

SPD-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2021/0080**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **VoWo**

Zukunft von stadteigenen Wohngebäuden und strategische Weiterentwicklung der Volkswohnung GmbH

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	23.02.2021	19	x	
Hauptausschuss	09.03.2021	2	x	

Kurzfassung

Der gezielte Ankauf städtischer Liegenschaften ist bereits Teil des Unternehmenskonzeptes der VOLKSWOHNUNG. Hierdurch bieten sich Bestandserweiterungspotenziale, die die VOLKSWOHNUNG strategisch nutzt. Ankaufsbereite Objekte werden dabei im Hinblick auf wirtschaftliche sowie technische Chancen und Risiken sorgfältig analysiert. Hierbei wird der notwendige Instandsetzungsbedarf bereits in unserer Wirtschaftlichkeitsberechnung eingepreist, um auch die Allokation knapper Ressourcen zu steuern.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Ergänzende Erläuterungen

Der gezielte Ankauf städtischer Liegenschaften ist bereits Teil des Unternehmenskonzeptes der VOLKSWOHNUNG. Hierdurch bieten sich Bestandserweiterungspotenziale, die die VOLKSWOHNUNG strategisch nutzt. Ankaufsbereite Objekte werden dabei im Hinblick auf wirtschaftliche sowie technische Chancen und Risiken sorgfältig analysiert. Hierbei wird der notwendige Instandsetzungsbedarf bereits in unserer Wirtschaftlichkeitsberechnung eingepreist, um auch die Allokation knapper Ressourcen zu steuern.

Für einen Ankauf eignen sich insbesondere:

- Grundstücke und Immobilien, die im Zusammenhang von vorhandenen baulichen Strukturen der VOLKSWOHNUNG stehen und somit Synergieeffekte in der Entwicklung genutzt und Mehrwerte geschaffen werden können. Hierzu zählen insbesondere die Gebiete
 - Nord-West-Stadt
 - Rintheim
 - Mühlburg
 - Oberreut
 - Durlach
 - Waldstadt
 - Daxlanden
 - Südstadt
 - Innenstadt
 - Innenstadt-Ost
 - Weststadt
 - Südweststadt
- Bestandsimmobilien mit mindestens 3 Geschossen und einer WFL von mindestens 400 qm
- Immobilien mit einem geringen Gewerbeanteil (nicht größer als 20% der Gesamtfläche)
- Kleinere bis mittlere Einzelobjekte und Baulücken (mindestens 6 Wohneinheiten) in städtischer Lage, die sich z.B. für die Umsetzung von Wohnprojekten/Baugruppen eignen
- Größere Stadtentwicklungsareale (z.B. Konversionen), bei denen die VOLKSWOHNUNG als Projektentwickler und Erschließungsträger agieren kann. Durch die Realisierung von bezahlbarem Wohnungsbau (zumindest auf Teilflächen) kann die VOLKSWOHNUNG hier als verlässlicher Bestandhalter den Wohnungsmarkt langfristig stabilisieren.

Grundlage für einen Ankauf von Bestandsobjekten ist dabei eine ganzheitliche Quartierbetrachtung, die neben umfänglichen Modernisierungsmaßnahmen, möglichen Nachverdichtungs- und Neubaupotenzialen insbesondere auch energetische Modernisierungsansätze beinhaltet. Die an die VOLKSWOHNUNG gestellten Anforderungen können insbesondere dann erfüllt werden, wenn die Ankaufsobjekte im Zusammenhang mit bereits bestehenden Quartieren stehen – denn dann kann die VOLKSWOHNUNG auch lebendige Nachbarschaften gestalten, mit ihren Kundenbetreuern, Mieterservicebüros, den Hausmeistern und Gärtnern vor Ort präsent sein, und quartiersbezogene Angebote hinterlegen.