

Sitzungsvorlage DS 2010/321/1

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Karin Neher
(Stand: **01.10.2010**)

Mitwirkung:
Amt für Soziales und Familie
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 168-001

Technischer Ausschuss

nicht öffentlich am 22.09.2010

Gemeinderat

öffentlich am 04.10.2010

**Wohnprojekt Südstadt
- Bau von Wohnungen mit Belegungsbindung auf dem Flst. 1159**

Beschlussvorschlag:

1. Dem Bau von 34 Wohnungen mit Belegungsbindung gemäß vorgestellter Planungsunterlagen auf dem Flst. 1159 wird grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt die Kreditanträge für die zinsgünstigen Darlehen zu unterzeichnen. Kommt das Projekt nach Beschluss Ziffer 2 allerdings nicht zustande, werden Kreditbeschaffungskosten in Höhe von 56.000 Euro fällig.
2. Um die in der Planung vorgesehenen Wohnungen wirtschaftlich bauen zu können, dürfen die Baukosten (KG200-KG700) einen Betrag von ca. brutto 5,5 Mio. € nicht wesentlich übersteigen Dieser Betrag wird als Kostenobergrenze festgelegt.
Die Finanzierung dieser Kostenobergrenze erfolgt in der Haushalts- und Finanzplanung 2011 ff (abhängig vom Ergebnis Ziffer 3 mit einer möglichen Umschichtung von Kassenraten im Nachtragsplan 2011).
3. Um Kosten- und Terminsicherheit zu bekommen sind die Leistungen zu 80% auszuschreiben. Der voraussichtliche Planungsaufwand liegt bei 350.000 Euro.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Anlass der Neuausrichtung der städtischen Wohnungsstrategie war der 2008 veröffentlichte Wohnungsbericht. Demnach nimmt der Bestand an geförderten Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung stark ab. Wie im Wohnungsbericht festgestellt, werden der Stadt Ravensburg künftig Wohnungen mit Belegungsbindung, und damit Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen, fehlen.

Vor diesem Hintergrund hielt das Amt für Architektur und Gebäudemanagement zum Thema "Städtische Wohnungsstrategie 2015" am 28.09.2009 im Verwaltungsausschuss eine informelle Präsentation. Neben dem Neubau von Wohnungen mit Belegungsbindung umfasst diese auch den Verkauf von Immobilien, die für die soziale Wohnungsfürsorge ungeeignet sind. Künftig soll der Fokus im Bereich der Wohnungsfürsorge auf fünf Standorte gerichtet werden:

- Ziegel-/Bismarckstraße
- Garten-/Untere Burachstraße
- Kanal-/Uferstraße
- Am Schussendamm/Barbenweg/Lerchenweg
- Ummenwinkel/Krummäcker

Im Rahmen des Wohnprojekts Südstadt sollen in südlicher Verlängerung zum bestehenden, städtischen Quartier an der Ziegel-/Bismarckstraße neue Wohnungen mit Belegungsbindung entstehen.

Beratungen über das Projekt fanden am 14.10.2009 im Technischen Ausschuss und am 02.11.2009 im Gemeinderat jeweils in einer nichtöffentlichen Sitzung statt. Am 03.11.2009 fanden ein Pressegespräch sowie eine Bürgerinformation statt. Der Grundsatzbeschluss für das Projekt wurde öffentlich am 30.11.2009 einstimmig vom Gemeinderat gefasst.

Mit dem Beschluss des Technischen Ausschusses am 11.11.2009 wurden die Architektenleistungen in einem VOF-Verfahren europaweit ausgeschrieben. Im Rahmen des Auswahlverfahrens konnte sich das Architekturbüro Wassung Bader Architekten aus Tettang durchsetzen.

2. Sachstand

Bisherige Zielsetzung

Geplant war der Bau von ca. 50 Wohneinheiten mit Belegungsbindung. Die Finanzierung sollte über ein zinsverbilligtes Darlehen im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms Baden-Württemberg sichergestellt werden.

Um eine gute Durchmischung im Quartier zu erlangen sollte durch einen möglichst ausgeglichenen Wohnungsmix insbesondere für große Familien, Alleinerziehende und ältere Menschen Wohnraum geschaffen werden. Im Wohnungsportfolio fehlen der Stadt derzeit insbesondere kleinere, barrierearme/barrierefreie Wohnungen für Ältere oder gesundheitlich beeinträchtigte Menschen.

Die entstehenden Wohnungen sollten an eine wirtschaftliche und ökologische Nahwärmeversorgung angeschlossen werden.
Darüberhinaus sollte mit der zentralen Hofgestaltung auch eine Aufwertung für das bestehende Quartier an der Ziegel-/Bismarckstraße erreicht werden.

Erreichte Ziele bei Einreichung des Förderantrages

Durch einen geänderten Wohnungsmix entstehen im Gegensatz zur anfänglichen Planung, die überwiegend kleinere 2-Pers.-Wohnungen vorsah, nun insgesamt 34 Wohnungen.

Bei leicht vergrößerter Gesamtwohnfläche (2.500 m²) sollen nunmehr insbesondere größere, familiengerechte Wohnungen gebaut werden. Nach wie vor wurde auf eine gute Durchmischung und auf eine Maximalanzahl von 10 Wohneinheiten pro Haus geachtet. Der Wohnungsmix erstreckt sich von 1-Pers., 2-Pers., 4-Pers. bis 6-Personen Wohnungen. Dabei galt es die Vorgaben aus dem Sozialgesetzbuch zu beachten.

