



Beschlussvorlage 2015/409	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 20, Finanzreferat
	Verfasser(in)	Stadt Friedberg

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	21.01.2016	öffentlich

Sozialer Wohnungsbau in Friedberg: Neubau einer geförderten städtischen Wohnanlage - Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Friedberg beantragt aufgrund des (neuen) kommunalen Förderprogramms vom 22. Dezember 2015 staatliche Zuwendungen für den Neubau eines städtischen Mietwohnungsgebäudes und wird somit im Rahmen der neuen Fördertatbestände bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht mit angemessenem Mietwohnraum versorgen können, schaffen.
2. Für die Realisation kommt folgendes städtische Grundstück in Frage:
-um Meinungsbildung wird gebeten-
3. Die entsprechenden Haushaltsmittel und die mögliche Förderung sind in die Haushalte 2016 und 2017 einzustellen. Die offenen Finanzierungsmittel in Höhe von rund 60 % sind über ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zu decken. Der erforderliche städtische Eigenanteil in Höhe von 10 % wird über den Grundstückswert eingebracht.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

1. Ausgangslage

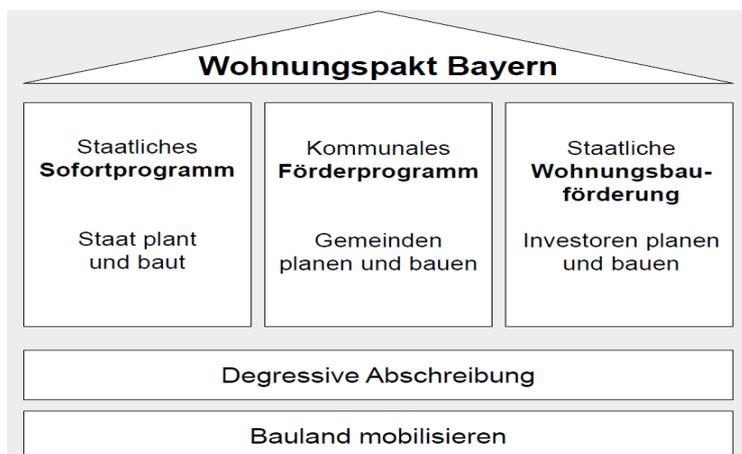
Der Freistaat Bayern unterstützt die Gemeinden bei der Erfüllung ihrer Aufgabe zur Schaffung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum gemäß Art. 106 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 83 BV. In Anbetracht der derzeitigen außergewöhnlichen Situation hat der Freistaat Bayern mit dem Erlass einer Förderrichtlinie vom 22. Dezember 2015 den Wohnungspakt Bayern initialisiert.



Für die Zuwendung gelten die neu erlassenen Richtlinien und die allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen. Die Zuwendung erfolgt ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Die Zuwendungen sind im Rahmen der bekannten Verfahren bei der Bewilligungsstelle zu beantragen. Ein Bewerbungsverfahren ist nicht vorgeschaltet.

2. Richtlinien für das kommunale Förderprogramm vom 22. Dezember 2015-KommWFP

Mit dem Wohnungspakt Bayern –**KommWFP**- wird das Ziel der Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht mit angemessenem Mietwohnraum versorgen können, verfolgt. Dabei sollen auch anerkannte Flüchtlinge angemessen berücksichtigt werden.



Gegenstände der staatlichen Förderung im KommWFP sind dabei

- das Schaffen von Mietwohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, einschließlich solcher, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden,



- die Modernisierung bestehenden Mietwohnraums,
- der Erwerb von Grundstücken oder von leerstehenden Gebäuden zur Durchführung von vorgenannten Maßnahmen sowie
- vorbereitende planerische Maßnahmen; dazu gehören insbesondere Wohnraumkonzepte, Fachgutachten und Wettbewerbe.

Zuwendungsempfänger im KommWFP sind die **Gemeinden**, auch in kommunaler Zusammenarbeit in den Formen von Zweckvereinbarungen und Zweckverbänden. Die Gemeinden oder die Zweckverbände müssen **Eigentümer** des nach diesen neuen Richtlinien geförderten Mietwohnraums sein. Zur Umsetzung können sich die Zuwendungsempfänger insbesondere kommunaler Wohnungsbauunternehmen bedienen. Als Kooperationspartner können auch die Kirchen durch die Bereitstellung von Grundstücken in Erbpacht an die Gemeinden oder durch die Einbindung kirchlicher Wohnungsunternehmen zur Durchführung und Abwicklung der Baumaßnahmen beteiligt werden.

