

Beantwortung von Anfragen



Stadt
Rottenburg
am Neckar

21.01.2022

Federführend: Finanzdezernat

Beteiligt: Ordnungsamt
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt
WBR

Anfrage

Wohnungsbau in Rottenburg am Neckar

- Beantwortung der Anfrage von StR Dr. Peter vom 16.07.2019

Beratungsfolge:

Gemeinderat	24.09.2019	Kenntnisnahme	öffentlich
-------------	------------	---------------	------------

Anfrage: siehe Anlage

Beantwortung:

1) Bedarfssituation

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet mit einem Bevölkerungszuwachs von 854 Einwohner*innen bis 2025 im Vergleich zu 2019 (Hauptvariante), folglich durchschnittlich 142 Personen pro Jahr. Zugleich ist allerdings festzuhalten, dass der Bevölkerungszuwachs in den vergangenen Jahren deutlich höher war. So stieg die Zahl der Einwohner*innen von Ende 2013 bis Ende 2019 voraussichtlich um 2.288 Personen. Dies entspricht einem jährlichen Zuwachs von durchschnittlich 381 Personen. Die genaue Entwicklung bleibt abzuwarten. Sicher erscheint jedoch, dass Rottenburg auch in den kommenden Jahren deutlich wachsen wird. Im Ergebnis dürfte die im Zusammenhang mit der Verabschiedung des Wohnbaulandprogramms 2025 und der Gründung der WBR zugrunde gelegte Prognose von einem jährlichen Einwohner*innenzuwachs i.H.v. circa 300 Personen qualitativ nach wie vor zutreffen.

Im Jahr 2018 hat die Stadtverwaltung 150 Wohnberechtigungsscheine für insgesamt 424 Personen ausgestellt.

Auf der städtischen Warteliste für Wohnungen befinden sich derzeit 293 Wohnungssuchende (angemeldet im Zeitraum 2014 bis 2019). Von diesen Personen besitzen Ende Juni diesen Jahres 74 einen gültigen Wohnberechtigungsschein.

2) Arbeitsprogramm WBR

Die aktuell durchgeführten und geplanten Bauvorhaben des Eigenbetriebs WBR ergeben sich aus dem Wirtschafts- und Finanzplan 2019 mit Investitionsprogramm 2018 bis 2022, der am 04.12.2018 vom Gemeinderat beschlossen wurde (siehe Vorlage Nr. 2018/247).

Im Wirtschaftsplan 2019 sind Baumaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von 8,249 Mio.

Euro eingeplant. Im Investitionsprogramm sind für das Jahr 2020 Mittel für Baumaßnahmen in Höhe von 10,826 Mio. Euro, für das Jahr 2021 Mittel in Höhe von 3,672 Mio. Euro und für 2022 Mittel in Höhe von 6,069 Mio. Euro eingeplant.

Der Finanzbedarf der WBR soll in den kommenden Jahren so gedeckt werden:

2019:	Zuführung von der Stadt: 1,859 Mio. €;	Kreditbedarf: ca. 5,9 Mio. €
2020:	Zuführung von der Stadt: 2,166 Mio. €;	Kreditbedarf: ca. 8,6 Mio. €
2021:	Zuführung von der Stadt: 1,088 Mio. €;	Kreditbedarf: ca. 2,6 Mio. €
<u>2022:</u>	<u>Zuführung von der Stadt: 1,214 Mio. €;</u>	<u>Kreditbedarf: ca. 4,9 Mio. €</u>
Summe:	Zuführung von der Stadt 6,327 Mio. €;	Kreditbedarf: ca. 22 Mio. €

3) Aktuelle Investorenprojekte

a. Gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen

Der Eigenbetrieb Wohnbau Rottenburg am Neckar setzt laut Wirtschaftsplan 2019 mit Investitionsprogramm folgende Bauvorhaben um:

- Mischgebiet Dätzweg (MU 2), Yalovastraße: Grunderwerb und Neubau von 57 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten (2018 bis 2020)
→ Aufgrund der aktuellen Baukonjunktur hat sich die Umsetzung dieses Bauvorhabens um circa 6 Monate verzögert.
- Gebhard-Müller-Straße: Grunderwerb und Neubau von 30 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit (2018 bis 2022)
→ Dafür wurde bereits ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Der Bauantrag wurde im August 2019 eingereicht. Die Übernahme des Grundstücks ist derzeit für das Jahr 2020 vorgesehen.
- Kaiserstraße 8: Abbruch und Neubau (2019 bis 2020)
→ Die Baugenehmigung für dieses Projekt wurde im März 2019 beantragt. Der Baubeginn soll Ende des Jahres 2019 erfolgen.
- Grunderwerb und Neubau von 30 Wohnungen in einer Ortschaft (ab 2021)
→ Dieses Bauvorhaben könnte im Baugebiet „Öchsner II“ in Ergenzingen umgesetzt werden (noch nicht vom GR beschlossen)
- verschiedene Sanierungsprojekte: Königstraße 47, Poststraße 8, Sofienstraße 4, Marienbergstraße 15, Schloßstraße 10, Bricciusstraße 83

Eventuell gibt es dabei - insbesondere aufgrund der aktuellen baukonjunkturellen Lage - noch Verschiebungen durch den Wirtschaftsplan 2020 mit Investitionsprogramm, der vermutlich in der Sitzung des Betriebsausschusses am 19.11.2019 vorgestellt wird.

Bei allen Bauvorhaben der Wohnbau Rottenburg sollen 50 % öffentlich geförderte Wohnungen entstehen, die an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden können.

b. Weitere Investoren

Die Bauvorhaben der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH im Kreuzerfeld-Süd und auf dem Spitalhofgelände (Klausenstraße 17 und 19) sind abgeschlossen. Bei diesen beiden Bauvorhaben wurden insgesamt 70 Wohneinheiten geschaffen, davon 20 als Sozialwohnungen.

Im August 2018 wurde ein weiteres Grundstück auf dem Spitalhofgelände (Klausenstraße 21) an die Kreisbau verkauft. Hier werden ein bis zwei weitere Gebäude gebaut mit mindestens 30 Mietwohnungen, davon mindestens 50 % Sozialwohnungen.

In den kommenden Jahren realisiert die Instone Real Estate Development GmbH im Mischgebiet Dätzweg (MU 1, MU 3 und MU 5) den Bau von mindestens 360 Wohneinheiten bis zum Jahr 2024. Von der zu entwickelnden Geschossfläche Wohnen werden 30 % dem geförderten Wohnungsbau gewidmet. Hiervon entfallen 50 % auf Sozialmietwohnungen und 50 % auf Eigentumswohnungen für mittlere Einkommensbezieher.

Darüber hinaus gibt es noch zwei Anfragen für den Bau von Mehrfamilienhäusern, teilweise auch mit Gewerbeeinheiten, die allerdings noch nicht konkret sind.

Eine weitere Teilstrategie ist die Initiierung privater Bauprojekte durch Verwaltung und Ortschaften durch Zusammenführung geeigneter Investoren mit veräußerungswilligen privaten Grundstückseigentümern. Entsprechende Bauprojekte würden durch die Verwaltung eng betreut werden.

c. Belegungsrechte für Wohnungen

Die Stadt Rottenburg am Neckar hat für folgende Wohnungen Belegungsrechte:

Wittenberger Straße 4 und 8:	12 Wohnungen (Eigentümer: Kreisbau)
Wittenberger Straße 12:	6 Wohnungen (Eigentümer: Postbau)
Wittenberger Straße 16 und 20:	12 Wohnungen (Eigentümer: GWG)
Klausenstraße 17:	3 Wohnungen (Eigentümer: Hospitalstiftung)
Gesamt:	33 Wohnungen

Die Stadt Rottenburg am Neckar hat für folgende Wohnungen Vorschlagsrechte:

Sprollstraße 14, 14/1 und 14/2:	6 Wohnungen (Eigentümer: Siedlungswerk)
Klausenstraße 17, 19 und 21:	10 Wohnungen (Eigentümer: Kreisbau)
Willy-Brandt-Straße 22, 24, 54 und 56:	10 Wohnungen (Eigentümer Kreisbau)
Gesamt:	26 Wohnungen

Zusätzlich werden aufgrund der geplanten Bebauung durch die Firma Instone Real Estate Development GmbH im Mischgebiet Dätzweg bis zum Jahr 2024 mindestens 54 Wohnungen mit einem Vorschlagsrecht für Wohnberechtigungsscheininhaber*innen hinzukommen.

