

Federführung	Dezernat III Wohnbauentwicklung Kölle-Sijeric, Lela
--------------	---

AZ./Datum:	03-61-30-KOE/22.11.2021		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	30.11.2021

Altes Freibad-Areal - Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Bezug:

VA vom 17.11.2020	n.ö.	Vorlage 155/2020
BVKA vom 19.11.2020	n.ö.	Vorlage 155/2020
GR vom 23.03.2021	ö.	Vorlage 155/2020/2 Vermarktungsstrategie Entwurf
SoZA vom 20.04.2021	n.ö.	Vorlage 067/2021
BVKA vom 06.05.2021	n.ö.	Nutzungskonzept Sozialer Baustein
BVKA vom 10.06.2021	n.ö.	Vorlage 114/2021 Städtebauliche Machbarkeit des sozialen Bausteins
SoZA vom 29.06.2021	n.ö.	Vorlage 141/2021 Integration des sozialen
BVKA vom 08.07.2021	n.ö.	Bausteins in den städtebaulichen Entwurf
GR vom 20.07.2021	ö.	Vorlage 141/2021

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

1. als Ziel für die weiteren Planungen auf dem Freibad-Areal eine Quote des bezahlbaren Wohnungsbaus von ca. 35 – 45 % (Durchschnittswert für das gesamte Areal) anzusetzen. Die endgültige finale Beschlussfassung des Anteils an bezahlbarem Wohnraum wird im Zusammenhang mit dem Vermarktungskonzept beschlossen.
2. auf dem Freibad-Areal in etwa die gleiche Menge an Miet- und Eigentumswohnungen zu realisieren.
3. für den Bereich des bezahlbaren Wohnungsbaus ebenfalls in etwa die gleiche Menge an vergünstigten sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen zu realisieren.
4. dabei das Projektergebnis von mind. ca. 14,0 Mio. € anzustreben.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Mit den Vorlagen 155/2020/2 und 141/2021 wurden verschiedene Grundstücksvergabeszenarien mit ihren Konsequenzen vor allem auf die Einnahmen und die Sozialquote (Anteil bezahlbarer Wohnraum) erörtert. In dieser Vorlage werden die aussichtsreichsten Alternativen mit dem neuen beschlossenen sozialen Baustein aktualisiert sowie die Überlegungen weitergeführt und differenziert, um so einen noch höheren Anteil an bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen.

Mit dem Beschluss dieser Vorlage soll die Entscheidung zu Anteil und Zusammensetzung des bezahlbaren Wohnens auf dem Freibad-Areal herbeigeführt werden. Da der städtebauliche Entwurf noch in Bearbeitung ist, werden Größenbereiche und ca.-Angaben verwendet. Die finalen Größen werden bei Vorliegen des städtebaulichen Entwurfs dem Gemeinderat erneut vorgelegt.

1. Einführung

Der geplante Anteil des bezahlbaren Wohnens auf dem Areal und die prognostizierten Einnahmen im Projekt (Projektergebnis) sind in direkter Abhängigkeit voneinander zu sehen. In der Regel sind der Anteil und die Höhe der Vergünstigung des künftigen Wohnens proportional gekoppelt an den günstigen Einkauf des Grundstücks und damit an die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen. Auch wenn diese beiden Aspekte Auswirkungen auf viele weitere Gesichtspunkte der Planungen haben, sollen sie in dieser Vorlage zur Vereinfachung allein betrachtet werden.

Allgemeiner Hinweis: In den vorangegangenen Vorlagen wie auch in dieser Vorlage wird zur Bestimmung der Anteile des bezahlbaren Wohnens die Anzahl der möglichen Wohneinheiten herangezogen. Dies wurde so gewählt, um den Sachverhalt einfacher zu erklären. Die Anzahl der Wohneinheiten bildet sich aus der möglichen realisierbaren Geschossfläche und der Annahme, dass je 100m² Geschossfläche (GF) für eine durchschnittliche 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75m² Wohnfläche (NUF Wohnen) nötig sind. Für die späteren Grundstücksvergaben wird jedoch das in der Vorlage 134/2017 beschlossene Äquivalent der anteiligen Geschossfläche bzw. der Wohnfläche umgerechnet und verwendet. Maßgeblich für die weitere Bearbeitung sind die mit dieser Vorlage beschlossenen Anteilsmargen in Prozent.

