

Beschlussvorlage

öffentlich

Zuständig

Liegenschaftsamt

Drucksachenummer

VO/20/16416/23

Berichterstattung

Wirtschafts-, Wissenschafts- und Finanzreferent Prof.
Dr. Barfuß

Gegenstand: Errichtung von gefördertem Geschosswohnungsbau im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP) auf dem städtischen Grundstück Fl. Nr. 2431 Gem. Regensburg, Guerickestraße 35 - Grundsatz- und Planungsbeschluss -

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

18.02.2020

Grundstücksausschuss

20.02.2020

Stadtrat der Stadt Regensburg

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücksausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Stadtbau GmbH Regensburg geförderten Geschosswohnungsbau im Rahmen der sog. „Säule II“ des KommWFP auf dem Grundstück Fl. Nr. 2431 Gem. Regensburg umzusetzen.
2. Die Stadt Regensburg und die Stadtbau GmbH Regensburg (oder ggf. ein noch zu gründendes Tochterunternehmen) schließen zu diesem Zweck einen Generalübernehmervertrag, welcher in mehreren Stufen die Planung und die bauliche Umsetzung des Bauvorhabens umfasst.
3. Das Vorhaben wird vor Beauftragung der Baureifmachung und der baulichen Umsetzung den zuständigen städtischen Gremien zur Entscheidung nochmals vorgelegt.

Sachverhalt:

I. Entwicklung Bauvorhaben Guerickestraße 35

1.) Rahmenbedingungen KommWFP, Säule II

Eine Säule des sog. „Wohnungspakts Bayern“ ist das Förderprogramm für kommunalen Wohnungsbau. Mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) unterstützt der Freistaat Bayern die Gemeinden dabei, selbst bezahlbaren Wohnraum zu planen und zu bauen. Die Kommunen können sich u.a. kommunaler Wohnungsbauunternehmen bedienen, müssen hierbei aber Eigentümer des Grundstücks und der künftigen Bebauung bleiben.

Es sollen Wohngebäude gefördert werden, die langfristig nutzbar sind und dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm ist im Rahmen des „Wohnungspakts Bayern“ am 1. Januar 2016 in Kraft getreten. Das Förderprogramm sieht u.a. Zuweisungen i.H.v. bis zu 30 % sowie zusätzlich zinsverbilligte Darlehen i.H.v. bis zu 60 % der förderfähigen Gesamtkosten vor. Für vorbereitende planerische Maßnahmen ist eine Förderung i.H.v. bis zu 60 % der förderfähigen Planungskosten möglich.

2.) Weitere Vorgehensweise Bauvorhaben Guerickestraße 35

Das Vorhaben ist Teil der städtischen Wohnbauoffensive.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung und von ersten Voruntersuchungen wurde eine Machbarkeitsstudie für ein mögliches Bauvorhaben in Zusammenarbeit mit der Stadtbau GmbH erstellt. Dazu wurden im Vorfeld von der Verwaltung Rahmenbedingungen erarbeitet, welche ein Bauvorhaben mit voraussichtlich 80 - 90 Wohnungen an diesem Standort für umsetzungsfähig erachten. Rücksicht genommen wurde dabei auch auf eine mögliche Neuordnung des Safferlinger Stegs, sowie auf einen etwaigen Rad- und Betriebsweg in Richtung Stadtosten.

Notwendig ist in den nächsten Schritten, die Planung gemeinsam mit der Stadtbau GmbH weiter zu detaillieren und in die Entwurfsplanung überzuführen, um zu Ergebnissen wie z.B. Gesamtkosten, Zeitplan und bauliche Ausführung zu gelangen. Dies stets in enger Abstimmung mit dem Fördergeber.

Um das Ziel der Errichtung von gefördertem Wohnraum in Zusammenarbeit mit der Stadtbau GmbH zu erreichen, ist der Abschluss eines sog. „Generalübernehmervertrags“ von Nöten. Dieser regelt die schlüsselfertige Erstellung des Bauvorhabens durch die Stadtbau GmbH oder ggf. durch ein noch zu gründendes Tochterunternehmen, als Generalübernehmer (Planen und Bauen) unter entsprechender Vergütung. Sämtliche Kosten sind von Seiten der Stadt Regensburg als Auftraggeberin zu tragen.

Der Generalübernehmervertrag sieht mehrere Leistungsstufen vor. Die erste Stufe umfasst die Planung des Vorhabens bis zur genehmigungsfähigen Planung, u.a. einschließlich Kostenberechnung und Terminplan, die zweite Stufe regelt insbesondere die bauliche Umsetzung des Vorhabens.

Die Ergebnisse der 1. Stufe werden den Gremien vorgestellt (u.a. bauliche Ausführung, Kosten, Zeitschiene etc.) und erst nach entsprechender Beschlussfassung einschließlich gesicherter Gesamtfinanzierung von der Stadtbau GmbH ausgeführt.

Im Fall der Entscheidung gegen eine bauliche Umsetzung des Vorhabens ist die Stadtbau GmbH für die bis dahin erbrachten Planungsleistungen (vsl. rd. 1.200 T € zzgl. Sonderhonorar i.H.v. rd. 30 T €) entsprechend zu entschädigen.

Im Vorfeld der baulichen Umsetzung ist die Baureifmachung (Abbruch der Bestandsgebäude und die Entsiegelung des Grundstücks) von Nöten.

Es ist beabsichtigt, die notwendigen Maßnahmen zusammen mit dem Abbruch und der Entsiegelung der Flächen der ehem. Prinz-Leopold-Kaserne vorzunehmen, da sich daraus diverse zeitliche und monetäre Synergieeffekte ergeben (z.B. gemeinsame Baustelleneinrichtung, vorhandene Lageplätze, örtliche Nähe beider Vorhaben etc.).

Nach Ermittlung der entsprechenden Kosten erfolgt ein gesonderter Beschluss zur Baureifmachung.

II. Finanzierung

Haushaltsmittel für die weitere Planung des Vorhabens (Stufe 1) stehen im Investitionsprogramm 2019 – 2023 im UA 6200/05 bei der Haushaltsstelle 1.6200.9425 zur Verfügung; insgesamt stehen aktuell Haushaltsmittel (Haushaltsreste aus Vorjahren und Haushaltsansatz 2020) i.H.v. 3,0 Mio. € zur Verfügung.