Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Beschlussvorlage Nr. 180-1/2021

Federführung:	Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung	**Datum:**	11.10.2021
Verfasser/in:	Armin Brenner	**Az:**	640.00
Vorgang:	049/2019		

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	19.10.2021	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	26.10.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Wohnraumkonzeption Remseck am Neckar
- Evaluation der Ziele und Maßnahmen
- Behandlung der Anträge der GRÜNE Fraktion vom 15.02.2021 und der SPD Fraktion vom 13.02.2021

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt den sich aus der Evaluation ergebenden Änderungen der Ziele und Maßnahmen zur Wohnraumkonzeption Remseck am Neckar zu:
   - Die Ziele werden grundsätzlich beibehalten.
   - Die Mindestquote wird auf 20% erhöht.

2. Der in der Sachdarstellung / Begründung aufgezeigten Vorgehensweise zum Antrag der GRÜNE Fraktion wird, bis auf die Thematik der Erhöhung der Mindestquote, zugestimmt.

3. Der in der Sachdarstellung / Begründung aufgezeigten Vorgehensweise zum Antrag der SPD Fraktion wird, bis auf die Thematik der Erhöhung der Mindestquote, zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein

Falls ja, bitte grundsätzlich zusätzlich in der Sachdarstellung erläutern.

Produkt / Sachkonto:

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer-planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	€	+ €	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+ €	€

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!

Auswirkungen auf den Stellenplan: ☐ ja ☒ nein

Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern.

Sachdarstellung / Begründung:

Die Stadt Remseck am Neckar sieht es als ihre Aufgabe an, vor allem im Bereich des sozialen, bezahlbaren Mietwohnungsbaus das Angebot in den nächsten Jahren zu erhöhen und somit für Familien, aber auch Einzelpersonen mit mittlerem und geringem Einkommen Wohnraum in Remseck zur Verfügung zu stellen. Dazu wurden Ziele und Handlungsempfehlungen definiert, die als „Wohnraumkonzeption Remseck am Neckar“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 09.04.2019 beschlossen wurden.

Bei der Verfolgung der beschlossenen Ziele war es besonders wichtig, flexibel auf Einzelfälle reagieren zu können, wenn städtebauliche oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen dies erfordern. Es wurde daher auch keine „starre“ Richtlinie beschlossen, die Ziele sollen vielmehr regelmäßig geprüft und nach ca. 4 Jahren einer Evaluation der Ziele und des bis dahin Erreichten unterzogen werden.

Demzufolge wäre eigentlich erst im Jahr 2023 eine dahingehende Notwendigkeit gegeben. Vor dem Hintergrund folgender im Zusammenhang mit der Haushaltsplanung 2021 eingereichten Anträge und der dazu erfolgten Erstberatungen wurde einvernehmlich festgelegt die Evaluation und die damit verbundene Behandlung der beiden Anträge im 4. Quartal 2021 vorzunehmen.

Die **Anträge** der GRÜNE Fraktion vom 15.02.2021 der Fraktion SPD vom 13.02.2021 liegen als Anlage 1 bzw. 2 dieser Sitzungsvorlage bei.

Bevor auf die beiden gestellten Anträge konkret eingegangen wird, hält es die Verwaltung für sinnvoll aufzuzeigen, was sich seit Beschlusslage im April 2019 verändert bzw. ergeben hat und wie sich dies im Kontext der aufgestellten Ziele darstellt. Zudem soll ein Vergleich mit anderen in etwa vergleichbaren Städten aufgezeigt werden.

Kommunaler Wohnungsbestand und städtische Belegungsrechte

Der kommunale Wohnungsbestand sowie die Belegungsrechte haben zwischenzeitlich folgenden Stand erreicht (zur besseren Übersichtlichkeit wurde allerdings hinsichtlich der Größe der „Einheiten“ nicht weiter unterschieden; hier sind sowohl 1-Zimmer-Einheiten als auch größere Wohnungen zusammengefasst):

städtisch	**angemietet**	**Summe**	**davon Anschlussunterbringung / Obdachlose**	**Belegungsrechte**
124	20	144	34	6
Stand 17.09.2021				
120	14	134	40	6
Stand 31.01.2019				

Hinzu kommen noch 12 Einheiten im Kleeblatt Aldingen und 3 für Kinderbetreuungen.