2. Grundlagen / Planungsrahmen

Der Rahmen der finanziellen Möglichkeiten

Wie bereits in der Vorlage 155/2020/2 dargestellt, bewegt sich der Rahmen der möglichen Einnahmen auf dem Areal zwischen dem Maximum beim Verkauf aller Grundstücke zum Höchstpreis (Projektergebnis ca. 18,8 Mio. €) und dem Minimum bei der Vergabe aller Grundstücke in Erbpacht (Projektergebnis ca. 8,5 Mio. €). Der mittlere Ansatz entspricht dem Verkauf aller Grundstücke zum Bodenrichtwert (entsprechend der Vorlage 134/2017) und erwirkt ein Projektergebnis von voraussichtlich 12.5 Mio. € (s. Abbildung 1).

Ausgangslage GR-Beschluss
 134/2017 „je Bauvorhaben“

Positionen	Annahmen ca.	Positionen	Annahmen ca.	Positionen	Annahmen ca.
Nettobauland (alle Baufelder)	25.200 m ²	Nettobauland (alle Baufelder)	25.200 m ²	Nettobauland (alle Baufelder)	25.200 m ²
Freier Marktwert (defensiv)	1.000 C/m²	Bodenrichtwert (defensiv)	750 C/m²	Erbpacht* (defensiv)	590 C/m²
Max. Einnahmen – OHNE Vorgabe jeweils 30% sozial geförd. Wohnbau	25,2 Mio C	Max. Einnahmen – Vorgabe 30% sozial geförd. Wohnbau auf allen Baufeldern	18,9 Mio C	Einnahmen – Vorgabe mind. 30% sozial geförd. Wohnbau auf allen Baufeldern	14,9 Mio C
Herstellung der Infrastruktur Refinanzierung durch Beiträge	(-) 9,4 Mio C (+) 3 Mio C	Herstellung der Infrastruktur Refinanzierung durch Beiträge	(-) 9,4 Mio C (+) 3 Mio C	Herstellung der Infrastruktur Refinanzierung durch Beiträge	(-) 9,4 Mio C (+) 3 Mio C
Projektergebnis Anteil geförderter Wohnbau	18,8 Mio C 0%	Projektergebnis Anteil geförderter Wohnbau	12,5 Mio C 30%	Projektergebnis Anteil geförderter Wohnbau	8,5 Mio C über 30%

Abbildung 1: Rahmen der finanziellen Möglichkeiten

Rahmen und Ansätze zur Schaffung des bezahlbaren Wohnens

Der derzeitige Planungsstand umfasst eine mögliche Geschossfläche auf dem gesamten Areal für etwa 274 Wohneinheiten (siehe auch den allgemeinen Hinweis in der Einführung, davon ca. 30 Wohneinheiten für pflegenahes und betreutes Wohnen). Um eine gute Durchmischung auf dem Quartier zu erhalten, wurde der gleiche Anteil an Eigentums- und Mietwohnungen als Planungsziel angesetzt. Ausgehend davon soll auch in etwa der gleiche Anteil an bezahlbaren sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen angestrebt (s. Abbildung 2).

Anzahl WE	Miet- wohnungen [je WE]	Eigentums- wohnungen [je WE]
Gesamtsumme Areal	274	
Je zu 50%	137	137
bei 30% vergünstigt	41	41
bei 35% vergünstigt	48	48
bei 40% vergünstigt	55	55

Abbildung 2: Zielermittlung der Mindestanzahl der vergünstigten Wohneinheiten

Zur Schaffung des bezahlbaren Wohnraums können verschiedene Nutzungskonzepte angewendet werden. Die jeweiligen Empfehlungen hierzu sind in den möglichen Lösungsvorschlägen dargestellt.

