

**Sitzungsvorlage 2020/073**

Verfasser:  
Städt. Wohnungen Ravensburg, Oliver Ebert, Dieter Katein, Martin Kilb

Stand: 26.02.2020

Az. eb

Beteiligung:  
Amt für Architektur und Gebäudemanagement  
Stadtplanungsamt

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Betriebsausschuss Städt. Wohnungen Ravensburg | 11.03.2020 | öffentlich |
|---|------------|------------|

**Bericht Strategie und Projektpotentiale zur Beschaffung von gefördertem Wohnraum durch den Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg**

|                            |
|----------------------------|
| <b>Beschlussvorschlag:</b> |
|----------------------------|

1. Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.
2. Der Strategie und den Zielen des Eigenbetriebs wird zugestimmt.

## **1. Beschlusslage und Sachstand**

Der Gemeinderat der Stadt Ravensburg hat der Gründung eines Eigenbetriebs für städtische Wohnungen zum 01.01.2020 in seiner Sitzung am 23.09.2019 einstimmig zugestimmt, sowie den Wirtschaftsplan 2020 in seiner Sitzung am 16.12.2019 einstimmig beschlossen. Die am 23.08.2019 beschlossene Betriebssatzung sowie die Geschäftsordnung wurden vom Regierungspräsidium Tübingen ohne Einwände akzeptiert. Der neu anzulegende Buchungskreis wurde termingerecht implementiert.

Der Eigenbetrieb Städtische Wohnungen konnte somit seinen Betrieb planmäßig zum 01.01.2020 aufnehmen.

## **2. Strategie und Ziele**

Der Eigenbetrieb wurde mit der Zielsetzung gegründet, die Sicherstellung von angemessenem Wohnraum insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus in Ravensburg nachhaltig und langfristig zu gewährleisten. Er unterhält und bewirtschaftet derzeit 378 Sozialwohnungen, die größtenteils eigene Quartiere darstellen. Neben der Bewirtschaftung verfolgt der Eigenbetrieb das Ziel, Wachstumspotentiale für geförderten Wohnraum zu identifizieren und zu entwickeln sowie eine gut funktionierende soziale Durchmischung in den städtischen Quartieren zu fördern und sicherzustellen.

Die Strategie des Eigenbetriebs ruht auf drei Entwicklungssäulen:

- a. Die Realisierung neuer Wohnbauten bzw. Quartiere mit bestehendem Baurecht. Dabei wird das Ziel verfolgt, möglichst kurzfristig zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen und Innenentwicklungspotentiale zu nutzen.
- b. Die Entwicklung von Wohnbauten im Rahmen laufender Planungsverfahren. Bei der Neuausweisung von Wohngebieten sind die bestehenden Potentiale für den Eigenbetrieb auszunutzen, um dort geförderten Wohnraum zu entwickeln und mittel- bis langfristig umzusetzen.
- c. Die Entwicklung bestehender Quartiere. Bei der Suche nach Entwicklungspotentialen wird die Innenentwicklung einer Außenentwicklung vorgezogen. Zunächst wird untersucht, welche Potentiale für geförderten Wohnraum mit bestehendem Baurecht innerhalb der Quartiere gegeben sind, die zeitnah erschlossen und kurz- bis mittelfristig dem Wohnungsmarkt zugeführt werden können.

## **3. Förderungen**

Für die Entwicklung des kommunalen geförderten Wohnungsbaus hat das Land Baden-Württemberg zum 08.10.2019 eine neue Förderlinie im Rahmen des Förderprogramms 'Wohnungsbau BW' ergänzt. Die neue Förderrichtlinie "Wohnungsbau BW-kommunal" richtet sich ausschließlich an Städte und Gemeinden im Land, die selbst sozialen Mietwohnraum schaffen wollen. Das Förderprogramm bietet eine Förderhöhe von 45% auf die berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten, eine attraktive Zinsverbilligung sowie mögliche Tilgungsnachlässe bei einer Regelabsenkung der Miete um 33% zur ortsüblichen Vergleichsmiete und einer Belegungsbindung zu Gunsten wohnberechtigter Haushalte von mindestens 30 Jahren. Eine Mietabsenkungsspanne zwischen 20% und 40% ist möglich.

