



## Informationsvorlage

## Drucksache Nr. 24/2014

Beratungsfolge		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum
Hauptausschuss	Nein	13.02.2014
Bauausschuss	Nein	17.02.2014
Gemeinderat	Ja	27.02.2014

### Preisgünstiges Bauen - "Hochvogelstraße"

#### I. Information

##### 1) Kurzfassung

Für die Entwicklung preisgünstiger Einfamilienhäuser hat das Stadtplanungsamt eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Das Beurteilungsgremium hat die Beiträge der Bauträger

- Eberhard Romer, Biberach mit Architekt Dominik Poss und
- Robert Vetter, Birkenhard mit Bauernfeind Architekten, Ulm ausgewählt.

Die Beiträge überzeugten aufgrund ihrer funktionalen und gestalterischen Qualitäten verbunden mit einem Preis für ein Reihenmittelhaus von rund 250.000 € brutto (einschließlich Grundstück).

##### 2) Ausgangssituation

Am 30.09.2013 hat der Gemeinderat beschlossen, dass im Baugebiet Hochvogelstraße für eine Gebäudereihe kostengünstige Einfamilienhäuser entwickelt werden sollen (Drucksache 158/2013).

Als Kostenobergrenze wurden für eine Wohnfläche zwischen 100 -120 m<sup>2</sup> auf der Grundlage einer Standardbaubeschreibung 250.000 € brutto (Gebäude und Grundstück) angesetzt. Es war freigestellt, ob ein Untergeschoss oder Kellerersatzräume mit mind. 20 m<sup>2</sup> Größe angeboten werden. Es ist je Grundstück mindestens 1 Garage und 1 Stellplatz im Kostenrahmen mit vorzusehen.

Im Oktober 2013 wurden insgesamt 14 Bauträger bzw. Handwerkergemeinschaften zur Teilnahme am Verfahren aufgefordert. Davon haben 7 Bauträger einen Beitrag abgegeben. Die Preisspanne schwankt zwischen ca. 235.000 € brutto und 290.000 € brutto für ein Reihenmittelhaus (einschließlich Grundstück).

Am 27.01.13 hat das Beurteilungsgremium, das sich aus folgenden Mitgliedern zusammensetzt, die Entwürfe beurteilt:

- Architekt Fink, Ulm
- Architekt Bäuerle, Konstanz
- Herr Kuhlmann, Baubürgermeister
- Frau Christ, Leiterin Stadtplanungsamt

Der Beurteilung zugrundegelegt wurden folgende Kriterien:

- Gebäudeanordnung
- Erschließung
- Freiraumzuordnung / -nutzbarkeit
- Grundrisse (Belichtung, Funktion, Statik)
- Zuordnung der Abstellräume
- Gesamtwürdigung der Architektur
- Kosten

Folgende Entwürfe wurden zur Realisierung vorgeschlagen:

### **3) Entwurf**

- a) Der **Entwurf 081213** stellt zwei Hausgruppen mit jeweils 5 Reihenhäusern dar, die im EG zusammengebaut sind und im OG mit einer Dachterrasse getrennt sind. Die Gebäudebreite beträgt 8 m und die Gebäudetiefe 12 m. Es handelt sich um einen Massivbau mit einem hohen Glasanteil an den Nord- und Südfassaden. Es ist der einzige Entwurf, der im EG eines der drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer vorsieht und dadurch eine flexible Nutzung ermöglicht. Die Wohnfläche beträgt ca. 112 m<sup>2</sup>. Die Kosten liegen im unteren Bereich bei ca. 255.000 €.
- b) Der **Entwurf 132013** stellt sieben Reihenhäuser dar, die breit gelagert sind und dadurch eine Gebäude- und Grundstücksbreite von 12,5 m aufweisen. Die Gebäudetiefe beträgt 5,6 m. Es handelt sich um einen Systembau aus Vollholzplatten, bei dem mit einer große Variabilität (innerhalb des Rasters) auf Käuferwünsche eingegangen werden kann. Die Wohnfläche beträgt ca. 116 m<sup>2</sup>. Die Kosten liegen im unteren Bereich bei ca. 250.000 €

Die Architektursprache wird als hochwertig eingestuft, die klare Struktur ist wirtschaftlich und bietet gut belichtete Räume (alle Aufenthaltsräume sind nach Süden orientiert).

### **4) Weiteres Vorgehen**

Die ausgewählten Entwürfe werden seitens der Bauträger entsprechend den Anregungen des Beurteilungsgremiums überarbeitet und es wird ein rechtsverbindliches, verpreistes Angebot unterbreitet.

Im Rahmen der ImmoMesse sollen die Entwürfe von den Bauträgern präsentiert und erste Gespräche mit potenziellen Käufern geführt werden.

C. Christ  
Stadtplanungsamt

## Anlagen

### 1 Anlage - Beurteilung der ausgewählten Arbeiten