In sog. Sammelunterkünften stehen insgesamt 92 Einheiten zur Verfügung (davon 36 Einheiten angemietet).

Verglichen mit der gesamten Wohnungsanzahl in Remseck am Neckar (11.815 gemäß Angaben statistisches Landesamt, Stand 31.12.2020) steht der Stadt derzeit somit 1,3 % der Wohnungen zur Verfügung (Summe aus städtischen und angemieteten Einheiten ohne Einheiten der sog.

Sammelunterkünfte).

Ausblick

Die Nutzung des Wohngebäudes in der Arkansasstraße in Pattonville wird vermutlich erst in 2023 / 2024 möglich sein. Es handelt sich hier um 20 Einheiten.

Bei nachfolgend aufgezählten öffentlich-geförderten Wohnungen stehen der Stadt in den kommenden Jahren folgende Belegungsrechte zu:

- Wohngebiet „Wolfsbühl III“, Aldingen (Quote 20 % +): 22
  bzw. 7 im Falle der Erstellung und Förderung nach Landeswohnraum-förderungsprogramm

- Baugrundstück „Krautgärten“, Aldingen (Quote 15%): 6

- Baugrundstück „Keplerstr.“, Neckargröningen (Quote 20%): 3
  bzw. 1 im Falle der Erstellung und Förderung nach Landeswohnraum-förderungsprogramm

nachrichtlich:

- *Grundstück „Kita Ost II“, Pattonville (Quote 15%): 5*
  (zu Gunsten des Zweckverbands)

Durch die Anwendung der Remsecker Wohnraumkonzeption konnte die Anzahl der Belegungsrechte von 6 im Jahre 2020 auf bis zu 31 im Jahr 2024 erhöht werden. Auf städtischen Grundstücken wurde eine Quote von 20% gefordert.

Anschlussunterbringung von Geflüchteten und Unterbringung von Obdachlosen

Stand 07.09.2021 leben in der Stadt Remseck leben ca. 510 geflüchtete Menschen. Davon 145 Personen in Containerstandorten (Hummelberg: 50) und Sammelunterkünften (Neckarkanalstraße 11 und 13: 55, Ludwigsburger Straße 24/1: 40). Im Jahr 2021 sind 38 Personen für die Anschlussunterbringung aufzunehmen, aktuell fehlen noch 19 Personen.

Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020 / 2021

Auch weiterhin ist das von Seiten des Landes Baden-Württemberg aufgelegte Förderprogramm „Wohnungsbau BW“ von entscheidender Wichtigkeit. Im aktuellen Programmjahr sollen für die nächsten Jahre 250 Mio. € Fördermittel für bezahlbaren Wohnungsbau bereitgestellt werden. Geförderte und sozialgebundene Mietwohnungen (Sozialmietwohnungen) dürfen ausschließlich wohnberechtigten Haushalten, die diese Berechtigung durch einen Wohnberechtigungsschein nachzuweisen haben, überlassen werden. Hierzu ist anzumerken, dass die Grenze des Jahreseinkommens bei ca. 70.000 € für eine vierköpfige Familie liegt.

Dies zeigt deutlich, dass die Wohnungsnot zwischenzeitlich auch Familien/Personen mit mittlerem Einkommen betrifft. In zahlreichen Presseberichten wurde seit 2019 zudem auf die Wohnungsnot der älteren Bevölkerung hingewiesen, die sich keine Wohnungen auf dem freien Mietwohnungsmarkt mehr leisten können.

Das Förderprogramm des Landes wird aufgrund der derzeit hohen Nachfrage nach Wohnungsimmobilien von der privaten Wohnwirtschaft nur wenig nachgefragt, da die Förderung mit langen Bindefristen und weiteren Auflagen in Bezug auf die Ausschreibungsverfahren verknüpft ist. Gleiches gilt auch für die seit 2017 mögliche Auszahlung als Zuschuss und nicht als zinsverbilligte Darlehen.

