

Sitzungsvorlage Nr. 0717/2014



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	25.11.2014	öffentlich

Seniorengerechtes Wohnen am Bronnwiesenweg (Flst. Nr. 567/1) in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat stimmt einer Kooperation zwischen der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH zur Realisierung von rund 24 seniorengerechten Wohnungen unter folgenden Rahmenbedingungen zu:
 - a) 10 Wohnungen mit im Durchschnitt 55 m² bleiben im Bestand der Kreisbaugesellschaft und werden von der Gemeinde angemietet.
 - b) Die Gemeinde Rudersberg gibt ein zinsloses Darlehen in Höhe von ca. 230 T€ an die Kreisbaugesellschaft mit einer Laufzeit von 20 Jahren.
 - c) Die Gemeinde Rudersberg mietet 5 Wohnungen zu einem Mietpreis von 5,92 € / m² (Wohnungen über das Landeswohnraumförderprogramm).
 - d) Die Gemeinde mietet 5 Wohnungen zu einem Mietpreis von 7,07 € / m².
2. Der Gemeinderat signalisiert Zustimmung zu einem Darlehen an die Diakoniestation Wieslauftal Welzheimer Wald in Höhe von maximal 370.000 Euro zur Unterstützung der Einrichtung einer Tagespflege und beauftragt die Verwaltung, Verhandlungen bzgl. der Einzelheiten aufzunehmen.
3. Die Gemeinde Rudersberg verkauft an die Bauherrengemeinschaft Schatz Projektplan und Kreisbaugesellschaft Waiblingen GmbH das Grundstück Flurstück 567/1 zu einem Preis von 250 Euro/m².
4. Der Planung der Schatz projektplan GmbH für Seniorengerechtes Wohnen am Bronnwiesenweg (Flst. Nr. 567/1) vom 04.06.2014 wird zugestimmt.
5. Der Bebauungsplan „Hofäcker“ wird auf die vorliegende Planung angepasst.

Haushaltsrechtliche Deckung (HH-Entwurf 2015)	Grundstücks- erlöse	Darlehens- gewährung
2.8800.3400.000-0001 Grundstückserlöse in 2015	600.500 EUR (ggf. mit Ab- schlag in Höhe von 72.060 EUR)	
2.4310.9270.000-0002 Zinsloses Darlehen an Kreisbaugesellschaft (Verpflichtungsermächtigung in 2015 für 2016)		230.000 EUR
2.5470.9270.000-0002 Darlehen an Diakoniestation Welzheimer Wald (Verpflichtungsermächtigung in 2015 für 2016)		370.000 EUR (ggf. mit Abschlag in Höhe von 72.060 EUR)
Darlehensrückflüsse in den Jahren 2016 ff sind in der Mittelfristigen Finanzplanung bislang weder von der Kreisbaugesellschaft (nicht vorgesehen) noch von der Diakonie- station (noch nicht verhandelt) verplant.		

Mietaufwendungen ab 2016 ff (bislang noch nicht in der Mittelfristigen Finanzplanung aufgenommen)		
Mietaufwendungen für 5 Wohnungen à 55 m² zu 5,92 €/m² (33 % Abschlag ggü. 8,84 €/m² aus Mietspiegel):		
Monatsmiete pro Wohnung:	325,60 EUR	
Jahresmiete für 5 Wohnungen:		19.536,00 EUR
Mietaufwendungen für 5 Wohnungen à 55 m² zu 7,07 €/m² (22 % Abschlag ggü. 8,84 €/m² aus Mietspiegel):		
Monatsmiete pro Wohnung:	388,85 EUR	
Jahresmiete für 5 Wohnungen:		23.331,00 EUR
jährlicher Mietaufwand gesamt:		42.867,00 EUR

Mieterlöse ab 2016 ff (bislang noch nicht in der Mittelfristigen Finanzplanung aufgenommen)		
Die 5 geförderten Mietwohnungen (Landeswohnraum- förderungsprogramme) dürfen nur zum selben Betrag (5,92 €/m²) weitervermietet werden. Erlöse jährlich:		
		19.536,00 EUR
Die 5 anderen Wohnungen dürfen zum vollen Preis vermietet werden.		
Mietaufwendungen für 5 Wohnungen à 55 m² zu 8,84 €/m² entspr. Mietspiegel:		
Monatsmiete pro Wohnung:	486,20 EUR	
Jahresmiete für 5 Wohnungen:		29.172,00 EUR
jährliche Mieterlöse gesamt max.:		48.708,00 EUR

Der jährliche Überschuss zwischen Mietaufwand und Mieterlös liegt – bei einer ununterbrochenen Vollvermietung – bei 5.841 EUR. Der Überschuss stellt im Grunde die Verzinsung des Darlehens an die Kreisbaugesellschaft dar, wobei die Vermietung der 10 Wohnungen auch einen nicht unerheblichen administrativen Aufwand für die Verwaltung bedeutet.

