

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Südstadt**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Hechinger Eck Nord - Grundstücksneuordnungen und Veräußerung der Parzellen Baufelder B und C**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1_Vorentwurf Grundstücksbildung
Anlage 2_Erdgeschosse und Freianlagen Baufeld B und C

Beschlussantrag:

1. Die Stadt veräußert an die GWG Tübingen mbH (GWG) das 94 m² große (alt) Flst. Nr. 7540 und die 2 m² großer Teilfläche des Flst. Nr. 7566 für 31.000 €.
2. Die Stadt erwirbt von der GWG Tübingen mbH eine ca. 694 m² große Teilfläche des Grundstücks Flst. 7542 und eine ca. 52 m² große Teilfläche des Flst. 7566 für 346.000 €.
3. Aus dem Baufeld B veräußert die Stadt
 - a) das Flst. Nr. 7566/2 sowie Teilflächen der Flst. 7566/7 und 7566/4 mit in Summe ca. 476 m² für 727.000 € an die Genossenschaft „Werk 3“.
 - b) das Flst. Nr. 7566/3 sowie Teilflächen der Flst. 7566/7 und 7566/4 mit in Summe ca. 989 m² für 823.000 € an die Baugruppe „MachBar“.
 - c) das Flst. Nr. 7566/5 sowie Teilflächen der Flst. 7566/7 und 7566/4 mit in Summe ca. 362 m² zum Kaufpreis von 378.000 € an die Baugruppe „jungeMenschenStärken“.
 - d) das Flst. 7566/6 sowie Teilflächen der Flst. 7566/7 und 7566/4 mit in Summe ca. 993 m² zum Kaufpreis von 1.091.000 € an das genossenschaftliche Projekt „Drei unter einem Dach“.
 - e) das Flst. 7566/107 sowie Teilflächen der Flst. 7566/7 und 7566/4 mit in Summe ca. 272 m² zum Kaufpreis von 348.000 € an die GWG Tübingen mbH (GWG).

4. Aus dem Baufeld C veräußert die Stadt

- a) das Flst. Nr. 7566/8 sowie Teilflächen der Flst. 7566/13 und 7566/14 mit in Summe ca. 534 m² für 830.000 € an die in Gründung befindliche Genossenschaft „LIGeNo“.
- b) das Flst. Nr. 7566/9 sowie Teilflächen der Flst. 7566/13 und 7566/14 mit in Summe ca. 684 m² für 624.000 € an die Projektgruppe „nestC2“.
- c) das Flst. Nr. 7566/10 sowie Teilflächen der Flst. 7566/13 und 7566/14 mit in Summe ca. 327 m² für 315.000 € an die Baugruppe „Haus im Viertel“.
- d) das Flst. Nr. 7566/11 sowie Teilflächen der Flst. 7566/13 und 7566/14 mit in Summe ca. 912 m² für 796.000 € an die Baugruppe „Casa Familia“
- e) das Flst. Nr. 7566/12 sowie Teilflächen der Flst. 7566/13 und 7566/14 mit in Summe ca. 512 m² für 511.000 € an die Baugruppe „viererlei“

5. Bei der Veräußerung der Grundstücke entsprechend Ziffer 3. und 4. wird

- a) auf den Energieeffizienzhaus KfW40 Standard verzichtet, sofern dies wegen ausfallender oder unzureichender Fördermittel für die Käuferin wirtschaftlich unzumutbar ist. Stattdessen ist mindestens KfW55 Standard zu erreichen.
- b) auf die Holzbauverpflichtung, welche die einzelnen Bauprojekte im Zuge der Optionszusage eingegangen sind, verzichtet.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm									
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2022	VE 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026 (ff.)	Gesamtkosten
7.511010.9100.01 Entw.bereich Stuttg.Str./ Franz. Viertel		EUR							
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0	40.000	0	0	1.150.000	0	0	1.190.000
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	6.300.000	0	0	0	11.095.710	0	17.395.710
6	Summe Einzahlungen	0	6.340.000	0	0	1.150.000	11.095.710	0	18.585.710
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	3.440.000	1.492.000	2.014.150	2.311.150	1.150.000	0	0	-8.393.150
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	1.966.000	-623.000	3.911.500	-619.500	3.976.560	-1.846.220	-1.893.830	12.818.940*
13	Summe Auszahlungen	5.406.000	2.115.000	5.925.650	2.930.650	5.126.560	-1.846.220	1.893.830	21.212.090*
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	5.406.000	4.225.000	5.925.650	2.930.650	3.976.560	9.249.490	1.893.830	-2.626.380*
16	Gesamtkosten der Maßnahme	5.406.000	2.115.000	5.925.650	2.930.650	5.126.560	-1.846.220	1.893.830	21.212.090*