3. Mögliche Szenarien / Lösungen

Ausgehend vom in der Vorlage 141/2021 vorgeschlagenen Szenario „3 neu“ (Abb. 3 und 4), sollten weitere Szenarien mit einem höheren Anteil an bezahlbarem Wohnungsbau erarbeitet werden. Es wurden dabei jeweils die aussichtsreichsten Lösungen ausgewählt. Diese stellen sich wie folgt dar:

- Szenario 3 neu:** wie bereits in Vorlage 141/2021 dargestellt unten nochmals aufgeführt (siehe Abb. 3 und 4)
- Szenario 4:** Vergabe des Baufelds D in Erbpacht und damit Erhöhung des Anteiles des bezahlbaren Wohnens, bei gleichzeitiger Verringerung der Einnahmen (siehe Abb. 5 und 6)
- Szenario 5:** Vergabe des Baufelds B an eine Baugenossenschaft zur Schaffung von Mietwohnraum und Vergabe des Baufeld D an einen Investor zur Schaffung von Eigentumswohnungen (siehe Abb. 7 und 8)

3.1 Szenario „3 neu“ (Abb. 3 und 4)

Baufelder A1 und A2

Das in der Vorlage 141/2021 vorgeschlagene Szenario „3 neu“ (Abb. 3) sieht bei den Baufeldern A1 und A2 eine Konzeptvergabe zum Höchstpreis an Investoren vor. Dabei sollen hier marktgerechte Eigentumswohnungen angeboten werden.

Baufeld F

Das Baufeld F soll zum Bodenrichtwert an Baugemeinschaften zur vergünstigten Eigen-tumsbildung vergeben werden.

Baufelder C und E

Die Baufelder C und E sollen an Investoren bzw. Träger und Betreiber sozialer Einrichtungen auf Basis des besten Konzepts vergeben werden. Dabei sollen für das Baufeld E der übliche Bodenrichtwert und für das Baufeld C ein Bodenwert angesetzt werden, welcher im Wettbewerb ermittelt und notwendig wird, um entsprechend der derzeitigen Marktlage eine bezahlbare Pflege ermöglichen zu können.

Baufelder B und D

Die Baufelder B und D sollen nun ebenfalls nach Bodenrichtwert vergeben werden, um dadurch neben den Vorgaben zum bezahlbaren Wohnungsbau (mind. 30% nach LWOFG) auch die notwendigen Vorgaben zum Wohnungsmix und zur Wohnungstypologie (Steuerung der Altersstruktur, Angebot für verschiedene Zielgruppen) umsetzen zu können.

In der **Konsequenz** (s. Abb. 3) resultiert ein vorläufiger kalkulatorischer Anteil von **33,9% an bezahlbarem** Wohnen (-6,1% gegenüber der Vermarktungsstrategie aus Vorlage 155/2020/2), bei einem Gesamtprojektergebnis von ca. **13,7 Mio. €** (- 0,9 Mio. € gegenüber der Vermarktungsstrategie aus Vorlage 155/2020/2).

Positionen	Annahmen ca.
Nettobauland Baufelder A1, A2 Baufelder B, D, F, E Baufelder Baufeld C	25.200 m² 7.100 m ² 14.400 m ² 3.700 m ²
Bodenrichtwerte Freier Marktpreis (defensiv) Bodenrichtwert (defensiv) Bodenrichtwert soz. (defensiv) Erbpacht (defensiv)	1.000 €/m² 750 €/m² 600 €/m² 590 €/m²
Einnahmen	20,1 Mio € 7,1 Mio € 10,8 Mio € 2,2 Mio € 0 Mio €
Herstellung der Infrastruktur Refinanzierung durch Beiträge	(-) 9,4 Mio € (+) 3,0 Mio €
Projektergebnis Anteil geförderter Wohnbau	13,7 Mio € 33,9%

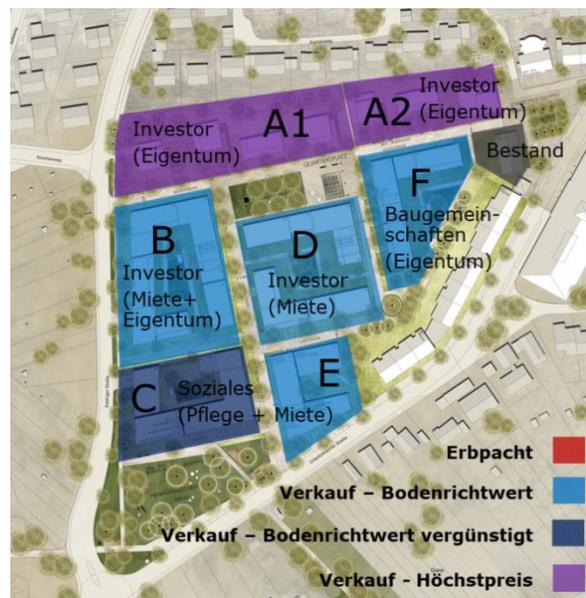


Abb. 3: Szenario 3 neu – Veränderung der Vermarktungsstrategie zur Realisierung aller städtebaulichen Zielsetzungen inkl. sozialem Baustein bei annähernd gleichbleibendem Projektergebnis

