

Verfasser:
Baudezernat, Anja Riedesser

Stand: 24.03.2025

Az.

Beteiligung:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Bauordnungsamt
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt

Verwaltungs- und Wirtschaftsausschuss	07.04.2025	öffentlich
---------------------------------------	------------	------------

**Konzeptvergabe Mittelösch
- Wohnraumschaffung durch Transformation eines Garagenhofes**

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bereich des Garagenhofes Ecke Storchen-/ Mittelöschstraße ein Konzeptvergabeverfahren einzuleiten.
2. Als Kernziele des Verfahrens werden festgelegt:
 - a. Schaffung von dauerhaft kostenreduziertem Wohnraum durch gemeinschaftliches Wohnen.
 - b. Das Nutzungskonzept ist in der Vergabe höher zu gewichten als der Erbbauzins oder das Kaufpreisangebot.
3. Gegenstand des Verfahrens sind die Grundstücke 3170, 3168 sowie der nördliche Teil des Grundstückes 910/3.

Ausgangslage

Die Weststadt steht unter Transformationsdruck. In den 1950er Jahren als Wohnraumerweiterung entstanden, ist sie inzwischen der einwohnerstärkste Stadtteil Ravensburgs. Insbesondere rund um den Mittelöschplatz ist die Weststadt stark von den großflächig vorhandenen Garagenhöfen geprägt, die wertvolle Grundstücksflächen binden.

Um bestehenden, kostengünstigen Wohnraum zu sichern und den Start für eine Transformation der Garagenhöfe zu ermöglichen, wurde 2021 das Gebäude Mittelöschstraße 18 samt den dazugehörenden Garagen nördlich des Gebäudes erworben (Grundstücke 910/3 und 3170). Auch die Garagen in der Nordöstlichen Grundstücksecke (Grundstück 3168) befinden sich inzwischen im Eigentum der Stadt Ravensburg und sind Teil der angestrebten Vergabe. Als Anlage 1 ist ein Übersichtsplan beigelegt, die zu veräußernde Fläche beträgt insgesamt ca. 460m².

Die Nutzungseinheiten im Gebäude Mittelöschstraße 18 sind vollständig vermietet. Die Wohnungen liegen dabei mit einer Kaltmiete von durchgehend weniger als 9 €/m² deutlich unter dem aktuellen Mietdurchschnitt. Um sicherzustellen, dass auch bei Mieterwechseln der Wohnraum weiterhin einkommensschwächeren Mietern zur Verfügung steht, wird das Wohngebäude im städtischen Eigentum gehalten. Der nördliche Teil des Grundstückes, der bisher durch Garagen belegt ist, soll einer nachhaltigen und kostenreduzierten Wohnraumentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Vergabeverfahren

Aufgrund der besonderen Lage und der zukunftsweisenden Bedeutung der betroffenen Fläche für die Weststadt soll die Vergabe grundsätzlich nicht meistbietend, sondern anhand des schlüssigsten Konzeptes erfolgen. Das angebotene Konzept wird dabei mit 60% gewichtet, der Kaufpreis/ Erbbauzins mit 40% (Gewichtung Erbbaurecht/ Verkauf: 60/40). Das Mindestgebot für die Fläche wird auf einen Verkaufspreis von 390 €/m² festgesetzt, im Falle eines Erbbauzinsangebotes liegt dieser bei 2,7% p.a. aus 390 €/m² (Indexanpassung mit Laufzeit 80 Jahre).

Das festgelegte Mindestgebot liegt ca. 20% unterhalb des Bodenrichtwertes für diese Fläche. Dadurch soll den Bewerbern die Möglichkeit eröffnet werden, trotz spürbar kostenreduzierter Mietpreise dennoch ein für sie wirtschaftliches Angebot abgeben zu können. Eine deutliche Unterschreitung des Mietspiegels wird angestrebt.

Die Angebote werden auf der Grundlage der beigelegten Matrix (Anlage 2) bewertet. Das Baudezernat prüft die eingegangenen Bewerbungen vor, trifft eine Vorauswahl und legt diese dem Verwaltungs- und Wirtschaftsausschuss zur abschließenden Vergabeentscheidung vor.

