



Sitzungsvorlage 820/243/2018

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 29.05.2018	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	28.05.2018	Vorberatung N	
Werksausschuss GML	07.06.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	19.06.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Wohnungsbau durch das Gebäudemanagement Landau

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die Aufsichtsbehörde gemäß Schreiben vom 8. Mai 2018 (Anlage 1) ein Sonderkreditkontingent für städtische Wohnungsbauvorhaben bewilligt - unter folgenden Maßgaben:
 - Die Stadt muss sich bei der Durchführung an den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit halten. Dies bedeutet, dass die künftigen Mieteinnahmen die Investitionskosten so weit wie möglich decken.
 - Die Stadt Landau darf keine jeweils angemessenen Mietpreiserhöhungen auslassen.
 - Die Stadt Landau wird aufgrund der damit einhergehenden Ausweitung der Investitionen im freiwilligen ihre Einnahmequellen und Ausgaben ständig auf Konsolidierungspotential untersuchen.
2. Das Gebäudemanagement wird beauftragt, in einem ersten Schritt die Planung zum Bau von 2 Punkthäusern in der Landauer Südstadt, Straße Guldengewann (siehe Anlage 2), einzuleiten. Die Gebäude mit jeweils 3 bis 4 Wohneinheiten sind nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus mit einer Förderung der ISB Rheinland-Pfalz zu errichten.
3. Das Gebäudemanagement wird zur fachlichen Unterstützung im Vorgriff auf den Nachtragswirtschaftsplan 2018 folgende Leistungen beauftragen:
 - für beratende Leistungen zum Sozialen Wohnungsbau, merkel consulting GmbH, Herrn Dipl.-Ing. Ernst Merkel
 - für die Architektenleistungen zum Bau der beiden Häuser, Uwe Knauth Architekten Landau, Herrn Uwe Knauth
4. Die in diesem Zusammenhang erstellten Kostenberechnungen und Haushaltsmittel werden im für September 2018 geplanten Nachtragswirtschaftsplan 2018 veranschlagt und in der Finanzplanung 2019 aufgenommen.
Damit bereits zu Beginn des Jahres 2019 mit den Bauarbeiten konkret begonnen werden kann, ist die Veranschlagung einer Verpflichtungsermächtigung vorgesehen.
5. Der Stadtrat beauftragt das Gebäudemanagement im Rahmen der Finanzplanung weitere Wohnbauprojekte zu entwickeln und zugleich die in der Genehmigung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion benannte Struktur einer Eigengesellschaft für den städtischen Wohnungsbau weiter zu verfolgen.

Begründung:

In der Stadt Landau besteht ein großer Nachfrageüberhang nach günstigem sozialem Wohnraum. Dies ist durch die hohe Nachfrage beim Gebäudemanagement sowie die ständig weiter steigenden Mietpreise auch belegt.

Aus Gründen der Daseinsvorsorge und um möglichen sozialen Spannungen und Ungleichgewichten vorzubeugen, ist es daher eine Aufgabe der öffentlichen Hand Wohnraumangebote für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Gerade das Segment des günstigen sozialen Wohnraumes macht hier auch ein aktives Handeln der Stadt Landau erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Gründung einer neuen Wohnungsbaugesellschaft hat die Aufsichtsbehörde auf die Möglichkeit eigenständigen kommunalen Handelns hingewiesen und stellt hierfür eine Sonderkreditaufnahmeermächtigung zur Fremdkapitalbeschaffung in Aussicht.

Die in diesem Zusammenhang genannten Auflagen und Forderungen sind nachvollziehbar und stellen diesen Bereich der grundsätzlich freiwilligen Selbstverwaltungsaufgaben auch weiterhin unter das Kriterium der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit.

Nachdem das Gebäudemanagement den Wohnungsneubau nachhaltig und trotzdem so günstig wie möglich herstellen möchte, wurde der Grundstücksbestand des GML auf mögliche Bauflächen untersucht, so dass Grunderwerbskosten in einem ersten Schritt nicht anfallen.