*Die hier aufgeführten Gesamtkosten ergeben sich in der angegebenen Höhe aus dem Investitionsprogramm. Tatsächlich waren im Vorjahr bereits Mittel für „Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden“ und „Auszahlungen für Baumaßnahmen“ eingeplant, welche allerdings nicht abgeflossen sind.

Die Einnahmen aus der Veräußerung der Teilfläche an die GWG von Flurstück Nr. 7566 (94 m²) und Flurstück Nr. 7540 (2 m²) in Höhe von 31.000 Euro zuzüglich der ca. 5.789 m² großen Teilflächen auf den Baufeldern B und C mit einem Verkaufspreis von insgesamt 6.443.000 Euro werden auf das PSP-Element 7.511010.9100.01 „Entw.bereich Stuttg. Str./Franz. Viertel“ verbucht.

Der Erwerb der ca. 694 m² (Flurstück Nr. 7542) und der ca. 52 m² (Flurstück Nr. 7535/1) großen Teilfläche in Höhe von 345.600 Euro zzgl. Nebenkosten wird über das PSP-Element 7.511010.9100.01 „Entwicklungsbereich Stuttg. Str./Franz. Viertel“ finanziert.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im „Hechinger Eck Nord“ wird in Anbetracht der hohen Nachfrage an Wohnraum, an Pflege- und Kinderbetreuungsplätzen sowie Erweiterungsflächen der Schule am Hechinger Eck ein gemischt genutztes innerstädtisches Quartier entstehen. Insgesamt werden rund 170 Wohnungen erstellt. Für die Grundstücke in den Baublöcken B und C wurde bis April 2021 ein Optionsvergabeverfahren durchgeführt. Am 28.04.2021 wurden unter 31 Bewerbungen neun Projekte ausgesucht, die eine Option zur Planung erhalten haben. Diese Projekte haben inzwischen Ihre Planungen weitgehend abgeschlossen und bereiten die Einreichung der Baugesuche vor bzw. haben diese bereits eingereicht. Die Hochbauplanungen wurden im Hinblick auf ihre architektonische und städtebauliche Wirkung im Quartier bei einem gemeinsamen Workshop mit dem ehemaligen Gestaltungsbeirat Stephan Weber am 2.11.2021 diskutiert, die entsprechenden Anregungen in die weitere Planung aufgenommen.

Für die Grundstücksneubildung im Quartier werden die bestehenden Liegenschaften von Stadt und GWG durch An- und Verkäufe zum Teil neu geordnet. Mit der Veräußerung der neun Parzellen in den Baufeldern B und C können die Optionsnehmer Ihre Projekte in der Folge umsetzen.

2. Sachstand

2.1. Neuordnung Grundstücke Stadt und GWG

Die Liegenschaften im Baugebiet Hechinger Eck Nord sind im Eigentum der Stadt und der GWG. Bereits mit Vorlage 10/2021 gab es einen Grundstückstausch für die Umsetzung des Baufeldes A. Für die Neuordnung der Flächen erwirbt die GWG für rund 31.000 € von der Stadt Flächen. Im Gegenzug erwirbt die Stadt für 346.000 € Liegenschaften der GWG.

2.2. Rahmenbedingungen zur Veräußerung der Parzellen

Die neun Parzellen in den Baufeldern B und C sollen an die einzelnen Optionsnehmer veräußert werden. Die zehnte Parzelle, das Baufeld 6, geht an die GWG. Die wesentlichen konzeptionellen Merkmale fließen in die Grundstückskaufverträge schuldrechtlich ein. Einzelne Regelungen wie die Mietbindungen werden zusätzlich dinglich im Grundbuch gesichert.

