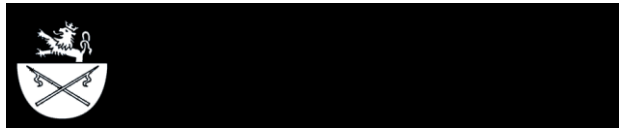


Beschlussvorlage



Amt/ FB/ EB - Verfasser Organisationseinheit Sondermaßnahmen -	Az.	Datum 12.06.2018
--	-----	---------------------

Nr. 99/2018/021

Betreff: Wohnungsbaustandort Hubäckerring/ Max-Planck-Straße (Betriebshof Stadtwerke) - Belegungskonzept
--

Beratungsfolge	zur	Sitzungstermin	Status
Gemeinderat	Beschlussfassung	27.06.2018	öffentlich

unter Einbeziehung von:

- Jugendgemeinderat Jugendbeirat/ Runder Tisch Lokale Agenda

Beschluss/ Antrag:

1. Der Gemeinderat setzt sich das Ziel möglichst bis zum 31.12.2020 die städtische Obdachlosenunterkunft im Hofweg 15 zu leeren und alle bis dahin zugewiesenen Flüchtlinge unterzubringen. Die Unterbringung soll gem. dem Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2017 dezentral erfolgen. Es soll auch zusätzlicher Wohnraum für die auf der Mieteranfrageliste stehenden Personen geschaffen werden. Diese Ziele sollen durch eine Gesamtbetrachtung aller Bedarfe (Wohnungslose, Flüchtlinge, Menschen mit besonderen Problemen bei der Wohnungssuche etc.) auf der einen Seite und aller Möglichkeiten der Unterbringung (Neubau Hubäckerring, städt. Wohnungen/Häuser/GUK, angemietete Wohnungen/Häuser) auf der anderen Seite erreicht werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieser Betrachtung ein Gesamtkonzept für die zukünftige Belegung der eigenen, angemieteten und am Standort Hubäckerring noch zu errichtenden Wohnungen zu erarbeiten und vorzulegen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, als Grundlage eines Gesamtkonzepts einen Überblick über alle städtischen Wohnungen nach Wohnungsgröße und Belegung zu erarbeiten. Dabei ist auch darzulegen, welche Wohnung öffentlich-rechtlich und welche Wohnung privatrechtlich belegt ist. Die Auflistung soll auch darstellen, welche Wohnung für Familien geeignet ist und welche Wohnung für Wohngemeinschaften geeignet ist.

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 20.12.2017 hat der Gemeinderat die Standorte Ernst-Wilhelm-Sachs-Str. (Reiterplatz) und einen Teil der Fläche des Betriebshofs der Stadtwerke am Hubäckerring/Max-Planck-Straße als Standorte für den sozialen Wohnungsbau beschlossen. Für das Grundstück Hubäckerring/Max-Planck-Straße ist gemäß dem Bebauungsplan Hockenheim-Süd, 1.Änderung eine Wohnbebauung mit drei Geschossen zulässig.

In den Sitzungen des Ausschusses für Technik, Umwelt und Verkehr am 05.03.2018 und 09.04.2018 wurden städtebauliche Varianten einer möglichen Bebauung vorgestellt. Bei der größten vorgestellten Variante 3 wäre rein rechnerisch die Realisierung von ca. 1.500 m² Wohnfläche möglich.

Die Verwaltung wurde beauftragt, ein Belegungskonzept für den Standort zu erarbeiten und vorzulegen.

Dezentrales Unterbringungskonzept:

Gemäß den Beschlüssen des Gemeinderats soll die Unterbringung dezentral im Stadtgebiet erfolgen. Da aktuell lediglich am Standort Hubäckerring in städtischer Regie gebaut werden kann, ist für das Ziel einer dezentralen Unterbringung eine Gesamtbetrachtung aller städtischen Wohnungen und ihrer Bewohner erforderlich. Durch eine Überprüfung und Neustrukturierung der städtischen Wohnungen und ihrer Belegung soll erreicht werden, dass an dem neuen Standort keine Konzentration bestimmter Bedarfsgruppen wie z.B. Flüchtlinge oder frühere Bewohner des Hofwegs entsteht, sondern eine dezentrale und damit verträgliche Verteilung auf alle von der Stadt zukünftig verfügbaren Wohnungen erfolgt. Gleichzeitig kann bei diesem Vorgehen erreicht werden, dass durch entsprechende Umzüge bei den städtischen Wohnungen die Bewohneranzahl der Wohnungsgröße angepasst wird.

