



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2023/121</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 34, Hochbau
	Verfasser(in)	

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>27.04.2023</b>	<b>öffentlich</b>

**Städtischer Wohnungsbau, Weilerweg/ Griesfeldweg, Ottmaring, Anerkennung der Machbarkeitsstudie**

**Beschlussvorschlag:**

Typ 1 der Machbarkeitsstudie des Dipl. Ing. Architekten und Stadtplaner Johannes Wolffhardt (Anlage 1) wird als Grundlage für die weitere Planung des Sozialen Wohnungsbaus Griesfeldweg/ Weilerweg, Ottmaring, anerkannt.

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



**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.
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 22.6.2017**

**Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 6** für das Gebiet nördlich des Grießfeldweges und westlich des Weilerweges im Stadtteil Ottmaring (FINrn. 677 und 677/3 der Gem. Ottmaring)



**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.

**g) Bauausschuss 07.07.2022 (2022/197)**

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.

**h) Stadtratssitzung 28.07.2022 (2022/236)**

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.

i) **Bauausschuss 20.4.2023 (2023/116)**

*Vorstellung der Machbarkeitsstudie durch den Planer, Beschlussvorschlag gleichlautender Empfehlungsbeschluss*

## **2. Vorstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie**

Die Ergebnisse werden durch den beauftragten Architekten und Stadtplaner Herrn Johannes Wolffhardt in der Sitzung vorgestellt. Zur Vorbereitung der Sitzung dient die Anlage 1.

Die Wohnungsgrößen wurden beim Finanzreferat, Abteilung Wohnungsverwaltung, abgefragt und der Planung zugrunde gelegt. Es besteht jedoch die Option mehrere kleine Wohnungen zu größeren Wohnungen zu verbinden, sollte dies im Laufe des Planungsprozesses nochmals angepasst werden.

Das jetzige Konzept wurde außerdem so gestaltet, dass es auch andernorts – die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit unterstellt - für weiteren städtischen Wohnungsbau als Grundlage dienen kann.

Eine Reduzierung der Stellplatzanzahl durch alternative Mobilitätskonzepte wurde nicht weiterverfolgt, da sich die „Tiefgarage“ erfreulicherweise als darstellbar herauskristalliert hat. Die ÖPNV Verbindung aus Ottmaring zum nächstgelegenen Nahversorger ist außerdem bei näherer Betrachtung jenseits der Grenze der für Abweichungen vorausgesetzten guten Anbindung. Eine Abweichung beispielsweise auf den vor dem Hintergrund der Gleichbehandlung einzig vertretbaren Faktor 0,9 (statt der laut Satzung erforderlichen 1,0 StP je Wohneinheit + Besucher) würde außerdem nur eine Ersparnis von 2 Stellplätzen bedingen.

## **3. Haushaltsmittel und weiteres Vorgehen**



Die Haushaltsmittel für die weiteren Schritte

- Beauftragung Steuerer für die Durchführung des VgV- Verfahrens.
- Abwicklung der beiden Stufen des VgV- Verfahrens für das Projektteam (Architekt, HLS- Projektant, Elektroprojektant und Tragwerksplaner)

wurden unter der HHSt. 8801-9450.21 (400.000,- €) bereits angemeldet.

Die Beauftragung der Verwaltung zur Vorbereitung/ Durchführung eines VgV-Verfahrens und die Besetzung des Bewertungsgremiums ist für die Juni-Sitzung nach dem Beschluss des Haushalts vorgesehen.

**Anlagen:**

Anlage 1- Machbarkeitsstudie Ottmaring