



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2026/149</b>	Referat	
	Abteilung	Abt. 34, Hochbau
	Verfasser(in)	

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Bauausschuss</b>	<b>18.06.2026</b>	<b>öffentlich</b>

## Neubau städtischer Wohnungen Weilerweg/ Griesfeldweg in Ottmaring, Bemusterung und Bekanntgabe

### Vorschlag zum Beschluss:

#### Bemusterungsauswahl:

Hierzu liegt für das Gremium Beispielmateriale aus.

#### Der Bauausschuss beschließt folgende Ausführungsvariante:

##### A. Bodenbeläge, Treppenhaus

**Variante 1-** „mud grey“

**Variante 2-** „natural grey“

##### B. Badausführung Fliesen

**Variante 1-** „Ascona mud“

**Variante 2-** „Ascona sand“

##### C. Bodenbelag Wohnung

**Variante 1-** Tarkett Lino gelb/ corn

**Variante 2-** Tarkett Veneto xf2 CORK 679

**Variante 3-** Wineo 1200 XL Welcome Oskar

**Variante 4-** Wineo 1200 XL Cheerl for Lisa

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



**Bekanntgabe:**

In der Sitzung vom 24.07.2025 lag noch keine Entscheidung zur Förderung des Wohnungsbaus in Ottmaring vor.

*„Die Vergaben und der Bau (restlicher Teil Lph. 6- 9) werden erst nach Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn seitens der Regierung von Schwaben (KommWFP- Förderung) ausgelöst.*

*Wenn notwendig ist eine Vertragsergänzung bei den Planer Verträgen zu verhandeln, damit bei Verzögerungen im Planungsablauf oder falls das Objekt nicht realisiert werden kann, keine weiteren Ansprüche erhoben werden.“*

**Die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn wurde am 17.03.2026 durch die Regierung von Schwaben erteilt.**

**Die Vergaben und der Bau (restlicher Teil Lph. 6- 9 - Umsetzungsbeschluss) werden somit ausgelöst.**

**Die Finanzierung des Projektes wurde dem Stadtrat am 23.04.2026 (2026/139) durch das Finanzreferat erläutert.**

**Die noch ausstehenden Vertragsergänzungen sind noch, mithilfe rechtlicher Begleitung, über Freigabeschreiben Komplettabruf für Stufe 3, Lph 5- 7 und mit dem Vergabebeginn Stufe 4, Lph 8 und 9, anzupassen.**



### Anlass:

Mit der Bewilligung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn, durch die Regierung von Schwaben, soll über den Fortgang des Projektes berichtet werden. Außerdem werden verschiedene Ausführungsvarianten zur Bemusterung vorgestellt.

### Zuständigkeit:

Aufgrund der Projektschritte ist der Stadtrat zuständig. Da es sich jedoch lediglich um eine Bekanntgabe und eine Bemusterung handelt, wird der Beschluss inhaltlich dem Bauausschuss zugeordnet (§ 11, Ziffer 1 Buchstabe a) der Geschäftsordnung).

### Historie:

- a) **Bauausschuss 20.03.2012 (2012/103)**
  1. *Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass eine **Sanierung der Wohnungen am Weilerweg nicht mehr sinnvoll und ein Neubau angeraten** wird.*
  2. *Die Verwaltung wird beauftragt, die Mieter entsprechend zu informieren und mit ihnen die jeweiligen Wohnwünsche zu besprechen.*
  3. *Der Standort sowie Ersatzlösungen sind zu prüfen und dem Gremium nochmals zur Entscheidung vorzulegen.*
  
- b) **Planungs- und Umweltausschuss 22.06.2017**  
*Satzungsbeschluss **Bebauungsplan Nr. 6** für das Gebiet nördlich des Griesfeldweges und westlich des Weilerweges im Stadtteil Ottmaring (FINrn. 677 und 677/3 der Gem. Ottmaring)*
  
- c) **Stadtratssitzung 25.02.2021 (2021/067)**  
*Die Verwaltung wird beauftragt, den **Antrag der CSU/ FDP Stadtratsfraktion** zum Neubau von städtischen Wohnungen in Ottmaring inhaltlich zu prüfen und dem Stadtrat erneut vorzulegen.*
  