Im Optionszeitraum konnten die Projekte im Wesentlichen Ihre konzeptionellen Zusagen aufrechterhalten. Beim Baufeld C3 gab es einen Wechsel der Akteure. Im Januar 2022 stieg die NestbauAG für die Projektgruppe „Phase 3“ ein. Die Konzeption von Phase 3 wurde dabei weitgehend übernommen. (siehe hierzu auch Ziffer 2.4.2).

Aufgrund der stark gestiegenen Baupreise wurde den Projekten die Möglichkeit eröffnet, von deren selbst auferlegten Holzbauverpflichtung abzusehen. Von neun Projekten hatten acht eine Holz- oder Holzhybridbauweise zu Beginn eingeplant. Heute beabsichtigen dies noch fünf Projekte.

Im Baufeld C4 entstehen durch die Überbauung des öffentlichen Straßenraumes oberhalb des Erdgeschosses wesentliche Mehrkosten (Statik etc.). Zur Kompensation dieser Mehraufwendungen wird auf die sonst üblichen Sondernutzungsgebühren für eine Überbauung öffentlicher Straßen verzichtet.

Bei der Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke ist mindestens der KfW Standard 40 zu erreichen. Aufgrund der stetig steigenden Baupreise hatten die meisten Projekte die bestehenden Fördermittel der KfW fest eingerechnet, wollen den nachhaltigeren KfW 40 EE oder KfW 40 plus Standard erreichen. Im Januar 2022 gab es für alle Akteure einen nicht vorherzusehenden Stopp der KfW Förderung, der bundesweit die Baubranche verunsicherte. Aufgrund dessen wurde den Projekten, die zum Teil am Rande der Realisierbarkeit stehen, in Aussicht gestellt, dass Sie im Falle einer Förderabsage bzw. unzureichender Fördermittel von der KfW 40 Verpflichtung absehen können und auf KfW 55 wechseln dürfen. Dies ist klimapolitisch zwar bedauerlich. Die Verwaltung sieht aber im Kontext der enorm gestiegenen Baukosten, dem Ziel der Schaffung möglichst bezahlbaren Wohnraumes in diesem Quartier und der Vorplanungsleistungen der Projekte in der Abweichung eine geeignete Lösung die Projekte in die Realisierungsphase zu bekommen.

Anfang April veröffentlichte die KfW Bank die neuen Bedingungen für die Finanzierung klimaeffizienter Bauten. Wie in der Vergangenheit hat das Programm einen Zuschuss und eine Darlehenskomponente. Der Zuschuss hat sich im Vergleich zur bisherigen Förderung ungefähr halbiert, die Darlehenszinsen hingegen nahezu verdoppelt. Dies bedeutet eine massive Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen für die Baugruppen am Hechinger Eck. Ab dem 20. April konnten Anträge für die Varianten „KfW 40 EE“ und „KfW 40plus“ gestellt werden. Die meisten der Projekte im Hechinger Eck planen nach diesen Bedingungen zu bauen. Die zur Verfügung stehenden Mittel für diese beiden Varianten waren jedoch bereits nach wenigen Stunden aufgebraucht. Dieses „Windhundrennen“ kam angesichts der überschaubaren Budgets in Höhe von 1 Milliarde Euro nicht überraschend. Ob und welche der Akteure im Hechinger Eck zum Zuge kamen war zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch unklar. Ebenso ist unbekannt, ob die Projekte auf die noch letzte verbleibende Fördervariante „KfW 40 NK“ umschwenken können. Der Bund hatte im Vorfeld deutlich gemacht, dass über das geplante Budget für die „EE“ und „plus“ Varianten im laufenden Jahr keine weiteren Haushaltsmittel bereitgestellt werden.

Das Land hingegen wird voraussichtlich die ausbleibenden Zuschüsse für geförderte Wohnungen zumindest teilweise kompensieren und die Wohnraumförderung entsprechend finanziell ausstatten.

2.3. Veräußerung Parzellen Baufeld B

2.3.1. Parzelle B1: Werk 3

Das Projekt Werk 3 ist im Februar 2022 in die Dachgenossenschaft der Stadt Tübingen aufgenommen worden und möchte langfristig möglichst bezahlbaren Mietwohnraum anbieten. Im Gebäude sind 15 Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmer geplant (Hinweis: Eine Clusterwohnung (5Zi.) wird als 5x 1Zi. gerechnet). Mit günstigen Mieten von 15 bis 40 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete soll als zusätzliches Angebot in Zusammenarbeit mit der Handelskammer Wohnraum für Auszubildende, aber auch für Senioren und Menschen mit Behinderungen geschaffen werden. Mit gemeinschaftlichen Nutzungen und der Konzeption von zuschaltbaren Wohnungen leistet das Projekt einen guten Beitrag zum flächeneffizienten Bauen.

