



ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

Beschlussvorlage

Vorlagennummer

085/20

Status: öffentlich

Schönblick, 2. Bauabschnitt

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: 08.07.2020
-------------------	------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
22.07.2020	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat befürwortet die Realisierung des zweiten Bauabschnitts auf Grundlage der geänderten Planungs- und Nutzungsvorstellung.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss in Begleitung der FWD in die Wege zu leiten.

Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Auf dem Areal des ehemaligen Krankenhauses am westlichen Stadtrand von St. Georgen hat die FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH im ersten Bauabschnitt drei Gebäude errichtet, die trotz der anspruchsvollen Topografie ein städtebaulich aufeinander abgestimmtes eigenständiges Quartier bilden. Alle Wohnungen konnten so ausgerichtet werden, dass sie den „schönen Blick“ ins Tal und auf die gegenüberliegenden Hangwiesen aufweisen.

Das Gesamtkonzept sieht drei Bauabschnitte mit je 3 Gebäuden vor. Jeder Bauabschnitt bildet für sich eine Einheit mit eigener Tiefgarage und einem Quartiersplatz.

Auf dem Grundstück des ersten Bauabschnitts sind 36 Eigentumswohnungen entstanden. Die Restarbeiten an den Außenanlagen sind fast abgeschlossen, sodass die Gesamtanlage demnächst übergeben werden kann.

Die interne Untersuchung der FWD zur wirtschaftlichen Realisierbarkeit eines zweiten Bauabschnitts hat folgende Ergebnisse erzielt:

Im ersten Bauabschnitt sind mittlerweile knapp 70% der Wohnungen verkauft. Hierbei hat sich deutlich gezeigt, dass es eine überwiegende Nachfrage von Käufern der Zielgruppe 50+ gibt, die bewusst ein Wohnkonzept für die zweite Lebenshälfte suchen. Die Nähe zum bestehenden Lorenzhaus und die größtenteils barrierefrei auf einer Ebene liegenden Wohnungsgrundrisse sind hierbei ein wichtiger Standortfaktor.

Die Neuentwicklung des Quartiers „Glashöfe“ nordwestlich des Quartiers „Schönblick“ mit zahlreichen Einzel- oder Doppelhaus-Grundstücken wird viele junge Familien anziehen, die erfahrungsgemäß einem Haus den Vorzug vor einer Wohnung geben.

Durch die Lage am Hang mit aufwändigen Hangsicherungen während und nach der Bauphase, die Realisierung der unterbauenden Tiefgarage, die Entsorgung von geogen belastetem Erdmaterial, das bewusst auf Einzelhäuser mit barrierefreier Erschließung abgestimmte hochwertige städtebauliche Konzept und die anhaltenden Baupreissteigerungen sind die Herstellkosten hoch.

Bedingt durch die anhaltende Corona-Pandemie und sich daraus voraussichtlich ergebende wirtschaftliche Schieflage von kleineren Baufirmen wird nach einem Gespräch mit der FWD eine weitere Zentralisierung/ Monopolisierung von leistungsstarken Firmen und daraus ableitend auf absehbare Zeit keine Preisreduzierungen in der Herstellung, sondern weitere Preissteigerungen erwartet.

In Sankt Georgen lassen sich trotz der hohen Herstellungskosten nur moderate Kaufpreise erzielen, die bei vergleichbarer Wohnqualität deutlich unter den Kaufpreisen von z.B. Villingen-Schwenningen liegen.

Die FWD würde die Realisierung des zweiten Bauabschnitts unter folgenden

geänderten Planungs-Eckpunkten anbieten:

1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans für das Haus B, 2. BA, auf IV Vollgeschosse (vorher III Vollgeschosse). Damit hätte das Haus B, 2. BA, die gleiche Anzahl Vollgeschosse wie das Haus B, 1. BA.
2. Änderung der Nutzung für die Häuser A, B, 2. BA, für Wohnungen des Betreuten Wohnens/ Service-Wohnens.

Das Haus C, 2. BA, wird analog zum Haus C, 1. BA, als Geschosswohnungsbau realisiert.

Als gemeinschaftlich nutzbaren Ort plant die FWD ein Pavillongebäude mit Sonnenterrasse oder einen integrierten Gemeinschaftsraum. Dieser Begegnungsort steht für den nachbarschaftlichen Gedanken, der in der Konzeption des Vorhabens verankert ist.

Anlagen:
