



Beschlussvorlage 2022/125	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	28.04.2022	öffentlich

Städtischer Wohnungsbau Ottmaring, Weilerweg, Projekteinstieg

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, zum Zwecke der Umsetzung eines städtischen Wohnungsbaus am Weilerweg in Ottmaring mit dem Sachgebiet Wohnungswesen in der Regierung von Schwaben die denkbaren Fördermöglichkeiten abzuklären. Hierbei soll insbesondere der Aspekt der seitens der Stadt angestrebten nachhaltigen, energieeffizienten Bauweise eingebracht werden.
2. Die Ergebnisse sind dem Gremium zum Zwecke der näheren Konkretisierung der Grundlagen für eine Machbarkeitsstudie erneut vorzulegen.

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



Sachverhalt:

1. Historie/ Beschlusslage:

a) Bauausschuss 20.03.2012 (2012/103)

1. Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass eine **Sanierung der Wohnungen am Weilerweg nicht mehr sinnvoll und ein Neubau angeraten** wird.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Mieter entsprechend zu informieren und mit ihnen die jeweilige Wohnwünsche zu besprechen.
2. Der Standort sowie Ersatzlösungen sind zu prüfen und dem Gremium nochmals zur Entscheidung vorzulegen.

b) Stadtratssitzung 21.02.2016 (2015/409)

Sozialer Wohnungsbau in Friedberg: Neubau einer geförderten städtischen Wohnanlage - Grundsatzbeschluss

Die Stadt Friedberg beantragt aufgrund des (neuen) kommunalen Förderprogramms vom 22. Dezember 2015 staatliche Zuwendungen für den Neubau eines städtischen Mietwohnungsgebäudes und wird somit im Rahmen der neuen Fördertatbestände bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht mit angemessenem Mietwohnraum versorgen können, schaffen.

Für die Realisation kommen die drei vorgestellten städtischen Grundstücke in Frage. Die entsprechenden Haushaltsmittel und die mögliche Förderung sind in die Haushalte 2016 und 2017 einzustellen. Die offenen Finanzierungsmittel in Höhe von rund 60 % sind über ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zu decken. Der erforderliche städtische Eigenanteil in Höhe von 10 % wird über den Grundstückswert eingebracht.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die 3 vorgestellten Grundstücke mit der Regierung von Schwaben zu besprechen und das für die Förderung geeignetste Grundstück auszuwählen. (Wohngebäude in der Afrastraße/ Georg-Fendt- Straße)

Realisierung:

- Für die Durchführung des VOF-Verfahrens zur Beauftragung eines Architekten wird ein Planungsbüro ausgewählt
- Beschluss zur Durchführung VOF-Verfahren 05/2016



c) Planungs- und Umweltausschuss 21.02.2016

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 6

für das Gebiet nördlich des Gießfeldweges und westlich des Weilerweges im Stadtteil Ottmaring (FINrn. 677 und 677/3 der Gem. Ottmaring) (Bürogemeinsch. OPLA)

Satzungsbeschluss	22.06.2017 PUA	
Inkrafttreten	05.07.2017 Stabo	

d) Stadtratssitzung 25.02.2021 (2021/067)

*Die Verwaltung wird beauftragt, den **Antrag der CSU/ FDP Stadtratsfraktion** zum Neubau von städtischen Wohnungen in Ottmaring inhaltlich zu prüfen und dem Stadtrat erneut vorzulegen.*

e) Ausschuss für Umwelt, Energie und Klimaschutz 24.02.2022 (2022/056)

*„Diskussion und Meinungsbildung zum Thema **energieeffizientes Bauen**“ - Vortrag*

2. Anlass der heutigen Beschlussfassung:

In Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 25.2.2021 und in Fortsetzung des erfolgreich umgesetzten städtischen Wohnprojekts Afastraße soll nunmehr der Neubau städtischer Wohnungen im Weilerweg in Ottmaring vorangebracht werden. Aufgrund eines längeren personellen Ausfalls der städt. Projektbetreuung konnte die eigentlich nach Abschluss des Wohnprojekts Afastraße im 4. Quartal 2021 geplante Vorstellung dieses auch politisch zu Recht hoch priorisierten Themas nicht früher erfolgen.

a) Ausgangssituation

Eine Übersicht zur grundstücksfachlichen Ausgangssituation liegt als **Anlage 1** der Sitzungsvorlage bei.



