Markt Kaufering



"Wohnungsbau trotz(t) Krise"- Projektbeispiel im KommWFP

Wörthsee, Kirchenwirt 18.10.2024



Errichtung geförderter Wohnungen auf den Lechfeldwiesen im KommWFP Bauherr: Markt Kaufering, Pfälzer Straße 1, 86916 Kaufering



Ausgangssituation und Rückblick

- Letzter Wohnungsbau des Marktes Kaufering (1954)
 Grundsatzbeschluss des MGR am 11.10.2017 für das
 Baugebiet "Lechwiesen V" Geschoßwohnungsbau für
 Kauferinger Bürger und Bürgerinnen.
- Klausur zum Thema bezahlbarer Wohnraum am 27.06.2020 mit Fachreferenten.
- Öffentliche Sitzung des MGR (Diskussion) mit dem Thema Geschoßwohnungsbau am 23.07.2020
- Austausch der Fraktionen zur Kompromißfindung
- Projektstart durch Beschluss des Marktgemeinderates am 11.11.2020



Art. 106 Bayerische Verfassung

- (1) Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.
- (2) Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.

Bezahlbarer Wohnraum für Kaufering:

Wir haben dringenden Bedarf an bezahlbaren Wohnraum in Kaufering.

Aktuell nur 8 Wohnungen in Kaufering zum Mieten (Quelle: Immoscout24)

Wir brauchen für unsere Senioren, für unsere jungen Mitbürger und für unsere Familien bezahlbaren Wohnraum um das Hierbleiben zu erleichtern.



- Das Mietangebot soll von 1,5 4 Zimmer Wohnungen für unsere großen und kleinen Familien, sowie für Jung und Alt angeboten werden.
- Die Mietpreise im Bereich des KommWFP werden unter den ortsüblichen Mietpreisen liegen und für sehr viele der Kauferinger Bürgerinnen und Bürger mit unterschiedlichen Einkommen erschwinglich sein.
- Die Wohnungen sollen unter dem Aspekt der <u>Barrierefreiheit</u> gebaut werden, um auch <u>unseren Senioren gerecht zu</u> werden.
- Ebenfalls werden rollstuhlgerechte Wohnungen eingeplant.



- Möglichkeiten für bezahlbaren Wohnraum im Bereich Lechfeldwiesen V:
 - Wohnraumförderprogramm (KommWFP) als ideales Instrument für Kommunen zur Schaffung von nachhaltigen gemeindeeigenen Werten
 - Entwicklung eines Gebietes, in dem der Markt Kaufering bereits Eigentümer aller Grundstücke war und die Erschließung "leicht" möglich ist
 - Geplanter Verkauf der restlichen Fläche an einen Bauträger zur Mitfanzierung des Projektes



- Es ist ein großes und wichtiges Kauferinger Projekt und mit rd. 43 Mio € Gesamtkosten ein Leuchtturmprojekt sowohl regional als auch bayernweit.
- Insgesamt werden auf dem Gelände rd. 170
 Wohnungen in 10 Einzelhäusern entstehen, von
 denen der Markt Kaufering 7 Häuser mit 120
 Wohnungen selbst baut und über das KommWFPFörderprogramm finanziert.
- Darauf können wir stolz sein!



Zeitraum der Planung und Realisierung

- 11.11.2020 Projektbeschluss für erste Gutachten und Durchführung eines Architektenwettbewerbs
- 15.06.2021 Sitzung des Preisgerichts
- 01.12.2022 Satzungsbeschluss Bebauungsplan
- 04.09.2023 Baubeginn
- Feb 2025 Bewerbungsbeginn Wohnungsvergabe
- 01.01.2026 vorgesehener Mietbeginn

