

Beschlussvorlage

Baudezernat
Vorlage-Nr.: 2023/0142

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Gemeinderat	23.10.2023	öffentlich

bezahlbarer Wohnraum im sozial gemischten Quartier "Ulmer Straße" - weitere Vorgehensweise zum Konzept

Kurzfassung:

Es soll eine sozial ausgewogene Mischung aus günstigen Mietwohnungen und Wohnraum für benachteiligte Personengruppen im sozial gemischten Quartier „Ulmer Straße“ (US3) entstehen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt die Vergabe der städtischen Grundstücke für das Projekt US3 durch ein Konzeptvergabe-Verfahren mit Festpreis vorzubereiten und dem Gremium zum Beschluss vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:		☐ Ja	☐ Nein
		☐ Einnahme/Ertrag	☐ Auszahlung/Aufwand
☐ Ergebnishaushalt			☐ Finanzhaushalt
Betrag einmalig:			Betrag einmalig:
Betrag Folgejahre:			Betrag Folgejahr
			Abschreibung:
			Betrag Folgejahr:
			Investitions-Nr.:
Kostenstelle:			Kostenstelle:
Kostenträger:			Kostenträger
Sachkonto:			Sachkonto:
☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig		☐ überplanmäßig
Mittelübertragung			Mittelübertragung
Budget:			Budget:
☐ Zuschuss beantragt bei:		voraussichtl. Höhe:	
☐ Kein Zuschuss möglich			
Personalmehraufwand:		Zusätzliche Personalstellen:	
☒ Ja		☐ Ja, Kosten jährlich	
☐ Nein		☒ Nein	
Gäste/Sachverständige/r:		☐ Ja	
		☒ Nein	
Name und Firma:			
Einladung durch:			

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
Thomas Echtle	12.09.2023	Zustimmung	Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Elena Schaible	12.09.2023	Zustimmung	24.10.22	GR/2022/0174	1. Das Gremium nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. 2. Der Gemeinderat stimmt zu in der Ulmer Straße 48 mit den städtischen Flurstücken 2538/7, 2538/4, 2539/6, 2534/21 und 2539/8 ein Konzept zur Bebauung mit bezahlbarem Wohnraum in einem sozial gemischten Quartier zu entwickeln bzw. entwickeln zu lassen. 3. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Haushaltsmittel und Personalstellen mittelfristig einzuplanen und weitere planerische Schritte vorzubereiten. 4. Die Verwaltung wird beauftragt zeitnah ein Konzept zu erstellen, das bezahlbaren Wohnraum im Quartier ermöglicht. Weitere Bauprojekte sollen ebenfalls zeitnah zur Abstimmung gebracht werden.
Johannes Lang	06.10.2023	Zustimmung			
Ingo Beremann	09.10.2023	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Im Oktober 2022 hat der Gemeinderat beschlossen auf den städtischen Flurstücken 2538/7, 2538/4, 2539/6, 2534/21 und 2539/8 (BVL 2022/0174) bezahlbaren Wohnraum im Quartier Ulmer Straße zu ermöglichen. Es soll eine sozial ausgewogene Mischung aus günstigen Mietwohnungen und Wohnraum für Geflüchtete entstehen.



Zwischenzeitlich konnte das Grundstück Ulmer Straße 50 (Flst. 2538/6) erworben werden. Hierdurch könnten sich weitere Möglichkeiten zur Erschließung des innenliegenden Grundstücks ergeben. Grundstücksgroße ohne Ulmer Straße 48 und 50: ca. 3.000 m².

Projektname US3

Für das Projekt wurde ein Projektname gesucht. Da der größte zu entwickelnde Teil in zweiter Reihe im „Dreieck“ zwischen Ulmer Straße, Steinerstraße und Schillerstraße liegt und die Erschließung aktuell von der Ulmer Straße aus geplant ist, wird als Abkürzung für die Ulmer Straße und wegen der Dreiecksform „US3“ als Projektname vorgeschlagen.

Angebote Projektentwicklung

Ende 2022 hat das Baudezernat acht Büros angeschrieben und um ein Angebot für eine Projektentwicklung gebeten. Es wurden bis März vier Angebote (35.000 bis 56.000 €) abgegeben. Ein Vergleich der Angebote liegt in tabellarischer Form in der Anlage bei.

Weitere Gespräche

Im Frühjahr sind drei Gesellschaften bzw. Arbeits-/Planungsgemeinschaften unabhängig vom Projekt US3 auf die Stadt zugekommen, um sich und ihre Projekte vorzustellen. In diesem Zuge haben zwei Büros erste Entwürfe/Ideen für das Planungsgrundstück abgegeben. Außerdem wurde ein bereits fertiggestelltes Projekt im Lettenwald in Ulm mit 40 Wohnungen im KfW-Standard 40 plus; 100 % geförderter und bezahlbarer Wohnraum besichtigt.

Möglichkeiten der Weiterentwicklung/Varianten

Es stellt sich nun die Frage wie das Quartier US3 weiterentwickelt werden soll.

