

Beschlussvorlage
Nr. 136/2023/1

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

AZ./Datum:	03Sy/04.07.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	18.07.2023

Freibadareal
hier: Weiteres Vorgehen für die Vermarktung der Grundstücke
Bezug:

GR vom 12.07.2012 n. ö. (Vorlage 115/2012) Staffel 25
 GR-Klausur vom 21.07.2015 n. ö. (mündlicher Bericht)
 BA vom 06.05.2015 n. ö. (Vorlage 044/2015) Wohnbauentwicklung
 GR vom 12.05.2015 ö. (Vorlage 044/2015) Wohnbauentwicklung
 BA vom 17.09.2015 n. ö. (Vorlage 090/2015) Wohnbauentwicklung
 GR vom 29.09.2015 ö. (Vorlage 090/2015) Wohnbauentwicklung
 GR-Klausur vom 17./18.03.2017 n. ö. (mündlicher Bericht)
 BA vom 16.02.2017 n. ö. (Vorlage 013/2017) Westumfahrung
 GR vom 07.03.2017 ö. (Vorlage 013/2017) Westumfahrung
 BA vom 27.04.2017 n. ö. (Vorlage 033/2017) Wohnbauentwicklung
 GR vom 09.05.2017 ö. (Vorlage 033/2017) Wohnbauentwicklung
 BA vom 24.05.2017 n. ö. (mündlicher Bericht)
 BA vom 06.07.2017 n. ö. (Vorlage 034/2017) Wohnbauoffensive
 GR vom 18.07.2017 ö. (Vorlage 034/2017) Wohnbauoffensive
 GR vom 24.10.2017 ö. (Vorlage 110/2017) Strukturkonzept
 BA vom 26.04.2018 n. ö. (Vorlage 039/2018) Wettbewerb
 GR vom 08.05.2018 n. ö. (Vorlage 039/2018) Wettbewerb
 VA vom 06.11.2018 n. ö. (Vorlage 118/2018) Grundstückserwerb
 GR vom 20.11.2018 n. ö. (Vorlage 118/2018) Grundstückserwerb
 VA vom 09.04.2019 n. ö. (Vorlage 058/2019) Grundstückserwerb
 GR vom 29.04.2019 n. ö. (Vorlage 058/2019) Grundstückserwerb
 BA vom 09.05.2019 n. ö. (Vorlage 075/2019) Realisierungswettbewerb
 GR vom 21.05.2019 ö. (Vorlage 075/2019) Realisierungswettbewerb
 BVKA vom 23.04.2020 n. ö. (Vorlage 049/2020) Alte Kelter
 GR vom 28.04.2020 n. ö. (Vorlage 049/2020) Alte Kelter
 VA vom 17.11.2020 n. ö. (Vorlage 155/2020) Grundstücksvergabe
 BVKA vom 19.11.2020 n. ö. (Vorlage 155/2020) Grundstücksvergabe
 GR vom 23.03.2021 ö. (Vorlage 155/2020/2) Grundstücksvergabe
 SozA vom 20.04.2021 n. ö. (Vorlage 067/2021) Pflegeeinrichtungen
 BVKA vom 06.05.2021 n. ö. (Vorlage 067/2021) Pflegeeinrichtungen

BVKA vom 10.06.2021	n. ö.	(Vorlage 114/2021)	Pflegeeinrichtungen
SoA vom 29.06.2021	n. ö.	(Vorlage 141/2021)	Sozialer Baustein
BVKA vom 08.07.2021	n. ö.	(Vorlage 141/2021)	Sozialer Baustein
GR vom 20.07.2021	ö.	(Vorlage 141/2021)	Sozialer Baustein
VA vom 12.10.2021	n. ö.	(Vorlage 188/2021)	Bezahlbarer Wohnraum
BVKA vom 14.10.2021	n. ö.	(Vorlage 188/2021)	Bezahlbarer Wohnraum
GR vom 26.10.2021	ö.	(Vorlage 188/2021)	Bezahlbarer Wohnraum
NUKA vom 24.02.2022	ö.	(Vorlage 006/2022)	Starkregenkonzept
BVKA vom 20.01.2022	n. ö.	(Vorlage 014/2022)	Energiekonzept
NUKA vom 20.01.2022	n. ö.	(Vorlage 014/2022)	Energiekonzept
NUKA vom 01.02.2022	ö.	(Vorlage 014/2022)	Energiekonzept
BVKA vom 20.01.2022	ö.	(Vorlage 015/2022)	Baumzustandsbericht
NUKA vom 20.01.2022	ö.	(Vorlage 015/2022)	Baumzustandsbericht
NUKA vom 20.01.2022	n. ö.	(Vorlage 005/2022/1)	Städtebauliches Konzept
BVKA vom 17.02.2022	n. ö.	(Vorlage 005/2022/1)	Städtebauliches Konzept
GR vom 08.03.2022	ö.	(Vorlage 005/2022/1)	Städtebauliches Konzept
Antrag vom 24.04.2022	Bündnis 90/Die Grünen		Städtebauliches Konzept
BVKA vom 19.05.2022	n. ö.	(Vorlage 064/2022/1)	Straßennamen
GR vom 31.05.2022	ö.	(Vorlage 064/2022/1)	Straßennamen)
BVKA vom 15.06.2023	n. ö.	(Vorlage 095/2023)	Grün- und Gestaltungsplan
GR vom 27.06.2023	ö.	(Vorlage 095/2023)	Grün- und Gestaltungsplan
Antrag der SPD-Fraktion vom 19. Juni 2023			

Nach Vorberatung im Verwaltungsausschuss am 4. Juli 2023 wurde die Vorlage wie folgt überarbeitet:

Der Beschlussantrag wurde in Ziff. 2 ergänzt.