Der Grundstückskomplex (bestehend aus vier Teilgrundstücken FINr. 677/13, /14, /15 und 677/3) liegt im Kreuzungsbereich Weilerweg/ Griesfeldweg in Ottmaring. Die Gesamtanlage ist in zwei Teilbereiche gegliedert. Der östliche Gebäudekomplex liegt direkt am Weilerweg mit einem Bestandsgebäude von 1956. Das Gebäude wird über zwei Zugänge erschlossen. Der nördliche Teil, Hausnummer 2, ist nicht mehr nutzbar. Der Gebäudeteil Hausnummer 4 ist teilweise benutzt. Hier sind übergangsweise zwei Großfamilien untergebracht.

An den nördlichen Grundstücksbereich schließt sich ein Biotop mit einem kleinen Bach an.

Am 05.07.2017 trat der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 6 für das Gebiet nördlich des Griesfeldweg und westlich des Weilerweges im Stadtteil Ottmaring (FINrn. 677 und 677/3 der Gem. Ottmaring) in Kraft, welcher die Bebaubarkeit determiniert.

b) Notwendigkeit von Baugrunduntersuchungen

Im Bebauungsplan ist eine Tiefgarage angelegt, um die Parkmöglichkeit zu gewährleisten. Hierzu sollten schon im Vorfeld belastbare Bodenuntersuchungen stattfinden. Es hat sich bei bisherigen Bauvorhaben gezeigt, dass es höchst sinnvoll ist, rechtzeitig eine Einschätzung als Grundlage für eine Machbarkeitsstudie zu erhalten.

c) Fördermöglichkeiten

Grundsätzlich sind die **Neuen Wohnraumförderungsbestimmungen 2022**, die im April in Kraft getreten sind, als bevorzugte Förderung angedacht. Die Vorgängerauflage kam bereits im Wohnungsbau Austraße zum Einsatz.

Für die Inanspruchnahme des vollen Zuschusses sind bauliche Maßnahmen in relevantem Umfang aus mindestens drei der fünf folgenden Nachhaltigkeitsbereiche zu verwirklichen:

- Soziokulturelle Maßnahmen (Eingliederung verschiedener Gruppen und Religionen in einen Kulturraum)
- Ganzheitlicher Ressourceneinsatz
- Einsatz nachwachsender Rohstoffe
- Klimaanpassungsmaßnahmen
- Lokale Erzeugung erneuerbarer Energien

Eine weitere denkbare **Förderung** wäre **KFW 40Plus**, aber mit Bedenken, inwieweit das Förderprogramm nach dem nunmehr zweiten Stop überhaupt eine sichere Finanzierungsgrundlage möglich macht. Eine denkbare Förderung nach KFW 40Plus



müsste von der Höhe der Förderung mit der Wohnbauförderung 2022 abgeglichen werden. Beide Förderungen gleichzeitig schließen sich aus.

Das Effizienzhaus 40 (EE/NH/Plus) ist der neue Energiestandard beim Neubau von Wohngebäuden, der eine Förderung durch die KfW-Bank erfährt. Ab Februar 2022 erhalten überraschend Neubauten mit KfW-55-Standard keine Förderung mehr. Dies gilt gleichermaßen für Wohn- und Nichtwohngebäude. Gefördert werden nur noch Gebäude ab dem KfW 40-Standard. Der KfW-Effizienzhausstandard dient als Orientierungsmaßstab für die Energieeffizienz von Gebäuden. Für den höchsten Standard (KfW 40 PLUS) können bis zu 37.500 € Förderung pro Wohneinheit in Anspruch genommen werden. Dies sind knapp 20.000 € mehr im Vergleich zum KfW 55-Standard. Dieser Förderung stehen jedoch höhere Investitionen für Wärmedämmung, Lüftung, PV-Erzeugung und Speicherung gegenüber. Ab 20.04.2022 können die neuen Anträge für dieses Programm KfW 40Plus gestellt werden.