Voraussetzung für dieses Vorgehen ist, dass ein Überblick über alle Wohnungen (städtisches Eigentum und Mietwohnungen), deren aktuelle Belegung und der Eignung der Wohnungen für Familien oder Wohngemeinschaften vorhanden ist. Auf der Grundlage dieser Daten kann ein Gesamtkonzept für die zukünftige Belegung aller eigenen, angemieteten und am Standort Hubäckerring noch zu errichtenden Wohnungen erarbeitet werden.

Bedarf an Wohnraum:

Das Deutsche Rote Kreuz, Einrichtung Migration und Integration, hat den voraussichtlichen Bedarf anhand der verfügbaren Daten und eigener Prognosen bilanziert und wird darüber in der Sitzung berichten.

Raumprogramm und Wohnungsschlüssel am Standort Hubäckerring:

Auf Grundlage des oben beschriebenen Gesamtkonzepts und des voraussichtlichen Bedarfs soll in Übereinstimmung mit den Fördervoraussetzungen für den sozialen Wohnungsbau ein Raumprogramm bzw. ein Wohnungsschlüssel erarbeitet werden, der Anzahl, Größe und Zuschnitt der zusätzlichen Wohnungen am Standort Hubäckerring festlegt.

Realisierung einer Wohnbebauung am Standort Hubäckerring.

Für eine Realisierung von Wohnungen, die durch die Stadt belegt werden können, stehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten zur Verfügung:

1. Die Stadt baut in Eigenregie:

Die Stadt legt Wohnungsanzahl, Größe und Ausstattung, städtebauliche und architektonische Gestalt etc. fest, beauftragt einen Architekten und baut die Gebäude in Eigenregie. Aufgrund des Bauvolumens ist voraussichtlich eine europaweite Ausschreibung oder ein Architektenwettbewerb erforderlich. Ab Vorliegen der Baugenehmigung bzw. Auftragsvergabe sind ca. 1,5 Jahre bis zur Realisierung einzuplanen.

2. Ein Investor baut Wohnungen und stellt diese der Stadt zur Verfügung:

Es ist eine Ausschreibung als Investorenwettbewerb erforderlich. In der Ausschreibung ist die städtebauliche Grundgestalt und der Wohnungsschlüssel, d.h. Anzahl, Größe, Ausstattung etc. zu formulieren. Weiter ist im Vorfeld festzulegen, in welchem Verfahren und nach welchen Kriterien (z.B. Grundstückskaufpreis, Miethöhe, Fertigstellungszeitpunkt, Mietdauer, Rückkaufrecht, städtebauliche/architektonische Gestaltung etc.) die Auswahl des Investors erfolgen wird. Erfahrungsgemäß ist ein Projekt für Investoren vor allem dann interessant, wenn er einen möglichst großen Teil der Wohnungen ohne Mietpreis- und Belegungsbindung in eigener Regie vermarkten darf. Aus diesem Grund sollte eine Ausschreibung mindestens 50% frei finanzierte Wohnfläche ohne Mietpreis- und Belegungsbindung ermöglichen, um in der momentanen Marktsituation eine ausreichende Anzahl an Interessenten zu finden. Ab Eigentumsübergang des Grundstücks bzw. Erteilung der Baugenehmigung ist je nach Bauweise und Investor von 1 - 1,5 Jahre bis zur Realisierung auszugehen.

Aufgrund der exponierten Lage des Grundstücks am Hubäckerring im Bereich der Eingangssituation zum Quartier Hockenheim Süd sollte bei den Bewertungskriterien für die Investorenauswahl in jedem Falle auch die städtebaulich-architektonische Qualität der Angebote ein Entscheidungskriterium sein. Es besteht ansonsten die Gefahr, dass einem Investor, der für diesen Standort eine gestalterisch unbefriedigende Lösung anbietet, aber bzgl. der anderen Wertungskriterien die höchste Punktzahl erreicht, der Zuschlag für das Projekt erteilt werden muss.

Weiteres Vorgehen:

Nach dem Vorliegen eines Gesamtkonzepts und einem Vorschlag der Verwaltung zu Anzahl, Größe und Zuschnitt der am Hubäckerring zu realisierenden Wohnungen, werden die zuständigen Gremien erneut über die städtebaulichen Varianten und die vorgestellten Möglichkeiten einer Realisierung beraten. Dazu gehört auch eine angemessene Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.

OB	BM	FB-/Werkleitung	Verfasser/in