Bau-feld	WE gesamt	Geför-dert	Nicht gefördert	Quote gefördert	LWoFG	Baugem. Baugen.
A1	26	0	26	0%		
A2	21	0	21	0%		
B	45+33 =78	23	32+33 =55	50% von 45 WE (nach LWoFG)	23 (alle)	
C	26	8	18	30% (Nach LWoFG)	8 (Senioren)	
D	62	18	44	30% (Nach LWoFG)	18 (alle)	
E	24	7	17	30% (Nach LWoFG)	7 (alle)	
F	37	37	0	100% (an Baugemein.)		37 (alle)
Summe	274 (davon 30 WE für Senioren)	93	181	33,9% vergünstigt/ gefördert	56	37
					60,2%	39,7%

Abb. 4: Szenario 3 neu – Übersicht über vergünstigten Wohnraum

3.2 Szenario 4 (Abb. 5 und 6)

Baufelder A1, A2, F, C und E

Unverändert gegenüber Szenario 3 neu.

Baufelder B und D

Eine weitere Erhöhung des Anteils des bezahlbaren Wohnraums kann beispielsweise erreicht werden, indem das Baufeldes D in Erbpacht vergeben wird, da in diesem Fall eine höhere Quote des vergünstigten Mietwohnungsbaus von ca. 45% statt 30% erreicht wird. Dies würde die Gesamtquote des bezahlbaren Wohnens auf dem Areal auf ca. 37,5% erhöhen, jedoch die Einnahmen auch um weitere ca. 0,7 Mio. € reduzieren. (Siehe Abb. 5 und 6).

Positionen	Annahmen ca.
Nettobauland	25.200 m²
Baufelder A1, A2	7.100 m ²
Baufelder B, E, F	10.100 m ²
Baufelder C	3.700 m ²
Baufeld D	4.300 m ²
Bodenrichtwerte	
Freier Marktpreis (defensiv)	1.000 €/m²
Bodenrichtwert (defensiv)	750 €/m²
Bodenrichtwert soz. (defensiv)	600 €/m²
Erbpacht (defensiv)	590 €/m²
Einnahmen	19,4 Mio €
	7,1 Mio €
	7,6 Mio €
	2,2 Mio €
	2,5 Mio €
Herstellung der Infrastruktur	(-) 9,4 Mio €
Refinanzierung durch Beiträge	(+) 3,0 Mio €
Projektergebnis	13,0 Mio €
Anteil geförderter Wohnbau	37,5%

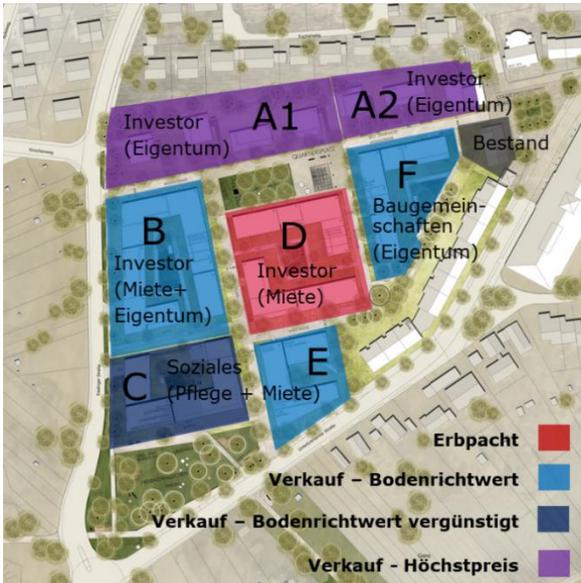


Abb. 5: Szenario 4 – Vergabe des Baufeldes D in Erbpacht und Erhöhung der Quote der vergünstigten Mietwohnungen

