

Kommunaler Wohnungsbau auf dem Schmucker-Areal in Utting am Ammersee



Florian Zarbo

Kommunalunternehmen Utting am Ammersee



Inhalt der Präsentation:

- Einleitung; wie kam es zu dem Projekt
- Bauphase; vom Spatensicht im Januar 2021 bis zum Einzug im Januar 2023
- Wohnungsvergabe; von der Erarbeitung der Kriterien bis zur Verwaltung der Mietwohnungen
- Abschluss des Projekts; Schmucker-Fest mit Wettbewerb Kunst am Bau



Die Gemeinde Utting am Ammersee - Allgemeines

Regierungsbezirk: Oberbayern

Landkreis: Landsberg am Lech

Höhe: 554 m ü. NN

Fläche: 19,01 km²

Einwohner: 4.610 (31.12.2020)

Bevölkerungsdichte: 240 Einwohner je km²









Nichtoffener Realisierungswettbewerb 2017

Errichtung von geförderten Wohnungen auf dem Schmucker-Areal

Preisträger:

1. Preis:

WWA Architekten Wöhr Heugenhauer Johansen PartmbB, München

3. Preis:

Breining + Buchmeier Architekten + Stadtplaner, München

3. Preis:

Behles & Jochimsen Architekten, Berlin

1. Dezember 2017, 22:08 Kühne Architektur in Utting

Der mutigste Plan gewinnt

Aus 14 Wettbewerbsbeiträgen für das Wohnquartier auf dem Schmucker-Areal wählt die Jury einstimmig einen Entwurf mit versetzten Pultdächern aus. Der architektonisch eher wertkonservative Ort soll mit einer "Perlenkette" ein avantgardistisches Schmuckstück erhalten

Von Armin Greune



Städtebau
Wohnen im Grünen, Stadtbau mit einer guten Infrastruktur, stellen die
Konstruktion
Bauen mit Holz heißt Planen, Gestalten und Bauen mit einem Wertstoff aus
Eine expressive Dachlandschaft, deren Einzelelemente dennoch eine einheitliche Handschrift aufweisen:
Am Entwurf von "wwa wöhr heugenhauer" gefiel der Jury besonders die Aufenthaltsqualität - und wie
geschickt die insgesamt 85 Wohnungen zum Lichteinfall ausgerichtet sind.
(Foto: Franz Xaver Fuchs)

Selbst die Jury hatte zunächst mit so viel eigener Courage nicht gerechnet: Im Wettbewerb für die künftige Bebauung des Schmucker-Areals siegte am Ende ausgerechnet der Entwurf, der sich am weitesten von der im Ort üblichen Bebauung absetzt. Der Entwurf der Münchner Planerbüros "wwa wöhr heugenhauer" und "LUZ Landschaftsarchitekten" weist mit versetzten Pultdächern eine für Utting geradezu avantgardistische Formensprache auf. Anfangs schien dieser Beitrag den Jurymitgliedern noch zu gewagt: Bürgermeister Josef Lutzenberger etwa sagte am Donnerstagabend in der Bürgerversammlung, er habe die wwa-Arbeit zuerst aussortieren wollen, weil er sie für "zu unruhig" hielt. Doch nach zwölf Stunden fielte die Jury ein einstimmiges Urteil: alle sechs Fachpreisrichter (Architekten) und fünf Sachpreisrichter (Gemeinderäte) votierten für die Pläne, deren "expressive Dachlandschaft kontrovers diskutiert" wurde, wie im Sitzungsprotokoll nachzulesen ist.

