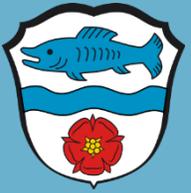


GEMEINDE WÖRTHSEE

Bauen im
Bestand



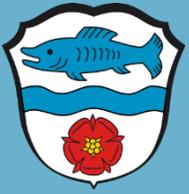
von der
Planung bis
zum
Abschluss



GEMEINDE WÖRTHSEE

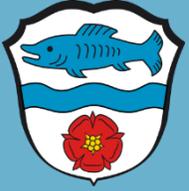
Altbestand





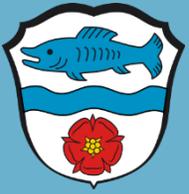
Ziele des Gemeinderates aus dem ISEK

- Erhalt des Altbaus, der Gastronomie und eines reduzierten Biergartens
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf dem restlichen Grundstück
- Architektonische Rücksichtnahme auf Altbau und den dörflichen Charakter in der Umgebung
- Wiederbelebung des Ortskerns durch zusätzliche Gewerbeeinheit plus Veranstaltungsraum



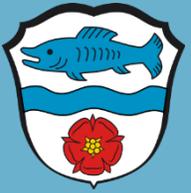
Maßnahmen

- Aufstellungsbeschluss B-Plan 2016 plus Veränderungssperre
- Wertgutachten, Beschluss einer Vorkaufsrechtssatzung
- Beratung durch ROB/KommWFP zum Wohnungsbau
- Sondersitzung Februar 2017 mit Beschluss zum Eintritt in den Kaufvertrag:
Kosten incl. Nebenkosten 2,3 Millionen € für 2719 m² (770/m²)



Weiteres Vorgehen

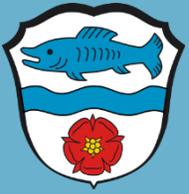
- Beschluss (in selber Sitzung): Verwirklichung des Gesamtprojekts durch die Gemeinde als Bauherr
- Gründung eines Gemeindewerks und Bildung Werkausschuss
- Anfang 2018 Ausschreibung eines Projektsteuerers als ausgelagertes Bauamt
- Ende 2018: VGV Verfahren
- Beteiligung von 7 Architekturbüros > Siegerentwurf Hirner und Riehl



GEMEINDE WÖRTHSEE

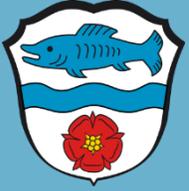
Siegerentwurf





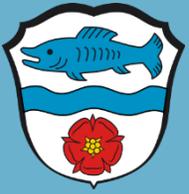
Ergebnis der Planung

- Altbau: 7 Wohnungen plus Gastronomie
- Neubau Haus 1: 8 Wohnungen, Haus 2: 3 Maisonette-Wohnungen
- Veranstaltungsraum mit großem Foyer, Gewerbeeinheit und Innenhof
- Barrierefrei bis auf Wohnungen im Altbau



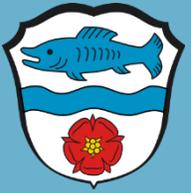
Finanzierungsplan

- Kostenschätzung 15,5 Mio. €, heute 18,2 Mio. €, darin enthalten 2,3 Mio.€ Grundstückskauf
- Zuschuss KommWFP laut Wirtschaftlichkeitsberechnung 3.789.500, 00 €
- Zinsgünstige Darlehen mit 30 Jahren Laufzeit: 7.578.000,00 €, davon 2.5 Mio. € mit 0,45% und 5.078 Mio. € mit 1,40%
- Gemeinderatsbeschluss: 250.000 €/Jahr aus dem Haushalt an das Gemeindewerk, Stand heute: 1,5 Mio.€



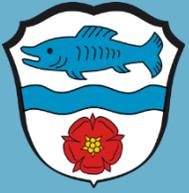
Bauphase:

- Vor Baubeginn: Finanzierungs- und Kostenplan (incl. Hochrechnung) an ROB
- 2021 Beginn der Aushubmaßnahmen
- Grundsatzentscheidungen zu
 - Massivholzbau, Passivhausstandard
 - Energieversorgung (Fotovoltaik, BHKW)



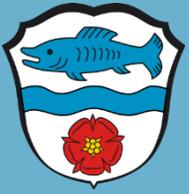
GEMEINDE WÖRTHSEE





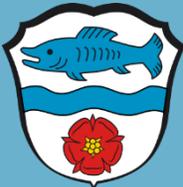
Herausforderungen

- Intern:
 - Personal­mangel in der Verwaltung (keine Bau­amts­lei­tung, kein Bautechniker)
- Extern:
 - Ver­zö­ge­run­gen durch Corona führen zu Kostensteigerungen und Lieferengpässen
 - Aufhebung von Ausschreibungen wegen Unwirtschaftlichkeit oder fehlender Angebote
 - Überblick Kostenentwicklung



