

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/216/2013

## Umsetzung Strategie Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen hier auch: SPD-Fraktionsanträge 101/2013, 198/2013

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	12.11.2013	Ö	Gutachten	
Sozial- und Gesundheitsausschuss	12.11.2013	Ö	Gutachten	
Sozialbeirat	12.11.2013	Ö	Empfehlung	
Stadtrat	28.11.2013	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

23, 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

## I. Antrag

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Bei der zukünftigen Ausweisung von neuen Wohngebieten soll ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbaufläche für den geförderten Wohnungsbau gesichert werden. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu eine Beschlussvorlage zu erarbeiten.
3. Das Referat für Planen und Bauen soll in Zukunft in den Gremien der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU eingebunden werden.
4. Die SPD-Fraktionsanträge 101/2013 und 198/2013 sind damit bearbeitet.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### Neue Wohnungen schaffen

In Erlangen sollen neue Wohnungen entstehen.

Weiten Kreisen der Bevölkerung soll es ermöglicht werden, bezahlbaren Wohnraum in Erlangen anzumieten, bzw. als Wohnungseigentümer selbst zu nutzen.

#### Anteil des geförderten Wohnungsbaus erhöhen

Geförderter Mietwohnungsbau kann heute nur noch im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF) entstehen. Daneben gibt es auch Förderprogramme für selbstgenutztes Wohneigentum.

Bei EOF handelt es sich um eine staatliche Förderung des Freistaats Bayern. Die Ansprechpartner sind auf Fördergeberseite die Regierung von Mittelfranken und auf städtischer Seite

das Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen und das Liegenschaftsamt.

Für EOF-geförderte Wohnungen sind Einkommensgrenzen für den Bezug der Wohnung vorgegeben.

Der Mieter einer EOF-geförderten Wohnung erhält zudem einen Mietzuschuss (EOF). Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach dem Einkommen des Mieters.

Für die Belegung von EOF-geförderten Mietwohnungen und die Auszahlung der EOF ist das Amt für Soziales, Arbeit und Wohnen zuständig.

In Erlangen gibt es aktuell noch rund 3.200 klassische Sozialwohnungen und 300 EOF-geförderte Mietwohnungen.

Die Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen übersteigt das Angebot bei Weitem. So sind etwa 1.200 berechnete Haushalte als wohnungssuchend vorgemerkt.

Die Verwaltung strebt deshalb an, die Zahl der geförderten Mietwohnungen zu erhöhen.

### **Zusammenarbeit GEWOBAU und Stadtverwaltung stärken**

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU verfügt als städtische Tochter über einen Bestand von ca. 8.000 Mietwohnungen und ist somit größter und wichtigster Akteur auf dem Erlanger Mietwohnungsmarkt. Ca. 90 % der klassischen Sozialwohnungen befinden sich im Eigentum der GEWOBAU. Außerdem hat die GEWOBAU den größten Bestand an EOF-geförderten Mietwohnungen.

Aktuell ist die GEWOBAU mit der Stadtverwaltung im Gespräch, um Nachverdichtungsmöglichkeiten auf Grundstücken der GEWOBAU abzuklären.

Ein regelmäßiger Austausch zwischen der Bauverwaltung und GEWOBAU ist jedoch nicht etabliert.

Um das gesamtstädtische Ziel zu erreichen, die Zahl der bezahlbaren Mietwohnungen zu erhöhen, ist ein frühzeitig abgestimmtes Zusammenspiel zwischen der Bauverwaltung und der GEWOBAU erforderlich.

### **Anteil der barrierefreien Wohnungen erhöhen**

Die bayerische Bauordnung regelt allgemein, dass eine bestimmte Anzahl von Wohnungen bei Neubauvorhaben barrierefrei sein muss.

Die Verwaltung strebt darüber hinaus an, den Anteil barrierefreier Wohnungen im Stadtgebiet zu erhöhen.

Dies zeigt Erfolge. So hat sich zum Beispiel der Investor des Geschosswohnungsbaus im Baugbiet 410 verpflichtet, 100 % der neuen Wohnungen barrierefrei zu errichten.

### **Erläuterung der Rolle der Stadt bei der Entwicklung von neuen Wohnungen**

#### **Stadt als Träger der Bauleitplanung**

Aufgrund der Planungshoheit liegt die planungsrechtliche Ausweisung von neuen Wohngebieten in den Händen der Stadt.

Bei Bauleitplanverfahren werden die Öffentlichkeit, die relevanten städtischen Ämter (z. B. auch Sozialamt und Jugendamt), die Träger öffentlicher Belange und die Behörden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben beteiligt. Den beteiligten Ämtern obliegt es, bei Bedarf die für sie relevanten Beiräte über das Bauleitplanverfahren zu informieren.

