestandsgebäude Mittellöschstraße 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