

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 17.09.2019

Betreff:

Sachstandsbericht zum Modell "preiswerter Wohnraum"

Anlage(n):

Mitzeichnung

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	17.09.2019	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Der Gemeinderat hat am 19.07.2016 auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen / Die Linke das Innenentwicklungsmodell „preisgünstiger Wohnraum“ beschlossen, mit dem private Bauträger an der Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum beteiligt werden sollen (Vorlage 77a/2016).

Seit mittlerweile drei Jahren wird das Modell von der Stadt nun angewandt und mit dieser Vorlage soll ein Sachstandsbericht über die bisherigen Anwendungsfälle erfolgen.

Bisherige Vertragsabschlüsse

Das Modell „preiswerter Wohnraum“ konnte bisher bei 3 Projekten angewandt und über entsprechende Vertragsabschlüsse abgesichert werden:

- Neubebauung des Beate-Paulus-Gemeindehauses durch die Wüstenrot Haus- und Städtebau (Vorlage 139/2018), Schaffung von ca. 725 m² Wohnfläche mit einer verbindlichen Miethöhe, davon drei 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 53m², vier 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75m² und drei 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 88m².
- Abbruch und Neuerrichtung des Kreissparkassengebäudes an der Stuttgarter Straße (Vorlage 140/2018), es entstehen 3 Wohnungen mit ca. 174m² Wohnfläche, die mit einer verbindlichen Miethöhe belegt werden müssen.
- Abbruch und Neuerrichtung von drei Wohngebäuden in der Holzgrund- / Jahnstraße durch die Bezirksbaugenossenschaft (Vorlage 8a/2018), hier entstehen ca. 150 m² Wohnfläche mit gebundener Miethöhe. Die übrigen Wohnungen werden entsprechend dem Satzungsauftrag der Genossenschaft vermietet und sind daher auch dem Überbegriff „preiswerter Wohnraum“ zuzuordnen.

Auch in Zusammenhang mit einer möglichen Entwicklung im Bereich des Rothacker Hof wurde der städtebauliche Vertrag mit der Fa. Pflugfelder Immobilien abgeschlossen (Vorlage 325/2018). Im Falle einer Umsetzung auf der Grundlage des bekannten Plankonzepts können so ca. 860 m² Wohnfläche mit einer verbindlichen Miethöhe gesichert werden.

Alle Vertragsabschlüsse wurden zuvor vom Gemeinderat beschlossen. Keines der Bauprojekte wurde schon tatsächlich verwirklicht, jedoch ist davon auszugehen, dass die Baumaßnahmen der Kreissparkasse und der WHS in Kürze beginnen.

Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Regelungen

Im Zuge der Gespräche mit den Investoren haben sich gegenüber dem ursprünglichen Vertragsmuster, das von der Kanzlei Eisenmann, Wahle und Birk durch Prof. Dr. Birk erstellt wurde, leichte Modifikationen ergeben.

So zeigte sich, dass die Ankaufsrechte, die der Stadt bei Missachtung von Vertragsinhalten als eine Art Vertragsstrafe zugesichert werden sollten, zum einen in der Praxis kaum umzusetzen wären, zum anderen auch für die Investoren einen starken Eingriff in deren Eigentums- und Verkaufsmodelle dargestellt hätte. Als Kompensation wurden daher die ohnehin vereinbarten Vertragsstrafen präzisiert.

Wesentlichste Änderung gegenüber dem Beschluss von vor drei Jahren ist die Umlage von Kosten für die Herstellung von KiTa-Gruppen. Die Investoren können, wenn das Vorhaben einen Mehrbedarf an KiTa-Plätzen auslöst, der nicht über den Bestand abgedeckt werden kann, an den Kosten für den Bau einer neuen KiTa-Gruppe beteiligt werden.

Die Beteiligung beschränkt sich auf 70% der tatsächlichen Kosten und wurde – ausgehend von Baukosten für eine Gruppe in Höhe von 650.000€ – auf einen Maximalbetrag gedeckelt. Die Kostenbeteiligung entsteht jedoch nur in dem Umfang, in dem dieser von dem Vorhaben verursacht wird (ggf. auch 0,75 KiTa-Gruppen) und auch nur, wenn die KiTa-Gruppe auch tatsächlich gebaut wird.