- d) **Ausschuss für Umwelt, Energie und Klimaschutz 24.02.2022 (2022/056)**  
*Diskussion und Meinungsbildung zum Thema **energieeffizientes Bauen** – Vortrag*
  
- e) **Bauausschuss 28.04.2022 (2022/125)**
  1. *Die Verwaltung wird beauftragt, zum Zwecke der Umsetzung eines städtischen Wohnungsbaus am Weilerweg in Ottmaring mit dem Sachgebiet Wohnungswesen in der Regierung von Schwaben die denkbaren Fördermöglichkeiten abzuklären. Hierbei soll insbesondere der Aspekt der seitens der Stadt angestrebten nachhaltigen, energieeffizienten Bauweise eingebracht werden.*
  2. *Die Ergebnisse sind dem Gremium zum Zwecke der näheren Konkretisierung der Grundlagen für eine Machbarkeitsstudie erneut vorzulegen.*
  
- f) **Bauausschuss 07.07.2022 (2022/197)- Vorberatung**



**g) Stadtratssitzung 28.07.2022 (2022/236)**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, unverzüglich die notwendigen **Bodenuntersuchungen** zu veranlassen um eine belastbare Planungsgrundlage zur Einschätzung des Baugrundes auf den Grundstücken zu bekommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Anschluss an Ziffer 1. unverzüglich ein Architekturbüro mit besonderen Fachkenntnissen für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen mit der Erarbeitung einer **Machbarkeitsstudie** zu beauftragen und die Ergebnisse dem Gremium schnellstmöglich wieder vorzustellen.  
Die **Förderkulisse** (KommWFB, EOF, KfW 40 NH) ist dabei zu beachten.  
Weiter ist besonderes Augenmerk auf die Lösung der **Stellplatzproblematik** mit und ohne Tiefgarage zu richten, sowie Abweichungsmöglichkeiten von der städtischen Stellplatzsatzung unter Einbeziehung von Mobilitätskonzepten als Kompensationsmöglichkeiten zu untersuchen.
3. Die für 2022 angemeldeten **Haushaltsmittel** (HHST 8801.9450-21) in Höhe von 180.000€ werden vorzeitig freigegeben.

**h) Bauausschuss 20.4.2023 (2023/116)**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Typ 1 der Machbarkeitsstudie des Dipl. Ing. Architekten und Stadtplaner Johannes Wolffhardt (Anlage 1) wird als Grundlage für die weitere Planung des sozialen Wohnungsbaus Griesfeldweg/ Weilerweg, Ottmaring, anerkannt.  
(Anm.: Typ 1 = zwei Wohnriegel hintereinander)

**i) Stadtratsbeschluss 27.04.2023 (2023/121)**

Typ 1 der Machbarkeitsstudie des Dipl. Ing. Architekten und Stadtplaner Johannes Wolffhardt (Anlage 1) wird als Grundlage für die weitere Planung des sozialen Wohnungsbaus Griesfeldweg/ Weilerweg, Ottmaring, anerkannt.

**j) Stadtratsbeschluss 29.06.2023 (2023/195)**

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung eines VgV-Verfahrens für die Planungsleistungen:

Architekt- Objektplanung, Heizung/Lüftung/Sanitär-Planung, Elektroplanung, Tragwerksplanung und stimmt der Betreuung und Durchführung dieses Vergabeverfahrens durch ein externes Büro zu.

Ein Vertreter aus jeder Fraktion des Stadtrates wird zur Bewertung der Bieter-Präsentation entsandt und benannt.

**k) Stadtratsbeschluss 22.02.2024**

**1. WBO-23-001-Los 1 Projektplanung**

Der Auftrag wird auf Basis des finalen Honorarangebotes vom 08.02.2024 dem Planungsbüro Architekturbüro Johannes Wolffhardt, erteilt.