Folgende Konzeptmerkmale sollen bei der Veräußerung im Kaufvertrag und im Einzelfall auch im Grundbuch gesichert werden:

- Ca. 60 % der Wohnungen werden als geförderte Mietwohnung nach LWoFG erstellt, die für 40 Jahre zu 40 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden. Für eine dieser Wohnungen kann die Stadt Belegungsvorschläge äußern.
- Die restlichen ca. 40 % der Wohnungen werden zu den günstigen Konditionen der Dachgenossenschaft vermietet.
- Es wird eine Clusterwohnung erstellt.
- Für die gemeinschaftliche Nutzung wird ein Mehrzweckraum mit gemeinsamer Küche erstellt.
- Es werden suffiziente Grundrisse durch anpassbare Wohnungsgrößen umgesetzt.
- Das Gebäude wird in Massivbauweise Kalksandstein mit Wärmedämmverbundsystem und Putzfassade realisiert. Es ist eine Fassaden- und Dachbegrünung geplant.
- Es wird mindestens ein Lastenrad für das gesamte Projekt eingeplant.

2.3.2. Parzelle B2: MachBar

Die Baugruppe MachBar plant das bis zu sechs geschossige Eckgebäude im Nordosten des Baublockes B. Im Gebäude sind 17 Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern und eine Clusterwohnung mit fünf Zimmer für vier Bewohner vorgesehen. Mit einer Clusterwohnung und Schaltzimmern werden neue Wohnformen getestet und Grundrisse flexibel gehalten, um auf die sich ändernden Bedürfnisse der bunt gemischten Baugruppe reagieren zu können. Eine Gastronomie ohne Konsumzwang dient im Erdgeschoss als Anlaufstelle für die gesamte Nachbarschaft

Folgende Konzeptmerkmale sollen bei der Veräußerung im Kaufvertrag und im Einzelfall auch im Grundbuch gesichert werden:

- Es wird eine geförderte Mietwohnung nach LWoFG geplant, die für 30 Jahre zu 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet wird.
- Alle weiteren Wohnungen erhalten eine Preisbindung für 30 Jahre zu 12% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

- Für mindestens 12 der Haushalte stellen diese Wohnungen Ersteigentum dar
- Im Gebäude wird eine Clusterwohnung mit 140 m² vorgesehen.
- In neun Wohnungen ermöglichen Schaltzimmer mit einer Nasszelle eine separate Nutzung/Vermietung, z.B., wenn sich die Größe des Haushalts verkleinert oder wenn eine Pflegekraft einzieht.
- Die Ü50 Wohneinheiten werden barrierearm und drei Wohnungen barrierefrei gestaltet.
- Das Erdgeschoss-Konzept besteht aus einem Café sowie einem gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum.
- Das Konzept für die Fachstelle und das Café soll mit der Fachabteilung Sozialplanung abgestimmt und mit bestehenden Akteuren (elkiko, Loretina, Kirchengemeinden etc.) verbunden werden.
- Extensive Dachbegrünung und intensive Dachbegrünung (in Form von Hochbeeten auf der Dachterrasse) sowie Fassadenbegrünung werden umgesetzt.

2.3.3. Parzelle B3: jungeMenschenStärken

Auf der Parzelle B3 möchte die Baugruppe „jungeMenschenStärken“ acht Wohnungen mit zwei bis vier Zimmerwohnungen errichten., die 50 Prozent der Wohneinheiten als geförderte Mietwohnungen anbieten und die restlichen 50 Prozent selbst nutzen. Im Erdgeschoss ist neben Gewerbe ein ehrenamtliches Unterstützungsangebot für junge Menschen vorgesehen.