4) Bauflächensituation für Geschosswohnungsbau

a. Flächen im Eigentum der Stadt (inklusive WBR)

- Kernstadt: Gebhard-Müller-Straße (soll nach derzeitigem Stand 2020 auf die WBR übertragen werden)
- Kernstadt: Sülchenstraße 5 und 7 (soll eventuell auf die WBR übertragen werden, noch nicht vom GR beschlossen)
- In den Baugebieten, die im Rahmen des Wohnbaulandprogramms 2025 entstehen, ist teilweise Geschosswohnungsbau vorgesehen.
- In den Ortschaften Bieringen, Hailfingen, Seeborn und Wurmlingen können voraussichtlich weitere Grundstücke für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.
- Mischgebiet Dätzweg: In zwei Quartieren, die noch im Eigentum der Stadt sind, sollen durch Baugemeinschaften Wohnungen entstehen. Dabei können je Gebäude circa 8 bis 12 Wohneinheiten entstehen. Bei der Vergabe der Grundstücke soll auch berücksichtigt werden, dass geförderte und frei finanzierte Wohnungen gemischt werden.

–

b. Flächen in Privateigentum

Grundsätzlich muss darauf hingewiesen werden, dass die Möglichkeiten der Stadt, die Nutzung privater Grundstücke zu beeinflussen, sehr begrenzt sind. Wenn die Stadtverwaltung erfährt, dass passende Grundstücke verkauft werden sollen, nimmt die Stadt gerne eine vermittelnde Position zwischen Eigentümern und möglichen Investoren ein und berät die Beteiligten hinsichtlich einer möglichen zukünftigen Nutzung. Dabei wird vor allem auch ein Augenmerk auf altengerechte Wohnmöglichkeiten gelegt. Sofern Lage und Größe des Grundstücks sowie die Preisvorstellungen der Eigentümer vertretbar sind, kauft die Stadt auch selbst Grundstücke von privaten Eigentümern.

Einige Flächen, die im privaten Besitz sind, könnten mit Geschosswohnungsbau bebaut werden:

- Kernstadt: 23 Gebäude mit circa 189 Wohneinheiten
- Eckenweiler: 1 Grundstück
- Kiebingen: 1 Grundstück
- Oberndorf: 2 Grundstücke

Darüber hinaus wurden für die Kernstadt aktuell verschiedene private Bauprojekte für 6 Gebäude mit insgesamt 54 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau genehmigt, aber noch nicht umgesetzt.

Weitere private Bauvorhaben für 86 Wohneinheiten in 11 Gebäuden befinden sich aktuell in Planung bzw. im Genehmigungsverfahren.

In den Jahren 2014 bis 2019 wurden bereits folgende private Projekte im Geschosswohnungsbau umgesetzt:

- Kernstadt: 35 Gebäude mit 278 Wohneinheiten
- Ergenzingen: 9 Gebäude mit 63 Wohneinheiten
- Frommenhausen: 1 Gebäude mit 6 Wohneinheiten
- Kiebingen: 2 Gebäude mit 22 Wohneinheiten
- Wurmlingen: 2 Gebäude mit 9 Wohneinheiten

c. Sparsame Flächennutzung

Generell wird nahezu in allen Baugebieten eine mindestens zweigeschossige Bauweise zugelassen. Weitere Geschosse sind stadtgestalterisch bei einer dichteren Bebauung wie in der Kernstadt, Kiebingen oder Ergenzingen vollkommen unproblematisch und werden in den Entwürfen auch überall berücksichtigt.

In den anstehenden Baugebieten in den Ortschaften sind generell auch verdichtete Bauformen mit mehreren Geschossen (3 Vollgeschosse plus Dach) an verschiedenen Stellen denkbar. Bisher war aber die Nachfrage, insbesondere in den Ortschaften, nicht vorhanden.

Bei allen Baugebieten hat der Gemeinderat schon jetzt die Vorgabe gemacht, dass Bauplätze für Ein- bis Zweifamilienhäusern nicht größer als 500m² sein sollen. Dies ist ein erster guter Schritt in Sachen Flächensparen bei Neuausweisungen.