**2. WBO-23-001-Los 2 Landschaftsplanung**

Der Auftrag wird auf Basis des finalen Honorarangebotes vom 08.02.2024 dem Planungsbüro Landschaftsarchitekten Eger und Partner, erteilt



**l) Stadtratsbeschluss 21.03.2024**

**WBO-23-003-2 Tragwerksplanung**

*Der Auftrag wird auf Basis des finalen Honorarangebotes vom 05.02.2024 dem Ingenieurbüro Bfp Ingenieure GmbH erteilt.*

**m) Stadtratsbeschluss 18.04.2024**

**WBO-23-004-1 HSL- Heizung-, Lüftung-, Sanitärplanung**

*Der Auftrag wird auf Basis des finalen Honorarangebotes vom 23.03.2024 dem Planungsbüro Scheel Ingenieure, erteilt.*

**n) Stadtratsbeschluss 18.04.2024**

**WBO-23-004-2 Elektroplanung**

*Der Auftrag wird auf Basis des finalen Honorarangebotes vom 04.03.2024 dem Planungsbüro Di-Plancon GmbH, erteilt.*

**o) Bauausschuss 25.02.2025 (2025/023) Empfehlungsbeschluss**

1. *Der Bauausschuss nimmt, den in der heutigen Sitzung vorgestellten **Vorentwurf** mit Kostenschätzung vom 25.02.2025 des Dipl. Ing. Architekt + Stadtplaner Johannes Wolffhardt, für den Neubau städtischer Wohnungen in Ottmaring zur Kenntnis.*
2. *Dem Stadtrat wird folgende Beschlussfassung empfohlen:*
  - a) *Der weiteren Planung wird folgende Variante zugrunde gelegt:  
Variante 2 (24 Wohnungen)*
  - b) *Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Planungsbüros auf der Grundlage der gewählten Variante die Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Lph. 3 + 4) zu erarbeiten und dem Gremium erneut vorzustellen. Parallel hierzu kann der Förderantrag erarbeitet werden.*

**p) Stadtratsbeschluss 20.03.2025 (2025/059)**

1. *Der Stadtrat nimmt, den in der heutigen Sitzung vorgestellten **Vorentwurf** mit Kostenschätzung vom 25.02.2025 des Dipl. Ing. Architekt + Stadtplaner Johannes Wolffhardt, für den Neubau städtischer Wohnungen in Ottmaring zur Kenntnis.*
2. *Dem Stadtrat befürwortet einstimmig*
  - c) *Der weiteren Planung wird folgende Variante zugrunde gelegt:  
Variante 2 (24 Wohnungen)*
  - d) *Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Planungsbüros auf der Grundlage der gewählten Variante die Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Lph. 3 + 4) zu erarbeiten und dem Gremium erneut vorzustellen. Parallel hierzu kann der Förderantrag erarbeitet werden.*



**q) Bauausschuss 17.07.2025 (2025/196) Empfehlungsbeschluss (nachfolgend Beschlussvorschläge der Verwaltung, da Ladung dieser Vorlage vor Bauausschuss)**

Der Bauausschuss nimmt den in der heutigen Sitzung vorgestellte **Entwurfsplanung** mit Kostenberechnung vom 10.06.2025 des Dipl. Ing. Architekt + Stadtplaner Johannes Wolffhardt, für den Neubau städtischer Wohnungen in Ottmaring, zur Kenntnis.

**r) Dem Stadtrat 24.07.2025 (2025/234) wird folgende Beschlussfassung empfohlen:**  
(geänderter Beschluss)

- 1 *Der Stadtrat nimmt die in der heutigen Sitzung vorgestellte Entwurfsplanung mit Kostenberechnung vom 10.06.2025 der Dipl. Ing. Architekt + Stadtplaner Johannes Wolffhardt, für der Neubau städtischer Wohnungen in Ottmaring, zur Kenntnis.*
- 2 *Die **Planung** der städt. Neubauten am Weilerweg/ Griesfeldweg in Ottmaring **wird** auf Basis der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung vom 10.06.2025 des Dipl. Ing. Architekt + Stadtplaner Johannes Wolffhardt **fortgesetzt** (Umsetzungsbeschluss).*
- 3 *Die Ausführungsplanung (Lph. 5) wird freigegeben, sowie die Vorbereitung der Leistungsverzeichnisse (Teil der Lph. 6).*
- 4 *Die Vergaben und der Bau (restlicher Teil Lph. 6-9 werden erst nach Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn seitens der Regierung von Schwaben (KommWFP- Förderung) ausgelöst.  
Wenn notwendig ist eine Vertragsergänzung bei den Planungsaufträgen zu verhandeln, damit bei Verzögerungen im Planungsablauf oder falls das Objekt nicht realisiert werden kann, keine weiteren Ansprüche der Planer erhoben werden.*