=> 5 Jahre



Siegerentwurf





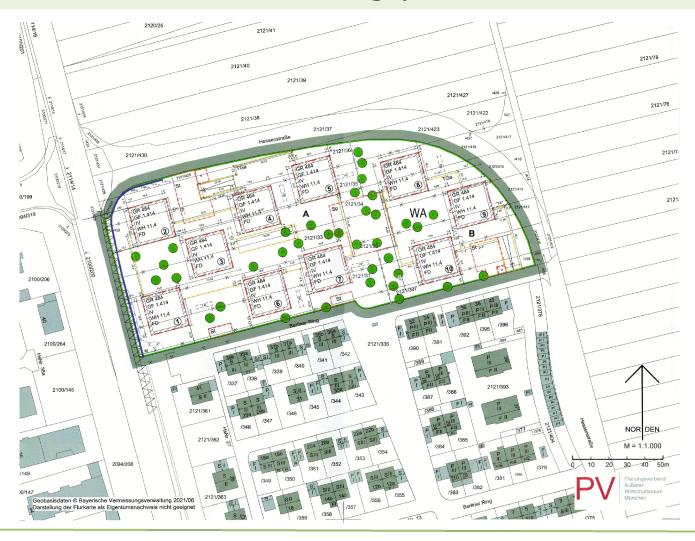








Bebauungsplan





Realisierungsteil/Ideenteil



Markt Kaufering



Steckbrief

Errichtung geförderter Wohnungsbau mit T parage auf den Lechfeldwiesen - 1 auabschnitt

Projektteam

Bauherr Marktgemeinde Kaufering Pfälzer Strasse 1 86916 Kaufering

Architekt 17A ARCHITEKTUR Alpenstrasse 17a 86343 Königsbrunn

Tragwerksplanung + Bauphysik Michael Heubl Ingenieurbüro für Baustatik GmbH Am Pulverl 3 85051 Ingolstadt

Fachplanung HLS P+G Ingenieure Graneckerstrasse 1 94036 Passau

Fachplanung Elektrotechnik Schiller Gebäudeplanung Donaustrasse 51 94526 Metten

Freianlagenplanung bl 9 Landschaftsarchitekten Belfortstrasse 9 81667 München

Brandschutzplanung L1 Architekturbüro + Brandschutzplanung Hofmark 51 93326 Abensberg

Projektdatenblatt

Bauweise - Planungsstandards

Hybridbauweise

- Tlefgarage, Untergeschosse und Erschließungskerne in Stahlbetonbauwelse,
- Geschossdecken und tragende Aussenwände in Massivholzbauweise

Wirtschaftlichkeit

- Tiefgaragendecke unterzugsfrei auf 30cm Deckendicke optimiert durch 2-StPI-Raster
- hoher Vorfertigungsgrad Holzbau durch Wiederholung und elementierte Bauweise
- keine Befahrung mit FW-Fahrzeugen durch Konzept 2. Rettungsweg über Notleitem

Ökologie / Nachhaltigkeit

- TG-Belag mit Pflasterung (wartungsfrei)
- hoher Anteil an Retensionsflächen durch geringe Versiegelung und Gründachflächen
- Biodiversität durch Vielfalt in Vegetation
- hohe Flexibilität in Grundrissgestaltung durch kompaktes Tragwerkskonzept

Haustechnik

- PV-Anlage mit Gesamtleistung 140 kWp
- Vorbereitung E-Ladestation für jeden StPI
- Anschluss an Fernwärmenetz für Heizung und Warmwasserbereitung

Bauphysik

 Maßnahmen zum Schutz vor Aussenlärmbelastung durch Neubau einer gestalteten Lämschutzwand und Schallschutzelemente an Fassaden

Freianlagen

- autofreie Parklandschaft, 54 Baumpflanzungen, heimische Arten
- zentraler Treffpunkt "Aktivitätenband" mit Gemeinschaftsfläche, Seniorenbereich und Spielplatz

Kenndaten der Planung (BA 1)

120 Wohneinheiten mit 18 verschiedenen Wohnungstypen Wohnfläche gesamt 7,703,4 m²

1-ZI. Wohnungen (4 Typen) 24 Wohnungen zw. 35m² und 44m² gesamt 983,8 m² (20% der WE)

2-ZI. Wohnungen (5 Typen)
42 Wohnungen zw. 49m² und 61m²
mit 1 Standard-R (DIN 18040-2) 73m²
gesamt 2.331,7 m² (35% der WE)