	Sofortprogramm für anerkannte Flüchtlinge	Kommunales Förderprogramm für Alle	Wohnungsbauförderung für Alle
Ziel	<p>Staat plant und baut</p> <ul style="list-style-type: none"> • kurzfristiger Auszug der Fehlbeleger aus den Gemeinschaftsunterkünften • befristetes Wohnen mit reduziertem Standard 	<p>Gemeinden planen und bauen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Förderung von Gemeinden, um Wohnungsangebote für örtlichen Bedarf zu schaffen 	<p>Investoren planen und bauen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von dauerhaftem Wohnraum für alle Sozialwohnungsberechtigte • Erhöhung der Anreize für Investoren durch Ausweitung der Wohnraumförderung nebst Zuschussanteil, um allgemeinen Wohnungsmarkt zu entlasten • zusätzlich Vergabevorbehalte für anerkannte Flüchtlinge möglich
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> • Jahresprogramm • staatliche Grundstücke • wichtigste Kriterien <ul style="list-style-type: none"> ◦ schnelle Verfügbarkeit ◦ Erschließung ◦ Baurecht • Wohnungen für Familien mit ca. 45 m² (3 – 4 Personen) • Wohnheimplätze mit ca. 15 m² (1 – 2 Personen) • Mischung nach Erfordernis 	<ul style="list-style-type: none"> • 4 - Jahresprogramm • kommunale Grundstücke • Zweckbindung für ausschließliche Vergabe an anerkannte Flüchtlinge und andere einkommensschwache Personen • Gemeinden steuern die soziale Mischung in den Quartieren 	<ul style="list-style-type: none"> • 4 - Jahresprogramm • private Grundstücke • ergänzende Zuschussförderung <ul style="list-style-type: none"> ◦ allgemein in der Mietwohnraumförderung ◦ Höhe abhängig von den Aufwendungen des Fördernehmers ◦ Ermöglicht angemessene Vergütung und angemessene Rendite

Dabei will der Freistaat Bayern folgende Ziele quantitativ erreichen:



	Sofortprogramm für anerkannte Flüchtlinge	Kommunales Förderprogramm für Alle	Wohnungsbauförderung für Alle
Volumen	<ul style="list-style-type: none"> Wohnplätze für ca. 3.300 Personen 	<ul style="list-style-type: none"> mindestens 1.500 Mietwohnungen pro Jahr mit durchschnittlich 65 m² Wohnfläche 	<ul style="list-style-type: none"> 2.500 neue Mietwohnungen in 2016 jährliche Steigerung um 500 Wohnungen auf 4.000 Mietwohnungen im Jahr 2019
Mittel	Zusätzliche Landesmittel: <ul style="list-style-type: none"> Mittelbedarf Baukosten 2016 70 Mio. € 	Zusätzliche Landesmittel: <ul style="list-style-type: none"> Bedarf an Zuschussmitteln 2016 - 2019 150 Mio. € pro Jahr Gesamtmittel 600 Mio. €	Zusätzliche Mittel: <ul style="list-style-type: none"> Erhöhung Bewilligungsrahmen auf 320 Mio. € in 2016 (100 Mio. € BayernLabo) weitere Erhöhung für Zuschussanteil (59,1 Mio. € Bundesmittel jährlich 2016 - 2019) Studentenwohnraumförderung (22,5 Mio. € jährlich 2016 – 2019) Gesamtbetrag Wohnraumförderung 2016: 401,6 Mio. € ab 2017: kontinuierliche jährliche Erhöhung der Wohnraumförderung zur Schaffung von jeweils weiteren 500 Wohnungen Geplante Gesamtfördermittel 2016 – 2019 ca. 1,9 Mrd. €

Bereits begonnene Vorhaben werden nicht gefördert. Die geförderten Mietwohnungen sollen den allgemein üblichen Wohnstandards entsprechen.

Die geförderten Wohnungen sind entsprechend dem Zweck der Zuwendung an einkommensschwache Haushalte zu vermieten; dabei sollen anerkannte Flüchtlinge angemessen berücksichtigt werden. Bei der Auswahl der berechtigten Haushalte soll sich die Gemeinde an den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung (vgl. BayWoFG) orientieren. Die Belegung erfolgt durch die Gemeinde (Belegungs- und Zuschussbindung: 20 Jahre).

Die angemessene Wohnfläche der zu fördernden Mietwohnungen soll sich an den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) orientieren.

Die Miethöhe ist so zu bemessen, dass sie für einkommensschwache Wohnungssuchende tragbar ist. Die Bemessung soll sich an den nach § 22 Abs. 1 SGB II erstattungsfähigen Aufwendungen orientieren.

Die Zuwendung für die Baumaßnahmen erfolgt als Projektförderung der Gesamtmaßnahme im Wege der Anteilfinanzierung durch einen Zuschuss in Höhe von 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten und ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt in Höhe von bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten (Kondition tagesaktuell 7. Januar 2016: 0,47 % bei 20-jähriger Zinsbindung). Der Zuschuss könnte auch ohne das zinsverbilligte Darlehen beantragt werden. Das Förderprogramm ist bis zum Jahre 2019 aufgelegt.



