



öffentlich (ö)

nichtöffentlich (nö)

Az.: 031.80; Pri

DikZ.:

Datum:

Vorgang:

zur Behandlung im

Gremium	Sitzung am	Information	Vorberatung	Beschlussfassung	Bemerkung
Ausschuss für Umwelt und Technik	28.5.2019		x		nichtöffentlich
Verwaltungsausschuss					
Betriebsausschuss					
Ausschuss für Bildung, Familie und Soziales					
Gemeinderat	04.06.2019			x	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Wohnungsbau Arkansasstraße - Pattonville

- Ausstattungsmerkmale
- Weiteres Verfahren

Beschlussvorschlag:

Von den in der Vorlage beschriebenen Ausstattungsmerkmalen für das Gebäude der Stadt Remseck wird Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der vorliegenden Konzeption gemeinsam mit der Stadt Kornwestheim eine Bürgerinformation durchzuführen.

Gesetzliche/vertragliche Aufgabe

Finanzielle Auswirkungen: ja nein

Produkt / Sachkonto: **Finanzierung über den Haushalt Zweckverband Pattonville**

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer- planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	€	+ €	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+ €	€

Jährliche laufende Belastung (Folgekosten):

(einschl. kalkulatorischer Kosten abzgl. Folgeerträge und -einsparungen)

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!

B. Priebe

Birgit Priebe
Bürgermeisterin

Sachdarstellung / Begründung:

Sachstand

Der Gemeinderat der Stadt Remseck hat beschlossen den Wohnungsbau an der Arkansasstraße durch den Zweckverband realisieren zu lassen (Vorlage 169/2018). Die Stadt Remseck wird eines der drei Gebäude anmieten und belegen.

Für alle Gebäude inklusive erforderlicher Außenanlagen wurde im Jahr 2018 eine bauliche Konzeption mit Grobkostenschätzung erarbeitet. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung hat dabei ergeben, dass aufgrund der hohen Kosten eine Miete erforderlich wäre, die dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung entgegenstehen würde. Auch die Wohnungsgrößen und Grundrisse waren nur bedingt geeignet, da große Wohnungen letztendlich ebenfalls zu einer hohen monatlichen Belastung der Mieter führen. Die Remsecker Verwaltung wurde deshalb beauftragt, die Gebäudestruktur „ihres“ Baukörpers unter Beibehaltung der städtebaulichen Konzeption im Hinblick auf Kostenreduzierung und Wohnungsgemenge zu optimieren, damit hier bezahlbarer Wohnungsbau realisiert werden kann. Dabei wurden folgende Kriterien untersucht:

- Unterkellerung
- Wohnungsgrößen / Wohnungsgemenge
- Ausstattungsmerkmale

Gebäudekonzeption Baukörper Stadt Remseck

- Unterkellerung

Grundsätzlich ist eine Unterkellerung mit zusätzlichen Baukosten verbunden, aufgrund der schwierigen Baugrundsituation an der Arkansasstraße verstärkt sich diese Problematik. Die Mehrkosten für eine Teilunterkellerung würden ca. 250.000.- € betragen

Es wird deshalb vorgeschlagen, auf die Unterkellerung zu verzichten. Wie im Erdgeschossgrundriss (Anlage 1) dargestellt erhalten alle Wohnungen einen eigenen, abschließbaren Abstellraum, sowie einen Platz für Waschmaschine / Trockner in gemeinschaftlichen Waschräumen. Die Waschräume liegen direkt gegenüber den Hauseingängen. Die Zugänge können mit einer Überdachung ausgestattet werden. Die ursprünglich im UG angesiedelten Räume sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze direkt gegenüber den Hauseingängen in einem durchgehenden, kompakten Baukörper angeordnet und somit gut für die künftigen Bewohner erreichbar. Bei Gegenüberstellung der Kosten für diesen Baukörper und der Teilunterkellerung verbleibt ein Kostenersparnis von ca. 170.000.- €.

Gemeinschaftswaschräume sind sinnvoll, da Waschmaschine und Trockner in den Wohnungen einen zu großen Platzbedarf einnehmen, zudem können so mögliche Wasserschäden in den Wohnungen vermieden werden.

Durch die Stellung dieses Gebäudes mit Abstell- und Waschräumen findet somit auch noch eine optische Abschirmung gegenüber der Rückseite des REWE-Marktes statt. Die Zugangssituation der Gebäude wird dadurch optisch aufgewertet.

- Wohnungsgemeinde, Wohnungsgrößen

Die Konzeption von 2018 beinhaltet insgesamt 17 Wohnungen mit einem überwiegendem Anteil von Drei- bis Vierzimmerwohnungen mit bis zu 95 qm Wohnfläche.

Der bei der Stadt Remseck bekannte Bedarf hat seinen Schwerpunkt jedoch eher im Bereich kleinerer Wohnungen, sowohl die Anzahl der Zimmer wie auch die Wohnungsgrößen betreffend, da so die verschiedenen Interessenten (Singles, Alleinerziehende, Paare, Familien) besser untergebracht werden können. Es besteht großes Interesse an kostengünstigen Wohnungen. Durch die Überarbeitung der Gebäudegrundrisse sind 18 Wohnungen entstanden.

Alle Wohnungen sind selbstständige Wohnungen und mit eigener Küche und eigenem Bad ausgestattet. Die Küche wird bauseits von der Stadt Remseck gestellt.

Das Wohnungsgemeinde sieht folgende Wohnungen vor:

3 x	1 Zimmerwohnung	ca. 35 qm
4 x	2 Zimmerwohnung	ca. 51 qm
6 x	3 Zimmerwohnung	ca. 66 qm
5 x	4 Zimmerwohnung	ca. 82 qm

Aufgrund der Lage der Erschließungskerne und der Gebäudestatik, können die Wohnungsgrundrisse im weiteren Verfahren noch flexibel angepasst werden. Durch einen Zusammenschluss von Wohnungen können so auch größere Wohneinheiten z. B. für Mehrgenerationenwohnen entstehen.