Ebenso geändert gegenüber dem ursprünglichen Entwurf hat sich die Bezugsgröße für die verbindliche Miethöhe. Bisher kam der Ludwigsburger Mietspiegel zur Anwendung, dies ändert sich nun natürlich durch das Vorliegen des ersten Kornwestheimer Mietspiegels. In den Verträgen wurde bisher von einer durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete von 8,71€/m² ausgegangen, gemäß dem Kornwestheimer Mietspiegel beträgt diese nun 9,01 €/m².

Weitere Änderungen sind individuell mit den Investoren vereinbart und in den jeweiligen Beschlussvorlagen gesondert erwähnt worden. Dies betraf unter anderem die Übertragung der Verpflichtung auf andere Bauvorhaben oder die Zustimmung bei Wechsel des Vorhabenträgers.

Darüber hinaus wurden auch noch vorhabenspezifische Vereinbarungen getroffen, beispielhaft sei hier im Falle der Umsetzung des Gesamtkonzepts die Übernahme der Baukosten für die öffentliche Stellplatzanlage durch die Fa. Pflugfelder Immobilien genannt.

Bewertung des Modells durch die Verwaltung

Bei allen Vertragsverhandlungen und –abschlüssen ist die Verwaltung bei den Bauträgern auf Verständnis für die Forderung gestoßen. Pauschal lässt sich jedoch nicht sagen, wie sehr dies die Wirtschaftlichkeit der Projekte belastet. Hier spielen weitere Faktoren wie beispielsweise die Kosten für den Grundstückserwerb, bautechnische Anforderungen oder auch der Baustandard eine gewichtige Rolle.

Generell ist in den Gesprächen mit den Bauträgern jedoch der Eindruck entstanden, dass die Anwendung des Modells „preiswerter Wohnraum“ mitgetragen wird und aufgrund der sehr hohen Nachfrage an Wohnraum keines der Projekte hierdurch gescheitert ist.

Aus den Gesprächen mit den Bauträgern konnte die Verwaltung erfahren, dass die Vorgaben des Modells in die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Bauprojekts einfließen. Da in der Regel vor Erwerb des Grundstücks bekannt ist, dass und in welchem Umfang das Modell „preiswerter Wohnraum“ greift, wirkt sich dieses auf den Grundstückserwerbspreis aus, nicht jedoch auf die tatsächlichen Verkaufspreise der Wohnungen. Denn diese werden nach Marktlage verkauft, unabhängig von den Ausgaben des Bauträgers. Deshalb ist die Verwaltung auch immer bemüht, möglichst frühzeitig und konkret die Anforderungen für das Modell preiswerter Wohnraum zu kommunizieren.

Allgemein festzuhalten ist zudem noch, dass es für die Bauträger umso schwieriger ist, die Vorgaben umzusetzen, je kleiner das Projekt und damit verbunden auch die zusätzlich geschaffene Geschossfläche ist.

Ausblick

In der nahen Zukunft sind weitere Vertragsabschlüsse mit dem Ziel der Sicherung des Innenentwicklungsmodells „Preiswerter Wohnraum“ zu erwarten. Konkrete Verhandlungen über einen Vertragstext gibt es z.B. mit der Vonovia für die Entwicklung im Bereich der südlichen Bolzstraße (Vorlage 169/2019). Hier werden voraussichtlich ca. 1.000m² Wohnfläche mit einer verbindlichen Miethöhe belegt werden können. Darüber hinaus kommt das Modell weiterhin bei jeder Innenentwicklungsfläche zum Tragen, für die neues Baurecht geschaffen oder bestehendes Baurecht erweitert werden muss.

Neben dem Modell „preisgünstiger Wohnraum“ gibt es sicherlich auch im Zuge der Entwicklung des Wohngebiets nördlich der Zügelstraße weitere Möglichkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.