

Beantwortung von Anfragen



Stadt
Rottenburg
am Neckar

21.05.2017

Federführend: WBR

Beteiligt: Ordnungsamt
Stadtkämmerei

Verteiler: Antragsteller/-in
Fraktionsvorsitzende
Dezernenten
Presse

Anfrage
von StR Dr. Peter zum sozialen Wohnungsbau

Beratungsfolge:

Gemeinderat	09.05.2017	Kenntnisnahme	öffentlich
-------------	------------	---------------	------------

Siehe Anlage - Anfrage 29 zum sozialen Wohnungsbau in Rottenburg (in der GR-Sitzung vom 03.04.2017)

Beantwortung:

Auf die Anfragen wird hingewiesen. Diese Anfragen werden wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Im Jahr 2016 sind in Rottenburg am Neckar keine Wohnungen aus der Mietpreisbindung herausgefallen.

Im Jahr 2017 werden 32 Wohnungen (Klausenstraße 12 – Eigentümerin: GSW Sigmaringen) aus der Mietpreisbindung fallen.

Zu Frage 2:

Die von der Wohngeldbehörde ausgestellten Wohnberechtigungsscheine (WBS) sind in der Regel ein Jahr gültig - von den 48 im Jahr 2017 erteilten WBS haben vier eine kürzere Gültigkeit -; aktuell sind folgende WBS - für folgende Wohnungsgrößen - ausgestellt:

Wohnungs-größe	2016 ausgestellte, noch gültige WBS	2017 ausgestellte, gültige WBS	insgesamt gültige WBS
45 qm	29	14	43
60 qm	26	11	37
75 qm	23	13	36
90 qm	11	7	18
105 qm und mehr	10	3	13
Summe	99	48	147

Stand 10.04.2017

45 qm	1 Person
60 qm	2 Personen
75 qm	3 Personen
90 qm	4 Personen
105 qm	ab 5 Personen

Zum 01. Januar 2017 hat die Stadt den Eigenbetrieb ‚Wohnbau Rottenburg am Neckar‘ gegründet. Jährlich soll die Wohnbau ca. 30 Neubauwohnungen errichten, davon ca. 50 % als Sozialwohnungen.

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH hat am 02.05.2017 das Neubauvorhaben im Spitalhof begonnen. Für diese Gebäude vereinbart die Stadt zehn Belegungsrechte.

Zu Frage 3:

Der Begriff der „seniorenrechtlichen Wohnung“ ist nicht normiert. In Wikipedia wird hierzu lediglich ausgeführt:

*„Eine **Seniorenwohnung** oder auch **Altenwohnung** ist eine abgeschlossene [Miet-](#) oder [Eigentumswohnung](#) mit spezieller Ausstattung und besonderen Einrichtungen für die Nutzung durch ältere Menschen (eventuell auch durch jüngere Behinderte). Neben der Wohnungsausstattung spielt auch die Wohnlage eine Rolle. Ein ausreichendes Betreuungsangebot durch hauswirtschaftliche, pflegerische, soziale und gesundheitliche Dienstleistungen zur Gewährleistung des selbständigen Wohnens muss örtlich gesichert sein. Altenwohnungen können auch in einem [Altenheim](#) oder [Seniorenzentrum](#) angeboten werden, häufig in Form von Seniorenappartements.*

Baulich alten- bzw. behindertengerechte Wohnungen müssen barrierefreie Zugänge haben, auch angrenzende Verkehrsflächen sollten stufenfrei erreichbar sein. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind [Fahrstühle](#) eine Grundvoraussetzung, innerhalb der Wohnungen darf es keine Schwellen oder Niveauunterschiede geben. Für Türen, eventuelle Rampen und Fahrstuhlanlagen ist die Norm DIN 18025 maßgebend. In den Sanitäreinrichtungen sollte ausreichend Platz für Halte- und Stützvorrichtungen sein, ein bodengleicher gefliester Duschplatz ist gegenüber einer [Badewanne](#)

oder herkömmlicher [Dusche](#) zu bevorzugen. Die Wohnungsgröße wird von ausreichenden Wende- und Stellplätzen für [Rollatoren](#) und [Rollstühle](#) beeinflusst. Oft ist ein [Balkon](#), [Erker](#) oder [Wintergarten](#) vorhanden.

Zur Ausstattung von Seniorenwohnungen gehören neben einer [Sprechanlage](#) auch Notrufsysteme ([Hausnotruf](#)) und [Rauchwarnmelder](#). Hausreinigung und Schneeräumung müssen gewerblich ausgeführt und ein Hausmeisterservice angeboten werden.“

Maßgebend sind deshalb vielmehr die Anforderungen nach § 35 LBO:

„Angesichts des immer größer werdenden Anteils älterer und in ihrem Alltagskompetenz eingeschränkter Menschen an der Gesamtbevölkerung sollen durch Anforderungen an Wohnungen in § 35 LBO die Wohnbedürfnisse von Menschen mit Behinderungen bzw. mobilitätseingeschränkter Personen besser berücksichtigt werden“ (Zitat: Architektenkammer Baden-Württemberg).

§ 35 Abs. 1 LBO (in der Fassung vom 01.03.2015) führt deshalb hierzu wie folgt aus:+

In Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, soweit die Anforderungen insbesondere wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können.

Die Stadt und die WBR werden diese Bestimmungen bei der Bebauung des DHL-Geländes beachten.

Zu Frage 4:

Wie in den Sitzungen des Gemeinderats am 21.02.2017 und 04.04.2017 vorgestellt und einstimmig beschlossen, setzt die WBR alles daran, das Wohnbauvorhaben von ca. 60 Mietwohnungen im Mischgebiet Dätzweg prioritär zu bearbeiten. Aufgrund der seit 12.04.2016 geltenden Vergabevorschriften sind wir an die öffentliche, europaweite Ausschreibung gebunden.

Danach werden unterstützende externe Fachingenieure und später ein Architekturbüro beauftragt. Dies zeigt jedoch gleichzeitig auch, dass aufgrund dieser Vergabevorschriften eine schnellere Bearbeitung auch bei größeren personellen Ressourcen zumindest im aktuellen Verfahrensstand nicht zu einer Beschleunigung des Baus von preiswerten Mietwohnungen führen würde.

Im Übrigen stehen über die beschlossenen 60 Mietwohnungen hinaus, die Haushalten mit kleinerem und mittlerem Einkommen angeboten werden sollen, auch keine Haushaltsmittel zur Verfügung.

Zu Frage 5:

Die Wohnraumförderung 2017 des Landes Baden-Württemberg – kurz „Wohnungsbau BW 2017“ – hat das bisherige Bewilligungsvolumen auf insgesamt 250 Mio Euro finanziell deutlich ausgeweitet. Die Stadt wird versuchen, gemeinsam mit Wohnungsbauunternehmen, wie Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Krause Finanzgruppe, Bayreuth, und der

städtischen Wohnbau möglichst viele Mittel für Rottenburg am Neckar zu binden. Entsprechende konzertierte Gespräche mit der Wohnraumförderstelle, dem Landratsamt Tübingen, sind bereits terminiert. So ist die Verwaltung bestrebt, möglichst viel Landesfördermittel für den Bereich der sozialen Daseinsversorgung zur Verfügung gestellt zu bekommen.

Anlagen:

1. Anfrage

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

gez. Volker Derbogen
Betriebsleiter

gez. Volker Derbogen