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat sich bereits in seinen nichtöffentlichen Sitzungen am 09.04.2013 (Vorlage Nr. 0339/2013) und 29.07.2014 (Vorlage Nr. 0654/2014) mit der Angelegenheit befasst.

Der Wohnungsbedarf in Rudersberg hat sich in den vergangenen Jahren verändert. Durch die Schaffung von barrierefreien Wohnungen in zentraler Lage könnte die Gemeinde entsprechend darauf reagieren. Dabei soll einerseits ein Angebot zur Schaffung von Wohneigentum und andererseits auch bezahlbare Mietwohnungen entstehen.

Zusammen mit der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH wurden verschiedene Kooperationsmöglichkeiten zwischen der Gemeinde und der Kreisbaugesellschaft erörtert.

Als Grundlage dienten erste Entwurfsstudien, welche die SCHATZ projectplan GmbH auf dem gemeindeeigenen Grundstück (Flst. Nr. 567/1) am Bronnwiesenweg entwickelt hat.

Diese Planung wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt und in folgenden Punkten angepasst:

- Das Gebäude wurde in der Höhe reduziert
- Die Außenmaße und somit das Volumen haben sich reduziert
- Die Anzahl der behindertengerechten Stellplätze wurde erhöht
- Die innere Erschließung wurde geändert, so dass eine großzügigere Eingangssituation entsteht
- Aktuell sind es 24 anstatt 25 Wohnungen.

Entlang des Bronnwiesenweges ist ein Baukörper mit einer Länge von 45,40 m und einer Breite von 12,15 m mit einem Querkörper mit einer Länge von 43,50 m und einer Breite von 12,15 m geplant. Die Gesamthöhe beträgt 12,90 m bzw. 15,90 m im Bereich des Querkörpers.

Ein kleiner Bereich des extensiv begrünten Flachdaches soll als Terrasse für den Gemeinschaftsraum ausgebildet werden.

Im Erdgeschoss sind neben der Diakoniestation mit einer Grundfläche von 307 m², 11 Tiefgaragenstellplätze sowie Technikräume und ein Fahrrad/Müllraum vorgesehen.

Im ersten Obergeschoss sind 5 Wohnungen sowie Keller- und Waschräume geplant. In den weiteren Obergeschossen sind 19 Wohnungen sowie ein Gemeinschaftsraum / Treff vorgesehen.

Die Kreisbaugesellschaft könnte sich im Rahmen ihres Rems-Murr-Modells zur Schaffung sozial verantwortbar bewirtschafteter Mietwohnungen eine Kooperation mit der Gemeinde Rudersberg vorstellen.

Hierzu würde die in der Projektentwicklung und Planung tätige SCHATZ-Gruppe gemeinsam mit der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH eine Bauherrengemeinschaft (BHG) zur Entwicklung und Realisierung des Projekts bilden.

Das Grundstück wird dann von der BHG voll erschlossen erworben

Nach der Realisierung veräußert die BHG die Räume im Erdgeschoss, z.B. an die Diakoniestation, sowie 14 seniorengerechte Eigentumswohnungen. 10 Mietwohnungen bleiben im eigenen Bestand der Kreisbaugesellschaft. Diese Wohnungen mietet die Gemeinde Rudersberg 20 Jahre zur Versorgung ihrer Bevölkerung mit kostengünstigen Mietwohnungen an und vermietet diese Wohnungen dann weiter.

Die Gemeinde gibt an die Kreisbaugesellschaft ein auf 20 Jahre zinsloses Darlehen in Höhe des Grundstücksanteils für diese Mietwohnungen. Dafür reduziert die Kreisbaugesellschaft bei 5 Wohnungen die Miete gegenüber der Gemeinde während der 20 Jahre um 20% gegenüber dem für Rudersberg maßgeblichen Mietspiegel-Oberwert. Die übrigen 5 Wohnungen sollen über das Landeswohnraumförderprogramm für Mieter mit Wohnberechtigungsschein finanziert werden. Der Mietpreis liegt für diese Wohnungen bei 67 % des Mietspiegel-Oberwertes.

