

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0259/2020

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bearbeiter/in: FB 5

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei **Produkt:**
Investitionskosten: nein ja **Betrag:**
Drittmittel: nein ja **Betrag:**
Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja **Betrag:**
Im laufenden Haushalt eingeplant: nein ja **Fundstelle:**

Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	04.03.2020	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	12.03.2020	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Modellprojekt „Erschwingliches Wohnen für Familien“
 Prüfauftrag aus Vorlage 2760/2018**

Beschlussempfehlung:

Der Stadtrat beschließt aufgrund der kalkulierten Kosten, mit denen die anvisierte Zielgruppe nicht erreicht wird, dass die Verwaltung das Modellprojekt „Erschwingliches Wohnen für Familien“ am Standort Mausbergweg in dieser Form nicht mehr weiterführt.

Hintergrund

Das Modellprojekt „Erschwingliches Wohnen für Familien“ am Mausbergweg, westlich der Salierschule und der Kita Mäuseburg, ist ein wichtiger Baustein im Zusammenhang mit dem Wohnungsmarktkonzept und dem Flächenprogramm Wohnen mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für Speyerer mit geringem Einkommen zu realisieren.

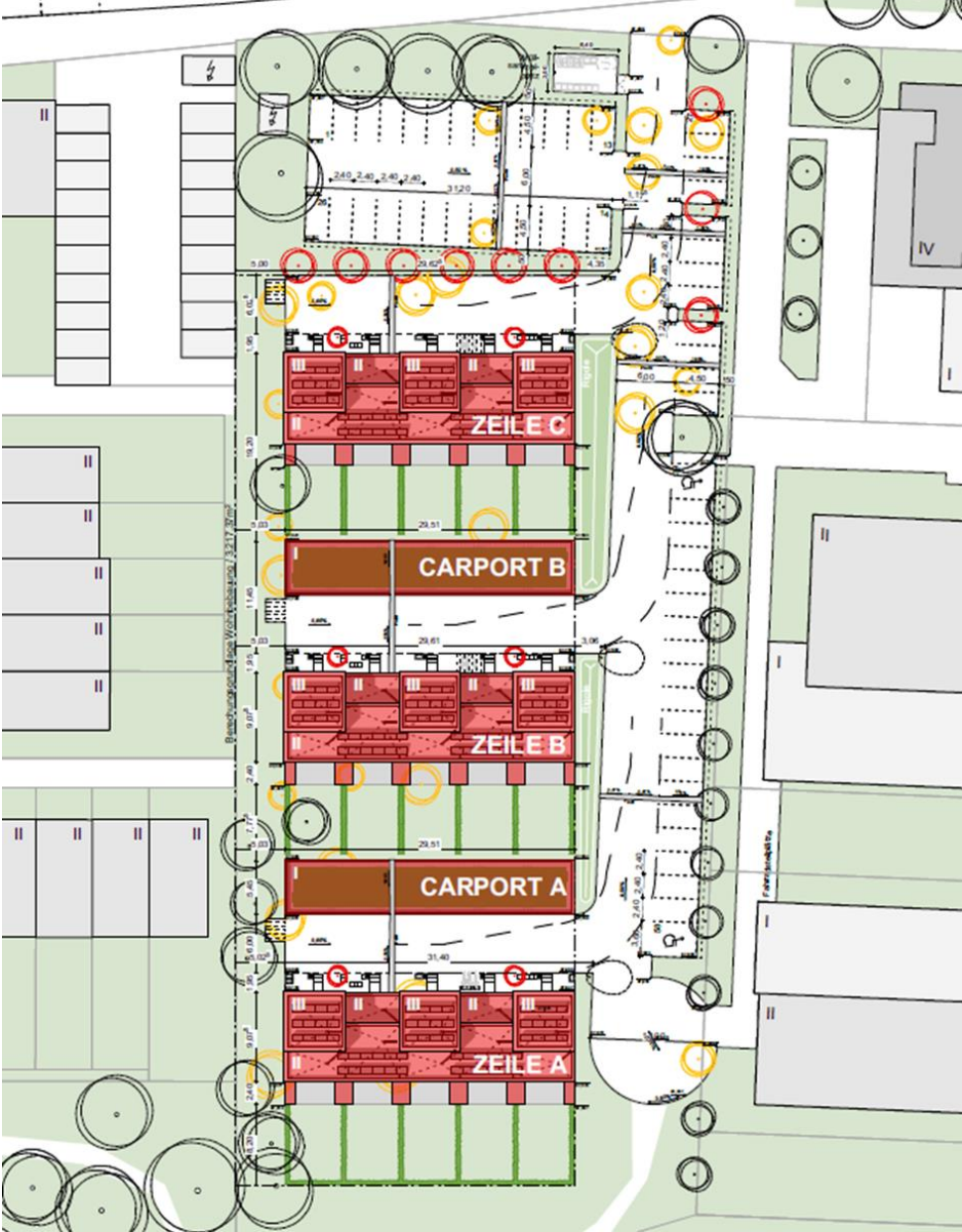
Abbildung 1: Lageplan Mausbergweg



Zur Umsetzung des Projektes konnte die GEWO als Projektentwickler und die Stadt Speyer für das Bauvorhaben am Mausbergweg die Preisträger des Wettbewerbes „Sozial, Schnell, Gut – Ideenwettbewerb für bezahlbaren Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz“ aus Münster, das Architektenbüro Schnoklake Betz Dömer gewinnen.