Als wohnberechtigte Haushalte gelten nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Der Anspruch besteht dann, wenn festgesetzte Haushaltseinkommensgrenzen nicht überschritten werden. Die Bezugsgröße für die Einkommensgrenzen wurde für das Programmjahr 2020 auf 60.000 Euro erhöht. Für Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte erfolgt ein Abschlag auf die Einkommensgrenze von 9.000 €. Bei mehr als zwei Personen erhöht sich die Einkommensgrenze um jeweils 9.000 € pro Person. Unter Berücksichtigung der Ab- und Zuschläge besteht ein Anrecht auf einen WBS beispielsweise für einen Dreipersonenhaushalt bereits bei einem Jahresbruttoeinkommen von 60.000 Euro und somit für die Mitte der Gesellschaft.

Der Eigenbetrieb Städtische Wohnungen strebt einen Abruf und Einsatz dieser Fördermittel für Neubauprojekte und Erweiterungsmaßnahmen an. Die soziale Durchmischung innerhalb der Mieterstruktur durch Haushalte mit Anspruch auf einen WBS soll in jedem Projektfall individuell unter sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft und festgelegt werden.

#### **4. Projektpotentiale**

Die Säule eins der Entwicklungsstrategie des Eigenbetriebs umfasst die Schaffung neuen Wohnraums mit bestehendem Baurecht an den Standorten Ortsmitte Bavendorf, Wohnquartier Fischerwiese und Areal Saumweg:

#### **Konzeptvergabe Rathaus und Wohnen Ortsmitte Bavendorf**

##### Ziele

Die städtischen Grundstücke in der Ortsmitte Bavendorf werden aktuell einer städtebaulichen Konzeptvergabe zugeführt. Das im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens mit Planungswettbewerb entwickelte Konzept sieht den Neubau eines Rathauses und vier Mehrfamilienhäuser, die Umnutzung des alten Rathauses in betreute Altenwohnungen sowie die Schaffung eines Ortszentrums vor. In der neuen Mitte der Ortschaft soll ein möglichst vielfältiges Quartier entstehen.

Im Rahmen des laufenden Verfahrens erhält der Eigenbetrieb die Möglichkeit, für sich geförderte Wohnungen im neuen Rathaus entwickeln zu lassen und zu erwerben. Dabei wird das Ziel verfolgt, erstmalig auch in den Ortschaften den Bedarf an Wohnraum für einkommensschwache Haushalte aus städtischer Hand zu bedienen und im Quartier eine ausgewogene soziale Durchmischung zu fördern. Bei der Planung der geförderten Rathauswohnungen liegt der Fokus auf der Schaffung kleinerer Wohneinheiten für Alleinstehende und Alleinerziehende. Weiter sollen für ältere Menschen mit dem Wunsch zur Wohnraumverkleinerung Angebote geschaffen werden, ortsansässig bleiben zu können. U.a. dafür sind barrierefreie Wohnungen mit einer Lifterschließung notwendig.

##### Maßnahmen und Sachstand

Die Ausschreibung für die Investorensuche im Rahmen eines Konzeptverfahrens für den Neubau des Rathauses mit Wohnungen wurde am 03.12.2019 abgeschlossen. Der Firma Josef Hebel GmbH und Co.KG wurde als wirtschaftlichstem Bieter der Zuschlag erteilt. Der Entwurf von Hildebrand & Schwarz Architekten sieht die Erstellung von derzeit sieben geförderten Wohnungen im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss des Rathausgebäudes vor. Ausgeschrieben wurde das zu erstellende Rathausgebäude als KfW-Effizienzhaus-Standard 55. Der Kaufvertrag mit der Firma Hebel wird derzeit erarbeitet und in den kommenden Wochen detailliert. Über den Erwerb der Wohnungen im Rathausgebäude durch den Eigenbetrieb entscheidet der Gemeinderat am 23.03.2020. Der vorläufige Rahmenterminplan der Fa. Hebel sieht eine Fertigstellung des Rathausgebäudes mit Wohnungen ca. drei Jahre nach Kaufvertragsabschluss vor.

