



Beschlussvorlage 2014/131	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 20, Finanzreferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	08.07.2014	öffentlich

Städtischer sozialer Mietwohnungsbau: Neubau von neun Wohneinheiten durch die Stadt Friedberg im Baugebiet Friedberg-Süd; Vorschläge für Anforderungsprofilen und Planungszielen

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt die vorgelegten ersten Vorplanungen zum Neubau der Stadt Friedberg in Friedberg-Süd zur Kenntnis.
2. Folgende Parameter/Eckpunkte werden für diesen Neubau festgelegt:
 - Schaffung von neun städtischen Wohneinheiten, strukturiert in zwei Familien-, drei Alleinerziehenden- und vier Einzelpersonbereiche
 - Grundsätzlich alle Wohnungen inklusionsgerecht ausgestattet (ebenerdig sofortige Erreichbarkeit, optional Aufzug nachrüstbar)
 - KfW-40-Standard
 - Bau einer Tiefgarage zur Unterbringung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze
 - Außenliegende Hauserschließung (Ost-/Westvariante)/
 - Einsatz von nachhaltigen Bau- und Rohstoffen
 - Prüfung/Berücksichtigung der Möglichkeiten von öffentlichen Förderungen zur Reduzierung der Kostenmiete
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Realisierung des Projektes unter o.g. Maßgaben die weiteren Schritte in die Wege zu leiten und Detailplanungen bis Lph 3 unter Berücksichtigung der für die Wohnbauförderung geltenden Vorgaben mit entsprechenden Kostenschätzungen für die weiteren Beratungen in Auftrag zu geben.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

1. Ausgangslage:

Die Stadt Friedberg beabsichtigt, im neuen Baugebiet in Friedberg-Süd einen Mietwohnungsneubau unter Einbezug von öffentlichen Fördermitteln zu erstellen, um die Wohnungssituation im sozialen Wohnungsbau in Friedberg zu verbessern. Insbesondere soll günstiger Wohnraum für geringverdienende Bevölkerungsschichten geschaffen werden, darüber hinaus soll die Wohnanlage zumindest teilweise behindertengerecht ausgebaut bzw. die baulichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass ein Teil der Wohnungen auch zu einem späteren Zeitpunkt an Behinderte vermietet werden kann.

Um eine ausgeglichene Mieterstruktur zu erhalten, ist angedacht, sowohl Zwei-, wie auch Drei- und Vierzimmerwohnungen vorzusehen. Die Wohnungen sollen so bemessen werden, dass sie den jeweiligen Obergrenzen von Leistungsträgern für den entsprechenden Personenkreis entsprechen. Insbesondere bei Alleinstehenden bestehen derzeit erhebliche Probleme bei der Wohnungsvermittlung für Empfänger von Hartz IV oder einer Grundsicherung, da im derzeitigen Bestand diese Obergrenzen meist überschritten werden.

Das Projekt soll aber auch insbesondere den baulichen und strategischen Ansprüchen des innovativen Baugebietes Friedberg-Süd (KfW-40-Standard, Altersübergreifende Wohnformen, etc.) genügen.

Folgende, nicht abschließende Fragen bzw. Themen stellen deshalb die Grundlage für die bisherigen umfangreichen verwaltungsinternen Überlegungen dar:

- Ermittlung der Zielgruppe der Mieterschaft (z.B. Familie/Alleinerziehende/Einzelpersonen...)
- Festlegung des Wohnungstypus im Blick auf die festgelegte Zielgruppe (Größe/Zuschnitt/bauliche Ausstattungsmerkmale)
- Sondernutzungseinheiten innerhalb des Gebäudes? (CAB/BRK/Betreutes Wohnen...)
- Anforderungsprofil bauliche Ansprüche:
 - + Barrierefrei/Behindertengerecht/Vorrüstung
 - + Energieeffizienz/-nutzungskonzepte (KfW-40-Standard, gemeinsame Wärmeerzeugung mit Nachbarn,...)
 - + regenerative Energieeinsatz (mobiler Wärmetransport/Pellets,...)
 - + Nachhaltigkeit/ökologische Baustoffe
 - + Außenanlagengestaltung
 - + Gemeinschaftsanlagen (Außen/Innen,...)
 - + Architektur
- Fragen zur Bauabwicklung (Bauträger/Investoren/Selbst/....)
- Prüfung GU-Vergabe/Gewerksweise-Vergabe
- Zeitplan (Abschluss Lph 1/Entscheidung Gremium/Entwurfsplanung,...)

Diese Überlegungen zu dem geplanten Neubau sollen auch insbesondere unter dem Aspekt erfolgen, dass damit auch für künftige städtische Wohnungsneubauvorhaben diese Standards als gültige Messlatte festgelegt werden.



2. Derzeitiger Sachstand

Durch das beauftragte Architekturbüro Fußner/Kühne, Friedberg, wurden nun erste Vorschläge für diese geplante Wohnanlage erarbeitet. Hierzu wurden verschiedene Planmodelle bezüglich der Wohnungsgestaltungen, aber auch Varianten der Gebäudezugänge und Fassadengestaltungen erarbeitet (☞ Anlage).

Folgende Parameter/Eckpunkte gilt es zu diskutieren und festzulegen:

- Schaffung von neun städtischen Wohneinheiten, strukturiert in zwei Familien-, drei Alleinerziehenden- und vier Einzelpersonbereiche
- Grundsätzlich alle Wohnungen inklusivgerecht ausgestattet (ebenerdig sofortige Erreichbarkeit, optional Aufzug nachrüstbar)
- KfW-40-Standard
- Bau einer Tiefgarage zur Unterbringung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze
- Außenliegende Hauserschließung (Ost-/Westvariante)/
- Einsatz von nachhaltigen Bau- und Rohstoffen
- Prüfung/Berücksichtigung der Möglichkeiten von öffentlichen Förderungen zur Reduzierung der Kostenmiete

3. Weitere Vorgehensweise

Die ins Auge gefassten öffentlichen Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau sollen nach Auskunft der Regierung von Schwaben unter Vorlage der (Werk-)Pläne, allerdings vor Erteilung der Baugenehmigung beantragt werden, damit eventuelle, für die Förderung relevante technische Änderungen, noch berücksichtigt werden können. Erst dann kann auch eine Aussage getroffen werden, wie hoch die Förderung in Form eines kostengünstigen Darlehens sein wird. Verbunden mit dieser Förderung ist dann eine 25-jährige Belegungsbindung für den begünstigten Personenkreis.

Auf Grundlage dieser ersten Planungen sollten nun o.g. Eckpunkte vorgegeben werden, um auf dieser Basis eine Detailplanung des Objektes in Auftrag geben zu können. Erst dann ist auch eine verlässliche Kostenschätzung möglich. Der Planungsauftrag ist je nach Baukostenumfang dann eventuell nach einem europaweiten VOF-Verfahren zu vergeben.