Insgesamt sind 15 Wohneinheiten (drei Zeilen mit jeweils 5 Reihenhäusern) davon 9 Wohnhäuser mit ca. 103 qm und 6 Wohnhäuser mit ca. 86 qm, in elementierter Bauweise mit Garten und Carport geplant (Abbildung 2). Um eine Bezahlbarkeit für die Speyerer Haushalte mit geringem Einkommen zu erreichen wurde in enger Abstimmung mit den Förderregularien des Landes geplant. Die kompakte Bauform garantiert förderfähige Grundrissgrößen. Die öffentlichen Stellplätze der Kita Mäuseburg und Salierschule sollen im Zuge des Vorhabens neu geordnet werden.

Abbildung 2: Bauvorhaben Mausbergweg



Prüfauftrag

Im Laufe des Entwicklungsprozesses des Projektes sind einige Fragen aufgetaucht, die es abschließend zu klären galt, um das Ziel des Projektes – Schaffung von erschwinglichem Wohnraum für Speyerer Familien, erfolgreich umzusetzen. In der Vorlage 2760/2018 wurden die zu klärenden Punkte durch die Stadtverwaltung aufgezeigt. Die Stadtverwaltung wurde beauftragt die offenen Fragen zu klären und in einer Ratssitzung vorzustellen. Folgend sind die Ergebnisse der Prüfung zusammengefasst.

Reservefläche für Kita- und Schulerweiterung

Derzeit wird die Fläche auf der das Modellprojekt umgesetzt werden könnte, als Stellplatzfläche für die Salierschule, die Musikschule, die Kita Mäuseburg und den Anwohnern genutzt. Im Verlauf der Projektentwicklung gab es Bedenken, ob die Fläche nicht als Reservefläche für eine eventuelle Kita- oder Schulerweiterung dienen könnte. In diesem Zusammenhang wurden in den zuständigen Abteilungen für Kita- und Schulbedarfsplanung, 460 - Kindertagesstätten, Kindertagespflege, 070 – Schule und Sport sowie 150 - Zentrales Gebäudemanagement Stellungnahmen eingeholt. Weder für die Kita Mäuseburg noch für die Salierschule ist eine Erweiterung auf den genannten Flächen geplant bzw. notwendig.

