

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/009/2014

Umsetzung Strategie Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen - Einführung einer Quote für geförderten Mietwohnungsbau

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	23.09.2014	Ö	Gutachten	
Sozialbeirat	02.10.2014	Ö	Empfehlung	
Sozial- und Gesundheitsausschuss	02.10.2014	Ö	Gutachten	
Stadtrat	23.10.2014	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

23, 30, 50

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Wohnungsbericht 2012	SGA	05.03.2013	Ö	MzK	Kenntnisnahme
	UVPA	16.04.2013	Ö	MzK	Kenntnisnahme
Strategie zur Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen	UVPA	16.04.2013	Ö	Beschluss	Ja 14, Nein 0
Umsetzung Strategie Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen hier auch: SPD-Fraktionsanträge 101/2013, 198/2013 (Antragspunkt 2)	UVPA	12.11.2013	Ö	Gutachten	vertagt
	SozB	12.11.2013	Ö	Empfehlung	vertagt
	SGA	12.11.2013	Ö	Gutachten	vertagt
	UVPA	03.12.2013	Ö	Gutachten	Ja 14, Nein 0
	SozB	04.02.2014	Ö	Empfehlung	Ja 7, Nein 0
	SGA	04.02.2014	Ö	Gutachten	Ja 11, Nein 0
	StR	27.02.2014	Ö	Beschluss	Ja 25, Nein 20

I. Antrag

1. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten soll ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 24 Geschosswohnungen umfasst.
2. Das Ziel soll wie folgt erreicht werden:
 - a) Beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken für Geschosswohnungsbau sollen in den Kaufverträgen Bindungen für den Käufer entsprechend Ziff. 1 vereinbart werden.
 - b) Beim Abschluss von bebauungsplanbegleitenden Städtebaulichen Verträgen sollen Regelungen entsprechend Ziff. 1 vereinbart werden, wenn die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sind (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB).
 - c) Bei Baugebieten, die nicht im Eigentum der Stadt sind bzw. für die kein Städtebaulicher Vertrag geschlossen wird, sollen grundsätzlich im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Ausgangssituation

Die Nachfrage nach Wohnraum in allen Segmenten übersteigt das vorhandene Angebot in Erlangen bei weitem. Dies zeigt sich auch anhand der gestiegenen Miet- und Kaufpreise.

In den letzten Jahren ist darüber hinaus die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen kontinuierlich gesunken. In Erlangen gibt es aktuell noch rund 3.300 klassische Sozialwohnungen und 300 EOF-geförderte Mietwohnungen. Demgegenüber steht eine hohe Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen; so sind aktuell rund 1.200 berechnete Haushalte als wohnungssuchend bei der Stadtverwaltung vorgemerkt. In den letzten Jahren konnte im Schnitt jährlich knapp 450 vorgemerkten Haushalten eine geförderte Mietwohnung vermittelt werden.

Haushalte mit geringem und zum Teil auch mittlerem Einkommen haben aufgrund der hohen Preise und des geringen Angebotes zunehmend Schwierigkeiten, eine für sie entsprechende Wohnung in Erlangen zu finden.

Ziel

In Erlangen sollen neue geförderte Mietwohnungen entstehen.

Hierdurch wird ein Beitrag geleistet, breiten Schichten der Bevölkerung zu ermöglichen, adäquaten Wohnraum in Erlangen anzumieten bzw. zu erwerben.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

In einem ersten Schritt sollen bei der Ausweisung neuer Baugebiete 25 % der Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden.

In einem zweiten Schritt soll geprüft werden, ebenso eine Quotenregelung zu gefördertem Eigenheimbau bei der Ausweisung neuer Baugebiete für Einfamilienhausbebauung einzuführen. Eine weitere Beschlussvorlage ist hierzu geplant.

Neue Wohnbaugebiete können durch Außenentwicklung und durch Innenentwicklung entstehen. Ein typisches Beispiel für eine Innenentwicklung ist die planerische Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbe zu Wohnen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Geförderter Mietwohnungsbau und Schwellenwert

Geförderter Mietwohnungsbau kann heute nur noch im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF) entstehen. Bei EOF handelt es sich um eine staatliche Förderung des Freistaats Bayern.

Für EOF-geförderte Mietwohnungen sind Einkommensgrenzen für den Bezug der Wohnung vorgegeben. Die geförderten Wohnungen in Erlangen unterliegen einer Belegungsbindung. Die Verwaltung kann somit dem Vermieter konkrete Haushalte beim Freiwerden einer Wohnung vorschlagen.