Bau-feld	WE gesamt	vergünstigt	Markt-gerecht	Quote vergünstigt	LWoFG	Baugem. Baugen.
A1	26	0	26	0%		
A2	21	0	21	0%		
B	45+33 =78	23	55	30% von 78 WE (nach LWoFG)	23 (alle)	
C	26	8	18	30% (Nach LWoFG)	8 (Senioren)	
D	62	28	34	45% (Nach LWoFG)	28 (alle)	
E	24	7	17	30% (Nach LWoFG)	7 (alle)	
F	37	37	0	100% (an Baugem.)		37
Summe	274 (davon 30 WE für Senioren)	103	171	37,5% vergünstigt	66	37
					60,2%	39,8%

Abb. 6: Szenario 4 – Übersicht über vergünstigten Wohnraum

3.3 Szenario 5 (Abb. 7 und 8)

Baufelder A1, A2, F, C und E

Unverändert gegenüber Szenario 3 neu.

Baufelder B und D

Szenario 5 beinhaltet die Vergabe des Baufeldes B an eine Wohnbaugenossenschaft. In diesem Fall wird damit gerechnet, dass die Baugenossenschaft mind. 65-70% aller Wohnungen zum vergünstigten Preis vermietet. Dazu kommen die vergünstigten Eigentumswohnungen vom Baufeld D. In Summe kann mit diesem Konzept eine rechnerische Quote von ca. 44,9% an bezahlbarem Wohnraum entstehen. Das Projektergebnis der Einnahmen bleibt wie im Szenario 3 neu bei 13,7 Mio. €; der Anteil des bezahlbaren Wohnens ist aufgrund der vielen Wohnungen in der Hand der Baugenossenschaft aber wesentlich höher.

Positionen	Annahmen ca.
Nettobauland	25.200 m²
Baufelder A1, A2	7.100 m ²
Baufelder B, D, F, E	14.400 m ²
Baufelder Baufeld C	3.700 m ²
Bodenrichtwerte	
Freier Marktpreis (defensiv)	1.000 €/m²
Bodenrichtwert (defensiv)	750 €/m²
Bodenrichtwert soz. (defensiv)	600 €/m²
Erbpacht (defensiv)	590 €/m²
Einnahmen	20,1 Mio €
	7,1 Mio €
	10,8 Mio €
	2,2 Mio €
	0 Mio €
Herstellung der Infrastruktur	(-) 9,4 Mio €
Refinanzierung durch Beiträge	(+) 3,0 Mio €
Projektergebnis	13,7 Mio €
Anteil geförderter Wohnbau	44,9%

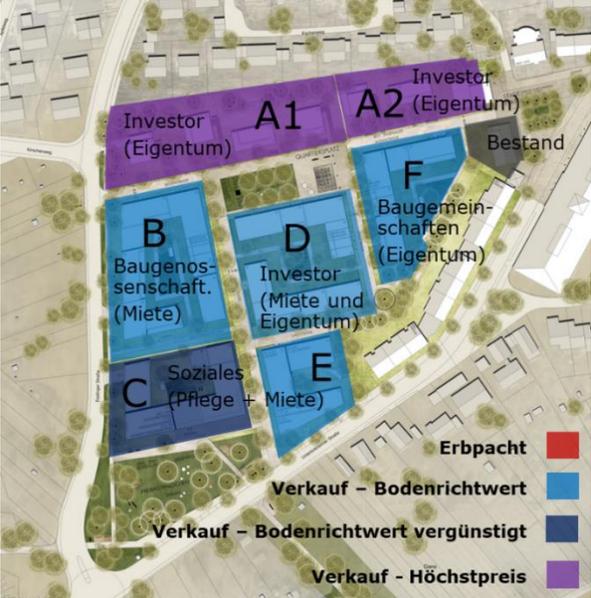


Abb. 7: Szenario 5 – Vergabe des Baufeldes B an eine Baugenossenschaft und Teilung des Baufeldes D in Miete und Eigentum.

