

Eigenbetrieb Stadtbau  
Sachbearbeiter(in): Boxler, Heike  
Liegenschaften  
14.08.2018

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss (nicht öffentlich)	19.09.2018
Gemeinderat (öffentlich)	02.10.2018

## **Erlass von allgemeinen Richtlinien über die ermäßigte Abgabe von städtischen Grundstücken zur Förderung des Sozialen Wohnungsbaus in Rottweil**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadt Rottweil erlässt allgemeine Richtlinien über die ermäßigte Abgabe von städtischen Grundstücken in Neubaugebieten der Gemarkung Rottweil inklusive Ortsteile zur Förderung des Sozialen Wohnungsbaus.
2. Unterstützt werden soll der Soziale Wohnungsbau (Kriterien hierfür: Förderung nach dem Landeswohnungsbauprogramm/VwV – Wohnungsbau Baden-Württemberg – Neubau von Mietwohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung in einem Zeitraum von mindestens 10 Jahren) durch Zurverfügungstellung von geeigneten städtischen Grundstücken. Hierbei wird der Kaufpreis auf einen Betrag reduziert, der sich wie folgt zusammensetzt:
  - Ablösungsbetrag auf den Erschließungsbeitrag nach der städtischen Erschließungsbeitragssatzung (dieser ist zuvor durch einen entsprechenden Beschluss des Gemeinderats festzusetzen)
  - Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach der städtischen Kostenerstattungssatzung (dieser ist zuvor durch einen entsprechenden Beschluss des Gemeinderats festzusetzen)
  - Abwasserbeitrag nach der städtischen Abwassersatzung und den dort festgelegten Beitragssätzen für den Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanalbeitrag (für das Stadtgebiet Rottweil und gesondert für den Ortsteil Neufra)

Zu diesem ermäßigten Kaufpreis hinzu kommen noch die Hausanschlusskosten und die Baukostenzuschüsse für die notwendigen Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen inklusive Abwasserkontrollschacht.

3. Die Förderung besteht in einem Verzicht auf die Erhebung eines Kaufpreisanteils für den Grund und Boden. Sollte nur ein Teil der in einem Objekt geplanten Wohneinheiten als Sozialwohnungen erstellt werden, errechnet sich der Anteil der verbilligten Grundstücksfläche aus dem prozentualen Anteil der Gesamtwohnfläche der geplanten Sozialwohnungen an der Gesamtwohnfläche im Objekt. Für die übrigen Grundstücksflächen ist somit der volle Kaufpreis (laut Kaufpreisfestlegungsbeschluss des Gemeinderats) zu bezahlen.

4. Begünstigte Personengruppe sind Haushalte, für die ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt wurde und die im Rahmen dessen Beantragung ihre Bedürftigkeit nachgewiesen haben.
5. Die Einhaltung der Verpflichtung zur Erstellung von geförderten Sozialwohnungen wird wie folgt abgesichert:
  - Nachweis der Förderung des Objekts durch Vorlage eines entsprechend lautenden Förderbescheides des Landes Baden-Württemberg
  - Absicherung mit einer Bauverpflichtung zur Erstellung dieser geförderten Sozialwohnungen
  - Absicherung dieser Bauverpflichtung mit einem entsprechenden Rückerwerbsrecht der Stadt Rottweil
  - Absicherung des Rückerwerbsrechts im Grundbuch

Alternativ zum Rückerwerb Aufnahme einer vertraglichen Nachzahlungsverpflichtung auf den regulären, vollen Kaufpreis (gemäß Kaufpreisfestlegungsbeschluss).

#### **Begründung:**

Die Zahl der zur Verfügung stehenden Sozialwohnungen hat in den letzten Jahren im ganzen Land und auch in Rottweil stetig abgenommen, da die Belegungs- bzw. Mietpreisbindungen nach und nach ausgelaufen sind. Der Gemeinderat hat in den letzten Monaten bei verschiedenen Anlässen über den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum diskutiert und dabei deutlich gemacht, dass in Rottweil ein zusätzliches Angebot durch den Neubau von Sozialwohnungen geschaffen werden soll.

Leider ist es so, dass sich Sozialer Wohnungsbau aufgrund der Verpflichtung, die Wohnungsmieten unter das Niveau der ortsüblichen Miete zu ermäßigen, nicht wirtschaftlich darstellen lässt. Insbesondere dann nicht, wenn vom Ersteller der Sozialwohnungen neben den Baukosten, die in den letzten Jahren exorbitant gestiegen sind, auch noch hohe Grundstückskosten finanziert werden müssen. Selbst ohne Einberechnung von Grundstückskosten decken die Mieterträge in der Regel gerade mal die Aufwendungen, die sich aus den Abschreibungen auf die Baukosten und aus den künftigen Aufwendungen für die Unterhaltung, Instandhaltung und aus den übrigen Folgekosten ergeben.