Mit der Anpassung der Verwaltungsvorschrift auf die Jahre 2020 / 2021 hat sich eine Änderung hinsichtlich der gemeindlichen Belegungsrechte an sozialgebundenen Mietwohnungen ergeben. Wenn bei privaten Bauvorhaben nicht am Förderprogramm teilgenommen wird, erhält die Stadt das Belegungsrecht an allen zu errichtenden sozial geförderten Mietwohnungen, damit diese an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden können. Wenn bei privaten Bauvorhaben am Förderprogramm teilgenommen wird, erhält die Stadt das Belegungsrecht an maximal 30 Prozent der jeweils geförderten Mietwohnungen, jedoch ist dies auf nicht mehr als zehn Mietwohnungen des Förderantrags insgesamt begrenzt.

Städtevergleich

Die Verwaltung hat, auch im Hinblick auf die vorliegenden Anträge auf Erhöhung der Sozialquote, bei verschiedenen umliegenden und in etwa mit Remseck am Neckar vergleichbare Städte abgefragt, wie es dort jeweils gehandhabt wird.

Kornwestheim	30 % der neu geschaffenen Wohngeschossflächen
Bietigheim-Bissingen	20 % der Wohnfläche des Bauvorhabens
Ditzingen	50 % der Wohnfläche des Bauvorhabens
Fellbach	30 % ab 1.000 qm Bruttogeschossfläche
Waiblingen	20 % der neu geschaffenen Wohneinheiten
Schorndorf	20 % der neu geschaffenen Wohngeschossflächen oder wahlweise 25 % der Wohnungen bzw. bei Planungsrechtsänderungen von Mischgebiet zu Wohngebiet: 15 % der neu geschaffenen Wohngeschossflächen oder wahlweise 20 % der Wohnungen
Kernen	15 bis 20 % der neu geschaffenen Wohneinheiten

Eine einheitliche Handhabung lässt sich, erwartungsgemäß, nicht herauslesen. Allerdings erscheint die Quote in Höhe von 30 % als Ausnahme.

Evaluierung der aufgestellten Ziele und deren Maßnahmen

Ziel 1: Zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum sind Bauflächen bereitzustellen

➔ Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind kontinuierlich zu entwickeln.

- *Maßnahme wird verfolgt: Wolfsbühl III in Aldingen, Östlich Marbacher Straße in Neckarrems, Bubelesäcker in Hochdorf*

Fazit: Maßnahme kann so belassen werden

➔ Für die Bauabschnitte II und III der Neuen Mitte sind zeitnah die vorliegenden städtebaulichen Entwürfe / Rahmenpläne weiter zu entwickeln.

- *Die Bauabschnitte II und III werden derzeit weiter fortentwickelt im Kontext mit der Westrandstraße / Westrandbrücke*

Fazit: Maßnahme kann so belassen werden

✓ ***An diesem Ziel wird weiterhin in dieser Form festgehalten***

Ziel 2: In jedem neuen Wohnquartier werden eine soziale Durchmischung und eine Quote für sozialen Mietwohnungsbau angestrebt. Bei wechselnden Rahmenbedingungen ist diese Quote anzupassen, eine Mindestquote von 15% wird angestrebt.

➔ Bei der Entwicklung von Neubaugebieten ist städtebaulich dem Quartier angemessen ein Anteil Geschosswohnungsbau vorzusehen.

- *Maßnahme wird verfolgt: in allen o. g. Wohnbaugebieten ist ein stets angemessener Anteil an Geschosswohnungsbau vorgesehen*

Fazit: Maßnahme kann so belassen werden

➔ Die Quote für geförderten/bezahlbaren Mietwohnungsbau beträgt mindestens 15% der gesamten Wohneinheiten.