Die Förderrichtlinien lassen eine Mischung von freifinanzierten Wohnungen und geförderten Mietwohnungen zu. Um die Förderung zu erhalten sind derzeit Kostenobergrenzen von 1.800 € je m² Wohnfläche für die Kosten der Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion ohne die Kosten der Garagen) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276 einzuhalten.

Zukünftig soll bei der Neuausweisung von Wohngebieten ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau

gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 24 Geschosswohnungen umfasst. Der niedrige Schwellenwert soll gewährleisten, dass möglichst viele geförderte Mietwohnungen entstehen. Auch aus gebäudetypologischer Sicht macht der Schwellenwert Sinn, da bei Anwendung der Quote mindestens 6 geförderte Mietwohnungen entstünden, die zum Beispiel in einer eigenen dreigeschossigen Gebäudeeinheit untergebracht werden könnten.

In der Nachbarstadt Nürnberg gibt es eine ähnliche Regelung, die ab einem Schwellenwert von 70 Geschosswohnungen greift. Im Hinblick auf vergangene Verfahren in Erlangen hätte die Regelung zum Beispiel bei den Bebauungsplänen Nr. 298 Ebereschenweg West (ca. 50 neu errichtete Geschosswohnungen) und Nr. 391 Wohngebiet Neumühle (ca. 55 neu errichtete Geschosswohnungen) Anwendung gefunden.

Verkauf von städtischen Bauflächen für Geschosswohnungsbau

In den letzten Jahren ist geförderter Mietwohnungsbau (EOF) nahezu ausschließlich auf vormals städtischen Grundstücken entstanden (z. B. an der Alfred-Wegener-Straße, der Pommernstraße und der Kurt-Schuhmacher-Straße).

In Zukunft soll beim Verkauf von städtischen Bauflächen für Geschosswohnungsbau, z. B. in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II, eine Vorgabe von 25 % der Bauflächen für geförderten Mietwohnungsbau gelten. Entsprechende Regelungen werden in die Kaufverträge aufgenommen.

Die Stadt strebt bereits heute an, dass neue geförderte Mietwohnungen entwickelt werden. So sieht das vom Stadtrat beschlossene Vermarktungskonzept zur Energie-Plus-Siedlung Baugebiet 411 vor, dass über 25 % der Grundstücke für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau reserviert werden.

Regelung über städtebauliche Verträge

Beim Abschluss von bebauungsplanbegleitenden Städtebaulichen Verträgen sollen, soweit rechtlich zulässig, Regelungen aufgenommen werden, wonach der Vorhabenträger 25 % der Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau als Mietwohnungen im Rahmen eines Wohnraumförderprogramms zu errichten hat. Dies beinhaltet die Verpflichtung, die betreffenden Wohneinheiten so kostengünstig zu errichten, dass diese förderfähig sind.

Hierbei ist zu beachten, dass alle der Schaffung von gefördertem Mietwohnungsbau dienenden Regelungen in städtebaulichen Verträgen der Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele dienen müssen. Somit muss in jedem Bebauungsplanverfahren, auf das der Städtebauliche Vertrag Bezug nimmt, die Erforderlichkeit von gefördertem Mietwohnungsbau für den Einzelfall städtebaulich begründet werden. Dies kann zum Beispiel über das städtebauliche Ziel einer sozialen Durchmischung und der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen erfolgen.

Die vereinbarten Leistungen eines Städtebaulichen Vertrages müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Dazu ist eine Gesamtbetrachtung aller vertraglichen Verpflichtungen sowie der wirtschaftlichen Begleitumstände vorzunehmen.

Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan

Bei Baugebieten, die nicht im Eigentum der Stadt sind bzw. für die kein Städtebaulicher Vertrag geschlossen werden wird, sollen grundsätzlich im Bebauungsplan 25 % der Flächen für Geschosswohnungsbau als Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Die Festsetzung bedarf einer städtebaulichen Begründung.

Da im Bebauungsplan nur die Flächen für geförderten Wohnungsbau festgesetzt werden können, jedoch nicht dessen Realisierung, hängt diese vom Willen des jeweiligen Eigentümers ab.

Befreiung von der Bindung

Die Vorgabe, geförderten Mietwohnungsbau zu erstellen, entfällt, wenn keine Fördermittel zum Zeitpunkt der Planung und Realisierung eines konkreten Bauvorhabens zur Verfügung stehen, um nicht beabsichtigte Härten zu vermeiden.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen:

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang