



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

Referat Nachhaltige Stadtentwicklung

VORL.NR. 007/13

**Sachbearbeitung:**

Scheuermann, Martin

**Datum:**

09.01.2013

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales

**Sitzungsdatum**

06.02.2013

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Grünbühl-Sonnenberg: Förderung der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH für die Durchführung der Mieterbefragung in den "BIMA"-Gebäuden

**Bezug SEK:**

Masterplan 4 - Vitale Stadtteile

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Referat Nachhaltige Stadtentwicklung wird ermächtigt, die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH für die Durchführung von Mietergesprächen mit allen betroffenen Haushalten auf den so genannten „BIMA-Flächen“ (Flurstücke Ludwigsburg Nr. 1929/1, /2, /3, /4, /5, /6, /9) in Grünbühl-Sonnenberg mit bis zu 63.784,- € zu fördern.
2. Die Förderung gilt unter dem Vorbehalt, dass die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH Eigentümerin der betroffenen Flächen wird.

**Sachverhalt/Begründung:**

Für den eiligen Leser:

Der Stadtteil Grünbühl-Sonnenberg, und insbesondere die dortigen Flächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) stehen in den nächsten Jahren vor größeren Veränderungen. Die BIMA-Gebäude umfassen ca. 320 Wohnungen, in denen rund 420 Menschen leben.

Zur genauen Erhebung der Wohnsituation der einzelnen Haushalte und dem Zusammentragen von Möglichkeiten und Grenzen verschiedener denkbarer Veränderungsprozesse soll es deshalb Einzelgespräche mit jeder Mietpartei geben.

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL), die derzeit in Kaufverhandlungen mit der BIMA steht, wird diese Befragung koordinieren. Sie wird sich dabei eines erfahrenen Büros (Weeber+Partner, Stuttgart / Berlin) bedienen, das neutral und zielgerichtet die Befragungen vorbereitet, durchführt und aufbereitet. Dadurch ist, trotz der großen Zahl der Haushalte, sichergestellt, dass erste Ergebnisse bereits im Frühsommer 2013 vorliegen.

Die Durchführung und Bezuschussung dieser Maßnahme ist in einem Vertrag zwischen der Stadt und der WBL geregelt. Die Mieterbefragung ist nach den Städtebauförderrichtlinien förderfähig und kann zu 60% aus Mitteln der „Sozialen Stadt“ refinanziert werden.

## 1) Rahmenbedingungen

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) ist Eigentümerin verschiedener Flächen in Ludwigsburg, darunter auch in Grünbühl-Sonnenberg. Die dortigen BIMA-Häuser wurden größtenteils in den 1950er-Jahren errichtet. Aufgrund der damaligen Wohnungsnot in der Nachkriegszeit galt es, möglichst viel Wohnraum in möglichst kurzer Zeit herzustellen. Die Baustandards hierfür, sowohl bauphysikalisch (Lüftung, Dämmung) als auch hinsichtlich der Materialien, waren allerdings eher gering. Die Wände und Decken sind verhältnismäßig dünn. Die Häuser sind nicht wärmegeklämt, berichtet wird außerdem von „hellhörigen“ Räumen und weiteren unbefriedigenden baulichen Zuständen (Schimmelbildung, einfach verglaste Fenster). Die Wohnungen sind in der Regel nicht größer als 55 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig wirken die Wohnungen aufgrund der Grundrisse und des Zuschnittes sehr „kleinteilig“ und oftmals eng. Keine der Wohnungen ist barrierefrei erreichbar.

Schon seit mehreren Jahren laufen Gespräche zum Erwerb dieser Flächen. Die Kaufverhandlungen sind mittlerweile weit fortgeschritten. Mit einer Einigung wird in den nächsten Monaten gerechnet. Der Erwerb der mit BIMA-Gebäuden bebauten Grundstücke soll durch WBL erfolgen.

Eine Infoveranstaltung Ende November 2012 mit den Bewohnern zeigte, dass viele Fragen und Ideen, aber auch Unsicherheit und Ängste bestehen. Um parallel zu den Kaufverhandlungen und erforderlichen Gremienbeschlüssen schon erste Erhebungen durchführen zu können, sollen deshalb im Frühjahr 2013 Einzelgespräche mit den Bewohnerinnen und Bewohnern durchgeführt werden.

## 2) Durchführung der Befragung

Die Einzelgespräche haben eine maßgebliche Bedeutung: Einerseits stellen sie eine umfassende Erhebung dar, andererseits dienen die Ergebnisse dann als wichtige Grundlage für die weiteren Entscheidungen zu den BIMA-Flächen.

