

Sitzungsvorlage DS 2017/383

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **05.12.2017**)

Mitwirkung:
Amt für Soziales und Familie
Bauordnungsamt
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt

Aktenzeichen: 4990

Gemeinderat

öffentlich am 18.12.2017

Bezahlbarer Wohnraum in der Angerstraße
- Grundsatzbeschluss über Standort und Anzahl Wohnungen
- Auftrag für Ausschreibung der Grundstücksteilfläche zur
Bebauung im Erbbaurecht

Beschlussvorschlag:

1. Vom Grundstück Angerstraße 8 (Flst 3140) wird eine Teilfläche von ca. 1.965 m² entsprechend dem Rahmenplan des Stadtplanungsamtes vom 30.11.2017 – Anlage 1 - für die Bebauung mit Wohnungen (bezahlbarer Wohnraum) als Bauabschnitt 1 im Rahmen des Erbbaurechts für 25 Jahre abgegeben. Für das Erbbaurechtsgrundstück
 - a) wird der Bodenwert für das voll erschlossene Grundstück mit 300 €/m² angesetzt.
 - b) beträgt der Erbbauzins, als Beitrag zum bezahlbaren Wohnraum, 2 % pro Jahr aus dem Bodenwert.
2. Der Erbbauberechtigte hat
 - a) das Grundstück sofort zu bebauen mit
 - 4 Gebäude und folgendem Raumprogramm:
 - 12 kleine Wohnungen mit je 45 bis 47 m² Wohnfläche,
 - 2 große Wohnungen mit je 65 bis 69 m² Wohnfläche,
 - Nutzflächen mit rund 65 m²,
 - 30 wettergeschützten Fahrradabstellplätzen;
 - 1 Müllgebäude;
 - 6 Stellplätzen
 - Außenanlagen;
 - b) das Vorhaben auf dem Erbbaurechtsgrundstück bis 01.08.2018 bezugsfertig herzustellen; die Außenanlagen können im Anschluss fertiggestellt werden;
 - c) die Wohnanlage an die Stadt zu vermieten.

3. Die vom Erbbauberechtigten gebaute Wohnungsanlage wird von der Stadt nach Fertigstellung auf die Dauer von 25 Jahren angemietet. Die Gebäude werden zunächst für die Anschlussunterbringung von Geflüchteten genutzt.
4. In den Verträgen
 - a) ist der Stadt ein Ankaufsrecht, das während der Dauer der Vertragsverhältnisse ausgeübt werden kann, mit festgelegten Restwerten, einzuräumen. Nach Ablauf der 25 - jährigen Vertragslaufzeiten sollen das Erbbaurecht einschließlich der aufstehenden Gebäude/Bauwerke entschädigungslos auf die Stadt übergehen;
 - b) ist die Zulässigkeit der Übertragung der Verträge von der Stadt auf eine eventuell von ihr gegründete Wohnbaugesellschaft zu vereinbaren;
 - c) können anteilige Baukosten bis zu 300.000 € als Mietvorauszahlung bei Bezug vereinbart werden.
5. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - a) das Erbbaurecht an der Teilfläche von ca. 1965 m² vom Flst. 3140, Angerstraße – Anlage 1 – im Rahmen des Erbbaurechtsrechts mit den in den Ziffern 1 bis 4 beschriebenen Rahmenbedingungen auszuschreiben.
 - b) mit dem Bieter, der das wirtschaftlichste Angebot abgibt, die notwendigen Verträge abzuschließen.
6. Im Nachtrag 2017 (Seite 82) wurden bei den Fipos 2.4990.9410.000-0050 zusätzlich 450.000 € finanziert (Bau von zusätzlichen Unterkünften). Sie können für die Mietvorauszahlung und die Kücheneinrichtungen als Deckung eingesetzt werden.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

In der Stadt Ravensburg ist der Wohnungsmarkt angespannt. Das Land Baden-Württemberg erklärte das Gebiet der Stadt Ravensburg zum 1. November 2015 zum "angespannten Wohnungsmarkt"; die sogenannte Mietpreisbremse nach dem Mietrechtsnovellierungsgesetz gilt demnach auch in Ravensburg. Auch bei der Berechnung des Wohngeldes setzt der Bund Ravensburg aufgrund der hohen Mieten in die zweithöchste von sechs Tabellenstufen. Auch die Fortschreibung des Mietspiegels bestätigt die Knappheit von verfügbarem und bezahlbarem Wohnraum. Neben der Versorgung der bereits länger in Ravensburg lebenden Bevölkerung muss die Stadt Ravensburg 2018 rund 120 Plätze für die Anschlussunterbringung bereitstellen. Überwiegend hat die Stadt Familien unterzubringen. Zudem fallen, Stand heute, Ende 2018 die Unterkünfte in der Robert-Bosch-Straße und in der Seestraße 32 mit rund 90 Plätzen weg. In Oberzell werden weitere 6 und in Lachen rund 18 Wohnplätze für Einzelpersonen geschaffen. Aber für Familien und Bedürftige müssen jetzt kurzfristig dringend Wohnungen gebaut werden, um Ersatz bereit stellen zu können.