Bau-feld	WE gesamt	vergün-stigt	Markt-gerecht	Quote vergünstigt	LWoFG	Baugemein. Baugenoss.
A1	26	0	26	0%		
A2	21	0	21	0%		
B	78	53	25	65-70% (Nach LWoFG)		53 (alle)
C	26	8	18	30% (Nach LWoFG)	8 (Senioren)	
D	27+35 =62	18	43	30% von 62 (nach LWoFG)	18 (alle)	
E	24	7	17	30% (Nach LWoFG)	7 (alle)	
F	37	37	0	100% (an Baugem.)		37
Summe	274 (davon 30 WE für Senioren)	123	150	44,9% vergünstigt	33	90
					27,4%	72,6%

Abb. 8: Szenario 5 – Übersicht über vergünstigten Wohnraum

4. Fazit / Empfehlung der Stadtverwaltung

Die aussichtsreichste Variante hinsichtlich des höchsten Anteils an bezahlbarem Wohnungsbau ist das Szenario 5, allerdings erscheint dabei eine gute Durchmischung des Quartiers durch unterschiedliche Wohnformen deutlich schwieriger.

Beim Szenario 3 neu und beim Szenario 4 kann hingegen eine bessere Durchmischung der Zielgruppen erreicht werden (indem mehr Vorgaben zur differenzierten Gestaltung des Wohnraums gemacht werden können), jedoch zulasten einer größeren Erhöhung der Sozialquote.

Mit Blick auf die entsprechenden Veränderungen der Projektkalkulation in den verschiedenen Szenarien wird deutlich, dass eine Erhöhung der Sozialquote nicht automatisch mit Einbußen beim Projektergebnis einhergehen muss. In allen Szenarien können auch nach Eingrenzung des Zielkorridors die notwendigen Gestaltungsmöglichkeiten genutzt werden und weitere qualitative Aspekte in die Gesamtabwägung mit einfließen.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher, die Konkretisierung der verschiedenen Szenarien unter den folgenden Maßgaben fortzuführen:

- Anteil an bezahlbarem Wohnen zwischen 35-45% (Durchschnittswert für das gesamte Areal)
- Als Projektergebnis wird angestrebt, dass nach aktuellem Kalkulationsansatz 14,0 Mio. € nicht unterschritten werden. Aktuell wurde die Bodenrichtwertkarte durch den interkommunalen Gutachterausschuss überarbeitet. Die durchschnittliche Steigerung der Bodenrichtwerte für den Wohnungsbau um 20% lässt ein höheres Projektergebnis als bisher erwarten.

Durch die Festlegung soll mit Blick auf die Sozialquote und Projektergebnis ein Rahmen für die derzeit laufende Finalisierung des städtebaulichen Entwurfs gesetzt werden. Die zuvor gezeigten Szenarien 3 neu, 4 und 5 verdeutlichen, dass trotz dieser Eingrenzung sehr verschiedene Vergabemodelle möglich sind. In den folgenden konkretisierenden Planungsschritten werden diese fortgeschrieben und zu einem Ansatz weiterentwickelt, der die z.T. gegenläufigen Zielsetzungen im Optimum zusammenführt.

Bei der weiteren Konkretisierung sind u.a. die folgenden Aspekte zu beachten:

- Die Mietwohnungen einer Baugenossenschaft sind in der Regel nur nach Übernahme der Genossenschaftsanteile möglich. Je nach Höhe dieser Genossenschaftsanteile, bleiben die Mietwohnungen für einen Teil der Bevölkerung weiterhin unerreichbar, trotz günstiger monatlicher Kosten.
- Keines der Szenarien berücksichtigt derzeit eine Vergabe des Grundstücks oder der Teile an die Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach (WDF). Bei der Grundstücksvergabe an die WDF würden weitere Einnahmemöglichkeiten entfallen, je nach Lage und Größe des Grundstücks.

5. Weiteres Vorgehen

Mit Einbringung des finalisierten städtebaulichen Entwurfs zur Beschlussfassung wird auch die Grundstücksvergabestrategie an die Gegebenheiten des finalen Entwurfs angepasst und die Kalkulationen entsprechend aktualisiert. Das Ergebnis wird den Ausschüssen und dem Gemeinderat anschließend erneut präsentiert und ebenfalls zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die endgültige Quote an bezahlbarem Wohnraum wird im Zusammenhang mit der Vermarktungsstrategie der einzelnen Grundstücke finalisiert. Durch die Art der Vermarktung (Grundstückspreis und Vorgabe zum bezahlbaren Anteil an Wohnungen) kann die Realisierung der sozialen Quote gesteuert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges: wird erst im Rahmen des gesamten Entwurfsbeschlusses bzw.
nach Vorliegen des endgültigen städtebaulichen Entwurfs verbindlich ermittelt
werden können.

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: ---