- *Durch die Begrifflichkeit „…mindestens…" wäre im Grunde genommen bereits heute die Möglichkeit gegeben eine nach Einzelfall höhere Quote festzusetzen.*
- *Vor dem Hintergrund, dass bspw. in den Auslobungsunterlagen zu den Konzeptvergabeverfahren Wolfsbühl III und ehemaliges Rathaus Neckargröningen auch bereits von einer Quote von 20 % verlangt wurde, könnte sich die Verwaltung eine Erhöhung auf neu 20 % in dieser Maßnahme vorstellen. Bei jeglicher „Abschöpfung" eines Anteils an bezahlbarem Wohnraum ist zu beachten, dass der dadurch geschmälerte Gewinn über die verbleibenden Eigentumswohnungen quersubventioniert wird und damit zu einer Verteuerung führt. Daher sieht sich die Verwaltung einem nicht unbeträchtlichen Balanceakt ausgesetzt. Wenn angemessene / niedrigere Grundstückspreise wie bspw. in Wolfsbühl III im Raum stehen, wird dies auch zu einer Entlastung des Bauträgers und der Erwerber führen. 20 % ist eine Quote, die im Rahmen von Vergabeverfahren von Interessenten häufig angeboten wird und wirtschaftlich vertretbar ist. Weitergehende Erhöhungen dieser Quote sind daher kritisch zu sehen.*

Fazit: Maßnahme wird grundsätzlich so belassen. Die Mindestquote soll erhöht werden auf 20 %.

✓ ***An diesem Ziel wird grundsätzlich in dieser Form festgehalten. Die Mindestquote soll erhöht werden auf 20 %.***

Ziel 3: Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken sowie bei Änderungen des Planungsrechts auf privaten Grundstücken ist die Realisierung von gefördertem / bezahlbarem Mietwohnungsbau zu berücksichtigen.

➔ Der Anteil an sozialem Mietwohnungsbau sowie städtische Belegungsrechte werden neben anderen Komponenten zum Vergabekriterium bei städtischen Grundstücken für Geschosswohnungsbau (Konzeptvergabe).

- *Maßnahme wird so verfolgt: s. a. Konzeptvergabe Wolfsbühl III, ehemaliges Rathaus Neckargröningen*

Fazit: Maßnahme kann so belassen werden

➔ Ab 8 Wohneinheiten bzw. 600 qm Bruttogeschossfläche ist die Quote von mindestens 15 % zu realisieren.

- *Maßnahme wird so verfolgt: s. a. ehemaliges Rathaus Neckargröningen*
- *Durch die Begrifflichkeit „…mindestens…" wäre im Grunde genommen bereits heute die Möglichkeit gegeben eine nach Einzelfall höhere Quote festzusetzen. Bei jeglicher „Abschöpfung" eines Anteils an bezahlbarem Wohnraum ist zu beachten, dass der dadurch geschmälerte Gewinn über die verbleibenden Eigentumswohnungen quersubventioniert wird und damit zu einer Verteuerung führt. Daher sieht sich die Verwaltung einem nicht unbeträchtlichen Balanceakt ausgesetzt. 20 % ist eine Quote, die im Rahmen von Vergabeverfahren von Interessenten häufig angeboten wird und wirtschaftlich vertretbar ist. Weitergehende Erhöhungen dieser Quote sind daher kritisch gesehen.*

Fazit: Maßnahme wird grundsätzlich so belassen. Die Mindestquote soll erhöht werden auf 20 %.

➔ Bei erforderlicher Änderung des Planungsrechtes sind die Sozialquote sowie Belegungsrechte vertraglich festzulegen.

