

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/2557/2024

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Seniorenwohnprojekt Grote Placken / Bau eines Mehrhaushalte-Wohnhauses der Stühmer-Stiftung

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Ausschuss für Generationen und Soziales	28.05.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	03.06.2024	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Die Gemeinde Wiefelstede hatte in 2023 ein Interessenbekundungs- / Investorenauswahlverfahren für das Seniorenwohnprojekt „Wohnen im Alter“ in Wiefelstede, Baugebiet Grote Placken, initiiert.

Es waren vier Bewerbungen für die Flächen eingegangen. Von der einberufenen Bewertungskommission wurde festgestellt, dass zwei Planungsvorschläge die von der Gemeinde Wiefelstede vorgegebenen Rahmenbedingungen und Anforderungen erfüllt hätten. Beide Projektierer wurden gebeten ihre Projekte in einem zweiten Schritt zu konkretisieren und zu präsentieren.

Beide Bewerbungen wurden jedoch kurz vor der terminierten Präsentation in der Bewertungskommission zurückgezogen. Begründet wurden diese Absagen vor allem mit der Preis- und Zinsentwicklung sowie bei einem Bewerber mit den vorhandenen Kapazitäten und der notwendigen Konzentration auf ein bereits angelaufenes Projekt. Aus diesem Grunde ließ sich das große Gesamtprojekt „Seniorenwohnen“ nicht realisieren und das Auswahlverfahren wurde im Herbst 2023 aufgehoben.

Favorisiert wurden derzeit in der Bewertungskommission sowie in den gemeindlichen Gremien (Fachausschuss und Seniorenbeirat) kleinteiligere Wohnmöglichkeiten (z.B. kleine Reihenhäuser bzw. Wohnhöfe mit Terrassen/kleine Gärten oder Balkonen) in der Mischung mit Mehrparteienhaushalten-Wohnhäusern, Wohngruppen etc.

Zudem wurden gemeinschaftliche Bereiche innen und außen zum Treffen von Jung und Alt gewünscht wie auch weitere Integrationsmöglichkeiten der Senioren in das Leben des gesamten Wohnquartiers.

Diese Perspektive soll nach wie vor für das Seniorenwohnquartier im Fokus bleiben, jedoch lässt sich eine kleinteilige Wohnungsmöglichkeit aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisieren und ist für die zukünftigen Bewohner mit den Mietkosten nicht leistbar und zumutbar. Für das bislang geplante Gesamtprojekt konnte somit kein Investor gefunden werden.

Nun sollte ein Weg der kleineren Schritte gegangen werden. Dabei muss auch der Einsatz des Erbes des Ehepaars Stühmer, die Erreichung der Ziele und des Stiftungszwecks der Stühmer-Stiftung (seit 2020, Satzungszweck: „Bau, die Förderung des Baus und die Unterhaltung von Seniorenwohnungen“) einbezogen werden.

Da die Idee eines Gesamtprojektes aus einer Hand nicht umgesetzt werden kann, sollte nunmehr eine stufenweise Realisierung angestrebt werden, bei der die gewünschte Zielausrichtung grundsätzlich beibehalten wird.

Als ersten Schritt wird daher die Errichtung eines Mehrparteienhauses für Senioren mit Mitteln der Stühmer-Stiftung vorgeschlagen.

Für die sukzessive Entwicklung des gesamten Senioren-Wohnquartiers soll das erste Mehrparteienhaus die Anbindung von der bereits errichteten Stichstraße im Neubaugebiet Grote Placken erhalten. Das erste Seniorenwohnhaus sollte nicht „inmitten einer grünen Wiese“ gebaut werden. (s. anliegenden Plan: Möglicher Standort Stühmer-Haus.pdf).

Mit der Erschließung der ersten Bauplätze sollte auch eine Parzellierung des Gesamtareals für Seniorenwohnen für die weitere Entwicklung bzw. für weitere bauinteressierte Investoren in Angriff vorgenommen. Um trotz Parzellierung und Einzelprojekte einen eigenständigen Gebietscharakter entstehen lassen zu können, sollte, wie beim ursprünglichen Seniorenwohnprojekt, zumindest im Quartier auf öffentliche Straßen verzichtet werden. Die innere Erschließung sollte nur über private Wohnwege erfolgen und die bisher im Baubauungsplan vorgesehene Straße ausgeplant werden.

Um eine kompakte und wirtschaftlich darstellbare Bauweise zu ermöglichen, ist ebenfalls eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen in einem Wohnbereich sollte erhöht und auf maximal 16 Wohnungen festgesetzt werden. Die für die kompaktere Bauweise notwendige Geschosshöhe sollte im Planverfahren überprüft und ggfls. angepasst werden. In den zuständigen Gremien sollte die Vergabe der Grundstücke unter Einbeziehung der gewünschten Kriterien und Gestaltungsformen im Seniorenwohngebiet vorbereitet werden.

Innerhalb der Aufträge an die Verwaltung, die in der Sitzung des Ausschusses für Generationen und Soziales im September 2023 erörtert und in der VA-Sitzung am 09.10.2023 beschlossen wurden, sollten Ideen und Vorschläge erarbeitet werden, wie ein erster kleinerer Teilabschnitt des Gesamtwohnprojektes unter Einbeziehung der Stühmer-Stiftung realisiert werden kann.

