

Sitzungsvorlage DS 2013/262

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Karin Neher
(Stand: **05.09.2013**)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 18.09.2013

Gemeinderat

öffentlich am 30.09.2013

**Wohnprojekt Südstadt
- Kostenfeststellung**

Beschlussvorschlag:

Die Kosten für das Wohnprojekt Südstadt (Unterabschnitt 2.8810/1035) werden mit **5.194.932,77 €** festgestellt.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

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. Hinzu kommt, dass die Stadt Ravensburg bis dahin keine barrierefreien Wohnungen im Bestand hatte und damit insbesondere auch die Versorgung von gehbehinderten und älteren Menschen mit adäquatem Wohnraum nahezu unmöglich wurde.

TA am 14.10.2009 u.
GR am 02.11.2009

Der Gemeinderat berät in zwei nichtöffentlichen Sitzungen über das Projekt.

GR am 30.11.2009

Der Gemeinderat fasst den Grundsatzbeschluss zum Projekt.

GR am 28.02.2011

Satzungsbeschluss des Gemeinderates zum Bebauungsplan für das Grundstück 1159.

GR am 02.05.2011

Der Gemeinderat fasst den Satzungsbeschluss zum projektspezifischen Bebauungsplan

Die Architektenleistungen wurden europaweit durch ein VOF-Verfahren ausgeschrieben. Dabei konnte sich das Architekturbüro Wassung Bader Architekten aus Tettnang durchsetzen.

Baubeginn war im Mai 2011. Zum 01. August 2012 wurden die Wohnungen bezogen. Am 15.09.2012 fand die offizielle Einweihung des Projektes statt.

2. Ergebnis

Im Rahmen des Wohnprojekts Südstadt wurde das städtische Quartier an der Ziegel-/Bismarckstraße um insgesamt 34 Wohnungen im KfW 70 Standard in südlicher Richtung "verlängert". Alle Wohnungen unterliegen der Belegungsbindung und dürfen nur mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Um den Gemeinschaftssinn im Projekt zu stärken wurde außerdem ein gemeinschaftlicher Waschsalon, ein Mieterbüro sowie ein Gemeinschaftsraum errichtet. Im Rahmen des Projekts wurde sehr viel Wert auf eine ansprechende Gestaltung der Außenanlagen gelegt.

3. Belegungsziele

Ziel war es Wohnraum für Menschen in unterschiedliche Lebenssituationen zu schaffen. Durch die vielfältigen und unterschiedlich großen Wohnungsgrundrissen ist dies gelungen. Die 34 Wohnungen bieten Wohnraum für insgesamt 104 Menschen, darunter 47 Kinder. Auch acht ältere Menschen ab 60 Jahren konnten mit altersgerechtem Wohnraum versorgt werden. Ebenso wurden fünf Wohnungen an Alleinerziehende Frauen vergeben.

Eines der wichtigen Projektziele war aber auch die Schaffung von Wohnraum für langjährige Bewohner der Südstadt. Auch dieses Ziel wurde erreicht.

Insgesamt 25 Personen, die bereits langjährige Bewohner der Südstadt waren, konnten im Zuge des Wohnprojekts Südstadt mit adäquatem Wohnraum versorgt werden. Im Quartier leben nun Menschen aus zehn Nationalitäten miteinander.

Ein weiteres, wichtiges Ziel des Wohnprojekts Südstadt war und ist das Thema Inklusion. Mit der längerfristigen Vermietung von Wohnungen an

- das ZfP (3 Wohnungen),
- die Stiftung Liebenau - St. Gallus Hilfe (2 Wohnungen) und
- Sonja Reischmann Stiftung (1 Wohnung)

konnte diesem Ziel Rechnung getragen werden. Es zeigt, dass Inklusion auch im Alltag gelingen kann.

4. Energetische Ziele

Ziel war von Anfang an ein Nahwärmenetz für das Quartier zu errichten. In die Betrachtung wurde auch eine mögliche Verbindung zum bestehenden Netz (städt. Wohnungen in der Ziegel-/Bismarckstraße) einbezogen. Aufgrund der technischen Gegebenheiten konnte dies jedoch nicht realisiert werden. In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken wurde ein neues Nahwärmenetz konzipiert. Das Nahwärmenetz wurde von den Stadtwerken erbaut und wird auch künftig von ihnen betrieben.

Die Wärmeerzeugung erfolgt nun mittels eines mit Biogas betriebenen BHKW, also mit 100% regenerativen Energien. Der durch das BHKW erzeugte und eingespeiste Strom kommt den Bewohnern wieder als "Allgemeinstrom" zu Gute und wird somit direkt im Quartier auch wieder verbraucht. Dadurch können die Betriebskosten für die Mieter gesenkt werden.

Kosten und Finanzierung:

Der für das Projekt genehmigte Kostenrahmen lag bei 5,5 Mio. €. Die Gesamtkosten des Projektes werden mit **5.194.932,77 €** festgestellt. Der vorgegebene Kostenrahmen konnte somit eingehalten werden.

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzgl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Investitionskosten	€ 5.194.932,77

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
Kalkulatorische Kosten (Zins 4% und Abschreibung 2%) pro Jahr	€ 207.797,31
Hinweis: Derzeit überprüft die STK gemeinsam mit der GPA, den Zinssatz von im Moment 5% auf 4% zu senken	

Mittelbereitstellung im Haushalt
Verwaltungshaushalt: Fipo: 1.8811.6810.000 (Abschreibung) Fipo: 1.8811.6850.000 (Verzinsung)
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.8810.9400.000-1035

Die Finanzierung läuft überwiegend über die folgenden beiden Darlehen:

- Mittel aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm
2.817.600,00 € zum Zinssatz von 0,5%
- Mittel aus dem KfW Programm Energieeffizient Bauen
1.700.000,00 € zum Zinssatz von 1,35%

Der tatsächliche Zinsaufwand liegt also deutlich unterhalb dem kalkulatorisch dargestellten Zinsaufwand.

Anlagen:

Anlage 1: Kurzbeschreibung des Projektes