

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 265/2015

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	nein	01.12.2015			
Bauausschuss	nein	10.12.2015			
Gemeinderat	ja	17.12.2015			

### Initiative Sozialer Wohnungsbau/Preisgünstiges Wohnen Biberach/Riß 2015 ff. - Konzept

#### I. Beschlussantrag

1. Die in der Projektübersicht (Anlage 1) dargestellten kurzfristigen Projekte werden von der Verwaltung planerisch bis Leistungsphase 2 (Vorentwurf und Kostenschätzung) HOAI vorbereitet und als Einzelmaßnahme vor der weiteren Planung und Umsetzung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.
2. Die Gesamtkoordination aller Projekte erfolgt durch das Baudezernat in enger Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft (WWB).
3. Für die Projektkoordination wird externe Unterstützung in Anspruch genommen.
4. Die Finanzierung notwendiger Honorare für die Beauftragung externer Planungsbüros wird über die Änderungsliste zum HH-Plan 2016 dargestellt.

#### II. Begründung

##### 1. Kurz zusammengefasst:

Der aktuell sehr hohe Flüchtlingszustrom und die Verpflichtung der Stadt, im Rahmen der Anschlussunterbringung für geeigneten Wohnraum zu sorgen, erfordern von der Stadt außergewöhnliche Anstrengungen, um preisgünstigen Wohnraum über den bereits bestehenden Bedarf hinaus bereitzustellen. Dieses Konzept benennt unterschiedliche Möglichkeiten, durch Umnutzung im Gebäudebestand und durch Neubau preisgünstige Mietwohnungen bzw. Sozialwohnungen kurz-, mittel- und langfristig anzubieten.

##### 2. Ziele und Annahmen

Den Projektvorschlägen, die in Anlage 1 dargestellt sind, liegen folgende Ziele bzw. Annahmen zu Grunde:

- der Fokus liegt auf der Realisierung von Sozialmietwohnungen, preisgünstigen Wohnungen und Häusern zur Miete, unabhängig ob von Flüchtlingen oder anderen Bedürftigen nachgefragt;

- es sind keine temporär nutzbaren Gemeinschaftsunterkünfte vorgesehen;
- die neu geschaffenen Wohnungen sollen dauerhaft dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen;
- sie sollen bei Neubauten, wenn sie vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft (WWB) betrieben werden, den Anforderungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus entsprechen;
- es werden dezentrale Lösungen vorgeschlagen;
- beim Neubau werden preisgünstige, wirtschaftliche Lösungen angestrebt, die die rechtlich definierten, aktuellen Standards einhalten;
- bei der Nutzung oder Umnutzung von bestehenden Gebäuden sind Minimalstandards zu Grunde zu legen;
- da die Wohnungen dauerhaft genutzt werden sollen, sind übliche, stark nachgefragte Größen und Zuschnitte (2 bis 3 Zimmer WE) vorgesehen;
- zusätzlich sind größere Wohnungen zu berücksichtigen, die von Großfamilien bzw. (betreuten) Wohngruppen genutzt werden können;

### **3. Projekte (siehe Anlage 1)**

Die Projektübersicht benennt Projekte, die kurz-, mittel- und langfristig umgesetzt werden können. Es wird nach Neubaulösungen und Nach- bzw. Umnutzungen im Bestand differenziert. Jedes Projekt wird detailliert auf seine Machbarkeit hin überprüft und bei Eignung planerisch untersucht und kostenmäßig bewertet.

Im Focus sind Wohnungen in städtischen Bestandsimmobilien bzw. städtischen Neubauten, die in den Bestand des Eigenbetriebs übergehen und dort verwaltet werden. Bei Neubauten soll das durch den WWB an der Otto-Schlecht-Str. realisierte Projekt, das sich durch eine hohe Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Qualität auszeichnet, als Modell weiter entwickelt werden. Dort, wo möglich, soll dieser Entwurf weiter genutzt werden, was sich auch günstig auf die Baunebenkosten auswirkt. Die Rahmenbedingungen wie z.B. einfacher Baukörper, ebenerdiges Parken, der Verzicht auf einen Aufzug sind wichtige Voraussetzung, um preisgünstigen Wohnraum realisieren zu können.

Zusätzlich soll in Gesprächen mit Wohnbauunternehmen, die Mietwohnungen im Bestand halten, eruiert werden, ob und inwieweit im Bestand und Neubau Wohnungen zu preisgünstigen Konditionen angeboten werden können. Die Baugenossenschaft Biberach und die GWO Laupheim haben entsprechendes Interesse signalisiert. Finanz- und Baudezernat werden Gespräche aufnehmen.

### **4. Weiteres Vorgehen**

Im Rahmen der Projektkoordination wird in enger Abstimmung mit dem WWB festgelegt, welche Projekte geeignet und weiter zu untersuchen sind. In diesem Fall wird von extern beauftragten Architekturbüros ein Vorentwurf mit Kostenschätzung erarbeitet, der Grundlage für die Entscheidung der Projektkoordination, des Eigenbetriebs und schließlich des Gemeinderates ist, das Projekt konkret umzusetzen. Die Prüfung, ob ein bestehendes Gebäude weiter genutzt und saniert oder ein Abriss und Neubau die wirtschaftlichere Lösung ist, ist hier inkludiert.

Aufgrund der beschränkten Personalkapazität im WWB werden, wie in Anlage 1 dargestellt, in 2016 und 2017 drei neue Projekte (Ehinger Str. 20., Hochvogelstr., Hans-Rohrer-Str.) direkt

vom WWB betreut. Alle weiteren Projekte werden unter Federführung des Baudezernates in enger Abstimmung mit dem WWB unter Einbindung einer externen Projektkoordination koordiniert und bis zur Umsetzung begleitet. Hochbauamt und Amt für Gebäudemanagement werden nur selektiv eingebunden, da aufgrund anderer städtischer Projekte die Personalkapazitäten ausgeschöpft sind. Vor Umsetzung von Einzelprojekten wird dem Gemeinderat eine projektbezogene Darstellung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Das Konzept wird kontinuierlich fortgeschrieben. Anfang 2017 wird dem Gemeinderat eine Fortschreibung mit aktualisierter Projektliste als Bericht mit evt. neuen Beschlussanträgen zur Entscheidung vorgelegt.

## **5. Finanzierung**

Im HHPL 2016 wird für 2016 ein Gesamtbudget in Höhe von 3 Mio.€ für die Projekte des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft bereitgestellt. Weitere Mittel für 2016 zur Finanzierung notwendiger Honorare für die Beauftragung externer Büros sowie erste bauliche Maßnahmen i. H. v. 100.000 € werden über die Änderungsliste dargestellt.

Christian Kuhlmann  
Bürgermeister

Roland Wersch  
Erster Bürgermeister

1 Anlage 1 - Konzept