Im Sachverhalt wurde Ziff. 3 eingefügt.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die aktuellen Rahmenbedingungen für die Realisierung von Wohnbau im Allgemeinen und für das „Alte Freibadareal“ im Speziellen zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit den nächsten Schritten für die Vorbereitung der Vermarktung der einzelnen Baufelder mit innovativen Vermarktungskonzepten gemäß der nachfolgend beschriebenen Vorgehensweise.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Gemeinderat je nach Verfahrenstypologie schrittweise die Vergabeparameter abzustimmen und beschließen zu lassen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Ausgangs- und Beschlusslage

Im Herbst 2021 hat der Gemeinderat auf der Grundlage der Vorlage 188/2021 folgende Zielvorgaben für die Vermarktung der einzelnen Baufelder beschlossen:

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.
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. 13,0 Mio. €** anzustreben.

Baufelder A1 und A2

Für die Baufelder A1 und A2 war das Ziel, eine Konzeptvergabe zum Höchstpreis an Investoren vorzusehen. Dabei sollen hier marktgerechte Eigentumswohnungen angeboten werden.

Baufeld F

Das Baufeld F sollte zum Bodenrichtwert an Baugemeinschaften zur vergünstigen Eigentumsbildung 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 sollten 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 resultierte ein vorläufiger kalkulatorischer **Anteil von 33,9% an bezahlbarem** Wohnen bei einem Gesamtprojektergebnis von **ca. 13,7 Mio. €**.

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

Zielkorridor Vorlage 188/2021

2. Aktuelle Situation im Wohnungsbausektor

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.

3. Chancen und Herausforderungen bei der Berücksichtigung von Vermarktungskonzepten unter Berücksichtigung von Erbbaurechten

Mit Antrag vom 19. Juni 2023 schlägt die SPD-Fraktion vor, zur Sicherung der Finanzierbarkeit von Wohnungen auch Vermarktungskonzepte unter Berücksichtigung von Erbbaurechten in Betracht zu ziehen.

Die Stadtverwaltung nimmt wahr, dass Vermarktungskonzepte unter Berücksichtigung von Erbbaurechten auch vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Finanzsektor besondere Herausforderungen nach sich ziehen.

In vergangener Zeit lag in Erbaurechtsverhältnissen vor allem die Chance, jungen Familien zum Zeitpunkt, in der Liquidität und Einkommen eher knapp sind, Wohneigentum zu ermöglichen.

Allerdings sind gemäß der Beleihungswertermittlungsverordnung Erbbauverhältnisse bei der Kreditvergabe zwingend zu berücksichtigen. Die Verwaltung nimmt wahr, dass Banken zwischenzeitlich ohnehin vorsichtiger bei der Vergabe von Krediten agieren. Die Verwaltung nimmt wahr, dass dann insbesondere Familien mit mittleren Einkommen der Zugang zu Wohneigentum zusätzlich erschwert wird. In Modellrechnungen kann nachgewiesen werden, dass neben der Zins- und Tilgungsbelastung für die Bauinvestition die Belastung durch den Erbbauzins für diese Personengruppe zu groß ist. Weiterhin haben verschiedene Bauträger/Investorengruppen gegenüber der Verwaltung geäußert, dass die Umsetzung von Erbbaurechtsmodellen mittlerweile im Bereich des Geschosswohnungsbaus unter Berücksichtigung aktueller Gegebenheiten nicht mehr realisierbar sind.

Die Verwaltung wird den Antrag der SPD-Fraktion im Rahmen der Vermarktung berücksichtigen. Dabei wird zu prüfen sein, wie sichergestellt werden, dass insbesondere Familien mit mittleren Einkommen von diesen ursprünglich städtischen Grundstücken partizipieren können.

4. Konsequenzen aus der grundlegend veränderten Marktsituation

Aufgrund dieser völlig veränderten Ausgangslage hat sich die Verwaltung in den vergangenen Wochen intensiv mit den Möglichkeiten für eine Realisierung von Wohnungsbau auf dem „Alten Freibadareal“ befasst.

Um ein möglichst umfassendes Bild von der aktuellen Marktsituation zu bekommen, hat die Verwaltung zum einen eine sog. Residualwertberechnung (aktuell möglicher Erlös für den qm Grundstück unter Beibehaltung der Beschlussparameter von Vorlage 188/2021) für die einzelnen Baufelder vornehmen lassen und zum anderen hat es zahlreiche Gespräche mit unterschiedlichen Marktteilnehmern gegeben.