3-Zi. Wohnungen (6 Typen) 35 Wohnungen zw. 69m² und 80m² mit 2 Standard-R (DIN 18040-2) 81m² gesamt 2.658,2 m² (29,1% der WE)

4-Zi. Wohnungen (3 Typen) 19 Wohnungen zw. 85m² und 93m² gesamt 1.729,7 m² (15,8% der WE)

Tiefgarage
Nutzfläche
Stellplätze PKW
4.538,7 m²
175
davon barrierefrel
Stellplätze Fahrrad
114

Stellplätze oberirdisch
Besucher PKW 18
davon barrierefrei 2
Stellplätze Fahrrad 126 (überdacht)

PKW gesamt 193 davon barrierefrei 10 Fahrrad gesamt 240

BGF(r+s) Häuser 15.337,70 m² BGF(r+s) TG 4.831,75 m² Kostenkennwerte (brutto) Kostenentwicklung

18.05.2022
Kostenindikation
(Novellierung der WFB 2022)
Wohnfläche 3.000 €/m²WF
Tiefgarage 21.000 €/StPI
(inkl. Fahrräder)

13.07.2022 Kostenschätzung Wohnfläche 3.261 €/m²WF Tiefgarage 24.636 €/StPI (inkl. Fahrräder)

25.10.2022 Kostenberechnung Wohnfläche 3.707 €/m²WF Tiefgarage 27.190 €/StPI (Inkl. Fahrräder)

18.993, 29 in 2 Kound St. : 13.293, 30 in

7/4



Offizieller Spatenstich 23.09.2023

















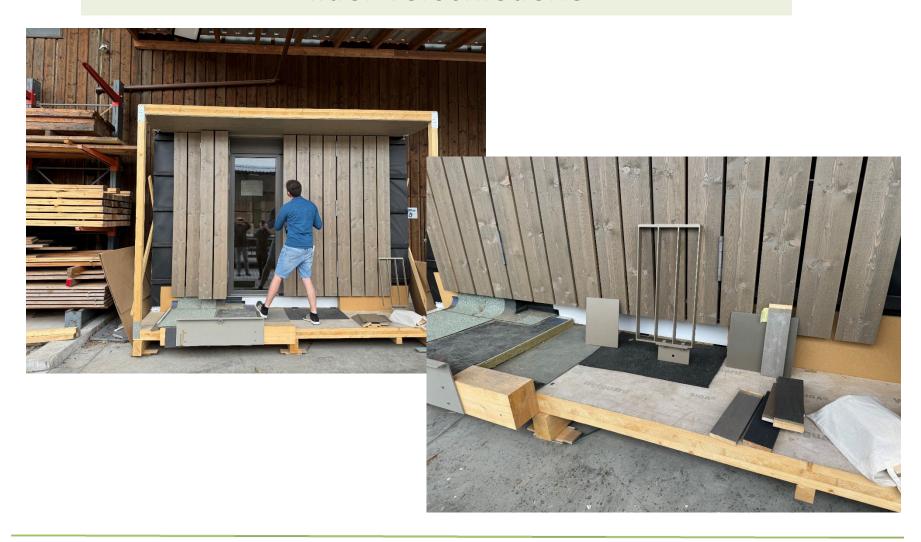






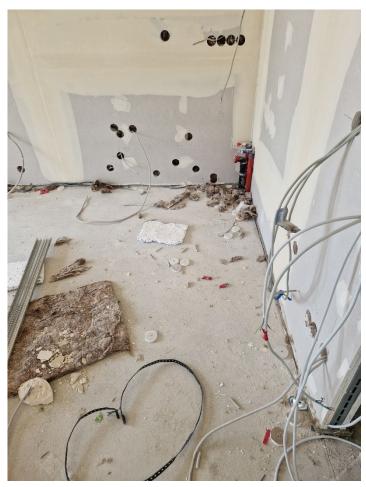




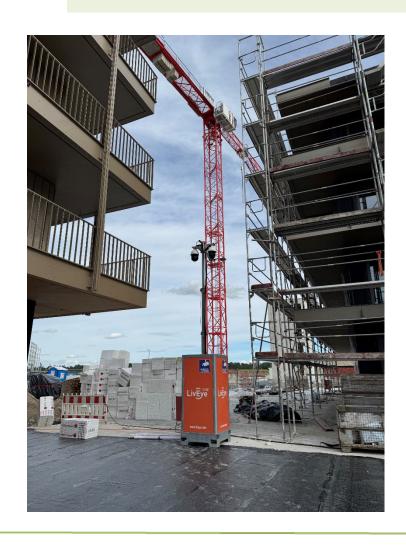




















Bautenstand vom 16.10.2024



Markt Kaufering



"Wohnen im Park" ... ab 2026



Markt Kaufering



Finanzierung

Grundstück 13.692.099 (war bereits im Eigentum)
Herrichten/Erschließung 374.017
Bauwerk - Baukonstruktion 22.421.184
Bauwerk - Technische Anlagen 8.454.756
Außenanlagen 3.056.331
Ausstattung und Kunstwerke 4.620
Nebenkosten 7.273.506

Gesamtkosten: 57.276.513 €

Holzbauzuschuss: 200.000 €

Zuschuss KommWFP: 16.513.800 €

Darlehen BayernLabo: 19.000.000 € (30 Jahre Zinsbindung 3,14 %, Tilgung

linear 30 Jahre 3,45 %)

Grundstückserlöse Ideenteil: 5.871.735 € (gem. Wertgutachten)



Sonstige Angaben

- Derzeit erfreuliche Entwicklung der Baukosten => alle Ausschreibungen in der Gesamtbetrachtung im Bereich der Kostenschätzungen
- Bisher konnte der Bau sehr zügig und effektiv umgesetzt werden und wir haben schon sehr viel erreicht
