

Sitzungsvorlage 2023/056

Verfasser:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Kartin Mayer

Stand: 28.02.2023

Beteiligung:
Stadtkämmerei

Az.

Betriebsausschuss Städt. Wohnungen Ravensburg	08.03.2023	öffentlich
---	------------	------------

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

Beschlussvorschlag:

Die Kosten für den Umbau und Schaffung zweier Wohnungen werden mit 339.265,23 € festgestellt.

Sachverhalt:

Der Wohnungsumbau wurde nach 8-monatiger Bauzeit im Oktober 2022 planmäßig fertiggestellt. Durch die Umbaumaßnahme wurden in den ehemaligen Wasch- und Gemeinschaftsräumen des Gebäudes zwei zusätzliche helle, barrierearme Wohnungen mit offenen Grundrissen geschaffen. Es entstand eine 2-Zimmerwohnung mit ca. 55 qm und eine 3-Zimmerwohnung mit ca. 70 qm Wohnfläche. Beide Wohnungen sind seit dem 1. November bereits vermietet. Die Umbaukosten können mit 339.265,23 € festgestellt werden. Der aufgrund der angespannten Baukonjunktur mit hohen Sicherheitsreserven ausgestattete Kostenrahmen von 440.000 Euro konnte in der Endabrechnung deutlich unterschritten werden.

Bei max. geförderten Baukosten durch die L-Bank von 3.500 €/m² und 117 m² Wohnfläche beträgt der Zuschuss: 3.500 x 117 x 80% (da 20% EK-Einsatz) x 45% Förderung = 147.420 €. Hinzu kommt ein Investitionskostenzuschuss der Stadt von 20% (aus 339.265,23 €) in Höhe von 67.853,05 €, so dass beim Eigenbetrieb noch 123.992,18 € 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	339.265,23 €
Mittelbereitstellung im Wirtschaftsplan	
PS-Projekt	7.522000.168.002
Bezeichnung	Wohnprojekt Südstadt Umnutzung EG
Planansatz Auszahlung	450.000,00 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlung Hochbaumaßnahmen
Planansatz Einzahlung / Zuschuss	1.: 158.400,00 € 2.: 90.000,00 €
Beantragter Zuschuss	1.: 158.400,00 € 2.: 67.853,05 € Einzahlung in 2023
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	zu 1.: 68110000 Investitionszuschuss Land zu 2.: 68120000 Investitionszuschuss Stadt
Mittelbereitstellung aus Liquidität (= Saldo aus Einnahmen und Ausgaben)	201.600,00 € (Plan) 113.012,18 € (Ist)

ergebniswirksame Folgekosten im Erfolgsplan	
jährliche Folgekosten netto gesamt	3.129 €
davon Abschreibungen (Durchschnitt)	4.241 €
davon Zuschussaflösungen (Durchschnitt)	- 2.828 €
davon durchschnittliche Verzinsung des Eigenkapitals (aus 123.992,18 €)	1.716 €

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO₂-Relevanz



Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO₂-Bilanz der Stadt Ravensburg?

Ja

positiv
 negativ

Nein

1. Menge der CO₂-Emissionen

- gering** → bis ca. 3 t CO₂ / Jahr (entspricht < 6,3 MWh_{el} / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km)
 mittel → bis ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht < 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)
 erheblich → über ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht > 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)

2. Dauer der CO₂-Emissionen

- kurz** → max. 1 Jahr
 mittel → 1 Jahr bis 10 Jahre
 langfristig → 10 und mehr Jahre

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Im Rahmen der Maßnahme wurden bereits bestehende und nicht genutzte Flächen zu wertvollem Wohnraum umgebaut und der Waschsalon verkleinert. Die Räume wurden auch bislang beheizt und bewirtschaftet somit hat die Maßnahme keine relevanten Auswirkungen auf die CO₂ – Bilanz der Stadt Ravensburg.

Folgende Maßnahmen wurden getroffen, um die CO₂-relevanten Auswirkungen zu optimieren:

Text Sachverhalt

Weitere Alternativen wurden geprüft / werden zur Prüfung empfohlen:

Text Sachverhalt

Klimawirkungsprüfung entfällt

- Beschlussgegenstand wurde bereits im Gremium am Datum bewertet.

Anlage/n:

Anlage 1: Grundriss, Fotodokumentation