In der Straße Guldengewann hat das GML zwei Grundstücksteile, welche aktuell als Rasenflächen hinter Gebäudeblöcken entlang der Cornichonstrasse genutzt sind. Zu früheren Zeiten waren diese Teilflächen unter anderem mit Garagen genutzt (siehe Lageplan).

Durch ein Einfügen von Punkthäusern können diese Grundstücksteile der Bebauung der Straße Guldengewann angepasst werden, so dass dort jeweils 3 bis 4 Wohneinheiten auf 3 Stockwerken inklusive eines ausgebauten Dachgeschosses denkbar wären.

Das Gebäudemanagement hat aber aktuell keine personellen Kapazitäten um diese Objekte eigenständig planen und umsetzen zu können.

Vor diesem Hintergrund soll daher über Herrn Dipl. Ing. Merkel, von der Firma merkelconsulting GmbH, als ehemaliger Vorstand der GAG Ludwigshafen, eine spezialisierte und fundierte Beratung zu dem Vorhaben erfolgen.

Herr Architekt Knauth soll für die Planung und Betreuung während der Umsetzung beauftragt werden. Er ist dem GML bereits aus anderen Projekten bestens vertraut und hat auch bereits im sozialen Wohnungsbau Erfahrungen vorzuweisen.

Dieses Team bietet die Gewähr, dass die Vorgaben der ISB für eine entsprechende Förderung eingehalten und die wichtigen Kosteneinsparungspotentiale ermittelt werden, so dass damit sozial günstig vermietbarer Wohnraum entsteht.

Die Einhaltung der Kriterien der ISB Rheinland-Pfalz sind in diesem Zusammenhang auch unabdingbar, da neben der aufsichtsbehördlichen Genehmigung einer

Kreditaufnahme auch die kommunalrechtlichen Vorgaben der GemO gem. VV Nr. 4.1.3 zu 103 GemO zu beachten sind

Nach diesen Vorschriften ist die erforderliche Kreditaufnahme nur bei einer Landeszuweisung zulässig, sofern das Vorhaben nach § 18 Abs. 2 Nr. 3 LFAG aus dringenden Gründen des Gemeinwohls für notwendig erklärt wurde. Dieses Verfahren ist bei Finanzministerium zu beantragen und muss vor dem Beginn der Arbeiten abgewartet werden.

In diesem Zusammenhang wird dann auch zu entscheiden sein, über welchen Förderweg konkret Wohnungen geschaffen werden können, wobei für diese ersten beiden Projekte die Einhaltung des ersten Förderweges insgesamt angestrebt wird und damit zu 100 % sozialer Wohnungsbau unter Einhaltung der Einkommensgrenze nach den Vorgaben der ISB entstehen soll.

Vor dem Hintergrund dieses Verfahrens sowie der Abstimmung der Planung und der Beantragung der Förderung, ist mit dem Baubeginn im Frühjahr 2019 zu rechnen. Im bereits terminlich festgelegten Nachtrag 2018 müssen daher entsprechende Planungsmittel sowie Verpflichtungsermächtigungen berücksichtigt werden.

Zugleich sind Überlegungen anzustellen, die freigegebenen Kreditkontingente für weitere Wohnungsbau-Projekte einzusetzen.

Unabhängig davon bleibt der Auftrag bestehen, die Wohnungsprojekte der Stadt perspektivisch in einer Eigengesellschaft abzubilden.

Auswirkungen:

Produktkonto: GML

Haushaltsjahr: 2018/2019

Betrag: ca. 900.000 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja ☐/Nein ☐

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja ☐/Nein ☐

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja ☐/Nein ☐

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja ☐/Nein ☐

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja ☐/Nein ☐

Sonstige Anmerkungen:

Anlagen:

- Schreiben der ADD vom 8. Mai 2018

- Lageplan

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