## **Projektpotential Wohnungsumbau Fischerwiese**

### Ziele

Weiterentwicklung des Quartiers und Aktivierung von Flächenpotentialen zur Schaffung neuer Wohnungen und zur effizienteren Bewirtschaftung der Gebäude.

### Maßnahmen

Das 2012 geschaffene Quartier "Fischerwiese" beinhaltet 34 geförderte Wohnungen sowie Räume für gemeinschaftliche Nutzungen und für ein Quartiersmanagement. Es hat sich im Laufe der Jahre jedoch gezeigt, dass die Nutzungshäufigkeit durch die Bewohner nicht den Erwartungen entsprechen. Die Gemeinwesenarbeit ist bereits seit längerem eingestellt. Aus der Bereitstellung dieser Räume resultiert eine erhöhte Gemeinumlage, die die Wirtschaftlichkeit des Eigenbetriebs belastet. Der Eigenbetrieb verfolgt daher das Ziel, diese wenig genutzten Gemeinschaftsräume in Wohnraum umzuwandeln. Ein Planungskonzept liegt vor und wird, Unterstützung der Gremien vorausgesetzt, zeitnah umgesetzt. Durch die Umnutzung können dem Eigenbetrieb zwei zusätzliche Wohnungen zugeführt werden. Für das Jahr 2020 wurde im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs ein Finanzierungsmittelbedarf in Höhe von 500.000 Euro für Hochbaumaßnahmen im Bestand angemeldet.

## **Projektpotential Neubau Saumweg**

### Ziele

Erwerb von Grundstücken auf der Gemarkung Eschach vom Land Baden-Württemberg unter Anwendung der VwV Verbilligung Grundstücke. Der Eigenbetrieb Städtische Wohnungen beabsichtigt den Erwerb zur kurz- bis mittelfristigen Potentialentwicklung von gefördertem Wohnraum, zunächst innerhalb des bestehenden Baurechts.

Im Projekt kann über differenzierte Förderquoten und Mietabsenkungen eine angemessene soziale Durchmischung des Quartiers festgelegt werden. Mit Blick auf die angrenzende Wohnbaustruktur wird bei der Entwicklung ein besonderes Augenmerk daraufgelegt, einen ausgewogenen Anteil an geförderten Wohnungen für Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein zu erzeugen. Um eine möglichst breite Durchmischung zu erreichen wird geprüft, ob auch eine geringe Anzahl an Wohnungen ohne soziale Belegungsbindung angeboten werden kann. Der Fokus liegt auf der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit kleineren Wohneinheiten für Alleinstehende, ältere Paare oder alleinerziehende Menschen. Jedoch sollen auch Familien mit Bedarf nach Mehrzimmer-Wohnungen bedient werden. Für ältere Menschen sind kleinere Wohnungen in den Erdgeschossen vorzuhalten, die barrierefrei ausgeführt werden. Ein KfW-Effizienzhaus-Standard 55 wird angestrebt, um den Energiebedarf der Gebäude gering zu halten.

### Maßnahmen und Sachstand

Das Plangebiet liegt in der Ravensburger Ortschaft Eschach im Stadtteil Weingartshof. Es befindet sich in Stadtrandlage, ca. drei Kilometer südlich der Ravensburger Altstadt. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Liegenschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg. In Gesprächen wurde der Stadt Ravensburg signalisiert, dass die Liegenschaftsverwaltung des Landes den Verkauf der Flurstücke an die Stadt mit der Zweckbindung zum geförderten Wohnungsbau unter Anwendung der VwV Verbilligung Grundstücke unterstützt. Darauf aufbauend wird ein Grunderwerb im Herbst 2020 angestrebt.

Für das Gebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1997 vor. Dieser erlaubt für beide Flurstücke eine dreigeschossige Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt darin 0,2 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit maximal 0,6 angesetzt. Mit der Anwendung des festgeschriebenen Maßes der baulichen Nutzung zeigt eine erste Machbarkeitsprüfung des Eigenbetriebes Potentiale zur Schaffung von bis zu 60 geförderten Wohnungen auf dem Gesamtareal auf. Es ist zu prüfen inwieweit die Festlegungen im Bebauungsplan mit dem Grundsatz einer maßvollen Flächenausnutzung und dem übergeordneten Ziel der nachhaltigen Innenentwicklung aus heuti-

ger Sicht gerecht werden. Es gilt daher im Weiteren abzuwägen, ob mit bestehendem Bau-recht eine schnelle Wohnungsgewinnung verfolgt wird oder eine spätere Bebauung mit neuem Planungsrecht und höherer Flächenausnutzung anzustreben ist.

Aktuell werden Grundlagenuntersuchungen durchgeführt. Vor dem Grunderwerb sind die Flurstücke hinsichtlich zu erwartender Lärmschutz- und Artenschutzmaßnahmen zu untersuchen. Mit den Ergebnissen ist im Sommer 2020 zu rechnen. Für das Jahr 2020 wurde im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs ein Finanzierungsmittelbedarf in Höhe von 2,2 Millionen Euro für den Grunderwerb der Flächen sowie Planungskosten angemeldet.

## **Projektpotential Neubaugebiete §13b Verfahren**

### Ziele

Die zweite Entwicklungssäule umfasst die Schaffung von gefördertem Wohnraum im Rahmen laufender Planungsverfahren. Dies trägt auch dem Ansatz Rechnung, dass mit der Entwicklung von Neubaugebieten Wohnangebote für alle Bevölkerungsgruppen entstehen sollen. Der Gebäudemix in den Gebieten umfasst i.d.R. Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und bedient damit gleichermaßen potentieller Eigentümer wie auch der Mieter.

Die Neuentwicklung von Baugebieten bietet dem Eigenbetrieb ideale Möglichkeiten, passgenauen Angebote an gefördertem Wohnraum zu generieren. Durch die frühe Mitwirkung im Stadtplanungsprozess können vorentwickelte, besonders wirtschaftliche Typenlösungen in die Planung einbezogen werden. Im Gegenzug muss die soziale Ausgewogenheit Beachtung finden. Der Eigenbetrieb wird seinen Schwerpunkt in ausgewählten Gebieten auf den Bau oder Erwerb von Mehrfamilienhäusern zur Schaffung von geförderten Wohnungen für einkommensschwache Haushalte und somit für Menschen mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein setzen. Je nach örtlicher Situation gilt es zu prüfen, ob der Eigenbetrieb neben geförderten Wohnungen auch eine ausgewogene Anzahl an Wohnungen ohne soziale Belegungsbindung anbietet, um eine gute soziale Durchmischung der Mehrfamilienhäuser zu gewährleisten.

Der Fokus liegt auch hier auf der Schaffung kleiner Wohneinheiten für Alleinstehende, ältere Paare oder alleinerziehende Menschen sowie Familien mit Bedarf nach Mehrzimmer-Wohnungen. Für ältere Menschen sollen kleinere Wohnungen in den Erdgeschossen vorgehalten werden können, die barrierefrei ausgeführt werden. Ein KfW-Effizienzhaus-Standard 55 wird angestrebt, um den Energiebedarf der Gebäude gering zu halten.