Der Gemeinderatsbeschluss, Flächen nur dann zu entwickeln, wenn die Stadt Eigentümerin ist, führt dazu, dass keine Baulücken mehr entstehen können. Weitere aktive Maßnahmen zum Schutz der Flächen sind auch die Ausübung von Vorkaufsrechten und der Ankauf untergenutzter Flächen zur Baulandeentwicklung.

In den letzten 30 Jahren war Rottenburg zudem Vorreiter in Sachen Innenentwicklung und hat so gut wie keine Flächenausweisungen im Außenbereich vorgenommen. Das war aktiver

Flächenschutz!

Die Geschosswohnungsbauflächen sind grundsätzlich zunächst im Eigentum der Stadt und werden dann veräußert. Im Einzelfall sind aber auch andere Lösungen denkbar.

5) Sonstige Maßnahmen zur Förderung des Wohnraumangebots

Die Stadt Rottenburg am Neckar beteiligt sich an dem Programm RAUMTEILER. Ziel dieses Programms ist, mehr vorhandenen privaten Wohnraum an bedürftige Personen zu vermitteln. Mit diesem Programm können Wohnungen vor allem an Einzelpersonen und Familien mit Wohnberechtigungsschein, an geflüchtete Menschen in der Anschlussunterbringung der Stadt und an Menschen in prekären Lebenssituationen bzw. in der Obdachlosenunterbringung der Stadt vermittelt werden.

Außerdem wird mit dem sehr erfolgreichen Förderprogramm „Kaufen – Sanieren – Gestalten“ die Erhaltung, Gestaltung und Weiterentwicklung der baulichen Struktur in den Innenbereichen durch städtische Zuschüsse unterstützt. Ziel dieser Förderung ist es, die Lebensverhältnisse in den Innenbereichen der Kernstadt und der Ortschaften durch die Beseitigung struktureller und baulicher Mängel zu verbessern und sie dadurch vor den negativen Auswirkungen des wirtschaftskulturellen und demographischen Wandels zu schützen. Mit diesem Förderprogramm wird der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ aktiv gefördert.

6) Zusammenfassung

Die Vorgehensweise bei der Wohnungsbaupolitik der Stadt Rottenburg am Neckar basiert auf einem 4-Säulen-Modell mit folgenden Bestandteilen:

1. Wohnbaulandprogramm 2025 (v.a. Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser)
2. Eigenbetrieb Wohnbau Rottenburg (Mietwohnungsbau)
3. Zusammenarbeit mit Investoren (v.a. Geschosswohnungsbau)
4. Programm RAUMTEILER (Optimierte Nutzung vorhandenen Wohnraums und Unterstützung besonders bedürftiger Bevölkerungsgruppen)

Insgesamt ist die Stadtverwaltung mit Gemeinderat und Ortsvorsteher*innen in den Bereichen Wohnraumschaffung und Innenentwicklung sehr aktiv. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse erfolgte in der Klausurtagung des Gemeinderats am 15.02.2019. Im Rahmen der Klausur wurde berichtet, dass seit 2014 circa 380 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern auf Flächen im Innenbereich entstanden sind. Darüber hinaus konnte die Anzahl der Baulücken in bestehenden Wohngebieten seit dem Jahr 2019 fast halbiert werden.

Bei diesen Bemühungen muss auch berücksichtigt werden, dass viele verschiedene Rahmenbedingungen vorliegen und es in den Bereichen der Innenstadt und der Ortskerne wenig geeignete Flächen für Geschosswohnungsbau gibt. Bei der Sanierung und dem Bau von Gebäuden müssen viele Faktoren in Einklang gebracht werden, wie z. B. Denkmalschutz, Brandschutz, Naturschutz, Tierschutz oder Lärmschutz. Hinzu kommt, dass die Kosten für Baumaßnahmen in den letzten 10 Jahren extrem angestiegen sind. Immer wieder scheitern Bauvorhaben leider auch aufgrund der überhöhten Preisvorstellungen beispielsweise der Grundstückseigentümer.

Anlagen:

1. Anfrage

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

gez. Marina Teichert
Referentin der
Verwaltungsspitze