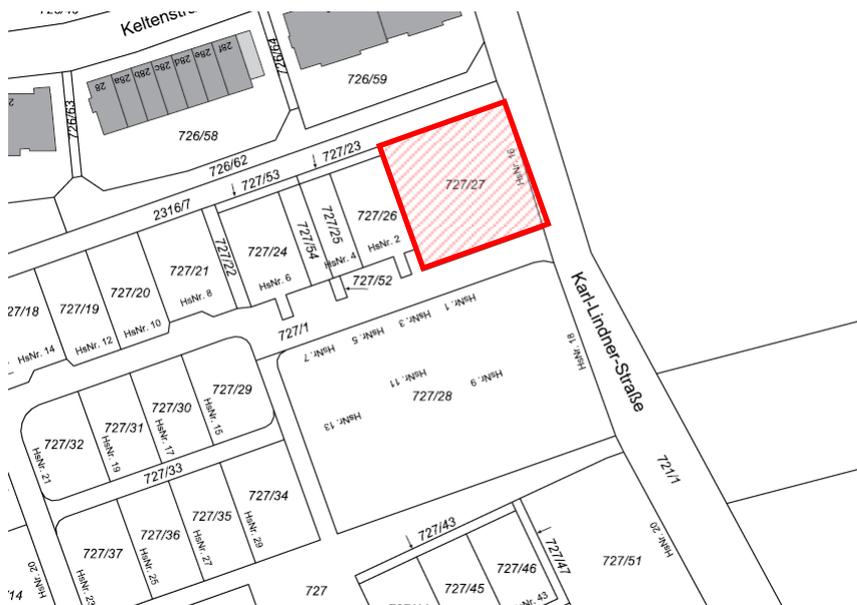
Der Eigenanteil der Gemeinde beträgt mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. Dieser kann insbesondere durch den Wert des im Eigentum der Gemeinde befindlichen Baugrundstücks erbracht werden. Eine Mehrfachförderung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

3. Umsetzungsstrategie in der Stadt Friedberg

Aufgrund dieser geänderten und auch für Kommunen abrufbaren Förderkulisse ist der Wohnungsneubau für die Stadt Friedberg ein finanzierbares Ziel, um den akuten Wohnungsmangel im Stadtgebiet Friedberg lindern zu können.

Folgende Sofortmaßnahmen wären realistisch:

Städtisches Grundstück Fl.Nr. 727/27 der Gemarkung Friedberg



Das städtisches Grundstück Fl.Nr. 727/27 der Gemarkung Friedberg liegt an der Karl-Lindner-Straße im Baugebiet Friedberg-Süd, Fläche A1, innerhalb des Bebauungsplans Nr. 51/V, und besitzt eine Größe von 833 qm. Gemäß dem gültigen Bebauungsplan ist eine mehrgeschossige Wohnbebauung zulässig, die aufgrund politischer Festlegungen im KfW 40-Standard auszuführen ist.

Für das Grundstück wurde bereits eine Projektstudie mit möglichen Bauformen erstellt und im Bauausschuss vorgestellt.

Vorteile:

- für das Grundstück besteht Baurecht und es wäre grundstücksrechtlich sofort verfügbar
- die Erschließung ist hergestellt.

Nachteile: limitiertes Baufeld

Erschwernisse: Bei einem kostengünstigen Mietwohnungsbau müsste aus Kostengründen u.a. auf folgende Punkte verzichtet werden:

- Bauausführung im KfW 40-Standard
- Gebäudeausführung ohne Tiefgarage. Folge: es könnten die baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze nicht auf dem Grundstück hergestellt werden, eine Ablöseregung wäre erforderlich
- Inklusionsgerechter Gesamtausbau ist wohl nicht möglich, kein Aufzug (ev. Vorrüstung?). Diese Option wäre jedoch tatsächlich aufgrund der tatsächlichen aktuellen Nachfrage nach senioren- und inklusionsgerechtem Wohnraum sehr wichtig. Aufgrund der vorhandenen Wohnstrukturen im Bestand (ausschließlich Hochparterre ohne Aufzug) sollte diese Option finanziell geprüft werden.

Städtisches Grundstück Fl.Nr. 677/3 der Gemarkung Ottmaring (Teilfläche)



Das städtisches Grundstück Fl.Nr. 677/3 der Gemarkung Ottmaring liegt am Griesfeldweg am Ortseingang vom Ortsteil Ottmaring. Derzeit befindet sich der dortige Bebauungsplan Nr. 6 in der Aufstellung (1. Verfahrensschritt). Gemäß den Überlegungen zum künftigen Bebauungsplan sollen bis zu zwei mehrgeschossige Wohnanlagen auf dem städtischen Grundstück zulässig sein. Mit dem Abschluss des Verfahrens ist mit dem Ende dieses Jahres 2016 zu rechnen.

