



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2022/236</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>28.07.2022</b>	<b>öffentlich</b>

## Städtischer Wohnungsbau Weilerweg Ottmaring- Projektstart

### Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, unverzüglich die notwendigen **Bodenuntersuchungen** zu veranlassen um eine belastbare Planungsgrundlage zur Einschätzung des Baugrundes auf den Grundstücken zu bekommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Anschluss an Ziffer 1. unverzüglich ein Architekturbüro mit besonderen Fachkenntnissen für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen mit der Erarbeitung einer **Machbarkeitsstudie** zu beauftragen und die Ergebnisse dem Gremium schnellstmöglich wieder vorzustellen.

Die **Förderkulisse** (KommWFB, EOF, KfW 40 NH) ist dabei zu beachten.

Weiter ist besonderes Augenmerk auf die Lösung der **Stellplatzproblematik** mit und ohne Tiefgarage zu richten, sowie Abweichungsmöglichkeiten von der städtischen Stellplatzsatzung unter Einbeziehung von Mobilitätskonzepten als Kompensationsmöglichkeiten zu untersuchen.

3. Die für 2022 angemeldeten **Haushaltsmittel** (HHST 8801.9450-21) in Höhe von 180.000€ werden vorzeitig freigegeben.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



**Sachverhalt:**

**Die gleichlautenden Empfehlungsbeschlüsse zur heutigen Vorlage wurden einstimmig im Bauausschuss am 07.07.2022 gefasst (SV 2022/197).**

**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.*
3. *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 Griebfeldweges 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 <u>Stabo</u>	

**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*

**f) Bauausschuss 28.04.2022 (2022/125)**

- 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.*



## **2. Anlass der heutigen Beschlussfassung:**

In Vollzug des Beschlusses des Bauausschusses vom 28.4.2022 hat die Verwaltung ein Gespräch mit der Regierung von Schwaben als Förderstelle geführt. Hierüber informiert die Verwaltung in der heutigen Sitzung.

### **a) Grundsätzliche Fördermöglichkeiten**

Das aktuelle Kommunale Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) läuft mit Ende 2023 aus. Es wurde daher seitens der Fördergeberin darauf hingewiesen, den Förderantrag noch im Dezember 2023 einzureichen.

Bis zu diesem Zeitpunkt müsste der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung sowie der Stellung des Förderantrages durch das Gremium zugestimmt und der Förderantrag ausgearbeitet sein.

Ob dieses Programm bis 2025 nochmals verlängert wird, steht leider noch nicht fest, auch wenn vieles hierauf hindeutet. Daher muss die städtische Planung für dieses Projekt zumindest einstweilen vom genannten Termin für die Abgabe des Antrages Ende 2023 ausgehen.

Seitens der Regierung wurde außerdem empfohlen, alle Kriterien der einkommensorientierten Förderung (EOF) einzuplanen, um im Falle des Auslaufens diese Förderung in Anspruch nehmen zu können. Die Unterschiede in den Ansprüchen der beiden Programme sind nur gering.

Eine detaillierte Gegenüberstellung der beiden Förderprogramme liegt in der **Anlage 2** bei. Das Für und Wieder wurde bereits beim städtischen Wohnungsbau in der Afastraße/ Georg-Fendt-Straße überprüft (STR 23.03.2017, Vorlage 2017/095), wobei man sich dort für das KommWFP entschied im Hinblick auf Förderbedingungen und künftige Belegung.

Anbei eine Übersicht über die prägnantesten Unterschiede (siehe auch Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr „Übersicht über die Wohnraumförderung“).

<b>KommWFP</b>	<b>EOF</b>
60% Darlehen, freie Belegung 30% Förderung	Belegungsabhängiges Darlehen Fördermöglichkeit bis zu 25% der Kostenobergrenze
10% Eigenanteil als Grundstück möglich	10% Eigenanteil kann nicht als Grundstück eingebracht werden
Niedrigere Miete wird erhoben, Stadt erhält Zuschuss von Regierung zu Miete	Mieter kümmert sich selbst beim LRA um den Mietzuschuss



Spätere Belegungsverfahren einfach	Belegung bezüglich Einkommensstufen müssen separat von der Reg. genehmigt werden
Mehrfachförderung möglich: Zusatzförderung über KFW NH nach Abstimmung mit der Regierung von Schwaben grds. möglich	Mehrfachförderung nicht möglich, aber zusätzliche Förderbausteine im Förderprogramm selbst: Nachhaltigkeit und Energieeffizienz inkl. Gutachter können mit 300,00€/ m <sup>2</sup> gefördert werden
Aufzug nicht zwingend erforderlich Barrierefreiheit erforderlich	Aufzug zwingend erforderlich Barrierefreiheit erforderlich
Behindertengerechte Wohnungen nur im EG möglich	Behindertengerechte Wohnungen über alle Etagen möglich

Der Bedarf laut Nutzer (Abt. 21 Wohnungsverwaltung) ist quer durch alle Wohnungsgrößen vorhanden, dabei aber vorrangig für die Bedarfsstufen 1 und 2.