Süddeutsche Zeitung vom 1. Dezember 2017







Bauherr:
Kommunalunternehmen Utting am Ammersee AöR

Architektur:
WWA Architekten Wöhr Heugenhauer Johansen PartmbB

Wettbewerb 2017: 1. Preis
Objektplanung LPH 1-9
Grundstücksfläche: 12.686 qm
BGF: 14.300 qm
Wohneinheiten: 88
Stellplätze: 127 (92 Tiefgarage)

Planungsbeginn: 2018
Fertigstellung 1. BA : Dez. 2022
Baukosten brutto: ca. 32,048 Mio. €

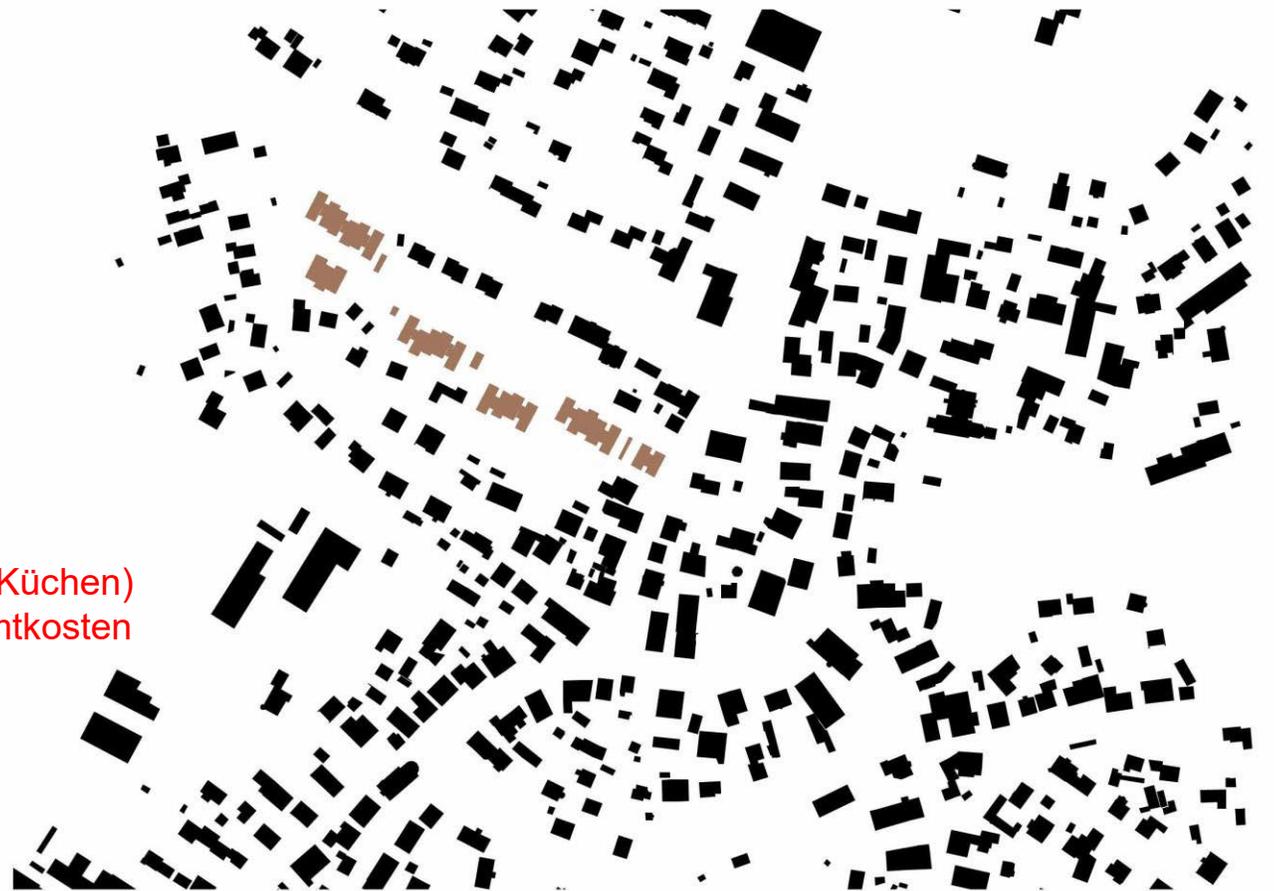
**Kostenüberschreitung zum Budget von ca. 83.365,16 € (inkl. 89 Küchen)
prozentuale Kostenüberschreitung von ca. 0,26 % auf die Gesamtkosten**