Ende Oktober 2017 wurden der Stadt von einem Fertighaushersteller Gebäude zu wirtschaftlichen Bedingungen zum Kauf oder zur Miete für die Anschlussunterbringung angeboten. Die Gebäude könnten sehr kurzfristig gebaut und bezogen (ca. 5 Monate ab Auftrag) werden. Das Angebot, auch nicht das Mietangebot, kann aber nicht so angenommen werden. Es handelt sich um eine Bauleistung, die in diesem Umfang öffentlich ausgeschrieben werden muss. Das Angebot zeigt aber, dass über die Fertigbauweise bzw. einen hohen Vorfertigungsgrad im Werk eine kurze Bauzeit möglich ist.

2. Standortsuche

Die Verwaltung hat für eine solche Bebauung Standorte, die zum Teil alle schon früher als mögliche weitere Baustandorte benannt wurden, untersucht. Die Ortschaften wurde nicht in die Suche einbezogen; dort hat die Stadt Wohnungen gebaut (Florianstraße, Springerstraße, Ringgenburgstraße) und baut jetzt Unterkünfte für alleinstehende Personen (Oberzell, Lachen 2). In der Kernstadt wurden die der Stadt zur Verfügung stehenden Standorte untersucht, die für eine Bebauung in Frage hätten kommen können. Sechs davon werden derzeit jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt:

- eine Nachverdichtung der städtischen Grundstücke im Lerchenweg würde zu sehr engen Gebäudeabständen führen. Für eine jedoch nicht auszuschließende, spätere Nachverdichtung bedarf es einer zeitintensiven, detaillierten Planung;
- der Bebauung eines Grundstücks in der Kanalstraße stehen umfangreiche unterirdische Leitungen entgegen,
- der Parkplatz hinter dem Parkhaus Raueneck / Schreinerei grenzt direkt an einen bewaldeten steilen Abhang; schwieriger Grundstückszuschnitt für Systembau; ist für eine spätere Bebauung mit einer Zentrale für ein städtisches Nahwärmenetz reserviert.
- die Grundstücke im Bereich Ergathof, Westfriedhof (Schmalegger Str.) und Domäne Hochberg liegen im Außenbereich bzw. berühren die Grundzüge

vorhandener Bebauungspläne und würden jeweils ein Bauleitplanverfahren erfordern.

Nach Abwägung aller Belange fiel die Entscheidung auf den Standort in der Angerstraße.

3. Standort Angerstraße

Die Stadt hat dort ein Baugrundstück mit insgesamt 4.541 m² Fläche. Die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzung – Gemeinbedarfsfläche – schließt die vorgesehene Bebauung nicht aus; eine Genehmigung ist grundsätzlich möglich. Es ist ein ideales Grundstück für die innere Verdichtung im Wohnungsbau. Das Stadtplanungsamt hat einen Rahmenplan – Anlage 1 - entwickelt, der eine geordnete Bebauung in mehreren Schritten zulässt. Die Baukörper fügen sich in der Körnung in die vorhandene Wohnbebauung ein. Im Bauabschnitt 1 sind vier Baukörper für Wohnen, Nebengebäude für Fahrräder und Müll sowie 6 Stellplätze vorgesehen. Die dafür benötigte Grundstücksfläche beträgt rund 1.965 m².

Bei dieser Bebauung bleibt der dort angelegte Parkplatz bestehen. Über ihn kann im nächsten Bauabschnitt eine Tiefgarage für die weitere Bebauung erschlossen werden. Eine Überbauung dieser Tiefgaragenzufahrt bietet sich an.

4. Rahmenbedingungen für die Ausschreibung

4.1 Erbbaurecht

Neben dem Erwerb der Wohnanlagen vom Landkreis sind für den sozialen Wohnungsbau bzw. Bau von bezahlbarem Wohnraum im größeren Umfang im städtischen Haushalt derzeit keine Mittel bereitgestellt. Diese Aufgabe soll eine eventuell zu gründende städtische Wohnbaugesellschaft übernehmen. Die Beratungen in den Gremien zu diesem Thema werden erst im nächsten Jahr stattfinden.

Um den jetzt notwendigen Wohnungsbau umzusetzen, soll deshalb die unter Ziffer 3 beschriebene Teilfläche an einen Investor im Erbbaurecht abgegeben, von diesem bebaut und die Wohnungen an die Stadt vermietet werden.

Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt 300 €/m² für das erschlossene Grundstück; bei 1.965 m² insgesamt also 589.500 €. Für die Überlassung der Fläche wird eine Erbbauverzinsung von 2 % p.a. angesetzt. Dieser eher niedrige Erbbauzins ist ein Beitrag für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Die Fläche sollte dem Erbbauberechtigten 25 Jahre – entspricht der allgemein angesetzten Abschreibungszeit bei vergleichbaren Gebäuden (siehe auch Gebührenkalkulation für die neuen Wohnungen in der Florianstraße, Schmalegg, Springerstraße) - überlassen werden.