Im Rahmen der fortschreitenden Planungen wurden vier nahezu identische Gebäude entwickelt, die sich U-förmig um den zentralen Hofbereich anordnen. Ein vom AGM beauftragtes Bodengutachten kam zu dem Ergebnis, dass sich die Gründungssituation als sehr schwierig darstellt. Aufgrund anstehenden Grundwassers wäre daher für das Kellergeschoss eine Spundwand um das gesamte Grundstück erforderlich gewesen. Vor diesem Hintergrund wurde auf eine Unterkellerung verzichtet und notwendige Kellerersatzräume im Erdgeschoss geschaffen.

Das Erdgeschoss des Hauses 1 wird gänzlich für gemeinschaftliche Zwecke bereitgestellt und bietet nun einen Waschsalon, ein Mieterbüro (z.B. für Hausmeister und sozialen Dienst) sowie ein Gemeinschaftsraum, welcher z.B. für Familienfeste angemietet werden kann.

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung sind alle vier Gebäude und damit alle Wohnungen barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 erschlossen.

Die Anbindung an ein Nahwärmenetz wird bei der weiteren Planung nach wie vor verfolgt. Um die Heizkosten für die einkommensschwachen Mieter möglichst niedrig zu halten, werden alle Gebäude als KfW-Effizienzhaus 70 ausgeführt. Des Weiteren wird derzeit noch geprüft inwieweit auf den Gebäuden 3 und 4 der Einsatz von Photovoltaik sinnvoll ist.

Der Großteil der Grünstruktur – insbesondere die Heckenstruktur im südlichen und östlichen Teil – kann weitestgehend erhalten bleiben. Die zentrale Hofgestaltung soll das gesamte städtische Quartier an der Ziegel-/Bismarckstraße aufwerten und für Kommunikation unter den Bewohnern sorgen.

3. Ausschreibung der Bauleistungen

Aufgrund der wieder anziehenden Konjunktur sind die Handwerksbetriebe momentan stark ausgelastet. Das AGM verzeichnet aktuell einen sehr schlechten Rücklauf von Angeboten bei der Einzelvergabe von Gewerken.

Zudem ist das Preisniveau von Handwerksleistungen in den letzten Monaten stark angestiegen.

Das im Rahmen des Landeswohnraumförderungsprogramms 2010 beantragte zinsvergünstigte Darlehen setzt voraus, dass die Wohnungen 2,00 € unter Mietpreisspiegel an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Bei dem aktuellen Mietpreisspiegel (aus dem Jahr 2009) ist es sehr schwer die Gebäude annähernd wirtschaftlich abzubilden.

Aus den sich daraus errechnenden Einnahmen, ergibt sich eine Kostenobergrenze von ca. 5,5 Mio. Euro für die Erstellung der Wohnungen (KG200-KG700). Darüberhinaus muss mit dem Bau in einem bestimmten Zeitraum begonnen werden. Aus Sicht der Verwaltung ist es somit zwingend erforderlich vor Baubeginn Kosten- und Terminalsicherheit festzustellen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass hierfür etwa 80% der Handwerkerleistungen ausgeschrieben sein sollten. Hierfür fallen etwa 350.000,00 € weitere Planungskosten an.

Unabhängig davon wird das AGM auf Grund der sehr engen Zeitvorgaben mit dem Fördermittelgeber über einen abweichenden Baubeginn verhandeln.

4. Kosten und Finanzierung

a) <u>Kostenermittlung</u> lt. Lakra-Antrag (Änderungsantrag) gerundet	
Grundstückskosten	1.520.000 €
Gebäudekosten	4.483.000 €
Außenanlagen	400.000 €
Baunebenkosten	500.000 €
weitere Kosten (Kreditbeschaffung)	<u>56.000 €</u>
Gesamtkosten der Maßnahme	6.959.000 €
b) <u>Darstellung im Haushaltsplan</u>	
Gesamtkosten	6.959.000 €
Wert des Grundstücks (Verrechnungsposition)	<u>1.463.000 €</u>
Belastung im Haushalt (Finanzbedarf)	5.496.000 €
davon bisher bereitgestellt (2009/2010)	<u>270.000 €</u>
im Haushalt 2011/2012 noch bereitstellen	5.226.000 €
davon als Kreditfinanzierungskosten	<u>56.000 €</u>
als weitere Kosten der Maßnahme	5.170.000 €
c) L-Bank Darlehen (zugesagt, Auszahlung ohne Kreditkosten)	
(Zins 3,90 %, verbilligt auf 0,5 % bis 2026)	2.760.000 €
KfW-Kredit, Sonderprogramm ist beantragt	1.700.000 €
weitere Kreditaufnahme am Kapitalmarkt	690.000 €
noch einzusetzendes Eigenkapital	20.000 €
(bereits bereitgestellt 270.000 €; Differenz durch Rundungen)	

d) Laufende Haushaltsauswirkung

Durch die Zins- und Tilgungszahlungen von 149.000 €/Jahr und bei Ansatz eines Zinssatzes von 2,5 % auf das Eigenkapital (ohne Grundstücks- wert) fallen jährlich Belastungen von 156.000 € an. Dem stehen Mietein- nahmen (abzüglich Mietausfallwagnis) von 176.000 € gegenüber, so dass sich ein Reinertrag von 20.000 €/Jahr errechnet. Bei den für das Projekt aufgenommenen Schulden handelt es sich also um rentierliche Schulden.

Die Maßnahme wird über den Unterabschnitt 2.8830/1035 abgewickelt.
Die Kreditkosten gehen zu Lasten Unterabschnitt 2.9100/0002.

5. Anlagen

Anlage 1: Lageplan mit Grünplanung

Anlage 2: Zeitplan