Aufgrund dessen, dass die Wohnungsgrößen im Hinblick auf die Quadratmeter optimiert wurden, wird im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum mit angegliederter Toilette und Teeküche angeboten. Dieser kann von den Bewohnern als Treffpunkt und für private Anlässe (z. B. Kindergeburtstag) genutzt werden. Hier können auch soziale Angebote (z. B. Sprachcafé, Spielenachmittage etc.) stattfinden.

- Ausstattungsmerkmale

Durch die Gruppierung der drei Baukörper um einen großzügigen grünen Innenhof weist die Wohnanlage großzügige Freiräume auf. Diese haben eine hohe Aufenthaltsqualität für Kinder und Erwachsene. Sie dienen als Treffpunkt und sollen zur Integration und zu einem guten Miteinander der Bewohner aber auch aller Bewohner der angrenzenden Wohngebiete führen. Im Gegensatz zu den künftig von der Stadt Kornwestheim belegten Wohnungen sind alle Wohnungen zu diesem durchgrünten Innenhof orientiert und haben bodentiefe große Fens-

tertüren (französische Balkone) deshalb kann aus Sicht der Stadtverwaltung auf zusätzliche Balkone verzichtet werden. Die Mehrkosten für die Realisierung der Balkone würden ca. 70.000 € betragen.

Die ursprünglich angedachte Laubengangschließung wurde zugunsten einer Erschließung über zwei Treppenhäuser geändert. So haben die Mieter eine bessere „Adressbildung“.

Die Fassade ist als klassische Lochfassade konzipiert. Die Fassaden sind hochwärmegedämmt und die Fenster sind mit Wärmeschutzverglasung und thermisch verbesserten Rahmenprofilen ausgeführt. Somit wird eine thermische Behaglichkeit für die Nutzer erreicht und die Nebenkosten werden auf ein Minimum reduziert.

Die Dachfläche ist begrünt, was ebenfalls zur klimatischen Verbesserung beiträgt.

Das Gebäude kann an die Fernwärme angeschlossen werden, auf der Dachfläche sind Anlagen für die Photovoltaik bzw. Solarthermie möglich. Das energetische Konzept wird in den nächsten Planungsphasen vertieft ausgearbeitet.

Wirtschaftlichkeit und weiteres Verfahren

Aufgrund der obengenannten Überarbeitung konnten die Baukosten inklusive Außenanlagen von den ursprünglich ca. 3,7 Mio € für das Remsecker Gebäude auf ca. 3,0 Mio € reduziert werden. Bei beiden Beträgen handelt es sich um eine grobe Kostenschätzung, die in den folgenden Planungsphasen noch konkretisiert werden muss. Diese Kostenreduzierung macht es möglich, das Gebäude als bezahlbaren Wohnraum zu realisieren und für eine angemessene Miete zu vermieten.

Nach derzeitiger Sachlage werden die Gebäude der Stadt Kornwestheim und der Stadt Remseck unterschiedliche Ausstattungsmerkmale im Hinblick auf Balkone, Unterkellerung und Wohnungsgrößen erhalten.

Dies ist aus der Sicht der Stadt Remseck unproblematisch, da die Gestaltung der Fassaden und die Außenanlagen eine gemeinsame Formensprache und identische Qualität erhalten (Anlage 2 und 3). Alle Gebäude werden auch gemeinsam ausgeschrieben und erstellt.

Beide Kommunen legen großen Wert darauf, dass bei der Belegung der Wohnungen eine gute soziale Mischung der Bewohner entsteht, die zu einer positiven Quartiersbildung beiträgt.

Die in der Vorlage dargestellte bauliche Konzeption soll in einem gemeinsamen Termin mit Vertretern der Stadt Kornwestheim in einer Informationsveranstaltung vor Ort der Bürgerschaft vorgestellt werden. Über das Ergebnis der Diskussion wird dem Gemeinderat vor seiner abschließenden Beschlussfassung berichtet.

Aufgrund der Baukosten von ca. 6 bis 7 Mio EURO für die Hochbaumaßnahme ist ein EU-weites Vergabeverfahren für die Planungsleistung erforderlich (VGV-Verfahren).

Im weiteren Schritt wird dieses VGV-Verfahren für die Gesamtmaßnahme in Abstimmung mit dem Zweckverband Pattonville und der Stadt Kornwestheim ausgeschrieben.

Finanzierung:

Im Haushaltsplan 2019 des Zweckverbandes Pattonville stehen für das Bauprojekt insgesamt 250.000 € für Planungsleistungen bereit. In diesem Betrag sind auch Auszahlungen für das VGV-Verfahren enthalten. In der mittelfristigen Finanzplanung sind für die Folgejahre bis 2022 insgesamt weitere 7.578.000 € veranschlagt.

Die Stadt Remseck am Neckar trägt für dieses Projekt einen anteiligen Betrag entsprechend den Kosten, die auf den Remsecker Baukörper entfallenden. Dieser wird dem Zweckverband im Rahmen einer Kapital- bzw. Investitionskostenumlage erstattet. Im Haushaltsplan 2019 inkl. Investitionsprogramm bis 2022 der Stadt Remseck am Neckar stehen hierfür Mittel zur Verfügung.

Der für das Objekt konkret anzuwendende Kostenverteilerschlüssel zwischen den beiden Städten Remseck am Neckar und Kornwestheim wird noch ausgearbeitet. Er wird voraussichtlich Gegenstand einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen dem Zweckverband Pattonville und den beiden Städten werden.