

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 25.06.2019		
Beratungspunkt	Konversionsprozess - Sachstandsbericht und Antrag der SPD - Gemeinderatsfraktion zu preisgünstigem Wohnraum im Konversionsgelände		
Anlagen	4		
Kontierung			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 1-048/18 Antrag SPD	Sitzung GR-Ö	Datum 26.06.2018 15.05.2019

Erläuterungen:

Zum 1. Januar 2019 wurde die KEG Eigentümer des Mittelbereichs der Konversionsfläche. Damit befindet sich der komplette Bereich bis zur Prinz-Karl-Egon-Straße im Eigentum der KEG, Strukturbereiche 1 – 3 (**Anlage 1**).

Im Jahr 2018 wurden alle leerstehenden Bestandsgebäude in der Villinger Straße (Villinger Straße 56, 67, 71 + Bauplatz, 73) sowie die vermieteten Gebäude Villinger Straße 52/54, 58 und 64 an Investoren verkauft. Für das Offizierscasino (Villinger Straße 50) konnte im Herbst 2018 ebenfalls ein Investor gefunden werden.

Die im Strukturbereich 1 zum Abbruch vorgesehenen Gebäude sind alle abgebrochen.

Die Erschließungen im Bereich 1 gehen gut voran. 14 Einzelhausbauplätze werden im Rahmen des vom Aufsichtsrats beschlossenen Losverfahrens vergeben und Verhandlungsgespräche mit den Interessenten geführt. Erste Notartermine sind vereinbart. Spätestens im 3. Quartal 2019 sollen die Erschließungsarbeiten abgeschlossen sein. Die Widmung der neuen Straßen samt der Vergabe von Straßennamen wird noch dem Gemeinderat vorgetragen werden.

Zwei Einzelhausbauplätze im nordwestlichen Bereich der Konversionsfläche wurden durch einen Aufsichtsratsbeschluss im Rahmen der Direktvergabe an einen Investor veräußert, der zwei Einzelhäuser mit jeweils fünf Wohnungen errichten möchte.

Für die Grünverbindung vom Buchenweg bis zur Prinz-Karl-Egon-Straße wird derzeit das Vergabeverfahren vorbereitet.

Zwei Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus in der Prinz-Karl-Egon-Straße sollen 2019 abgebrochen werden.

Südlich der neu zu errichtenden Kindertagesstätte „Am Buchberg“ soll 2019 ein Bau- feld für etwa zehn Reihen- und Doppelhäuser geplant und vermarktet werden.

Das Gebäude des ehemaligen französischen Kindergartens wurde an die Stadt Donaueschingen für den Interimskindertagesstätte Wunderfitz – Alemannenstraße – vermietet. Dieses Gebäude soll nach aktuellem Stand bis zum 30. Juni 2020 genutzt werden.

Die Planungen für die Kindertagesstätte „Am Buchberg“ werden mit hohem Termindruck fortgeführt. Der Spatenstich fand am 15. März 2019 statt. Die Werkplanung / Ausführungsplanung für die Gebäude- und Tragwerksplanung, Prüfstatik und Technische Gebäudeausrüstung wurden termingerecht fortgeführt. Aktuell wurde das zweite Ausschreibungspaket mit der technischen Gebäudeausrüstung und den Verglasungsarbeiten vergeben. Das dritte Ausschreibungspaket ist in Vorbereitung. Das Untergeschoss ist im Rohbau bereits hergestellt. Auf der Baustelle wurde zum Zeitpunkt des Drucktermins der heutigen Vorlage an der Decke über Untergeschoss / Bodenplatte Erdgeschoss gearbeitet. Sowohl Planungstermine als auch der Baustellenfortschritt befinden sich derzeit innerhalb des geplanten Terminrahmens.

Es ist geplant, im Technischen Ausschuss detailliertere Informationen zum Sachstand der Kindertagesstätte „Am Buchberg“ vorzustellen.

