

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 61 Sachbearbeitung: Dalm	Drucksache Nr.: 82/2022 1. Ergänzung Az.: - 0685/Da
---	---

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

ZS02	622	50	20	Wifö	
------	-----	----	----	------	--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Vorlagenkonferenz	06.04.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Ortschaftsrat Hugsweier	28.04.2022	vorberatend	nichtöffentlich	6 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 1 Enthaltung
Technischer Ausschuss	03.05.2022	vorberatend	nichtöffentlich	11 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 1 Enthaltung
Gemeinderat	16.05.2022	beschließend	öffentlich	

Betreff:

DORV-Zentrum und neues Wohnen im Stadtteil Hugsweier
- Sozialwohnungsquote

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung vom 03.05.2022 den Beschlussvorschlag wie folgt abgeändert und empfiehlt dem Gemeinderat diesem zuzustimmen:

Unter der Voraussetzung, dass die soziale Einrichtung „DORV-Zentrum“ realisiert wird, wird **diese als** Umsetzung der Sozialwohnungsquote **anerkannt**.

Zusammenfassende Begründung:

Die Eichnerbau GmbH möchte das DORV-Projekt in Verbindung mit dem Neubau von 17 Wohnungen realisieren. Für das DORV-Zentrum wird eine deutlich preisgedämpfte Vermietung über 15 Jahre geregelt. Daher soll auf die Sozialwohnungsquote bei diesem Projekt verzichtet werden.

Sachdarstellung

Das Projekt DORV-Zentrum (**D**ienstleistungs- und **o**rtsnahe **R**undum-**V**ersorgung) und neues Wohnen im Stadtteil Hugsweier schreitet voran. Nach einer durchgeführten Konzeptvergabe liegt die Planung der Arbeitsgemeinschaft Eichnerbau GmbH und Werkgruppe Lahr für die Neustrukturierung der Fläche mit dem Aufbau eines Zentrums mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs vor, die mit Dienstleistungs- und kleinem Gastronomieangebot gekoppelt ist, vor. Dieser wurde vom Ortschaftsrat zugestimmt.

Die DORV-Leben Hugsweier GbR konnte durch das Engagement des DORV-Teams ihr Ziel erreichen und bis zum Jahresende 2021 die anvisierten 80.000 Euro mittels Anteilsscheine sammeln. Der Gesellschafts-Zweck ist somit erfüllt und die mittlerweile 86.000 Euro können für den DORV-Laden eingesetzt werden.

Der geplante DORV-Laden mit Café und Multifunktionsräumen wird der Unterversorgung des Stadtteils entgegenwirken. Mit 17 Wohneinheiten leistet das Konzept zudem einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringend benötigten Wohnungsbedarfs im Stadtteil. Die notwendige Bebauungsplanänderung AL-MENWEG-WOLFSGARTEN ist in Vorbereitung.

Die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 46, 46/6, 46/8 hat die Stadt zur besseren Steuerung des Projekts Ende 2018 zwischenerworben. Nun steht der Verkauf an den Investor Eichnerbau GmbH sowie ein Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Lahr an. Die vorgesehenen Inhalte des Städtebaulichen Vertrags sind in einer gesonderten nicht öffentlichen Informationsvorlage Drucksache Nr. 20/2022 einsehbar. Der Kaufvertrag und der Städtebauliche Vertrag werden als Einheit notariell beurkundet werden. Die Beschlussfassung zum Verkauf soll zeitnah erfolgen.

Es gilt nun, vorab den Einzelaspekt zur Sozialwohnungsquote für das geplante DORV-Zentrum zu klären.

Sozialwohnungsquote

Im Rahmen der Konzeptvergabe war der Investor aufgefordert, einen Mietpreis für das DORV-Zentrum zu benennen. Die attraktive Kaltmiete für das DORV-Zentrum mit einer Laufzeit von 15 Jahren konnte nur durch die Quersubventionierung aus den ursprünglich 14 geplanten Wohnungen erzielt werden und wurde von der Jury (Stadträte, DORV-Team-Mitglieder, Stadtverwaltung) im Konzeptvergabeverfahren als angemessen bewertet. Mit dem Ziel, die Wirtschaftlichkeit zu optimieren, plante der Investor zusätzliche Wohnungen im Dachgeschoss. Der Aufstockung wurde in den Gremien zugestimmt. Auf dieser Basis wird die Änderung des Bebauungsplans vorbereitet. Dadurch kann der Ausgangs-Mietpreis reduziert werden. Allerdings verteuern die Baupreissteigerungen, die im November 2021 bereits bei 9 % lagen, die Maßnahme. Der Investor hat darum gebeten, auf die Sozialwohnungsquote verzichten zu dürfen, mit dem Hinweis auf den Sozialaspekt der langfristig preisgedämpften Vermietung für das DORV-Zentrum.

Unabhängig davon, verpflichtet sich der Investor, dass bei einem Nichtzustandekommen eines Mietverhältnisses für das DORV-Zentrum, wenn es z.B. nicht zur Gründung einer Betreibergesellschaft kommen sollte oder kein Betreiber gefunden wird, im Falle der Umplanung der Gewerberäume die Sozialwohnungsquote einzuhalten.

Mietbürgschaft Stadt Lahr

Der Investor hat zudem gebeten zu prüfen, ob die Stadt eine Mietbürgschaft einschließlich Betriebskosten für das DORV-Zentrum für einen Zeitraum von 15 Jahren übernehmen kann. Das DORV-Zentrum wird über 1 Mio. Euro Baukosten auslösen. Für die Finanzierung werden Sicherheiten benötigt. Ob die noch zu gründende Betreibergesellschaft für das DORV-Zentrum Sicherheiten für die Mietzahlungen erbringen kann, wird von Seiten des Investors kritisch gesehen. Neben dem Laden sollen auch Räume entstehen, die vielfältig von Vereinen und Bürgergruppen genutzt werden sollen.

Grundsätzlich geht die Verwaltung davon aus, dass das Projekt umgesetzt und sich selbst tragen wird. Schließlich gibt es Vorgängerprojekte, die dies zeigen.

Nach verwaltungsinterner Rückmeldung ist die Übernahme einer Mietbürgschaft nicht angezeigt. Die Kämmerei betont, dass die Gemeinde grundsätzlich keine Sicherheiten zu Gunsten Dritter bestellen darf. Außerdem darf sie Bürgschaften und Verpflichtungen aus Gewährverträgen und wirtschaftlich gleichkommenden Rechtsgeschäften nur zur Erfüllung ihrer Aufgaben übernehmen. Die Rechtsgeschäfte bedürfen der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Dies gilt besonders dann, wenn der Gemeinde aus den Rechtsgeschäften in künftigen Jahren Verpflichtungen zu finanziellen Leistungen erwachsen können. Bei einer Bürgschaftsübernahme wäre darüber hinaus auch das EU-Beihilferecht umfassend zu prüfen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, diesen Lösungsansatz nicht weiter zu verfolgen.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen

Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt

Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR

Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen mehr als 50.000 Euro und/oder die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich mehr als 20.000 Euro

Begründung:

Die Verwaltung empfiehlt auf den Nachweis der Sozialwohnungsquote bei Realisierung des DORV-Zentrums zu verzichten, da die langfristig preisgedämpfte Vermietung den Sozialaspekt bei diesem Projekt abdeckt.

Anlage(n):

- Anlage 0
- Anlage B, Grundriss für das DORV-Projekt (Konzeptvergabe)

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.