Grenzen für die Einkommensstufen		
	Stufe I	Stufe II
<b>Haushaltsgröße</b>		
1-Personen-Haushalt	14.000 €	18.300 €
2-Personen-Haushalt	22.000 €	28.250 €
<b>Zuzüglich</b>		
für jede weitere Person	4.000 €	6.250 €
für jedes Kind	1.000 €	1.750 €

Maßgeblich ist das Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts (Art. 5 BayWoFG). Bei der Einkommensberechnung werden bestimmte Beträge vom Einkommen abgezogen. Das tatsächliche Haushaltsbruttoeinkommen kann daher deutlich über den genannten Grenzen liegen. Hier greift ebenfalls das Wohnungsbindungsgesetz.



Generell gelten bei beiden Förderprogrammen für die Wohnungen vorgegebene Technische Anforderungen wie Wohnungsgröße, Größe einzelner Zimmer, Vorschriften zur Barrierefreiheit, Freisitz-möglichkeit, Abstellflächen bei Nichtunterkellerung und mehr. Hierbei sollte klar sein, dass eine fehlende Unterkellerung weniger Wohnraum zur Folge hat. Die Technischen Vorgaben gelten hierbei für beide Förderprogramme in gleichem Umfang mit Ausnahme des Themas Aufzug.

**Anlage 3**

#### **b) Förderung von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit**

Eine nachhaltige Bauweise wird zwischenzeitlich auch durch die Förderstellen der Regierung von Schwaben explizit angestrebt. So könnte sich die Reg. v. Schwaben beispielsweise explizit einen Holzbau vorstellen. Beide Förderprogramme sehen hierzu Vorgaben vor.

Zusatzförderung bei KommWFP:

Das Effizienzhaus 40 ist der „neue“ Energiestandard beim Neubau von Wohngebäuden, der eine Förderung durch die KfW- Bank erfährt. Ab Februar 2022 erhalten Neubauten mit KfW-55-Standard keine Förderung mehr. Gefördert werden seit dem 20.4.2022 nur noch Gebäude ab dem KfW 40NH Standard.

**Anlage 4**

Bei dieser Förderung ist ein spezieller Gutachter mit Zertifizierung notwendig, der zu 50% bei der Förderung mit angesetzt werden kann. Für das Effizienzhaus wird vor einer akkreditierten Zertifizierungsstelle eine Nachhaltigkeits-Zertifizierung ausgestellt, die die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Anforderungen des Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude“ bestätigt.

Details zur Zuschussförderung für Kommunen KfW 40NH sind **Anlage 5** zu entnehmen.



Folgende Kriterien sind hierbei zu erfüllen:

Hauptkategorie	Nr.	Kriterium
1. Soziokulturelle und funktionale Qualität	1.1.1	Wohngesundheit: Innenraumlufthygiene
	1.1.2	Wohngesundheit: Trinkwasserhygiene
	1.2.1	Sommerlicher Wärmeschutz
	1.3.1	Tageslichtverfügbarkeit
	1.4.1	Schallschutz
	1.5.1	Haustechnik: Bedienfreundlichkeit und Informationsgehalt der Steuerung
	1.6.1	Sicherheit: Präventive Schutzmaßnahmen gegen Einbruch
	1.6.2	Sicherheit: Brandmeldung und Brandbekämpfung
	1.7.1	Barrierefreiheit
2. Ökonomische Qualität	2.1.1	Ausgewählte Kosten im Lebenszyklus
3. Ökologische Qualität	3.1.1	Ökobilanz: Treibhauspotenzial und andere Umweltwirkungen
	3.1.2	Ökobilanz: Primärenergie
	3.2.1	Dezentrale Erzeugung regenerativer Energie
	3.3.1	Einsatz von Holz aus nachhaltiger Waldbewirtschaftung
	3.4.1	Einsatz von Wasserspararmaturen
	3.5.1	Flächenausnutzung
4. Prozessqualität	4.1.1	Beratungsgespräch und Zielvereinbarung
	4.2.1	Gebäudeakte inkl. Nutzerhandbuch
	4.3.1	Qualitätssicherung

**c) Förderung einer Tiefgarage, Problemkreis Stellplätze und Notwendigkeit von Baugrunduntersuchungen**

Entsprechend des bestehenden Bebauungsplans Nr. 6 mit Grünordnungsplan ist eine Tiefgarage möglich, aber nicht zwingend (keine Festsetzung, lediglich Hinweis).

Die nach bestehender Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg erforderlichen Stellplätze sind aber oberirdisch auf dem Grundstück gar nicht abbildbar. Über eine Abweichung inkl. Mobilitätskonzept (z.B. Carsharing Angebot) wie es privaten Bauherren neuerdings immer wieder seitens der Verwaltung angeboten wurde, ist denkbar, bedarf aber einer genaueren Betrachtung und kann nur einen Teil der nötigen Stellplätze ersetzen.