- Seit Beginn des Innenausbaus gibt es sehr fordernde Schnittstellenthematiken der verschiedenen Ausbaugewerke, da Vorleistungen nicht rechtzeitig und mängelfrei erbracht werden
- Als öffentlicher Auftraggeber sind wir durch das Vergaberecht leider sehr geknebelt, da wir einerseits preisgünstig bauen müssen und uns andererseits bei den eu-weiten Ausschreibungen immer auf die vorgelegten Referenzen verlassen müssen. Die Verfahren dauern zudem sehr lange. Da die Firmen oft nicht aus dem näheren Umfeld stammen, haben wir mit diesen auch keine persönlichen Erfahrungen. Wir führen zwar Bietergespräche, aber wie die Firma dann letztendlich ist, merken wir erst nach Auftragserteilung.



Sonstige Angaben

- Ein weiterer Punkt ist der Holzbau im Geschosswohnungsbau. Im Gegensatz zum Massivbau gibt es beim Holzbau keine klar anwendbaren Regelungen in Bezug auf Schallschutz und Brandschutz bzw. in Kombination, sodass die Architekten mit den Fachplanern einen erheblichen Planungsmehraufwand hatten und sich in unzählige Details eindenken mussten.
- Insgesamt können wir für unser Projekt sagen, dass sich die Durchführung des Wettbewerbsverfahren, das wir mit dem Planungsverband, hier insbesondere mit der Leitung von Frau Praxenthaler, durchgeführt haben, sehr gelohnt hat.
- Wir haben einen qualitativ sehr hochwertigen Entwurf mit hoher Freiraumqualität erhalten und zudem ein regionales, sehr leistungsfähiges und engagiertes Architekturbüro samt Landschaftsarchitekten bekommen, die zudem sehr wirtschaftlich denken und mit denen wir bis heute sehr zufrieden sind.



Sonstige Angaben

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung

Markt Kaufering



"Wohnungsbau trotz(t) Krise"- Projektbeispiel im KommWFP

Wörthsee, Kirchenwirt 18.10.2024



Errichtung geförderter Wohnungen auf den Lechfeldwiesen im KommWFP Bauherr: Markt Kaufering, Pfälzer Straße 1, 86916 Kaufering