Folgende Konzeptmerkmale sollen bei der Veräußerung im Kaufvertrag und im Einzelfall auch im Grundbuch gesichert werden:

- Es werden vier geförderte Mietwohnungen nach LWoFG erstellt, die für 30 Jahre zu 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden. Für diese Wohnungen kann die Stadt Belegungsvorschläge äußern.
- Die restlichen vier selbstgenutzten Wohnungen erhalten eine Mietbindung im Vermietungsfall von mind. 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für 12 Jahren.
- Drei der vier selbstgenutzten Wohnungen stellen Ersteigentum dar.
- Eine öffentlichkeitswirksame Nutzung wird im Erdgeschoss untergebracht. Die Grundrisse werden möglichst so gestaltet, dass die Räume außerhalb der Arbeitszeiten für ehrenamtliche Dienstleistungen der Hausgemeinschaft genutzt werden können.
- Die Wohnungen werden barrierefrei erschlossen.
- Es wird eine Teilnahme an Car-Sharing angestrebt.

2.3.4. Parzelle B4 und 5: Drei unter einem Dach

Das inklusive Gemeinschaftsprojekt dreier unterschiedlicher Akteure unter einem genossenschaftlichen Dach bietet neben barriere armen Wohnraum für ältere Menschen mit einer „VarioWohnung“ auch Personen mit Einschränkungen die Möglichkeit, in einer „begleiteten Elternschaft“ selbst Kinder aufzuziehen. Insgesamt werden im Gebäude rund 34 Wohneinheiten geschaffen, wovon sich ein großer Teil davon in Clusterwohnungen befindet. Mit Gästewohnungen öffnet sich das Haus für das gesamte Quartier.

Folgende Konzeptmerkmale sollen bei der Veräußerung im Kaufvertrag und im Einzelfall auch im Grundbuch gesichert werden:

- Es werden mindestens vier geförderte Mietwohnungen nach LWoFG, die für 30 Jahre zu 40% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden, erstellt.

- Es wird mindestens eine „VarioWohnung“ geplant.
- Es wird barriere armes Wohnen entsprechend den Nutzungen ermöglicht.
- Im Erdgeschoss werden inklusive Arbeitsplätze oder eine andere geeignete soziale oder gewerbliche Nutzung realisiert.
- Das Gebäude wird als Holzhybridbau erstellt.

2.3.5. Anteil Parzelle B6 und Ankernutzer Baufeld: Mem 27 (GWG)

Die GWG-Tübingen entwickelt größtenteils auf eigenen Flächen ein Wohngebäude mit einem dreigruppigen Kindergarten. Aufgrund der Flächenanforderungen des Kindergartens werden Teilbereiche der städtischen Flächen am HEN an das Projekt veräußert. Das Gebäude wurde aufgrund der Anforderungen des Kindergartens bereits vor der Optionsvergabe geplant. Die GWG fungiert mit dem Gebäude als Ankernutzer des Baufeldes B. Da die GWG bereits im Baufeld A geförderte Wohnungen errichtet, werden hier freifinanzierte Wohnungen gebaut.

2.4. Veräußerung Parzellen Baufeld C

2.4.1. Parzelle C1: LiGeNo

Die junge Genossenschaft in Gründung hat sich zum Ziel gemacht, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu sichern und das Gebäude mit elf Wohnungen (1-5 Zimmer) dem spekulativen Immobilienmarkt zu entziehen. In ihrem effizienten Holzbau setzt sie dies mit einem genossenschaftlichen Ansatz und einem solidarisch gestaffelten Mietkonzept unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete um.

Folgende Konzeptmerkmale sollen bei der Veräußerung im Kaufvertrag und im Einzelfall auch im Grundbuch gesichert werden:

- Es wird mindestens eine geförderte Mietwohnung nach LWoFG erstellt, die für 30 Jahre zu 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet wird.
- Alle weiteren Wohnungen werden durch das Genossenschaftsmodell max. zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet. Das Mietmodell wird in geeigneter Form wohnungsbezogen nachgewiesen.
- Keiner der Mitglieder hat bereits Wohneigentum.
- Im Erdgeschoss wird ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum umgesetzt.
- Das Gebäude wird als Holzbau realisiert.
- Mindestens drei barrierefreie Wohneinheiten werden erstellt.
- Die Rechtsform der Gruppe als selbstständige Genossenschaft ist herzustellen und langfristig zu erhalten.

