



Realisierung geförderter Wohnungsbau "Heckenbühl"

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Bau- und Sozialausschuss	14.12.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	16.12.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Entwurfplanung vom 19.11.2021

Kostenberechnung vom 19.11.2021

Weitere beteiligte Ressorts

I. Beschlussvorschlag

Der Realisierung des geförderten Wohnungsbaus „Heckenbühl“ entsprechend der Entwurfplanung und Kostenberechnung, Stand 19.11.2021, mit Gesamtkosten in Höhe von 3.992.752 € wird zugestimmt.

II. Sachverhalt und Begründung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 den Bau einer städtischen Immobilie im Baugebiet „Heckenbühl“ für Zwecke des geförderten Wohnungsbaus beschlossen. Nach Durchführung eines VgV-Verfahrens zur Vergabe der erforderlichen Architektenleistung im Zeitraum von Februar bis Mai 2021 wurde das Architekturbüro buerohauser, 72213 Altensteig, entsprechend beauftragt. Ebenso wurden in der Zuständigkeit der Verwaltung die erforderlichen Fachplaner beauftragt.

Es liegt nun die Entwurfplanung sowie die Kostenberechnung entsprechend Leistungsphase 3 HOAI (Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen) vor.

In dem vorgesehenen Wohngebäude, das im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes „Heckenbühl“ auf einem Grundstück mit einer Größe von 652 qm erstellt werden soll, sind insgesamt 18 Wohnungen vorgesehen, die sich auf vier Geschosse und ein Staffelgeschoß verteilen. Das Gebäude soll in vorgefertigter Holzbauweise ausgeführt werden; die Fassaden sollen mit Putz vorgesehen werden. Eine bepflanzte Grünfläche liegt entlang der Südwestecke und der westlichen Grenze des Baugrundstücks. Direkt angegliedert daran befindet sich ein gesetzlich geschütztes Naturdenkmal. Es handelt sich hier um eine bestehende Heckenstruktur, die erhalten bleiben soll und auch durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden darf.

Das Baufenster für das Wohngebäude liegt im Allgemeinen Wohngebiet. Als Dachform ist ein Flachdach planungsrechtlich festgesetzt, das begrünt werden soll.



Nach den Bestimmungen des § 29 Landesbauordnung wäre ein Aufzug für das Gebäude nicht zwingend erforderlich. Es wurde jedoch ein Aufzug vorgesehen. Dieser hat den Vorteil, dass die barrierefreien Wohnungen auf alle Geschosse verteilt werden können und nicht auf das Erdgeschoß beschränkt werden müssen. Die Wärmeversorgung soll über einen Fernwärmeanschluss an das Wärmenetz der Stadtwerke Crailsheim GmbH erfolgen. Der energetische Standard soll entsprechend den Vorgaben der Förderrichtlinie dem „Neubaustandard Plus“ (KfW 55-Standard) entsprechen. Zur Einhaltung dieses Standards ist der Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erforderlich.

Im Bereich des Erdgeschosses sowie des 1. bis 3. Obergeschosses sind jeweils vier Wohneinheiten vorgesehen, insgesamt somit 16 Wohnungen, die als geförderter Wohnungsbau ausgeführt werden sollen. Im obersten Geschoss, das als Staffelgeschoß ausgeführt wird, sind zwei Wohneinheiten vorgesehen, die ohne Förderung erstellt werden sollen.

Die Bruttogrundfläche (BGF) der Wohngeschosse liegt ohne Balkone bei ca. 1.325 qm. Inklusive des Untergeschosses und der Balkone und Loggien ergibt sich eine BGF von ca. 1.756 qm.

Die nach § 35 Abs. 1 LBO geforderten barrierefreien Wohnungen wurden auf alle vier Vollgeschosse verteilt, es wurde pro Geschoss eine barrierefreie Wohnung geplant (Typ D).

Die Wohneinheiten Typ C und D sind so flexibel gestaltet, dass die Möglichkeit eines Zusammenschlusses der Wohnungen pro Geschoss auch später noch möglich ist. Bei einem Zusammenschluss dieser Wohnungen könnte dann eine große Wohnung mit 5 bis 6 Zimmern für eine größere Familie entstehen.

Die Einteilung der 18 Wohneinheiten in fünf Wohnungstypen ergibt folgendes Bild:

Typ A	42,17 qm	zwei Zimmer	eine Person	vier Wohneinheiten
Typ B	42,59 qm	zwei Zimmer	eine Person	vier Wohneinheiten
Typ C	54,61 qm	drei Zimmer	zwei Personen	vier Wohneinheiten
Typ D	59,23 qm	zwei Zimmer	zwei Personen	vier Wohneinheiten
Typ E	70,33 qm	drei Zimmer	drei Personen	zwei Wohneinheiten

Auf dem Grundstück wird eine Spielfläche für Kleinkinder im südwestlichen Bereich vorgesehen.

Die Kostenberechnung beläuft sich auf 3.992.752,29 € brutto. Diese ist als Anlage beigelegt. Der Kostenansatz liegt innerhalb der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel von insgesamt 4.283.000 €. Diese sind in der Haushaltsplanung unter dem Investitionsauftrag I52200070-01 (Haushaltsplan Seite 462) wie folgt vorgesehen:

Haushaltsjahr 2021	400.000 €
Haushaltsjahr 2022	2.000.000 €
Haushaltsjahr 2023	<u>1.883.000 €</u>
Insgesamt:	4.283.000 €

Die Finanzierung des Vorhabens ist damit gesichert.



Für die 16 Wohnungen, die als geförderter Wohnungsbau ausgeführt werden sollen, wird ein Förderantrag nach dem Programm „Mietwohnungsfinanzierung BW – Förderlinie kommunal“ gestellt. Der Fördersatz beläuft sich hier auf 45 % der berücksichtigungsfähigen Kosten. Berücksichtigungsfähig sind bei einer Absenkung der Miete um 33 % gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete und einer Belegungsbindungsdauer von 30 Jahren 80 % der Gesamtkosten, da ein Eigenkapitalanteil von 20 % zugrunde gelegt wird. Dies bedeutet einen effektiven Gesamtfördersatz von 36 % für den geförderten Wohnraum.

Die Entwurfsplanung wird durch das Architekturbüro buerohauser in der Sitzung des Bau- und Sozialausschusses näher erläutert.

Als nächste Schritte bei diesem Projekt sind vorgesehen:

Dezember 2021	Genehmigungsplanung
Januar bis Juli 2022	Ausführungsplanung
ab März 2022	Vorbereitung der Vergabe
ab Juni 2022	Auftragsvergaben
Herbst 2022	Baubeginn
Ende 2023	Fertigstellung

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Ziel des Projektes ist, der Bevölkerung von Seiten der Stadt ein Angebot für günstigen, bezahlbaren Wohnraum zu machen.