**s) Stadtrat 12.03.2026 (2026/046) (Abtl.32)**

Entscheidung über Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB für das Bauvorhaben F -2026/001, Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, FINr. 677/3, Gemarkung Ottmaring, Weilerweg 2 und Griesfeldweg 4.

*Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zum Bauvorhaben F -2026/001, Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, FINr. 677/3, Gemarkung Ottmaring, Weilerweg 2 und Griesfeldweg 4, wird erteilt.*

**Sachverhalt:**

In der heutigen Sitzung, wird Herr Architekt Johannes Wolffhardt dem Bauausschuss einen Zwischenstand zum Projekt geben. Hierbei besteht für das Gremium die Möglichkeit an der Gestaltung von Farben und Materialien mitzuwirken.

Ein Bemusterungstisch steht bereit, der Anschauungsmaterial für die zur Auswahl vorgesehenen Bauteile zeigt.



## Kosten

t) **Stadtrat 23.04.2026 (2026/139)** (Abtl. 21)

Neubauprojekt Weilerweg 2/4 in Ottmaring; Beschluss über die Inanspruchnahme eines Förderdarlehens.

*Der Stadtrat stimmt folgendem **Finanzierungsplan** (gerundet) für den Neubau städtischer Wohnungen in Ottmaring (künftige Anschrift Weilerweg 2 und Griesfeldweg 4) zu:*

<i>Gesamtbaukosten laut Förderantrag</i>	12.975.375 €
<i>Davon</i>	
<i>Investitionszuschuss aus KomWFP</i>	3.892.600 €
<i>Kapitalmarktdarlehen der BayernLabo</i>	7.422.200 €
<i>Wert für städtisches Grundstück</i>	1.660.490 €
<i>Verbleibender Eigenanteil (rechnerisch)</i>	85 €

*Das Kapitalmarktdarlehen der BayernLabo soll eine 30-jährige Laufzeit mit 30-jähriger Zinsverbilligung haben.*

In dieser Berechnungsgrundlage sind schon die reduzierten Kosten (Abgabe Förderantrag) beinhaltet.

## Zeitschiene:

Derzeit befindet sich das Projekt in der Ausführungsplanung mit parallel laufender Ausarbeitung der Leistungsverzeichnisse, für die Abfolge der Gewerke.

Die Baueingabe wurde bereits eingereicht. Ein notwendig gewordener Antrag beim WWA, Donauwörth, musste am 18.05.2026, zur Klärung der Niederschlagsentwässerung, nachgereicht werden.

Der erste Schritt wird nun der Abbruch des Bestandes sein.

- **Vergabe Abbruch** Bestand Weilerweg 2 + 4 - Juli 2026, **Abbruch ab 14.09.2026**

Mit der Klärung und dem Erhalt der Baugenehmigung soll das erste Ausschreibungspaket, über den Staatsanzeiger, veröffentlicht werden.

- **Vergabe KSTGR 300 Erdarbeiten und Grundleitungen** – Okt./ Nov. 2026
- **Vergabe KSTGR 300 Baumeister** – Dez. 2026

Der geplante **Baubeginn**, mit Spatenstich, wird nach Klärung mit dem Statiker und dem Bodengutachter, voraussichtlich im **Febr./ März 2027** stattfinden.

Dieser Termin ist von der Witterung abhängig.

## Anlagen:

Anlage 1- Bemusterung von zwei Mehrfamilienhäuser Weilerweg 2, Griesfeldweg 4 in Ottmaring (nur digital)