Die mitgeteilten Belange der Bürger und Behörden werden bewertet und einer Abwägung zugeführt. Das Ergebnis der Abwägung wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Es ist somit gesichert, dass alle wichtigen Informationen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weitergegeben und behandelt werden.

#### **Stadt als Baugenehmigungsbehörde**

Die Stadt ist als Bauordnungsbehörde zuständig für die Genehmigung von Bauanträgen zur Errichtung von neuen Wohnungen. Im Rahmen eines Bauantrags prüft die Verwaltung die planungsrechtliche und baurechtliche Zulässigkeit der Vorhaben.

Die Stadtverwaltung unterstützt seit jeher Vorhaben zur Nachverdichtung im Bestand im Rahmen der Möglichkeiten des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts. Viele neue Wohnungen sind auf diese Weise in den letzten Jahren in Erlangen entstanden.

Im Gespräch mit Bauherren kann die Stadt auf nicht ausgeschöpfte Möglichkeiten der Nachverdichtung hinweisen. Die Entscheidung darüber liegt aber letztendlich beim Antragsteller. Die

Erfahrungen zeigen jedoch, dass die meisten Bauherren eine volle Ausnutzung ihrer Grundstücke anstreben.

#### Stadt als Träger städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen

Die Stadt entwickelt selbst erfolgreich neue Wohnbaugrundstücke im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“.

#### Stadt unterstützt die Aktivierung von Baulücken

Um vorhandene Potentiale aufzuzeigen, führt die Stadt ein öffentliches Baulandkataster Wohnen. Das Baulandkataster zeigt die Baulücken im Stadtgebiet.

Darüber hinaus geht die Verwaltung regelmäßig auf die Grundstückseigentümer von Baulücken zu, um diese von einer Bebauung oder Marktzuführung ihrer Grundstücke zu überzeugen.

#### Stadt als Fördergeber

Die Stadt verfügt selbst über ein Förderprogramm, das den Erwerb von Familieneigenheimen und Eigentumswohnungen für kinderreiche Familien bezuschusst (siehe Beschlussvorlage 232/035/2013).

#### Stadt unterstützt neue Marktteilnehmer

Die Stadt versucht, neue Marktteilnehmer in Erlangen zu etablieren. So ist im Baugebiet 411 geplant, Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau und Reihenhausbau an Baugruppen zu veräußern.

#### Stadt als Entwickler (Projektentwicklungsteam)

Die Stadt gibt mit PET Hilfestellung und Unterstützung bei der Entwicklung von Grundstücken der Stadt, ihrer Töchter und von Privat. Sie führt Gruppen zusammen, um Wohnbauflächen auf den Markt zu bringen und die Umsetzung zu beschleunigen.

## **2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

- Eine Quote von 25 % für geförderten Wohnungsbau soll eingeführt werden.
- Das Zusammenspiel zwischen GEWOBAU und Stadtverwaltung soll verbessert werden.
- Die Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ soll zügig umgesetzt werden.
- Auf eine Schließung von Baulücken soll hingewirkt werden.
- In der Bauberatung sollen weiterhin die Potentiale des jeweiligen Baugrundstücks aufgezeigt werden.
- Der Anteil der barrierefreien Wohnungen soll erhöht werden.

## **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

- Die Verwaltung soll eine Beschlussvorlage zur Einführung einer Quote von 25 % für geförderten Wohnungsbau erarbeiten.
- Das Referat für Planen und Bauen soll in Zukunft in den Gremien der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU eingebunden werden.
- Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ plant die Verwaltung, den Grunderwerb für das nächste Baugebiet 411 im Jahr 2013 abzuschließen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 411 und der Beginn der Erschließung des Baugebiets sind für Anfang des Jahres 2014 geplant.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für das nächste Baugebiet soll noch im Jahr 2014 begonnen werden.

- Die Verwaltung soll die Eigentümer von Baulücken weiterhin regelmäßig anschreiben, um sie von einer Bebauung oder Marktzuführung ihrer Grundstücke zu überzeugen.
- Die etablierte Bauberatung der Verwaltung soll fortgesetzt werden.
- Die Verwaltung soll weiter darauf hinwirken, dass sich der Anteil der barrierefreien Wohnungen im Stadtgebiet erhöht.
- Eine Mittelanmeldung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

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

- Anlagen:** 1. SPD-Fraktionsantrag 101/2013  
2. SPD-Fraktionsantrag 198/2013

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang