

Verfasser:
Eigenbetrieb Städt. Wohnungen Ravensburg, Oliver Ebert

Stand: 15.02.2024

Az.

Beteiligung:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement

Ortschaftsrat Schmalegg	05.03.2024	öffentlich
Betriebsausschuss Städt. Wohnungen Ravensburg	06.03.2024	öffentlich

**Ortsmitte III Schmalegg, geförderter Wohnungsbau
- Vorstellung Entwurf und Kostenberechnung + Weiterbeauftragung LPH4**

Beschlussvorschlag:

1. Der vorliegenden Entwurfsplanung mit Projektkosten von ca. 12,3 Mio. Euro wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Projektkosten aus der Kostenberechnung zum Finanzplan 2025 / 2026 anzumelden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die weitere Entwicklung der Landeswohnraumförderung zu verfolgen und zu gegebener Zeit einen Förderantrag zu stellen.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Genehmigungsplanung zu beauftragen.

Sachverhalt:

Beschlusslage

Im April 2022 haben die zuständigen Gremien für das Bauvorhaben Ortsmitte III geförderter Wohnungsbau die Verwaltung mit folgendem beauftragt:

- Durchführung eines VgV-Verfahren zur Auswahl von Objekt- und Fachplanungsleistungen der Leistungsphasen 1 – 5 HOAI.
- Beauftragung der Planungsleistungen nach Verfahrensabschluss.
- Vorstellung der Entwurfsplanung und Kostenberechnung nach Leistungsphase 3.

Im Juni 2023 wurde nach der Vorentwurfsphase der Projektstand im Ortschaftsrat Schmalegg und im Betriebsausschuss städtische Wohnungen vorgestellt.

Sachstand

Nach erfolgter Präsentation des Vorentwurfs wurden im Rahmen der Entwurfsplanung Optimierungen vorgenommen um Kosten zu senken, wobei an grundlegenden Entwurfsgedanken festgehalten wurde.

Im Zuge der Optimierung werden drei gleiche Gebäude ab Bodenplatte geplant. In Gebäude B wird hierbei auf die 5-Zimmerwohnungen verzichtet zugunsten von zwei 3-Zimmerwohnungen. Hierdurch wird eine zusätzliche Wohnung mehr geschaffen.

Zudem entfällt die Unterkellerung von Gebäude A, so dass die Dimension des Untergeschosses verkleinert werden konnte. Technik- und Abstellräume befinden sich im gemeinsamen UG unter Gebäude B und C. Das gemeinsame Untergeschoss mit Tiefgarage wurde zusätzlich verkleinert, indem u. a. die Anzahl an oberirdischen Fahrradstellplätzen erhöht wurde.

Der derzeitige Entwurfsstand stellt aus Sicht der Verwaltung und der Planerschaft einen ausgewogenen Kompromiss aus Qualität, Kosten und Nachhaltigkeit dar. Der Entwurf umfasst 33 Wohneinheiten bei einer gesamten Wohnfläche von 2254 qm. Die Wohnungsgrößen bleiben unter den maximal zulässigen Wohnflächengrenzen des Landeswohnraumförderungsgesetzes.

Jede Wohneinheit erhält einen Freisitz, wobei durch die Dach- und Balkonauskragung der sommerliche Wärmeschutz ohne zusätzliche Verschattungselemente gewährleistet ist. Die barrierefreien Wohnungen sind ebenerdig geplant, so dass auf eine Aufzuganlage in den Gebäuden verzichtet werden kann. Ungefähr ein Drittel der Kfz-Stellplätze wird oberirdisch nachgewiesen. Auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird grundsätzlich verzichtet.

Die Gebäude sind ab Oberkannte Bodenplatte in Holzbauweise geplant, wobei zu einem hohen Anteil vorfabrizierte Elemente zum Einsatz kommen sollen. Die Gebäude sind als KfW Effizienzhaus 55 und einem Energieversorgungskonzept der TWS geplant. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Wärmepumpen und ein zentrales Erdsondenfeld. Eine Dach PV-Anlage zur Unterstützung der Wärmeversorgung und Eigenverbrauchsnutzung ist auf jedem Gebäude geplant.

Die Projektkosten belaufen sich nach aktueller Kostenberechnung auf ca. 12,3 Mio. Euro. Dies entspricht 5.455 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für die Kostengruppen 200 bis 700. Die Kosten der KG 500 wurden zunächst nach Flächenansatz und Einheitspreisen ermittelt und werden im nächsten Planungsschritt detailliert ermittelt. Die KG 300 und 400 wurden ohne Zuschlag für GU-Leistungen kalkuliert, jedoch sind ausgleichend bei der KG 700 alle Leistungsbilder mit 100% Leistungsansatz der beauftragten Planungsdisziplinen nach HOAI in die Kostenberechnung eingeflossen. Es wurden im Haushaltsjahr 2024 Mittel für das Projekt i. H. v. 4,0 Mio. Euro angemeldet, welche in diesem Zeitraum voraussichtlich nicht für erste Baumaßnahmen abfließen werden. Für den Doppelhaushalt 2025 / 2026 sind Mittel für die Projektkosten von ca. 12,3 Mio. Euro neu anzumelden bzw. zu übertragen.

Die Planungskosten für LPH 4 belaufen sich auf rund 150.000 Euro und können aus dem laufenden Wirtschaftsplan finanziert werden. Die Verträge mit den Planungsbüros sehen eine stufenweise Beauftragung vor. Derzeit sind die Leistungsphasen 1 bis 3 beauftragt.

Die Fördermittel des Landeswohnraumförderprogramms 2022 / 2023 sind derzeit erschöpft und stark überzeichnet. Es wird mit einer Aufladung der Fördermittel und mit einer Anpassung der förderfähigen Kosten von derzeit 4.600 Euro/qm Wohnfläche für das kommende Förderprogramm 2024/25 gerechnet. Sobald das neue Förderprogramm seitens des Fördergebers veröffentlicht und von der Verwaltung geprüft ist, kann ein Förderantrag zu gegebener Zeit gestellt werden. Der Zeitpunkt der Förderantragstellung ist zeitlich zu koordinieren mit der Vorbereitung einer GU-Vergabe zur schlüsselfertigen Herstellung der Gesamtanlage.

Kosten und Finanzierung:

Die Planungskosten für die Leistungsphase 4 werden mit ca. 150.000 Euro veranschlagt. Die Mittel können aus dem laufenden Haushalt gedeckt werden. Im Wirtschaftsplan 2024 sind 4,0 Mio. € geplant. Die fehlenden Projektkosten zur Gesamtsumme von ca. 12,3 Mio. Euro sind im Doppelhaushalt 2025 / 2026 anzumelden.

Liquiditätsplan (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme (Planung LPH 4)	150.000 €
Mittelbereitstellung im Wirtschaftsplan	
Auftrag	765522000899 bzw. 765522000803
Bezeichnung	Planung/Realisierung div. Baumaßnahmen bzw. Ortsmitte III Schmalegg
Seite im Wirtschaftsplan	22
Planansatz Auszahlung (OM III Schmalegg)	4.000.000 € im Wirtschaftsjahr 2024
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO ₂ -Relevanz		
	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja ☐ ☐ positiv ☐ negativ	Nein ☒

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Der aktuelle Planungsauftrag hat noch keine Auswirkungen auf die CO₂ Bilanz der Stadt Ravensburg. Die Auswirkung auf die CO₂ Bilanz wird im weiteren Projektverlauf betrachtet.

Anlage/n:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Entwurfspläne (Grundrisse UG – DG, Ansichten)
- Anlage 3: Kostenberechnung Haus A B C und TG
- Anlage 4: Wohnflächenaufstellung