Folgende Erkenntnisse wurden gewonnen:

- Die Baukosten haben sich auf das übliche Steigerungsniveau eingependelt, das Preisniveau bleibt bestehen.
- Durch die niedrige Realisierungsquote von Bauprojekten sind Handwerkerkapazitäten wieder verfügbarer.
- Die Unberechenbarkeit von methodisch kalkulierten Projekten bleibt.
- Auf Grund des hohen Finanzierungsniveaus (je Marktteilnehmer unterschiedlich) und hoher Bodenpreise ist sozial geförderter Wohnungsbau schwer realisierbar.
- Die Förderkulisse des Landes ist momentan nicht einschätzbar.
- Mögliche Vermarktungsstrategien für die Grundstücke erfordern eine hohe Flexibilität in den Rahmenbedingungen.

5. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Aufgrund der oben erläuterten Erkenntnisse empfiehlt die Verwaltung folgendes weitere Vorgehen:

Auftakt der Baumaßnahmen auf den Baufeldern C und E

Für den Bau und den Betrieb einer stationären Pflegeeinrichtung mit Pflegenahem Wohnen (Vorlage 141/2021) auf dem Baufeld C wird ein Investor/Betreiber gesucht.

Dieser Betreiber soll auch den Betrieb des Baustein E (Ambulanter Dienst, Tagespflege, Quartiersmanagement, KiTa, betreutes Seniorenwohnen) übernehmen. Die bauliche Realisierung von dem Quartier E könnte durch die WDF erfolgen und somit um geförderte Seniorenwohnungen das Portfolio der WDF ergänzen.

Der Markt für Betreiber von Pflegeeinrichtungen hat sich deutlich verengt. Die Anzahl der potenziellen Marktteilnehmer ist sehr begrenzt. Um die Situation besser einschätzen zu können, hat die Verwaltung Herrn Christof Heusel, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens „Entwicklungszentrum Gut alt werden GmbH“, Sindelfingen, mit einer Marktsondierung beauftragt. Nach Vorliegen der Ergebnisse wird über das weitere Verfahren entschieden. Ziel ist es, möglichst rasch eine Vergabe als Verhandlungsverfahren aufzusetzen und in die Verhandlungsgespräche zu gehen.

Baufeld A

Die Vermarktung von frei finanzierbarem Wohnungsbau im gehobenen Segment und Wohnlage wird laut Aussagen von Bauträgern/Investoren trotzdem nachgefragt. Die Verwaltung empfiehlt, das Vergabeverfahren (Konzept, Preis) zu entwickeln und mit der Marktabfrage zu starten.

Baufelder B und D

Die größte Herausforderung wird die Entwicklung dieser Baufelder, da bisher hier eine hohe Anzahl des geförderten Wohnraums abgebildet werden soll.

Aufgrund der aktuellen Marktlage können sowohl die Förderquote für bezahlbares Wohnen als auch die kalkulierten Einnahmen für das Grundstück nicht erfüllt werden. Um in die perspektivische bauliche Umsetzung dieser Baufelder zu kommen, schlägt die Verwaltung ein flexibles zweistufiges Vergabeverfahren vor. Im Sinne einer partnerschaftlichen Quartiersentwicklung werden in der ersten Stufe die Möglichkeiten für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum und die wirtschaftlich erfüllbaren Parameter abgefragt. Hier hat der Gemeinderat dann die Möglichkeit zwischen den Parametern des bezahlbaren Wohnraums und den Einnahmen für das Baugrundstück abzuwägen und zu entscheiden. In einer zweiten Stufe kann dann der Planungswettbewerb erfolgen.

Mit diesem Verfahren ist ein „Herantasten“ an realistisch machbare Rahmendaten (Sozialquote, Grundstückspreis) möglich. Gemeinderat und Verwaltung erhalten hierdurch die Möglichkeit, aufgrund von real gewonnenen Erfahrungswerten die letztendliche Entscheidung darüber zu treffen, ob eine Realisierung zu den angestrebten Bedingungen erfolgen soll.

Baufeld F

Das Baufeld F ist für Baugemeinschaften im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Ob eine Realisierung in dieser Form zum jetzigen Zeitpunkt realistisch ist, muss noch geprüft werden. Anhand der Vermarktung des Quartiers „Weimerstraße“ an möglicherweise Baugemeinschaften können Erfahrungen gesammelt werden.

Zusammenfassend empfiehlt die Verwaltung, auf dem „Alten Freibadareal“ **aktiv in die Vermarktung zu gehen und nicht abzuwarten.**

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: Eine seriöse und belastbare Einschätzung, ob und unter welchen Bedingungen das angestrebte wirtschaftliche Projektergebnis erreicht werden kann, ist aufgrund der unsicheren Marktlage derzeit nicht möglich.

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: Lageplan Baufelder
Antrag der SPD vom 19. Juni 2023