Holzhybridbauweise

Obergeschosse: Holzrahmenkonstruktion und
Massivholzdecken

Untergeschosse:/Tiefgarage: Stahlbeton
Erschließungskerne: Stahlbeton

Förderprogramme:
KommWFP (Kommunales
Wohnraumförderungsprogramm)



Gründung eines gemeindlichen Kommunalunternehmens als Anstalt des öffentlichen Rechts:

- Januar 2019 Gründung als Anstalt des öffentlichen Rechts (AdöR)
- Verwaltungsrat besteht aus 1. Bgm. als Vorsitzenden und je ein Gemeinderat pro Fraktion

Weiteres Vorgehen nach der Gründung:

- Erlass eines Betrauungsaktes zum kommunalen Wohnungsbau, Instandhaltung und Vermietung gemeindlicher Liegenschaften.
- Das KU wird als Generalübernehmer tätig und wickelt das Gesamtprojekt von Fördermittelbeschaffung über Wettbewerb, Baurechtsschaffung bis hin zur Wohnungsübergabe ganzheitlich ab.
- Ausschließlich die Gemeinde kann Fördermittel aus dem KommWfP erhalten, deshalb wurde dieses Konstrukt so gewählt. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Grundstücke und das KU errichtet die Gebäude.

- Das KU verfügt über sehr wenig Personal; Zu Beginn in Utting nur kfm. Vorstand, dann noch ein zusätzlicher technischer Vorstand. Die Personalkosten sind dadurch sehr gering die Wege sehr effizient.
- Gesamte Buchhaltung inkl. der Vorteile einer kaufmännischen Buchführung laufen über das KU. Die Kosten von Steuerberater, DATEV und WP sind sehr gering.
- Die Verwaltung der Liegenschaften läuft gemeinsam mit einer Hausverwaltung; die Bildung von Instandhaltungsrücklage ist als KU möglich.

- Die Vorteile des vereinfachten Vergabeverfahrens konnten aufgrund des Projektvolumens nicht genutzt werden, jedoch bei aktuellen Projekten wird dies praktiziert. Vorteile sind lokale Handwerker, deutlich bessere Preise und ein schnellerer Bauablauf.







II. Zielgruppe

Antragsberechtigt ist jede natürliche Person. Bevorzugt berücksichtigt werden,

- 1) Personen, die bei Antragsstellung ihren Hauptwohnsitz in Utting am Ammersee haben,
- 2) Personen, die mindestens 3 Jahre ununterbrochen ihren tatsächlichen und gemeldeten Hauptwohnsitz in Utting am Ammersee hatten,
- 3) Personen, deren Angehörige bis zum 3. Grad in Utting am Ammersee wohnen und deren Zuzug nach Utting am Ammersee aufgrund von Pflege- oder Betreuungssituation notwendig ist,
- 4) Personen, die bei Antragstellung eine zusammenhängende, mindestens 2-jährige hauptberufliche Tätigkeit im Gemeindegebiet nachweisen können,
- 5) Personen, die eine berufliche Aus- oder Weiterbildung in einem Uttinger Betrieb machen,
- 6) Gemeindebedienstete oder Bedienstete von sozialen Einrichtungen in Utting am Ammersee (z. B. Kinderbetreuungseinrichtungen) mit mindestens 50 % der Tarifarbeitszeit - auch zum Zwecke der Personalgewinnung,
- 7) Personen mit einem Bezug zur Gemeinde Utting.

Es können außerdem Bewerberinnen und Bewerber aus sozialen Gründen oder zur Vermeidung eines Härtefalls oder im Sinne des Allgemeinwohls insbesondere auch Bewerber auf die rollstuhlgerechte Wohnung oder die Wohngemeinschaft berücksichtigt werden.

Bei Ehepaaren und eheähnlichen Gemeinschaften sind die obigen Vorgaben von mindestens einem der beiden Partner zu erfüllen.

Angehörige bis zum 3. Grade bedeutet: Eltern, Kinder, Geschwister, Großeltern, Enkel, Onkel und Tante, Nefte und Nichte, Urgroßeltern und Urenkel.