Die Gespräche erfolgen anhand eines Frageleitfadens. Die Haushalte werden vorab über das Gespräch und den Termin informiert. Es ist wichtig, dass die Gespräche zeitnah, neutral, „kompakt“ (d.h. nicht über einen sehr langen Zeitraum) und von Fachleuten durchgeführt werden. Die Befragung wird deshalb von einem von der Wohnungsbau Ludwigsburg beauftragten, erfahrenen Sozialplanungsbüro, nämlich Weeber+Partner durchgeführt. Dies soll noch in diesem Frühjahr erfolgen, so dass die (statistische) Auswertung bis ca. Mai dieses Jahres vorliegen wird.

## 3) Vertrag

Die Mieterbefragung ist eine Maßnahme im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“. In einem Vertrag zwischen Stadt und WBL wurden u.a. Regelungen zur Koordination und Abwicklung der Mieterbefragung und zur Förderung durch die Stadt festgehalten.

Allerdings wird der Anfang Januar abgeschlossene Vertrag – insbesondere hinsichtlich der Förderung – erst wirksam,

- a) wenn der BSS dieser Vorlage zugestimmt hat und
- b) wenn die WBL Eigentümerin der Flächen wird.

Insofern führt die WBL die Befragung bzw. die Vorbereitungen hierzu bislang auf eigenes Kostenrisiko durch. Mit diesem Vorgehen war sichergestellt, dass sich Stadt und WBL einerseits frühzeitig und verbindlich über die Inhalte und Rahmenbedingungen der Befragung einigen, andererseits auch den formalen Rahmenbedingungen (Förderrecht) Rechnung getragen wird.

#### 4) Kosten und Förderung

Die Befragung von bis zu 320 Haushalten ist zeitaufwändig; Dies gilt nicht nur für die eigentliche Befragung mit den Bewohnern, sondern auch für die Vor- und Nachbereitung der Gespräche, beispielsweise für die Terminvereinbarungen oder die Auswertung und Dokumentation. Die hierfür ermittelten Kosten in Höhe von knapp 64.000,- Euro (inkl. MwSt) sind angemessen.

Die Maßnahme ist nach den Städtebauförderrichtlinien förderfähig. Die Stadt zahlt den Zuschuss in Höhe von maximal 63.784,- Euro an die WBL aus. Davon werden 60% (38.270,40 €) aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund und Land refinanziert und fließen wieder dem städtischen Haushalt zu. Bei der Stadt verbleibt ein Eigenanteil in Höhe von maximal 25.513,60 € (40%). Die Ausgaben werden über die Finanzposition „2.6158.9880.000-1002 - Zuschüsse an Dritte“ abgewickelt.

#### 5) Nächste Schritte

<b>Wann</b>	<b>Was</b>	<b>Wer</b>
Jan. / Feb.	Vorbereitung der Befragung	Weeber+Partner, WBL, Stadt
Do. 21.02.2013	Infoveranstaltung für die Bewohnerinnen und Bewohner, u.a. mit Infos zu den Mietergesprächen	WBL, Stadt, Bewohnerinnen und Bewohner
Feb. / März	Terminorganisation der Gespräche	Weeber+Partner
März / April / Mai	Durchführung und Auswertung der Interviews	Weeber+Partner, Bewohnerinnen und Bewohner
19.06.2013	Bericht im BSS	Stadt, WBL, Weeber+Partner
Juni / Juli	Vorstellung der ersten Ergebnisse vor Ort	Stadt, WBL, Weeber+Partner

Nach Vorliegen der Auswertung beginnt die spannende Phase, in der die Weichen für die Zukunft der BIMA-Flächen gestellt werden. Es gilt, nicht allein die Ergebnisse der Befragung aufzugreifen. Ergänzt werden die Erkenntnisse beispielsweise um

- Rückmeldungen aus den Infoveranstaltungen,
- gesellschaftliche Entwicklungen mit lokalen Auswirkungen („bezahlbarer Wohnraum“, „Wohnen im Alter“),
- Einschätzungen zum baulich-technischen Zustand der Gebäude (Bausubstanz),
- ökonomische Rahmenbedingungen (z.B. Wirtschaftlichkeit),
- grundsätzliche ökologische Fragen (Energieversorgung, Grünflächen, Baumbestand...)
- Aussagen aus dem Stadtteilentwicklungsplan bzw. Ziele aus dem Sanierungsgebiet „Soziale Stadt“.

Erst nach dieser umfassenden Aufbereitung und Abwägung können konkretere Aussagen und Vorschläge zu Wohnformen, Bauabschnitten, Kosten oder zum Zeitplan gemacht werden.

All diese Schritte erfolgen in enger Abstimmung mit Stadt, Gemeinderat, den Bürgerinnen und Bürgern sowie weiteren Akteuren vor Ort.

#### **Unterschriften:**

**Martin Scheuermann**

**i.V. Frank Steinert**

**Verteiler: DI, DII, DIII, 14, 20, WBL**