Vorteile: ./.

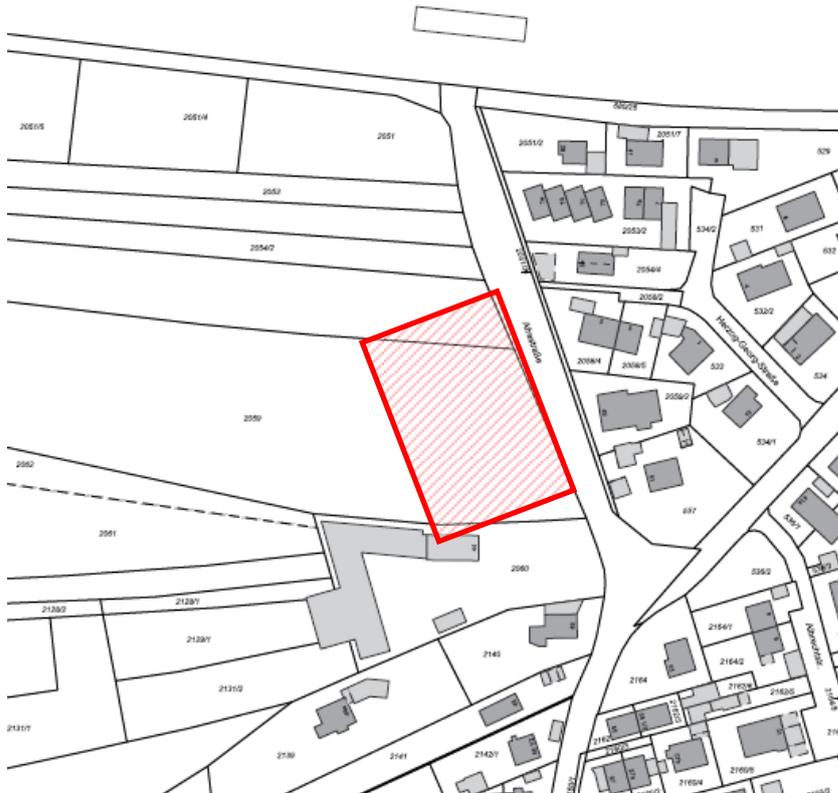
Nachteile:

- ÖPNV und Nahversorgung im Ortsteil eingeschränkt

Erschwernisse:

- Umsetzung erst nach Abschluss Bebauungsplanverfahren möglich

Städtisches Grundstück Fl.Nr. 2059 der Gemarkung Friedberg (Teilfläche)



Das städtisches Grundstück Fl.Nr. 2059 der Gemarkung Friedberg liegt an der Afrastraße innerhalb des Bebauungsplans Nr. 92/I. Gemäß dem noch gültigen Bebauungsplan, der sich jedoch derzeit in Änderung befindet, ist eine mehrgeschossige Wohnbebauung, ursprünglich für eine Sammelunterkunft für Asylbewerber (im Jahr 2014), zulässig.

Vorteile:

- Für das Grundstück besteht Baurecht im Rahmen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 92/I und es wäre grundstücksrechtlich verfügbar
- Eine variable Grundstücksfläche und -größe ist möglich
- mehrere Baukörper sind zulässig.

Nachteile: ./.

Erschwernisse:

- Erschließung mit z.B. Kanal/Wasser/Energie muss kurzfristig über die Afrastraße hergestellt werden



- Der/die Baukörper muss/müssen im Vorgriff der späteren Gesamtkonzeption sowohl in Form als auch in Lage geplant und ausgeführt werden
- Eine Anbindung an die angestrebte Nahwärmenetzversorgung im Gesamtgebiet wäre aufgrund der fehlenden Gleichzeitigkeit wohl nicht möglich bzw. zu prüfen.

Als Baukosten sind derzeit wohl jeweils rund 4,0 Mio. € als grobe Kostenannahme für eine solche Wohnbaumaßnahme zu schätzen. Es könnte wohl dann mit einem staatlichen Zuschuss in Höhe von rund 1,2 Mio. € gerechnet werden. Die Finanzierungslücke in Höhe von 2,8 Mio. € könnte über ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (Kondition tagesaktuell 7. Januar 2016: 0,47 % bei 20-jähriger Zinsbindung) komfortabel finanziert werden. Der erforderliche Eigenanteil in Höhe von 10 % wird durch den städtischen Grund erbracht.

Die erforderlichen Haushaltsmittel (Ausgaben/Einnahmen) wären entsprechend in die städtische Haushaltsplanungen einzustellen.