Alle Bewerber haben eine schriftliche Erklärung abzugeben, dass sie die Wohnung ausschließlich als Hauptwohnsitz, selbst und zu Wohnzwecken nutzen werden, und ob sie über Haus- oder Wohnungseigentum oder ein bebaubares Wohnbaugrundstück verfügen.



Kriterium	Punkte
Alleinerziehend mit Kind(ern)	10 Punkte
Ortsansässig in Utting am Ammersee ab 3 Jahren (<i>nicht kumulierbar mit Punkten für Tätigkeit in Utting</i>)	5 Punkte (bei Ehepaaren: nur einmal gewertet)
- für jedes weitere Jahr	1 Punkt (max. 15 Punkte)
Hauptberufliche Tätigkeit in Utting am Ammersee (<i>nicht kumulierbar mit Punkten für Ortsansässigkeit</i>)	1 Punkte pro Jahr (max. 15 Punkte)
Gemeindebedienstete und Bedienstete sozialer Einrichtungen in Utting am Ammersee (z. B. Kinderbetreuungseinrichtungen) (<i>nicht kumulierbar mit Punkten für Ortsansässigkeit</i>)	max. 15 Punkte
Aktive ehrenamtliche Tätigkeit in einem gemeinnützigen Verein (z. B. Feuerwehr, Wasserwacht, Füreinander e.V. etc.)	max. 10 Punkte
Erste Gründung eines Haushalts	2 Punkte
Haushaltseinkommen: Bei Überschreitung der Einkommensgrenzen nach BayWoFG: > 100 % * > 110% > 120% > 130 % > 140 % > 150 % und folgende in gleichen Schritten (* Zur Orientierung, Stand 2021: 100% für 4-Personen-Haushalt = brutto 103.250 EUR pro Jahr)	20 Maluspunkte (Minuspunkte) 22 Maluspunkte 24 Maluspunkte 26 Maluspunkte 28 Maluspunkte 30 Maluspunkte, jew. Erhöhung um 10% weitere 2 Maluspunkte
Kinder/Angehörige: Es werden für anrechenbare, ständig im Haushalt lebende Kinder (kindergeldberechtigt zum Zeitpunkt der Antragstellung) folgende Punkte vergeben:	10 Punkte je Kind
Körperbehinderung/Pflegefall: Für pflegeversicherungsberechtigte Antragsteller und Antragsteller mit Körperbehinderung, sowie für pflegeversicherungsberechtigte oder schwerbehinderte Personen, die im Haushalt des Antragstellers leben, werden folgende Punkte vergeben: - Pflegegrad 1 - Pflegegrad 2 - Pflegegrad 3 - Pflegegrad 4 - Pflegegrad 5 oder bei Schwerbehinderung (ohne Pflegegrad) mit Grad der Behinderung - Ab 50 % - Ab 80 % - Ab 90 %	5 Punkte 15 Punkte 20 Punkte 25 Punkte 30 Punkte 5 Punkte 10 Punkte 15 Punkte



Wohnungsvergabe SCHMUCKER AREAL in Utting am Ammersee

Nach der Einteilung im Anschluss bewohnen dann 139 Erwachsene und 64 Kinder (insgesamt 203 Personen) die Anlage:

Haus A	6 Wohnungen	8 Erwachsene	1 Kinder
Haus B1	11 Wohnungen	14 Erwachsene	10 Kinder
Haus B2	5 Wohnungen	9 Erwachsene	
Haus C1	8 Wohnungen	14 Erwachsene	8 Kinder
Haus C2	8 Wohnungen	15 Erwachsene	6 Kinder
Haus D1	11 Wohnungen	14 Erwachsene	5 Kinder
Haus D2	8 Wohnungen	14 Erwachsene	6 Kinder
Haus E	9 Wohnungen	15 Erwachsene	9 Kinder
Haus F1	8 Wohnungen	14 Erwachsene	6 Kinder
Haus F2	6 Wohnungen	11 Erwachsene	5 Kinder
Haus F3	8 Wohnungen	11 Erwachsene	7 Kinder