- *Maßnahme wird so verfolgt: s. a. Bebauungsplan „Krautgärten" in Aldingen*
- *Maßnahme kann so belassen werden*

✓ ***An diesem Ziel wird weiterhin in dieser Form festgehalten***

Ziel 4: Die Stadt Remseck erhöht mittelfristig den Bestand an verfügbaren Mietwohnungen

➔ Mittelfristige Erhöhung des eigenen Wohnungsbestandes durch Erwerb, Anmietung oder Neubau von 1 % auf 2 % (ca. 240 Wohnungen)

- *Seit Beschlussfassung der Wohnraumkonzeption konnten wie oben bereits dargestellt insgesamt 3 Wohneinheiten zusätzlich erworben werden. Je nach Angebot auf dem Immobilienmarkt können weitere Wohnungen erworben werden.*

Fazit: Maßnahme kann so belassen werden

➔ Prüfung, ob dieses Ziel durch eine stadteigene Wohnbaugesellschaft wirtschaftlich unterstützt werden kann

- *Beim Landkreis laufen derzeit Überlegungen / Untersuchungen eine Baugenossenschaft zu installieren, bei der Kommunen ohne eigene Wohnungsgesellschaft Mitglied werden können. Diese Genossenschaft soll die Aufgabe erfüllen, sozialen Wohnungsbau zu realisieren.*

Fazit: Es wird deshalb vorgeschlagen, das Ergebnis der Untersuchung abzuwarten und den Antrag solange zurück zu stellen.

Behandlung des Antrags der GRÜNE Fraktion

Der Antrag der GRÜNE Fraktion richtet sich auf die Erhöhung der Mindestquote an gefördertem / bezahlbarem Mietwohnungsbau von bisher 15 % auf 30 %.

Die im Antrag aufgeführte Ausgangssituation und Begründung ist auch aus Sicht der Verwaltung richtig. Gerade deshalb wurde auch in 2019 die Wohnraumkonzeption auf den Weg gebracht und die dort verankerten Ziele beschlossen. Jedoch erscheint die sprunghafte Erhöhung von bisher 15 % auf 30 %, auch wenn es Kommunen gibt, die höhere Sozialquoten ansetzen, nicht zielführend. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass ca. 1/3 der Wohnungen als bezahlbare Wohnungen auszuführen sind. Eine solch hoher Ansatz führt daher unweigerlich zu einer Quersubventionierung über die verbleibenden restlichen Wohnungen und sorgen damit für eine entsprechende Verteuerung. Ob sich eine solche Lösung insgesamt noch wirtschaftliche darstellen lässt, bleibt sehr fraglich. Aussagen von in Remseck am Neckar tätigen Wohnungsbauunternehmen bestätigen dies. Projektabhängig kann es durchaus möglich sein, dass 30 % oder sogar mehr realisiert werden können. Dies wäre dann individuell zu prüfen und festzulegen.

Die Verwaltung bittet daher, dem Antrag der GRÜNE Fraktion nicht zuzustimmen. Es wird vielmehr vorgeschlagen auf eine behutsame Erhöhung auf maximal 20 % zu gehen.

Behandlung des Antrags der SPD Fraktion

Der Antrag der SPD Fraktion enthält insgesamt 4 Einzelpunkte, auf die auch jeweils einzeln eingegangen wird.

- Der erste Teilantrag bezieht sich auf das Ziel 3 und die unter den Maßnahmen genannte Mindestquote von 15 % bei Wohngebäuden ab acht Wohneinheiten bzw. 600 qm Wohnfläche. Es wird eine Erhöhung auf 25 % beantragt.

  Durch die Begrifflichkeit „…mindestens…“ wäre im Grunde genommen bereits heute die Möglichkeit gegeben eine nach Einzelfall höhere Quote festzusetzen. Bei jeglicher „Abschöpfung“ eines Anteils an bezahlbarem Wohnraum ist zu beachten, dass der dadurch geschmälerte Gewinn über die verbleibenden Eigentumswohnungen / freien Mietwohnungen quersubventioniert wird und damit zu einer Verteuerung führt. Daher sieht sich die Verwaltung einem nicht unbeträchtlichen Balanceakt ausgesetzt. 20 % ist eine Quote, die im Rahmen von Vergabeverfahren von Interessenten häufig angeboten wird und wirtschaftlich vertretbar ist. Weitergehende Erhöhungen dieser Quote sind daher weder sinnvoll noch geboten. Die Verwaltung könne sich daher eine Erhöhung auf 20 % vorstellen. Projektabhängig kann es durchaus möglich sein, dass 30 % oder sogar mehr realisiert werden können. Dies wäre dann individuell zu prüfen und festzulegen.