2.4.2. Parzelle C2: nestC2 (ehemals Phase 3)

Ein besonderes, weitgehend selbstorganisiertes, kooperatives Pflegekonzept ist die Antwort dieser Projektgruppe auf ihre Vorstellung des Lebens im Alter und in Gemeinschaft. Dieses Projekt wird circa 50 Prozent der Wohnungen als vom Land geförderte Mietwohnungen umsetzen, um vor allem auch Menschen mit geringem Einkommen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Erdgeschoss des Projekts ist ein Bio-Lebensmittelmarkt vorgesehen, der mit lokalen Akteuren zusammenarbeitet und Bio-Lebensmittel zu niedrigen Preisen anbietet.

Nach großen Schwierigkeiten bei der Projektorganisation wurde die Projektträgerschaft und die Grundstücksoption einvernehmlich und in Abstimmung mit der Vergabekommission, von der Projektgruppe Phase 3 an die NestbauAG übergeben.

Folgende Konzeptmerkmale sollen bei der Veräußerung im Kaufvertrag und im Einzelfall auch im Grundbuch gesichert werden:

- Ca. 50% der Wohnungen werden als geförderte Mietwohnung nach LWoFG erstellt, die für 40 Jahre zu 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden. Für diese Wohnungen kann die Stadt Belegungsvorschläge äußern. Vom Wohnraum im Dachgeschoss werden mind. 25% als sozial geförderter Wohnraum erstellt.
- Die restlichen ca. 50% der Wohnungen werden als geschützte Mietwohnungen maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet.
- Auf ca. 75% der Fläche werden die Wohnungen als Clusterwohnungen hergestellt.
- In Zusammenarbeit mit der Universitätsstadt Tübingen wird ein Pflegekonzept integriert.
- Soweit rechtlich zulässig, wird angestrebt, im Mietvertrag den Verzicht auf einen privaten PKW in Kombination mit einem Car-Sharing Angebot zu regeln.
- Das Gebäude wird vom EG bis zum 3. OG konventionell gebaut. Als Beton wird ausschließlich Recycling-Beton verwendet, es sei denn dies ist technisch nicht möglich oder nur mit unzumutbarem Aufwand zu verwirklichen. Das Dachgeschoß wird in Holzbauweise errichtet. Das Gebäude wird mit Fassadenbegrünung und PV-Anlage versehen.
- Im Erdgeschoss wird der „Eckladen“ mit dem Verein Plattsalat Stuttgart oder eine vergleichbare öffentlich wirksame Nutzung realisiert.

2.4.3. Parzelle C3: Haus im Viertel

Eine kleine Baugruppe möchte hier eine Mischung aus Eigennutzung und gefördertem Wohnraum umsetzen. Geplant sind sechs Wohnungen mit 2-6 Zimmern sowie mit der Fahrschule Armbruster eine öffentlichkeitswirksame Nutzung im Erdgeschoss.

Folgende Konzeptmerkmale sollen bei der Veräußerung im Kaufvertrag und im Einzelfall auch im Grundbuch gesichert werden:

- Es werden drei geförderte Mietwohnungen nach LWoFG geplant, die für 30 Jahre zu 20 bis 40% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden.
- Mindestens zwei der fünf Wohnungen stellen Ersteigentum dar.
- Im Erdgeschoss wird die Fahrschule Armbruster oder eine ähnliche öffentlichkeitswirksame Nutzung untergebracht. Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass die Räume außerhalb der Arbeitszeiten für das Quartier dienliche Zwecke genutzt werden können.
- Das Gebäude ist behindertengerecht zu planen.
- Das Gebäude ist als Holz- oder Holzhybridbau zu erstellen und mit Dach- und Fassadenbegrünung auszugestalten.

2.4.4. Parzelle C4: CasaFamilia

Das anspruchsvollste Grundstück dieser Vergabe mit hoher Lärmbelastung und schwierigen Belichtungsverhältnissen wurde von der Baugruppe CasaFamilia überplant. Geplant ist ein familiär geprägtes Mehrgenerationenhaus mit Teilnehmern mit 17 Wohnungen von 2-6 Zimmern. Trotz der schwierigen Bedingungen wird ein guter Beitrag zu „Fairer wohnen“

geleistet. Die Eigentumswohnungen sollen, falls unerwartet doch vermietet werden sollte, nur zu 10 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden können.