3. Beschlussvorschläge zum weiteren Vorgehen/ Ausblick

- a) Als **erster Schritt** soll in der heutigen Sitzung die Verwaltung beauftragt werden, mit der **Regierung von Schwaben – Förderstelle** - die Grundsätze der Neuen Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 im Hinblick auf ihre **Rahmenbedingungen**, den möglichen **Inhalt einer Machbarkeitsstudie** und der **vorab durchzuführenden Bodenuntersuchungen abzustimmen**.

Besonderes Augenmerk sollte aus Sicht der Verwaltung auf die Abstimmung der konkreten Möglichkeiten nachhaltiger und energieeffizienter Bauweise gelegt werden. Die Verwaltung strebt – ein Einverständnis des Gremiums vorausgesetzt – ein ganzheitliches Projekt an, das auch modernen Anforderungen des Klimaschutzes gerecht wird. Die Details sind nach der Abstimmung mit der Förderstelle und weiterer Aufbereitung durch die Verwaltung zu gegebener Zeit zu diskutieren. In der heutigen Sitzung genügt daher zunächst das entsprechende Signal des Ausschusses, dass eine Abklärung mit der Förderstelle (auch) in diese Richtung gehen soll.

- b) In einem **nächsten Schritt** wird die Art der **Bauweise** dann konkreter **mit dem Gremium abzustimmen sein**. Folgende Aspekte könnten (ganz oder auch nur teilweise) in die Umsetzung des Neubaus einfließen:

- Energieeffiziente Bauweise oder Null- Energie Gebäude? (*Null- Energie-Gebäude sind Gebäude, dessen durchschnittlicher jährlicher Bedarf externer Energie mittels selbst erzeugter Energie gedeckt wird*)
- Minimierung des Energiebedarfs in der Nutzungsphase



- Senkung des Ressourcenbedarfs bei der Erstellung und dem Betrieb von Gebäuden
 - Nutzung von Regen- oder Grauwasser (*Grauwasser bezeichnet fäkalienfreies, gering verschmutztes Abwasser aus Bädern, Duschen oder Waschmaschinen, das durch Aufbereitung einer Zweitnutzung als Brauch- bzw. Betriebswasser dienen kann*) sowie Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs.
 - Einsatz regenerativer Energieformen
 - Einsatz nachhaltig erzeugter nachwachsender Rohstoffe (*auch unter dem Aspekt der Erhaltung der biologischen Vielfalt*)
 - Einsatz wiederverwendbarer oder -verwertbarer Bauprodukte/Baustoffe, alternativ spätere gefahrlose Rückführung der Stoffe in den technischen oder (*soweit sinnvoll*) in den natürlichen Stoffkreislauf
 - Reduzierung von Transportaufwendungen von Baustoffen und -teilen
- c) In einem **weiteren Schritt** steht dann die Auswahl eines Architekturbüros an, welche eine **Machbarkeitsstudie des Projektes erarbeitet. Diese wird anschließend dem Gremium vorgelegt.** Falls nötig wird zuvor nochmals eine Billigung des Leistungsbildes durch das Gremium dazwischengeschaltet, um eine ausreichende Rückkoppelung des Arbeitsauftrages zu gewährleisten.
- d) Im Anschluss an die Machbarkeitsstudie und **nach weiterer Konkretisierung von Detailanforderungen** (z.B. angestrebte Wohnungsgrößen) kann **anschließend** mit einem **Planungsteam** in das Projekt eingestiegen werden. Hierfür ist ein **VgV-Verfahren** vonnöten.

4. Haushaltsmittel

Die für dieses Jahr notwendigen Haushaltsmittel sind im Vermögenshaushalt angemeldet worden (HH Stelle 8801.9450.21). Einer vorzeitigen Freigabe bedarf es vor der Abklärung mit der Förderstelle nicht.

Anlagen:

Anlage 1 Präsentation Wohnungsbau Ottmaring