Hierzu wurde für die Kostenermittlung eines „Stühmer-Wohnhauses“ Kontakt zu einem Planungsbüro in Rastede und einem Generalunternehmer aus Oldenburg aufgenommen, die im Bereich Seniorenwohnen Erfahrungen haben. Die Vorgaben, so wie in der Seniorenfrage vor etwa zwei Jahren gewünscht, wurden im Wesentlichen eingearbeitet. Aus den wirtschaftlichen Notwendigkeiten heraus sollte für das Wohnhaus der Stühmer-Stiftung eine kompaktere Bauweise gewählt werden.

Die Kostenschätzungen belaufen sich bei den Grobplanungen für ein Wohnhaus mit 11 und 16 Wohneinheiten und Wohnflächen zwischen 50 und knapp 90 m² und bei einem Grundstückspreis in Höhe von 150,00 Euro auf bis zu 4.000.000 Euro.

Die Planungen sehen Gebäude der Effizienzklasse 40 vor, alle Wohnungen mit Balkonen und Terrassen, barrierearm und teilweise rollstuhlgerecht. Im Fachbereich III, Gebäudemanagement, wurden die angegebenen Kostenschätzungen anhand von allgemeinen Kostenschätzungen vergleichbarer Objekte als valide gesehen.

Nach den Kostenschätzungen ist bei den genannten Grundstückskosten mit einem Herstellungspreis pro Quadratmeter Wohnfläche von 4.100 bis 4.700 Euro zu rechnen, geht man davon aus, dass die Baukosten nicht exorbitant steigend sind.

Anhand der Kostenschätzungen der Gebäude mit der unterschiedlichen Anzahl der Wohneinheiten wird deutlich, dass mehr Wohneinheiten in einem Gebäude zu niedrigeren Herstellungskosten pro qm Wohnfläche führen und damit zu akzeptableren Mietkosten.

Auch wenn für eine Kreditaufnahme als Eigenkapital der Stühmer-Stiftung 600.000 Euro eingesetzt werden, so ist mit einer Quadratmetermiete für die neu errichteten Wohnungen von mindestens 12 Euro auszugehen. Letztendlich muss das Stühmer-Erbe gemäß des Testaments/der Stiftung erhalten werden.

Für die Finanzierung des „Stühmer-Wohnhauses“ können verschiedene Kreditmodelle der NBank oder ein KfW-Kredit in Anspruch genommen werden, je nach Volumen und Bauart (Effizienzhaus 40 etc.). Die Zinsen gelten tagesaktuell zum Vertragsabschluss und üblich ist eine 10-jährige Zinsbindung, 30-jährige Laufzeit und eine relativ hohe Tilgungsrate (z.B. 3,7 %). Hier erscheint es am günstigsten, einen Teilbetrag über die KfW aufzunehmen und einen weiteren Teil über die Hausbank.

Einen nicht rückzahlbaren Zuschuss als Festbetragsfinanzierung gibt es für die Errichtung des Wohnhauses nur über das Programm „Wohnen und Pflege im Alter“ des Landes Niedersachsen in Höhe von 100.000 Euro.

Weitere Förderungen sind möglich nach Errichtung eines/mehrerer Wohnhaus/-häuser für Senioren, wenn es um das Quartiersmanagement, eine „Kümmerer-Person“ oder das integrative Miteinander von Jung und Alt geht. Hier ist dann eine Förderung durch nicht rückzahlbare Zuschüsse möglich, beispielsweise im Programm „Gemeinwesenarbeit und Quartiersmanagement – Gute Nachbarschaft“ oder als „Soziale Innovation“. Ein Gemeinschaftshaus für Jung und Alt ist evtl. über eine LEADER-Förderung möglich. Jedoch müssen für die letztgenannten Förderprogramme Senioren und jüngere Menschen in dem Baugebiet Grote Placken schon wohnhaft sein.

Die Förderkulisse auf Bundes-, Landes- oder EU-Ebene sowie Stiftungen etc. wird stetig beobachtet, sowohl für Investitionen als auch für das Quartiersmanagement.

Für die weitere Entwicklung bzw. den Einstieg in das Seniorenwohnprojekt ist es nun notwendig, eine konkrete Planung und Kostenermittlung für das Stühmer-Wohnhaus zu haben. Erst dann wird es möglich sein, eine konkrete Kosten- und Mietkalkulation zu erstellen, Kreditkonditionen abzuklären und Förderanträge zu stellen. Ferner müssen bauplanerisch die notwendigen und gewünschten Rahmenbedingungen entwickelt werden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Planungsleistungen nicht auszuschreiben, sondern hier ein Auswahlverfahren durchzuführen, ähnlich wie dem aufgehobenem Investoren-Auswahlverfahren für das Senioren-Gesamtprojekt. Dieses hat gegenüber einer Ausschreibung den Vorteil, dass nicht das günstigste Angebot angenommen werden muss, sondern dass auch die bisherigen gewünschten Kriterien für das Seniorenwohnen und die städtebauliche Integration in die Gemeinde berücksichtigt werden können.

Finanzierung:

Entfällt

Vorschlag / Empfehlung:

- 1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beauftragt die Verwaltung, für die Planungsleistungen eines „Stühmer-Wohnhauses für Senioren“ im Baugebiet Grote Placken und die konkrete Kostenermittlung ein Auswahlverfahren vorzubereiten und durchzuführen.**
- 2. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beauftragt die Verwaltung, die B-Planänderung für das Bebauungsgebiet Grote Placken vorzubereiten und in den zuständigen Fachausschuss einzubringen.**

Anlagen:

Anlage_1: Möglicher Standort Stühmer-Haus.pdf 2

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Sachbearbeiterin

Fachbereichsleiterin