- Der zweite Teilantrag wäre neu aufzunehmen: bei Neubaugebieten mit mehr als 20 Wohneinheiten soll entweder mindestens 3 % der Wohnfläche in städtischem Besitz bleiben oder von der Stadt erworben werden.

  Aus der nachfolgenden Beispielrechnung anhand des künftigen Wohnbaugebietes „östlich

Marbacher Straße“ wird ersichtlich, welche Auswirkungen diese 3%-Regelung hervorrufen würde:
Mehrfamilienhäuser gesamt 250 Wohneinheiten (WE):
250 WE * 3% = 7,5 -> 8 WE
8 WE * 80 m² = 600 m²

Baukosten Gebäude: 600 m² *1.900 €/m²	= 1.140.000 €
Baukosten Tiefgarage: 8 Stellplätze * 25.000 €	= 200.000 €

Gesamtbaukosten:	= 1.340.000 €
Grundstückskosten: 900 m² * 750 €/m²	= 675.000 €

Gesamtkosten:	= 2.015.000 €

Damit wird die Abschöpfung aus dem Baugebiet geschmälert und verursacht gleichzeitig auch hier nicht bezifferte Unterhaltungskosten, Abschreibungen und Personalaufwand.

Die Verwaltung bittet daher, dem zweiten Teilantrag der SPD Fraktion nicht zuzustimmen.

- Der dritte Teilantrag wäre neu aufzunehmen: bei Neubaugebieten werden Wohnformen wie z. B. Mehrgenerationenhäuser oder seniorengerechte Wohnungen städteplanerisch berücksichtigt.

  Die Realisierung besonderer Wohnformen wie bspw. Mehrgenerationenhäuser oder seniorengerechte Wohnungen sind nicht Gegenstand der stadtplanerischen Berücksichtigung. Solche Vorhaben sind grundsätzlich in Bereichen des Geschosswohnungsbaus möglich. Mehrgenerationenhäuser sind allerdings nur zu realisieren, wenn sich durch Privatinitiative eine ausreichende Anzahl von Personen zusammenschließt, die ein solches Projekt gemeinsam realisieren wollen. Die Verwaltung unterstützt solche Projekte, bisher hat sich aber noch keine Initiative an die Stadt gewandt. Seniorengerechte Wohnungen sind grundsätzlich in allen Mehrgeschosswohnungsbauten auch ohne besondere Vorgaben möglich. Anders sehe es hierbei aus, wenn es sich hierbei um betreuten Seniorenwohnungen handelt. Dazu müssten weitergehende Strukturen ermöglicht und geschaffen werden (u. a. Klärung der Frage der Betreuung etc.).

  Die Verwaltung bittet daher, dem drittem Teilantrag der SPD Fraktion insofern zuzustimmen, als dass im Bedarfsfall / Einzelfall darüber beraten bzw. beschlossen werden kann. Eine grundsätzliche Aufnahme in die Ziele und Maßnahmen der Wohnraumkonzeption wird nicht empfohlen, da nicht erforderlich.

- Der vierte Teilantrag wäre neu aufzunehmen: genossenschaftlicher Wohnbau wird gezielt als weiteres Standbein der Wohnbaupolitik unterstützt.

  Beim Landkreis laufen derzeit Überlegungen/ Untersuchungen eine Baugenossenschaft zu installieren, bei der Kommunen ohne eigene Wohnungsgesellschaft Mitglied werden können. Diese Genossenschaft soll die Aufgabe erfüllen, sozialen Wohnungsbau zu realisieren. Es wird deshalb vorgeschlagen, das Ergebnis der Untersuchung abzuwarten und den Antrag solange zurück zu stellen.

Die Verwaltung bittet daher, dem vierten Teilantrag der SPD Fraktion vorläufig noch

zurückzustellen.

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag der GRÜNE Fraktion vom 15.02.2021
Anlage 2 – Antrag der SPD Fraktion vom 13.02.2021