4.2 Bauprogramm

Auf der in Ziffer 3 beschriebenen Teilfläche des Grundstücks Angerstraße (Erbbaugrundstück) sind zu bauen:

- 4 Gebäude mit 12 kleinen Wohnungen mit je 45 bis 47 m² Wohnfläche; zwei großen Wohnungen mit je 65 bis 69 m² Wohnfläche; Nutzflächen mit rund 65 m².
- 30 wettergeschützte Fahrradabstellplätze
- 1 Müllgebäude
- 6 Stellplätze (in Kies)
- Außenanlage.

Die Gebäude sollen den Standard eines KfW- Effizienzhauses (KfW 55) erreichen.

4.3 Verträge

Neben dem Erbbaurechtsvertrag ist mit dem Erbbauberechtigten ein Vertrag über die Anmietung der Wohnanlage auf die Dauer von 25 Jahren zu vereinbaren.

In den Verträgen

- a) ist der Stadt ein Ankaufsrecht, das während der Dauer der Vertragslaufzeit (frühestens ab ca. 3 bis 5 Jahren) ausgeübt werden kann, mit im Vertrag festgelegten Restwerten, einzuräumen. Bei Ablauf des Erbbaurechts bzw. Mietvertrags hat die Wohnanlage entschädigungslos auf die Stadt überzugehen;
- b) ist die Zulässigkeit der Übertragung der Verträge von der Stadt auf eine eventuell von ihr gegründete Wohnbaugesellschaft zu vereinbaren;
- c) können die Zahlung von anteiligen Baukosten bis zu 300.000 € als Mietvorauszahlung bei Bezug vereinbart werden.

4.4 Zeitplan

Der Erbbauberechtigte hat, bei ungestörtem, normalem Verlauf, (z. B. die Baugenehmigung kann ohne Verzögerungen erteilt werden), die Einhaltung des nachstehenden Zeitplans zu gewährleisten:

18.12.2017	Grundsatzentscheidung im Gemeinderat / Freigabe der Ausschreibung
20.12. 2017 oder 1. KW 2018	Ausschreibung des Grundstücks im Erbbaurecht mit sofortiger Bauverpflichtung wie beschrieben
30.01.2018	Öffnung der Angebote
Februar 2018	Abschluss der Verträge
Februar 2018	Entfernen von Bäumen, die im Baufeld stehen
spätestens Mitte März 2018	Einreichung Bauantrag
Mai/Juni 2018	Gründung, Bodenplatte usw.
Juli 2018	Aufbau der 4 Gebäude
01.08. 2018	Bezug der Wohnungen
Juli /August 2018	Fertigstellung der Außenanlagen

5. **Kosten und Finanzierung**

Nach dem vorliegenden Angeboten und Marktabfragen geht die Verwaltung für die Umsetzung durch den Erbbauberechtigten von folgenden Kosten in Höhe von 1.700.000 € bis 1.800.000 € aus, die Basis für eine Mietberechnung werden.

Bei der Anmietung entstehen der Stadt noch Kosten für die bewegliche Einrichtung und die Küchen in den Wohnungen. Für die Küchen setzen wir Kosten in mit rund 50.000 € an.

Kostenmiete

Aus den vorgenannten Kosten wird sich bei einer Wohnfläche von 680 bis 700 m ² eine Kostenmiete von bis zu	12,00 €
Ansatz aus Erbbauzins (2 % aus Grundstückswert) rund	1,45 €
Kostenmiete in Summe rund	13,45 €

Laufende Kosten		
Miete kalt rund	98.000 €	
abzüglich Einnahmen aus Grundstück	12.000 €	€ 86.000.
Nicht berücksichtigt sind bei diesen Zahlen die laufenden Betriebskosten und Einnahmen aus der Wiedervermietung der Wohnungen.		

Mittelbereitstellung im Haushalt
Verwaltungshaushalt: Fipo: 1.4990.5310.000 Die Mehrausgaben bei den Mietausgaben können über die Mehreinnahmen aus der Vermietung ausgeglichen werden.
Im Nachtrag 2017 (Seite 82) wurden bei den Fipo 2.4990.9410.000-0050 zusätzlich 450.000 € finanziert. Damit können die Mietvorauszahlung und die Küchen finanziert werden.

6. **Beauftragung der Verwaltung zur Vergabe**

Um den unter 4.4 aufgestellten Zeitplan einhalten zu können, sollte in diesem Fall die Verwaltung beauftragt werden die Verträge mit dem wirtschaftlichsten Bieter abzuschließen. Die letzte Beratung im Gemeinderat ist am 05.02.2018. Eine Entscheidungsvorlage für diese Beratung kann nicht erstellt werden – die Angebote werden erst Ende Januar vorliegen.

Die nächste Beratung ist erst wieder am 09.04.2018. Der Zeitplan würde dadurch wenigstens um 2 bis 3 Monate verlängert.

Anlagen:

Anlage 1: Rahmenplan des Stadtplanungsamtes vom 30.11.2017

Anlage 2: Mustergrundrisse