

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2760/2018

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: FB 1 / FB 5

Haushaltswirksamkeit:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, bei	Produkt:
Investitionskosten:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Drittmittel:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	11.12.2018	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	13.12.2018	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Modellprojekt „Erschwingliches Wohnen für junge Familien,,

Beschlussempfehlung:

Der Stadtrat beschließt die Fortsetzung des Modellprojektes und beauftragt die Verwaltung die in der Vorlage genannten offenen Sachverhalte zu klären. Über das Ergebnis ist in einer weiteren Ratssitzung zu berichten.

Begründung:

I. Anlass

Im Zusammenhang mit dem Wohnungsmarktkonzept und dem Flächenprogramm Wohnen spielt die Fläche am Mausbergweg, westlich der Salierschule und der Kita Mäuseburg, eine besondere Rolle. Sie ist eine Schlüsselmaßnahme der gestarteten Baulandoffensive, bei der sich die Stadt Speyer zum Ziel gesetzt hat, bezahlbaren Wohnraum für Speyerer mit geringem Einkommen zeitnah zu realisieren. Über das Vorhaben wurde BPA und Stadtrat im November 2017 (Vorlagennummer 2396/2017) bereits informiert.

Die Stadt Speyer ist Mitglied im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz“ und diskutiert gemeinsam mit anderen Kommunen, kommunalen Spitzenverbänden und weiteren mit dem Wohnungsbau befassten Institutionen nachhaltige Konzepte und spezifische Lösungen für Städte mit hohem Nachfragedruck. Vor diesem Hintergrund hat das Bauforum Rheinland-Pfalz, unterstützt durch das Ministerium für Finanzen Rheinland-Pfalz mit Ministerin Doris Ahnen einen Ideenwettbewerb „Sozial, Schnell, Gut – Ideenwettbewerb für bezahlbaren Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz“ initiiert. Im Ergebnis wurden verschiedene Modelle für einen schnell zu erstellenden, bezahlbaren und innovativen / seriellen Wohnungsbau prämiert.

Die GEWO als Projektentwickler und die Stadt Speyer konnten für das Bauvorhaben am Mausbergweg die Preisträger des Wettbewerbes aus Münster, das Architektenbüro Schnoklake Betz Dömer gewinnen.

Die Fläche bietet gute Voraussetzungen für ein Initialprojekt für preisgünstiges und effizientes Bauen und Wohnen weil:

- Fläche ist im Eigentum der Bürgerhospitalstiftung, Bodenspekulationen somit nahezu ausgeschlossen
- Baurecht für Wohnen ist vorhanden (kein Bebauungsplanverfahren notwendig)
- Fläche liegt im Anschluss zu bestehenden Wohngebieten
- Nähe zur sozialen Infrastruktur, Naherholungsräumen, Innenstadt und Bahnhof /ZOB ist gegeben
- es besteht ein Neuordnungserfordernis der provisorischen Parkplatzfläche vor der Kita



Luftbild Mausbergweg

Insgesamt sind 15 Wohneinheiten (drei Zeilen mit jeweils 5 Reihenhäusern) in elementierter Bauweise mit Garten und Carport geplant (s. Anlage). Die öffentlichen Stellplätze der Kita Mäuseburg und Salierschule sollen im Zuge des Vorhabens neu geordnet werden. Geplant ist es, die Grundstücke in Erbpacht und im Rahmen des Einheimischenmodells zu vergeben, was insbesondere Speyerer Familien zugutekommen soll.

II. Aktueller Stand der Planung und der Kostenseite

Vollständig abgeschlossen sind die Entwurfsplanungen für Gebäude, Außenanlagen und öffentliche Erschließungsflächen. Der Bauantrag liegt zur Einreichung bereit und ist vollständig bauordnungsrechtlich abgestimmt. Alle dafür erforderlichen Fachplanerleistungen (Statik, TGA, Brandschutz, etc.) liegen vor und sind in die Planung eingeflossen.

Die Ausführungsplanung ist gewerkeübergreifend zu ca. 80% abgeschlossen. Die Leistungsverzeichnisse für die Ausschreibungen sind in Vorbereitung.

Der umfassende Projektstand bietet eine entsprechende Kostensicherheit. Das Projekt wurde so entwickelt, dass es optimierte Baukosten mit einer geringen monatlichen Belastung der zukünftigen Bewohner vereint.

Die Kostenberechnung hat ergeben, dass die Planung einen effektiven Kaufpreis von ca. 2.600 Euro brutto je Quadratmeter möglich machen könnte, jedoch nur unter Inkaufnahme hoher monatlicher Betriebskosten. Eine ergänzende Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Beurteilung der monatlichen Belastung ergab, dass durch einen zusätzlichen Invest in regenerative Energien (Geothermie und Photovoltaik) die Verbrauchskosten sehr deutlich reduziert werden können. Die Einsparungen übersteigen die Mehrbelastung durch höhere Finanzierungskosten deutlich. Gleichzeitig erfüllt die Planung auch die hohen Nachhaltigkeitsansprüche der Stadt Speyer. Die in Holzbauweise errichteten Wohneinheiten sind annähernd energieautark und verursachen kaum CO₂-Ausstoß bei Bau und Betrieb.

Der nach aktuellem Stand prognostizierte Kaufpreis liegt somit unter Berücksichtigung von KfW-Fördermitteln inkl. Tilgungszuschüssen effektiv bei ca. 2.875 Euro brutto je Quadratmeter Wohnfläche (inklusive 5% Sicherheit, exklusive Kosten für öffentliche Erschließung).

Durch den hohen haustechnischen Standard sinkt die monatliche Belastung und ist von der zukünftigen Gaspreisentwicklung unabhängig.

Um eine Bezahlbarkeit für die Speyerer Haushalte mit geringem Einkommen zu erreichen wurde in enger Abstimmung mit den Förderregularien des Landes geplant. Die Erbpacht sorgt für die Kreditwürdigkeit der Schwellenhaushalte ohne Eigenkapital. Die kompakte Bauform garantiert förderfähige Grundrissgrößen.

Insgesamt könnte damit immer noch ein Projekt für erschwingliches Wohnen in Speyer umgesetzt werden, wenngleich die ursprünglich angedachten Baukosten (2300 EUR/qm) überschritten sind.

III. Zu klärende Punkte

Bevor das Projekt nun tatsächlich umgesetzt werden soll, ist zu prüfen, ob es weitere Stellschrauben zur Reduzierung der Realisierungskosten gibt. Dafür sind die noch offenen Fragen zu klären.

1. Lässt sich für die Erschließungskosten für die öffentliche Straße ein angemessener Verteilungsschlüssel zwischen Wohnbebauung und öffentlicher Nutzung finden? Ist der bisherige Verteilungsschlüssel für die Erschließungslast, wonach nur die Wohnbebauung diese zu tragen hat, der richtige?
2. Wie muss – neben der Reduzierung des Erbbauzinses – die konkrete Ausgestaltung der Erbbaurechtsbestellung aussehen?
3. Gibt es weitere städtebauliche Förderprogramme, um die Gesamtkosten zu reduzieren?

4. Wie funktioniert die Grundstücksbereitstellung durch die BüHo (konform ihres Stiftungszwecks)?
5. Wie sollen die privaten Grundstücke parzelliert und nach WEG aufgeteilt werden?
6. Wie sehen die konkreten Vergaberegelungen für die Wohnhäuser aus?

Der Rat der Stadt Speyer beauftragt die Verwaltung diese Fragen zu klären.

Anlagen:

- Planunterlagen zum Modellprojektes im Mausbergweg sind im Ratsinformationssystem abrufbar