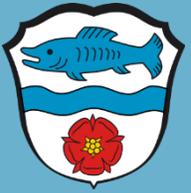
Erfahrungen

- Projektsteuerung ist nicht die Lösung > konsequente Begleitung durch eine/n ausschließlich damit befasste/n gemeindliche/n Ingenieur/in
- Frühzeitige Befassung mit dem Abschluss der Maßnahmen und den unterschiedlichen Nutzungen

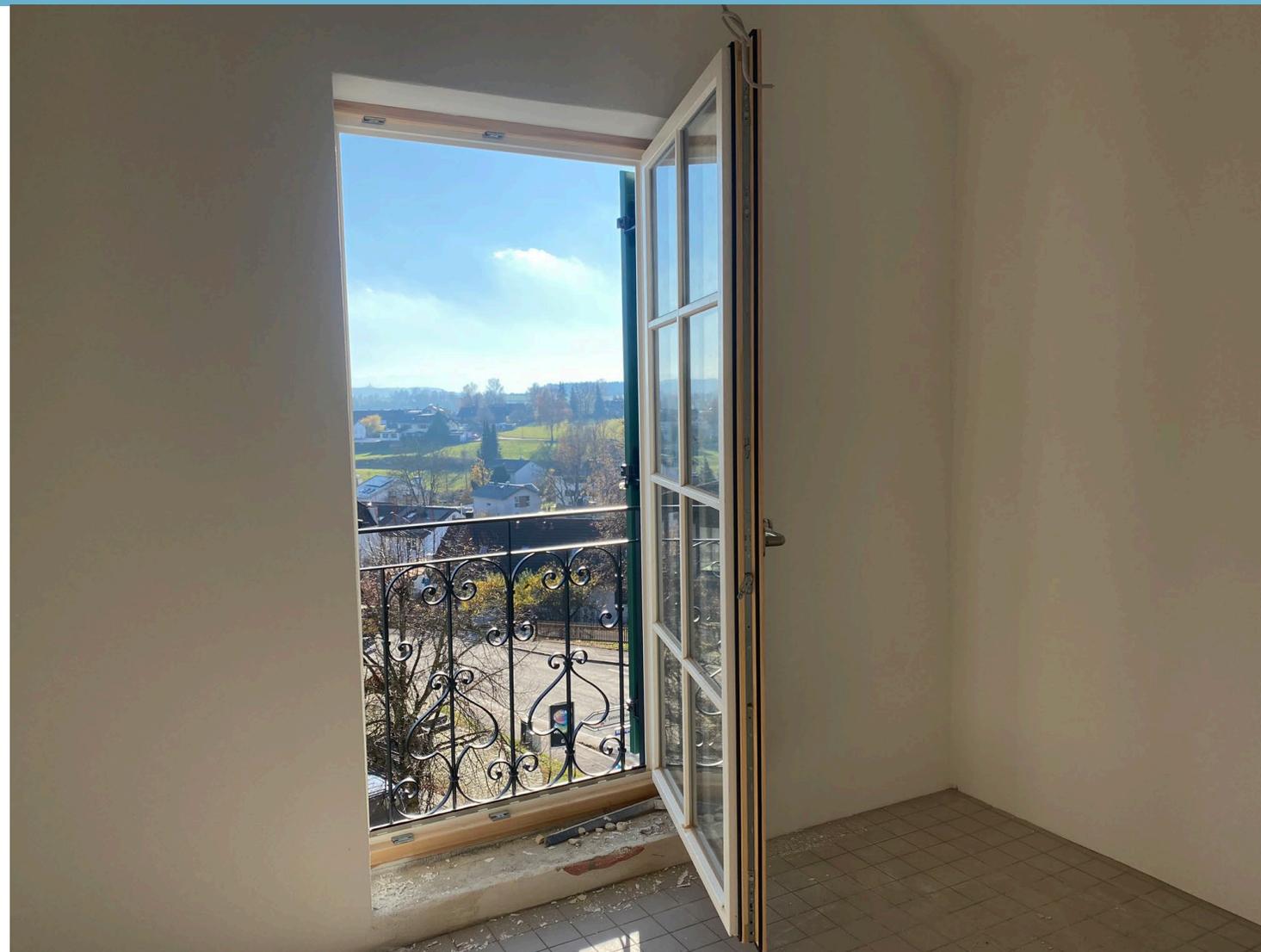


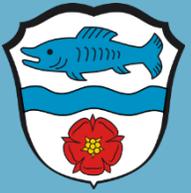
GEMEINDE WÖRTHSEE





GEMEINDE WÖRTHSEE





GEMEINDE WÖRTHSEE