Folgende Konzeptmerkmale sollen bei der Veräußerung im Kaufvertrag und im Einzelfall auch im Grundbuch gesichert werden:

- Mindestens 70% der entstehenden Wohnungen werden durch Eigentümer selbst genutzt, für die die Wohnung das erste Wohneigentum darstellt. Einzelnen Baugruppenmitgliedern wird ermöglicht, zwei Wohnungen zu erwerben, wenn in der -nicht selbst genutzten Wohnung- ein anderes Familienmitglied auf Lebenszeit entgeltliches Wohnrecht erhält (Eltern-Wohnungen).
- Für alle Eigentumswohnungen wird für den Mietfall eine Miete von 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für 30 Jahre im Grundbuch gesichert.
- Eine der beiden Mietwohnungen wird als geförderte Mietwohnung nach LWoFG für 30 Jahre zu 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden.
- Im Erdgeschoss wird ein Bäckereicafé oder eine andere öffentlich wirksame Nutzung realisiert.

2.4.5. Parzelle C5: viererlei

Die Baugruppe hat sich in der Vergabe der Ankerkonzeption für das Baufeld C durchgesetzt und übernimmt neben der eigenen Hochbauplanung auch die Projektsteuerung für das gesamte Baufeld C und die Tiefgaragenzufahrt. Es entstehen 11 Wohnungen (2-5 Zimmer) von denen 39% geförderten Wohnraum darstellen.

Folgende Konzeptmerkmale sollen bei der Veräußerung im Kaufvertrag und im Einzelfall auch im Grundbuch gesichert werden:

- Die angegebene soziale Mischung von ca. 39% geförderte Mietwohnungen und ca. 61% Eigennutzung mit Mietbindung im Vermietungsfall zur ortsüblichen Vergleichsmiete soll umgesetzt werden.
- Gemeinschaftliche Infrastruktur: Der gemeinsame Prozess mit den Anliegern zur Verwirklichung eines Gemeinschaftsraums soll weiterverfolgt werden. Gelingt dies nicht, ist im Erdgeschoss zumindest öffentlich wirksame Nutzungen zur Straße und Wohnen zum Hof zu realisieren.
- Das Gebäude ist als Holzhybridbau zu realisieren.

2.5. Weiteres Vorgehen

Nach erfolgtem Beschluss der Grundstücke werden zeitnah die Grundstückskauvertragsentwürfe erarbeitet. Parallel hierzu werden die Grundlagenvereinbarungen für die beiden Hofgrundstücke fertiggestellt. Diese sollen im Juni 2022 beurkundet werden können. Im Anschluss ist der Abschluss der Kaufverträge möglich, eine Beurkundung soll spätestens im September erfolgen. Die Baugesuche sind oder werden aktuell eingereicht. Ziel ist ein Baubeginn noch vor Ende des Jahres 2022.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschlussvorschlägen zu folgen. Bis zur nächsten Sitzung des Planungsausschusses wird die Verwaltung darüber hinaus ein Zuschussprogramm erarbeiten, wie die vom Gemeinderat beschlossenen 250 T € auf die Projekte verteilt werden.

4. Lösungsvarianten

4.1. An der Holzbauverpflichtung und dem KFW Standard 40 wird festgehalten. Hierdurch bestünde aus Sicht der Verwaltung die Gefahr, dass einzelnen und in der Folge ggf. sogar alle Projekte nicht mehr zur Umsetzung kommen.

4.2. Den Bauprojekten wird ein erheblicher Teil des Grundstückspreises erlassen, um zum Teil die gestiegenen Baukosten und geringeren oder entfallenden KFW Fördermittel zu kompensieren. Hierdurch würden der Stadt erhebliche Einnahmen entfallen, die im Haushalt vorgesehen sind und Aufwendungen kompensiert, die nicht ursächlich den Grundstückspreisen zuzuordnen sind.

5. Klimarelevanz

Das „Hechinger Eck Nord“ ist als kompaktes, gemischt genutztes innerstädtisches Quartier geplant. Die Neubauten versuchen soweit möglich unter Verwendung der geplanten Fernwärme die Standards KFW 40 ee oder 40 plus zu erreichen. Holzbauweisen sind geplant, eine PV-Pflicht gilt für die Dächer.

6. Ergänzende Informationen

keine