Angesichts der Komplexität und Dauer eines ansonsten alternativ denkbaren Bebauungsplanänderungsverfahrens sollte ein detaillierter Einstieg in den Themenkreis Stellplätze erfolgen, der alle denkbaren Lösungen gegenüberstellt (wirtschaftlich und faktisch). Ziel ist es eine Vergleichbarkeit herstellen mit und ohne Tiefgarage, mit und ohne Mobilitätskonzept-Abweichungen vom Stellplatzschlüssel und die Auswirkungen gegenüberstellen zu können, um eine belastbare Entscheidungsgrundlage zu haben.



Nach Rücksprache mit der Regierung von Schwaben am 17.05.2022 kann eine Tiefgarage gefördert werden, was auch in der Afrastraße der Fall war.

Eine Tiefgarage wird auch bei den städt. Wohnungen im Bestand nach Erfahrungen der Wohnungsverwaltung nachgefragt. Die Situation stellt sich derzeit wie folgt dar:

Baufeld 1, Georg-Fendt-Straße 1, mit 28 Wohneinheiten hat eine Belegung der TG- Stellplätze von 96 %.

Baufeld 2, Afrastraße 40, mit 39 Wohneinheiten und 38 Tiefgaragenplätzen hat derzeit eine Stellplatzbelegung von 70 %, wobei 80% der Mieter ein Auto haben und nicht alle einen TG- Platz möchten. Ihre Fahrzeuge parken oberirdisch auf den Besucherstellplätzen.

Die Überlegung „Bau einer Tiefgarage“, sollte daher zumindest jetzt noch weiterverfolgt werden, um eine ganzheitliche Betrachtung und anschließende Entscheidung zu ermöglichen:

- Auch deswegen sollten zeitnah belastbare Bodenuntersuchungen stattfinden. Es hat sich bei bisherigen Bauvorhaben gezeigt, dass es höchst sinnvoll ist, rechtzeitig diese Einschätzung als belastbare Grundlage für die Machbarkeitsstudie zu erhalten. Dies gilt auch wenn keine Tiefgarage gebaut werden sollte, auch dann werden spätere „böse Überraschungen“ vermieden.
- Die Machbarkeitsstudie könnte u.a. eine Untersuchung beinhalten, wie Stellplätze als Teilgarage mit Unterkellerung in die Gebäude mit eingebunden werden können (= teilweise keine Tiefgarage im Untergrund, sondern in der bereits vorhandenen Hangsituation ebenerdig einfahrbar)

#### **4. Weiteres Vorgehen**

- a) Als **nächsten Schritt** braucht es die Freigabe für die **Bodenuntersuchungen**, damit eine belastbare allgemeine Grundlage für die Planung vorliegt (Bodenqualität, Belastbarkeit und Wassereinfluss auf die vorhandene Baufläche) und die Stellplatzfrage final entschieden werden kann.
- b) Anschließend sollte in die **Machbarkeitsstudie** eingetreten werden.

Neben der Einhaltung der Förderbedingungen sollte der Aspekt der vom Gremium bereits mitgetragenen nachhaltigen und energieeffizienten Bauweise hier Beachtung finden. Der KfW 40 NH Standard sollte mit untersucht werden, welcher im KommWFP zusätzliche Fördermöglichkeiten bringt.



- c) Mit den **Ergebnissen der Machbarkeitsstudie** und nach Festlegung konkreter Rahmenbedingungen für eine Planung kann dann in das **VgV-Verfahren** für die Planer eingestiegen werden. Ein Auswahlgremium des Stadtrats nimmt hieran Teil.

Dies entspricht dem Vorgehen bei der Afrastraße.

Nach Rücksprache mit der Regierung von Schwaben, kann der Förderantrag im KommWFP noch bis Mitte Dezember 2023 eingereicht werden. Eine straffe Terminierung ist hierfür Voraussetzung und ist im Meilensteinplan aufgezeigt.

**Anlage 6**

## **5. Haushaltsmittel**

Die für dieses Jahr notwendigen Haushaltsmittel für die ersten Schritte sind im Vermögenshaushalt in Höhe von 180.000,00 € angemeldet worden (HH Stelle 8801.9450.21).

Die Mittelfreigabe zur Bewirtschaftung und Projektbeginn (vor endgültigem HH-Beschluss) sollte mit beschlossen werden, um den Zeitplan halten zu können.

### **Anlagen:**

- |          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Grundlagen der Planung   |
| Anlage 2 | Gegenüberstellung der beiden Förderprogramme KommWFP und EOF Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr |
| Anlage 3 | Technischen Vorgaben, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr  |
| Anlage 4 | Zusatzfördermöglichkeiten Energieeffizienz und Nachhaltigkeit (KfW)  |
| Anlage 5 | Zuschuss KfW 40 NH Erläuterung   |
| Anlage 6 | Meilensteinplan (Zeitplan)   |