Dies ist einer der Gründe, wieso Sozialer Wohnungsbau von privaten Bauträgern so gut wie gar nicht mehr ausgeführt wird. Dieser Teil des Wohnungsbedarfs wird fast ausschließlich von Wohnungsunternehmen in kommunaler (Städte, Landkreise) oder kirchlicher Trägerschaft gedeckt.

Aber auch diese Wohnungsunternehmen in „öffentlicher Trägerschaft“ versuchen, ihre Verluste, die über einen sehr langen Zeitraum fortlaufend anfallen, soweit wie möglich einzudämmen. Daher wird von den Kommunen, auf deren Gemarkung die Sozialwohnungen geschaffen werden sollen, regelmäßig eine Mitförderung erwartet, die diese laufenden Verluste ein Stück weit abmildern sollen.

Eine Möglichkeit der Förderung ist die Zurverfügungstellung von städtischen Grundstücken. Zum einen wird durch diese Reservierung (siehe „Spitalhöhe – Quartier Mitte“) eine geeignete Baufläche bereit gestellt, zum anderen kann eine Förderung durch eine Reduzierung des Kaufpreises erfolgen.

Diese Förderung kann aus unserer Sicht aber nur soweit gehen, dass auf die Erhebung eines Kaufpreisanteils für den Grund und Boden verzichtet wird. Die „Selbstkosten“, bestehend aus der Belastung des Grundstücks mit dem Erschließungsbeitrag, dem Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und dem Abwasserbeitrag, jeweils nach den entsprechenden Satzungen, sind vom Bauherrn zu tragen.

Nach § 92 Abs. 3 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg hat die Gemeinde den Beschluss der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen, wenn ein Vermögensgegenstand unter seinem vollen Wert veräußert werden soll. Im sogenannten „Freigrenzen-Erlass“ (VwV-Freigrenzen) ist in Teil A Ziffer 2.3 geregelt, dass als allgemein genehmigt gilt, wenn ein Grundstück zur Förderung des Wohnungsbaus unter Wert veräußert werden soll und wenn die Stadt allgemeine Richtlinien über die verbilligte Abgabe dieser Grundstücke durch entsprechenden Gemeinderatsbeschluss festgelegt hat. Daher wird vorgeschlagen, die vorgenannten allgemeinen Richtlinien zu beschließen.

Die Förderung soll nur dann zum Tragen kommen, wenn die Bereitstellung der Sozialwohnungen wie folgt sichergestellt ist:

- Nachweis der Förderung des Objekts durch Vorlage eines entsprechend lautenden Förderbescheides des Landes Baden-Württemberg
- Absicherung mit einer Bauverpflichtung zur Erstellung dieser geförderten Sozialwohnungen
- Absicherung dieser Bauverpflichtung mit einem entsprechenden Rükckerwerbsrecht der Stadt Rottweil
- Absicherung des Rükckerwerbsrechts im Grundbuch

Alternativ zum Rükckerwerb Aufnahme einer vertraglichen Nachzahlungsverpflichtung auf den regulären, vollen Kaufpreis (gemäß Kaufpreisfestlegungsbeschluss des Gemeinderats)

Sollte ein Bauträger nur einen Teil der in einem Objekt geplanten Wohneinheiten als Sozialwohnungen erstellen wollen, reduziert sich die Förderung entsprechend. Der Anteil der verbilligten Grundstücksfläche errechnet sich dann aus dem prozentualen Anteil der Wohnflächen der geplanten Sozialwohnungen an den Gesamtwohnflächen im Objekt. Für die übrige Grundstücksfläche ist somit der volle Kaufpreis (laut Kaufpreisfestlegungsbeschluss des Gemeinderats) zu bezahlen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

ja

Reduzierte Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken aufgrund des Verzichts auf einen Kaufpreisanteil für den Grund und Boden. Vereinbart wird ein verbilligter Kaufpreis.

Dargestellt am Beispiel „Spitalhöhe – Quartier Mitte“:

- |                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| - <u>bei GFZ 1,2:</u>       |                         |
| regulärer, voller Kaufpreis | 310,00 €/m <sup>2</sup> |
| ermäßigter Kaufpreis        | 176,98 €/m <sup>2</sup> |
| - <u>bei GFZ 0,8:</u>       |                         |
| regulärer, voller Kaufpreis | 310,00 €/m <sup>2</sup> |
| ermäßigter Kaufpreis        | 122,73 €/m <sup>2</sup> |

Hieraus ergibt sich in der Gesamtsumme im Bereich „Spitalhöhe – Quartier Mitte“ eine vorläufige Förderung in Höhe von rund 890.000,00 €.

#### **Zuständigkeit:**

Bei dem Beschluss handelt es sich um eine Angelegenheit, die für die Stadt von erheblicher und grundsätzlicher Bedeutung ist. Deshalb ist der Gemeinderat nach § 2 Abs. 3 Ziffer 3.1 Hauptsatzung für die Entscheidung zuständig. Die Zuständigkeit des KSV für die Vorberatung ergibt sich aus § 6 Abs. 1 Ziffer 1.4 i. V. mit § 4 Abs. 2 der Hauptsatzung..