Variante A eigenständige Entwicklung durch Verwaltung

Die Stadt Laupheim entwickelt das Projekt mit einem Team aus der Verwaltung eigenständig.

Vorteile +

- + kurze Wege/Abstimmungsprozesse
- + Kosteneinsparung bei Honoraren und Stundensätzen
- + Schaffung von städtischem Wohnungseigentum mit Belegungshoheit als nachhaltige Investition
- + Komplettumsetzung definierter städtischer Zielsetzung

Nachteile –

- Hohe Personalbindung, Personalressourcen stehen für andere Projekte nicht zur Verfügung
- Bürokratie und Mehraufwand bei Vergaberecht
- Nicht effiziente und langfristige Abwicklung
- Kostenrisiko
- Aufwändige Fördergeld-/Zuschussbearbeitung
- Dauerhafter Mehraufwand bei der Gebäude- und Mietverwaltung

Variante B Projektentwickler

Es wird ein Projektentwickler beauftragt.

Vorteile +

- + wenig eigene Personalbindung
- + große Variationen möglich
- + Städtebaulicher Wettbewerb
- + Sicherung von Belegungsrechten möglich
- + Vielfalt an zielgruppengerechten Wohnformen und soziale Mischung erreichbar

Nachteile –

- Hohe Kosten für Projektentwicklung (i.d.R nach Aufwand)
- Dauer: 12-24 Monate (nur Entwicklung, ohne Bau!)
- fraglich, ob ein Investor für dieses Projekt gefunden werden kann

Variante C Konzeptvergabe

Die Stadt Laupheim vergibt im Rahmen einer Bieterverfahrens/Ausschreibung/Konzeptvergabe das Grundstück bzw. die Bauaufgabe an einen Investor/eine Planungsgemeinschaft.

Vorteile +

- + alles aus einer Hand
- + nur Personalbindung für Konzeptvergabe
- + Kostensicherheit
- + Sicherung von Belegungsrechten möglich
- + geringeres Finanz- und Umsetzungsrisiko
- + schnelle Zielerreichung
- + Vielfalt an zielgruppengerechten Wohnformen und soziale Mischung erreichbar

Nachteile –

- Weniger Steuerungsmöglichkeit
- Evtl. kein städtisches Wohneigentum (evtl. Anmietung von Wohnungen für Flüchtlinge denkbar, aber Risiko beim Thema „Bestellbau“ und öffentliches Vergaberecht)

Fazit

Es ist nicht das Ziel einen möglichst hohen Ertrag durch die Entwicklung des Quartiers US3 zu erzielen, sondern vor allem wohnungs- und planungspolitische Ziele zu verfolgen und im öffentlichen Interesse zu verwirklichen. Deswegen scheiden die Direktvergabe und das Bieterverfahren aus.

Stadtpolitische und städtebauliche Ziele:

1. Wohnungspolitik: Deckung des Bedarfs an Wohnraum, Vielfalt der Wohnungstypologie und flexible Wohnkonzepte, Gemeinschaftsflächen (Wohnraumförderung, preisgedämpfter Wohnungsbau, Zielgruppen- und Gemeinschaftsorientierung)
2. Städtebau/ Architektur: innenstadtnahes Wohnquartier mit Durchmischung von sozialer Nutzung und Bewohnerstruktur, lebendige öffentliche Räume (städtebauliche Qualität, Integration ins Quartier/soziales Konzept, qualitätsvolle Architektur und Gestaltung)
3. Nachhaltigkeit/Energie/Verkehr (Energiekonzept, Klimaanpassung, nachhaltiges Bauen, Mobilitätskonzept)

Empfehlung der Verwaltung

Es wird eine Konzeptvergabe mit Festpreis (auf Grundlage eines Verkehrswertgutachten) empfohlen. Außerdem wird vorgeschlagen das Projekt mit einem Beirat aus Vertretern des Gemeinderates, aus der Verwaltung und evtl. Vertretern der Bürgerschaft zu begleiten.

Im schlanken Pflichtenkatalog der Konzeptvergabe können Vorgaben zur Mietpreisbindung, Bindungsdauer, Bewohnerstruktur, Wohnungsgrößen, Mindest-Energiestandard und Städtebau gemacht werden.

Nächste Schritte

- + Verkehrswertgutachten durch den Gutachterausschuss
- + Vorbereitung der Konzeptvergabe mit Unterstützung durch einen Beirat (s.o.)

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt die Vergabe der städtischen Grundstücke für das Projekt US3 durch ein Konzeptvergabe-Verfahren mit Festpreis vorzubereiten und dem Gremium zum Beschluss vorzulegen.

Anlagen:

20221202 Weiterentwicklung Haaga_Grundlage Angebot_Wind

20230404_Angebotsvergleich Quartiersentwicklung Ulmer Straße_Haaga

230426_BezahlbaresWohnen_hpt

Pressemitteilung-FIDES-Gruppe-Nachhaltigkeit-Bezahlbarer-Wohnraum-Ulm-Lettenwald