Nach 20 Jahren kann die Gemeinde dann entscheiden, ob sie

- a) das zinslose Darlehen zurückbezahlt erhalten möchte und das Mietverhältnis mit der Kreisbaugesellschaft enden soll oder
- b) die Anmietung und die Laufzeit des Darlehens um jeweils 10 Jahre verlängern möchte oder
- c) die Wohnungen zum Restbuchwert durch die Gemeinde übernommen werden sollen.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Kooperation wie oben beschrieben zwischen der Gemeinde Rudersberg und der Kreisbaugesellschaft würde im Einzelnen folgendes bedeuten:

- a) Verkauf des Grundstückes (Flst. 567/1) an die BHG für 250 € / m². Dies ergibt bei 2402 m² rund 600 T€.
- b) 10 Wohnungen mit im Durchschnitt 55 m² bleiben im Bestand der Kreisbaugesellschaft und werden von der Gemeinde angemietet.
- c) Die Gemeinde Rudersberg gibt ein zinsloses Darlehen in Höhe von ca. 230 T€ an die Kreisbaugesellschaft mit einer Laufzeit von 20 Jahren.
- d) Die Gemeinde Rudersberg mietet 5 Wohnungen zu einem Mietpreis von 5,92 € / m² (Wohnungen über das Landeswohnraumförderprogramm). Ausgehend von Wohnungen mit im Durchschnitt 55 m² entspricht dies einer Miete von 1.628,00 €/Monat.
- e) Die Gemeinde mietet 5 Wohnungen zu einem Mietpreis von 7,07 € / m² anstatt einem üblichen Mietpreis von 8,84 € / m². Ausgehend von Wohnungen mit im Durchschnitt 55 m² entspricht dies einer Miete von 1.944,25 €/Monat.
- f) Die Gemeinde Rudersberg gibt ein Darlehen in Höhe von ca. 370 T€ an die Diakonie mit einer Laufzeit von 20 Jahren. Die Höhe des Darlehens sollte dabei maximal die Differenz zwischen dem Grundstückserlös (600 T€) und dem Darlehen an die Kreisbaugesellschaft (230 T€) betragen.
- g) Die Diakonie erwirbt Räumlichkeiten zur Tagespflege mit ca. 300 m².

Besonderheit:

Sofern bei der Bebauung des Grundstückes ein erhöhter Gründungsaufwand erforderlich wird, wird der Kaufpreis auf etwa 220 € / m² reduziert. Hierzu ist jedoch ein Gründungsgutachten erforderlich das gegebenenfalls auf Kosten der BHG erstellt werden müsste.

Der Wohnungsbedarf in Rudersberg hat sich in den vergangenen Jahren verändert. Durch die Schaffung von barrierefreien Wohnungen in zentraler Lage könnte die Gemeinde entsprechend darauf reagieren.

Durch die moderne Planung können in unmittelbarer Umgebung zur neugestalteten Ortsdurchfahrt Akzente gesetzt werden. Das Gebäude fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und bleibt insbesondere in Bezug auf die Höhe und der überbaubaren Grundstücksfläche im Rahmen der Umgebungsbebauung. Durch die Ausbildung als Flachdach wirkt der Baukörper weniger massiv als mit einem geneigten Dach und unterschreitet mit einer Höhe von 290,40 m bzw. 293,40 m deutlich die dahinter liegende Bebauung.

Es ist geplant das Flachdach bis auf eine kleine Terrasse extensiv zu begrünen. Durch die Begrünung wird gegenüber einem geneigten Dach die Versiegelung reduziert und Regenwasser gespeichert. Die Begrünung hat den Vorteil, dass im Durchschnitt nur 30 Prozent des anfallenden Regenwassers ablaufen. Da dies mit erheblicher Verzögerung von mehreren Stunden geschieht, kann dies auch bei der Dimensionierung der Kanäle berücksichtigt werden. Außerdem speichert eine Dachbegrünung wie alle Pflanzen Kohlenstoff und trägt somit zur Reduzierung von CO₂ bei. Die größte Bedeutung dürfte jedoch der psychologische Effekt sein. So steigert der Anblick von Pflanzen die Lebensqualität der Bewohner als auch die der Bewohner der angrenzenden Bebauung.

Anlage/n:
Grundrisse, Ansichten, Schnitte Seniorengerechtes Wohnen Ortsmitte Rudersberg