Bezüglich der geplanten Nahwärmeversorgung hat der Aufsichtsrat das von der Natur Energie AG / Energiedienst Holding AG vorgestellte Konzept befürwortet. Während die bestehende Nahwärmeleitung mit Blockheizkraftwerk im südlichen Bereich erhalten und ergänzt werden soll, soll der mittlere und nordöstliche Teil bis zur neuen Kindertagesstätte im Norden über ein neues Nahwärmenetz erschlossen werden. Das Konzept sieht vor, im Untergeschoss des ehemaligen Offizierscasinos ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk zu errichten. Der Gemeinderat wird in einer der nächsten Sitzungen über den Vertrag Beschluss fassen.

Der Antrag der SPD – Gemeinderatsfraktion (**Anlage 2**) wurde im Aufsichtsrat bereits vorbesprochen.

Sowohl bezahlbarer als auch sozialer Wohnungsbau haben für die KEG einen hohen Stellenwert; schließlich ist dieser als Gesellschaftszweck in § 2 des Gesellschaftsvertrages der KEG verankert.

Es gibt verschiedene mögliche Herangehensweisen an das Thema:

Der soziale Wohnungsbau im engeren Sinne ist der staatlich geförderte Wohnungsbau für die sozialen Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Markt decken können. Der Wohnberechtigungsschein und eine zulässige Höchstmiete sind kennzeichnend für den sozialen Wohnungsbau im engeren Sinne. Der soziale Wohnungsbau im weiteren Sinne umfasst beispielsweise auch Wohnungsbaugenossenschaften und andere Modelle. Neben preisgünstigen Mietwohnungen verfolgt die Städtebaupolitik auch das Ziel, selbstgenutztes Wohneigentum für breite Bevölkerungskreise zu ermöglichen.

Die KEG unterstützt das Ziel, Haushalte mit Mietwohnungen und günstigem Eigentum zu versorgen. Der Rahmenplan gibt Bereiche vor, in denen Reihenhäuser (Eigentum) und Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen) geplant sind. Die Möglichkeiten, wo bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann, sind vielfältig. Für ein lebendiges Stadtquartier ist die Mischung der Nutzungen und der sozialen Gruppen von großer Bedeutung. Daher legen die Vermarktungsstrategien (**Anlage 3**) ein Bieterverfahren mit der Vorlage eines Mindestpreises in Verbindung mit der Vorlage von einem architektonischen Entwurf fest, der auch den sozialen Wohnungsbau einbezieht. Um eine Flexibilität der Grundstückszuschüsse für die Vermarktung offenzuhalten, soll von einer Festlegung der Standorte und Anzahl im Vergabeverfahren abgesehen werden. Eine Übersicht (**Anlage 4**) deutet an, dass sich viele Gebäudeformen für den sozialen Wohnungsbau eignen würden und wie sie sich verteilen könnten. Die Konzeptvergabe ermöglicht auch, dass alternativ zu einer Sozialwohnung einer bestimmter Wohnflächenanteil einen bestimmten Prozentsatz unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bleibt, was nicht nur Bauträgern/Investoren, sondern auch privaten Baugemeinschaften Pluspunkte für sozialen Wohnungsbau einbringen könnte. Die verbindliche Umsetzung wird durch den Kaufvertrag und die Bauleitplanung gewährleistet.

Die Verwaltung und Geschäftsführung der KEG vertreten die Ansicht, dass die bereits beschlossenen Vergabekriterien / Vermarktungsstrategien (**Anlage 3**) beibehalten werden sollten.

Die Verwaltung wird dem Gemeinderat aber den Beschlussvorschlag machen, dem Aufsichtsrat folgende Empfehlung zu unterbreiten:

Die Vergabekriterien / Vermarktungsstrategien werden um folgenden Satz ergänzt: *„Von diesen Vergabekriterien darf der Aufsichtsrat in begründeten Einzelfällen abweichen“.*



Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den aktuellen Sachstand zur Kenntnis.
2. Bezüglich des SPD-Antrags wird beschlossen: Der Gemeinderat empfiehlt dem Aufsichtsrat der KEG folgenden Beschluss um die Realisierung von preisgünstigem Mietwohnraums zu ermöglichen: *„Von diesen Vergabekriterien (Anlage 3 dieser Vorlage) darf der Aufsichtsrat in begründeten Einzelfällen abweichen“.*

Beratung: