

Beschlussvorlage
Nr. 157/2023

Federführung	Dezernat III Bürgermeisterin Soltys, Beatrice
--------------	---

AZ./Datum:	03Sy/22.06.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	06.07.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	18.07.2023

**Bauprojekt Areal Friedrichstr./Gutenbergstr. Bereich "Alte Schule"
hier: Umsetzung der Quote für sozial geförderten Wohnraum**
Bezug:

BA 18.01.2018	mündlicher Sachstandsbericht
BA 07.06.2018	mündlicher Sachstandsbericht
GR 19.06.2018	mündlicher Sachstandsbericht
Vorlage Nr. 044/2018	Aufstellung des Bebauungsplans 22.04/6 „Alte Schule“ und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 22.04 „Alte Schule“ (Flurstück 312), Markung Schmiden; Aufhebung des Bebauungsplans S-018 innerhalb des obengenannten Geltungsbereichs.
Vorlage Nr. 011/2019	Satzung über eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 22.04/6 „Alte Schule“ im Planbereich 22.04 „Alte Schule“, Markung Schmiden, (Flurstück 312).
Vorlage Nr. 004/2021	Information zur Durchführung eines investorengestützten Architektenwettbewerbs
BVKA 16.09.2021	Information Termin erneutes Preisgericht
BVKA 14.10.2021	Information Wettbewerbsergebnis
BVKA 28.04.2022 Vorlage Nr. 081/2022	Erneuter Aufstellungsbeschluss

GR 10.05.2022
Vorlage Nr. 081/2022

Erneuter Aufstellungsbeschluss

BVKA 19.01.2023
GR 31.01.2023
Vorlage Nr. 005/2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 22.04/6 „Alte Schule“, im Planbereich 22.04 „Alte Schule“, Markung Schmiden hier:

1. Aufhebung Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 22.04/6 "Alte Schule" vom 10.05.2022
2. Einleitungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 22.04/6 "Alte Schule" und über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 22.04 Alte Schule gemäß §12 Abs. 2 BauGB
3. Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
4. Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt für das Wohnprojekt Areal Friedrichstr./Gutenbergstr. Bereich "Alte Schule" einer verringerten Quote für die Umsetzung von sozial gefördertem Wohnraum zu.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Die Rahmenbedingungen für die Realisierung von Wohnungsbau, besonders von bezahlbarem Wohnraum, haben sich grundlegend geändert.

Die schrittweise Erhöhung der Zinsen für die Finanzierung von Darlehen auf mittlerweile deutlich über 4% haben weitreichende Folgen. Für Familien mit begrenztem Eigenkapital ist eine Wohnungsfinanzierung nicht mehr zu leisten. Das führt auch dazu, dass der Markt für die Realisierung von geförderten Eigentumswohnungen praktisch vollständig zum Erliegen gekommen ist.

Die seit dem Ukrainekrieg stark gestiegenen Baukosten haben zusätzlich das Bauen von Wohnungen, begleitet von der Materialknappheit und Fachkräftemangel, die Situation nochmals deutlich verschärft. Als Folge dieser Preisspirale ist der Wohnungsbau in Deutschland drastisch zurückgegangen. Das betrifft sowohl den Wohnungsbau im Eigentum als auch den Mietwohnungsbau. Die Prognose geht von steigenden Mieten aus, da die Knappheit von Wohnraum den Markt weiter bestimmen wird. Das hat besonders zur Folge, dass die Realisierung von gefördertem Wohnraum weiterhin sehr schwierig wird. Die private Bauwirtschaft spricht von einer umfassenden Krise mit weitreichenden Konsequenzen. Ein weiterer Indikator ist der Rückgang von Baugenehmigungen um fast 50% in allen Bereichen.

Durch die hohe Prosperität in der Bauwirtschaft bis zur Zinserhöhung sind auch die Bodenpreise, besonders in den Ballungsräumen stark angestiegen. Die damit einhergehenden nachgezogenen Anstiege der Bodenrichtwerte führen zu einer weiteren Verschärfung der Kostenkalkulation im Wohnungsbau. Aktuell bilden die Bodenrichtwerte trotz völlig veränderter Marktsituation diese Prosperität ab.

Die ständige Verschärfung von Normen und Vorgaben im Bauen sowie die sich dynamisch entwickelnden Gesetze und Normungen für die Erreichung der Klimaschutzziele tragen ebenfalls zur Baukostenerhöhung bei.

Hohe Baukosten, hohe Grundstückspreise und hohe Finanzierungskosten stellen insbesondere für den privaten „klassischen“ Bauträger/Investor eine starke Herausforderung dar. Private Investoren, Baugesellschaften mit einem sozialen Auftrag oder auch Family Offices mit einem hohen Eigenkapitalanteil sind im Moment eher in der Lage, Wohnungsbau zu realisieren. Jedoch stellt die Realisierung von gefördertem Wohnraum mit den vorgegebenen Rahmendaten wie z.B. Baukosten pro qm, eine echte Herausforderung dar.

Im Großraum Stuttgart sind zahlreiche Bauprojekte mit einer hohen Sozialquote vollständig zum Erliegen gekommen.

Für das oben genannte Projekt wurde im Rahmen des wettbewerblichen Verfahrens eine Quote für den sozial geförderten Wohnraum von ca. 30% der Wohnfläche zu Grunde gelegt. Aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen ist die Fischer Wohnbau @ Immobilien GmbH & Co.KG auf die Verwaltung zugekommen und hat um die Verringerung des sozial geförderten Wohnraumanteil gebeten. Die Verwaltung hat sämtliche Zahlen der Projektkalkulation einsehen können. Im Ergebnis bedeutet die Umsetzung der ursprünglichen Quote von 30% ein deutliches Projektminus und infolge würde es bedeuten, dass die Umsetzbarkeit des Projektes gefährdet ist.

Um ein unternehmerisch tragbares Ergebnis zu erzielen, könnten etwa 18 % der Wohnfläche als geförderter Wohnraum umgesetzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Förderquote zu senken, um generell Wohnungsbau zu ermöglichen, aber auch um mindestens 2/3 des ursprünglich geförderten Wohnraums zu erstellen.

Der Geschäftsführer des Unternehmens wird in die Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 06.07.2023 eingeladen, um die wichtigsten Eckdaten des Projektes zu erläutern und Fragen zu beantworten.

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

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: ---