Grundstücksbereitstellung – Erbbauzins – Verteilung der Erschließungskosten

Das Grundstück befindet sich aktuell im Eigentum der Bürgerhospitalstiftung (Büho). Bei einer Umsetzung des Modellvorhabens soll der westlich Teil der Fläche auf dem die Reihenhäuser, Gärten, Carports und Stichstraßen entstehen auch weiterhin im Eigentum der Büho verbleiben. Die Büho bestellt für diese Teilfläche Erbbaurecht für eine WEG, die dann aus den 15 Reihenhäusern (Parteien) besteht (inkl. Stichstraßen, Gärten, Carports). Der Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke wurde am 15.11.2018 im Stadtrat (2702/2018) von 5,0 % auf 3,0 % pro qm/Jahr (aus dem Bodenrichtwert) reduziert.

Die Flächen für die öffentlichen Stellplätze im Norden und die Erschließungsstraße sowie öffentliche Stellplätze in Richtung Süden zur Kita Mäuseburg erwirbt die Stadt von der Bürgerhospitalstiftung. Bei der Erschließungsstraße sowie bei den öffentlichen Stellplätzen in Richtung Süden zur Kita Mäuseburg trägt die Stadt und die WEG die Herstellungskosten zu jeweils 50%. Die Herstellungskosten für die nördlichen Stellplätze übernimmt vollständig die Stadt. Ebenso übernimmt die WEG die Erschließungskosten für die Stichstraßen zu den Reihenhäusern.

Förderprogramm – Vergaberegeln

Bei der Entwicklung der Grundrissgrößen durch die Architekten Schnoklake Betz Dömer wurde sich an den Förderregularien des Landes orientiert um den Förderbedingungen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) für Haushalte mit geringerem Einkommen zu entsprechen. Die ISB bietet Tilgungszuschüsse und Darlehen als Förderinstrument an. Die Vergabe der Häuser, soll nachdem Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“ erfolgen.

Realisierungskosten

Im Zusammenhang mit der anvisierten Zielgruppe - Haushalte mit geringem Einkommen, wurden auch nochmal die Baukosten die im Rahmen dieses Projektes anfallen, von Seite des betreuenden Architekturbüros und der Stadtverwaltung zusammengetragen, um sich

einen Überblick für die Gesamtkostensituation zu schaffen. Um eine gewisse Sicherheit bei der Kostenkalkulation zu haben, wurde mit einem Baubeginn im ersten Quartal 2021 kalkuliert.

Die Kosten für die *Wohnflächen* belaufen sich auf 2.961,69 € brutto pro Quadratmeter. Das bedeutet für die unterschiedlichen Haustypen folgenden Kosten:

- Typ 103 qm: 305.054 €
- Typ 86 qm: 254.705 €

Berücksichtigt man anteilig die Kosten von Garten, Carports, Stichstraße und dem Öffentlichen Erschließungsraum, so entstehen für den zukünftigen Hauseigentümer folgende **Gesamtkosten:**

- Typ 103 qm: 360.919 €
- Typ 86 qm: 310.552 €

Zu den Gesamtkosten ergibt sich noch eine jährliche Belastung durch Nebenkosten, bestehend aus dem Erbbauzins und den Kosten einer W.E.G von min. 1.500 €/ Jahr.

Fazit

Die offenen Fragen aus der Vorlage 2760/2018 konnten von Seiten der Stadtverwaltung geklärt werden.

Zur Grundstücksbereitstellung und der Verteilung der Erschließungskosten wurde eine Lösung gefunden.

Bei der Prüfung der Realisierungskosten musste jedoch mit dem Hintergrund der anvisierten Zielgruppe festgestellt werden, dass die finanzielle Belastung für die zukünftigen Hauseigentümer auch im Verhältnis zur Hausgröße sehr hoch ist. Nach Einschätzung der Stadtverwaltung und der Gewo sind die Kosten für Haushalte mit niedrigem Einkommen zu teuer. Die monatlichen Belastungen aus Kreditrückzahlung für das Haus und den Nebenkosten stellen sich für die definierte Zielgruppe als zu unverhältnismäßig bzw. nicht leistbar dar.

Das Modellprojekt „Erschwingliches Wohnen für Familien“ ist aus diesem Grund und in dieser Form nicht umsetzbar und soll nicht mehr weitergeführt.

Anlagen:

- Planunterlagen zum Modellprojert im Mausbergweg

Hinweis:

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buengerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.