Für die Fläche wird ein Käufer oder Erbbauberechtigter gesucht, der dauerhaft kostenreduziertes Wohnen durch eine gemeinschaftliche Wohnform umsetzen kann. Gemeinschaftliches Wohnen zeichnet sich durch eine Reduktion der Individualwohnräume auf ein absolutes Minimum aus. Im Gegensatz zur klassischen Wohngemeinschaft sind die beim gemeinschaftlichen Wohnen angestrebten Kleinstwohnungen zwar auf die geringstmögliche Fläche reduziert, verfügen aber dennoch über alle Strukturen, um als eigenständige Wohnung zu funktionieren. Weitere Räume und Infrastruktur werden geteilt, was eine effiziente Flächennutzung ermöglicht. Zudem stehen den Bewohnern Gemeinschaftsbereiche zur Verfügung, die als lebendiger Treffpunkt funktionieren und deren Kosten sich alle Bewohner teilen. Durch diese Art des Wohnens können im Vergleich zum regulären Wohnungsmarkt deutlich reduzierte Mieten erreicht werden, ohne dass ein zusätzlich steuerndes Werkzeug oder eine Förderung benötigt wird.

Aus dem einzureichenden Nutzungskonzept soll zudem ein Mehrwert für die Bewohner des gesamten Quartiers entstehen, beispielsweise durch zeitweises Öffnen der gemeinschaftlich genutzten Räume auch für Nicht-Bewohner.

Für den Vergabeentscheid wird, neben einem Beschrieb des Nutzungskonzeptes, lediglich ein stark reduzierter Planungsumfang gefordert. Dadurch wird der vorab zu leistende Planungsanteil für die Bewerber möglichst reduziert gehalten. Die weitere Planung nach Entscheidung des Verfahrens wird durch das Baudezernat begleitet.

Umgang mit dem Bestand

Die bestehenden Garagen sind in baufälligem Zustand und für moderne Fahrzeuge zu klein. Unter anderem aus diesen Gründen wird auch heute schon nur noch ein Teil der Garagen auch wirklich für Autos genutzt. Mit Vollzug der Vergabe wird die Nutzung der Garagen aufgegeben, die entsprechenden Mietverträge gekündigt und die Garagen abgebrochen. Die Umspannstation auf dem angrenzenden Grundstück 3196 ist ebenfalls Sanierungsbedürftig. Erste Sondierungen mit dem Betreiber haben ergeben, dass die Umspannstation nicht zwingend am aktuell bestehenden Ort verbleiben muss. Sie könnte auch in das architektonische Konzept der Bieter mit eingebunden oder auf dem Grundstück versetzt werden. Der Umgang mit der Umspannstation und möglichem Grundstückserwerb muss in jedem Fall mit dem Betreiber eng abgestimmt und im architektonischen Konzept dargestellt werden.

Zeitlicher Horizont

Veröffentlichung der Unterlagen	Ende KW 17 (spätestens 25.04.2025)
Eingang Bewerbungen/ Angebote	KW 23 (Stichtag 08.06.2025)
Vergabebeschluss im VWA	KW 29 (14.07.2025)

Kosten und Finanzierung:

Es wird mit Einnahmen aus Grundstücksverkauf von mindestens 179.400,00 € (Auftrag 720113300018 / Sachkonto 68210000) bzw. mit jährlichen Erbbauzinsen in Höhe von mindestens 4.840,00 € (Kostenstelle 1133000020 / Sachkonto 34110500) gerechnet.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO ₂ -Relevanz		
	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja ☒ ☐ positiv ☒ negativ	Nein ☐

1. Menge der CO₂-Emissionen	
☐ gering → bis ca. 3 t CO ₂ / Jahr (entspricht < 6,3 MWh _{el} / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km) ☒ mittel → bis ca. 130 t CO ₂ / Jahr (entspricht < 270 MWh _{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km) ☐ erheblich → über ca. 130 t CO ₂ / Jahr (entspricht > 270 MWh _{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)	
2. Dauer der CO₂-Emissionen	
☐ kurz → max. 1 Jahr ☒ mittel → 1 Jahr bis 10 Jahre ☐ langfristig → 10 und mehr Jahre	

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Durch den Abbruch der bestehenden Garagen und den angestrebten Neubau eines Wohngebäudes wird CO₂ freigesetzt. Die Emissionen finden überwiegend in der Bauphase statt (graue Energie, Baustellenverkehr etc.) und gehen nach Bezug auf ein für Wohngebäude normales Maß zurück.

Folgende Maßnahmen wurden getroffen, um die CO₂-relevanten Auswirkungen zu optimieren:

In der Ausschreibung wird aufgenommen, dass eine nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise angestrebt wird. Da das Ziel, kostengünstigen Wohnraum zu ermöglichen, in wesentlichen Bereichen aber auch von den Baukosten abhängt, muss zwischen nachhaltig und gleichzeitig kostengünstig finanzierbar eng abgewogen werden. Ein guter Dämmwert des Gebäudes wird durch den Bieter aufgrund verschiedener Fördermöglichkeiten und der später reduzierten Nebenkosten in aller Regel ohnehin angestrebt.

Weitere Alternativen wurden geprüft / werden zur Prüfung empfohlen:

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtsplan
Anlage 2: Wertungsmatrix