### Maßnahmen und Sachstand

Die Stadt Ravensburg entwickelt derzeit sechs Baugebiete im Rahmen eines zeitlich begrenzten Verfahrens, welches nach §13b im BauGB geregelt ist. Drei der Aufstellungsverfahren sollen bis Ende 2020 abgeschlossen sein, die übrigen drei im Laufe des ersten Halbjahres 2021.

Der Eigenbetrieb prüft derzeit, in welchen der Gebiete und in welchem Maß geförderte Wohnungen entstehen können. In einem nächsten Schritt sollen die geeigneten Grundstücke und Zuschnitte definiert werden, die den entsprechenden Anforderungen gerecht werden. Hierzu wird der zu erwartende Flächenbedarf durch geeignete Haustypen und die erforderliche Stellplatzanzahl exemplarisch ermittelt. Die Vorschläge fließen dann in die politischen Entscheidungsprozesse ein. Die Anmeldung des Finanzierungsmittelbedarfs ist für den Wirtschaftsplan 2021 angestrebt.

## **Entwicklung der Bestandquartiere - Projektpotential Schussenquartier / Barbenweg**

### Ziele

Säule drei umfasst die Innenentwicklung von Quartieren und beinhaltet die Schaffung von zusätzlichem gefördertem Wohnraum in bestehenden Wohnarealen durch Dachausbauten, Anbauten, etc. Neben Neubaumaßnahmen wird aber auch eine gleichzeitige Aufwertung des Bestands durch Balkonanbauten, energetische Sanierungen und verbesserte Freiflächenkonzepte und Stellplatzlösungen angestrebt.

Mit der Belegung der neuen Wohneinheiten durch Personen mit Wohnberechtigungsschein wird jeweils eine behutsame Durchmischung der sozialen Strukturen des Quartiers angestrebt. In den kleineren Dachgeschoßwohnungen könnten beispielsweise alleinstehende Menschen oder Paare in der Ausbildungszeit berücksichtigt werden. Weiter werden Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes in den Erdgeschosswohnungen verfolgt, die älteren Menschen den Alltag erleichtern sollen.

#### Maßnahmen und Sachstand

Im Rahmen eines städtebaulichen Vorentwurfs für das Schussenquartier wurden im Jahre 2019 vier Szenarien zur baulichen Weiterentwicklung des Quartiers skizziert. Die Entwurfsvarianten umfassten unterschiedlich intensive bauliche Maßnahmen, die teilweise Änderungen im bestehenden Baurecht erforderlich machen. Die Variante mit dem geringsten baulichen Eingriff und mittelfristiger Umsetzbarkeit erscheint aus heutiger Sicht am vielversprechendsten und soll weiter untersucht werden. In dieser Variante sollen die nicht ausgebauten Dachgeschosse einer Wohnnutzung zugeführt werden. Jedes Gebäude bietet durch einen Dachgeschoßausbau Potential für zwei neue Wohneinheiten. Bei einem Ausbau aller städtischen Gebäude des Barbenwegs könnten somit bis zu 20 neue Wohnungen geschaffen werden.

Derzeit untersucht eine Machbarkeitsstudie die grundsätzlichen statischen Voraussetzungen des Bestands. Hierbei soll geklärt werden, in wie weit die Tragwerke zu ertüchtigen sind. Weiter sind die baurechtlichen Auswirkungen eines potentiellen Störfallbetriebes im näheren Umfeld des Quartiers zu bewerten, um Rechtssicherheit für weitere Planungen zu schaffen. Beide oben genannten Untersuchungen werden voraussichtlich im Sommer 2020 abgeschlossen. Bei positivem Untersuchungsergebnis kann ein Planungsprozess für die Hochbauplanung des Quartiers aufgesetzt werden.

#### **Kosten und Finanzierung:**

Die finanziellen Auswirkungen werden im Rahmen der künftigen Wirtschaftspläne und in der Projektumsetzung dargestellt.

#### **Anlage/n:**

Keine