

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/208/2017

Umsetzung Strategie Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen - Erhöhung der Quote für geförderten Mietwohnungsbau (Anfrage Stadtrat Herr Höppel UVPA 24. Oktober 2017, Fraktionsantrag Nummer 160/2017 SPD-Fraktion und Grüne Liste)

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	13.03.2018	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	13.03.2018	Ö	Gutachten	
Sozialbeirat	19.04.2018	Ö	Empfehlung	
Sozial- und Gesundheitsausschuss	19.04.2018	Ö	Gutachten	
Stadtrat	26.04.2018	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
Amt 23, Amt 30, Amt 50

I. Antrag

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Quote für geförderten Mietwohnungsbau bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten wird angehoben.
In Zukunft soll ein Anteil von 30 % statt bisher 25 % der neu ausgewiesenen Geschossfläche im Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 24 Geschosswohnungen umfasst.
3. Der Fraktionsantrag Nummer 160/2017 der SPD-Fraktion und Grüne Liste ist damit bearbeitet.

II. Begründung

Hintergrund:

Der Stadtrat hat am 23. Oktober 2014 die Einführung einer Quote für geförderten Mietwohnungsbau beschlossen (611/009/2014).

Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten muss seitdem ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 24 Geschosswohnungen umfasst.

Die Quote wird beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken für Geschosswohnungsbau über Bindungen in den Kaufverträgen gesichert.

Beim Abschluss von bebauungsplanbegleitenden städtebaulichen Verträgen wird die Quote vertraglich vereinbart, wenn die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sind (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB).

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).

Herr Stadtrat Höppel fragte im UVPA am 24. Oktober 2017 nach dem Ergebnis der Einführung der Quote für geförderten Mietwohnungsbau.

Die SPD-Fraktion und Grüne Liste beantragt im Fraktionsantrag Nummer 160/2017 vom 15. November 2017, die bisherige Erfahrung mit der Quote aufzuzeigen. Zugleich soll geprüft werden, ob eine Erhöhung der Quote und eine Reduzierung der Mindestgeschosswohnungen sinnvoll scheint.

Bisheriges Ergebnis Quote für geförderten Mietwohnungsbau

Die Quote ist bisher bei zwei Neuausweisungen von Wohngebieten angewandt worden. Die hierdurch gesicherten neuen geförderten Mietwohnungen werden demnächst errichtet:

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ Baugebiet 411:
ca. 105 neue geförderte Mietwohnungen
- Wohnquartier „Hans-Geiger-Straße“:
ca. 200 neue geförderte Mietwohnungen

Aktuell befinden sich zwei weitere neue Wohngebiete in Vorbereitung, bei denen die Quote angewendet wird:

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ Baugebiet 412:
ca. 120 neue geförderte Mietwohnungen
- Wohnquartier „Isarstraße“:
ca. 55 neue geförderte Mietwohnungen

Drei Jahre nach der Einführung bleibt festzuhalten, dass die Quote einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung neuer geförderter Mietwohnungen in Erlangen leistet. So werden in den nächsten Jahren insgesamt etwa 480 neue geförderte Mietwohnungen aufgrund der Quote fertiggestellt werden.

Weitere Bauvorhaben zum geförderten Mietwohnungsbau

In Erlangen entstehen aktuell zusätzlich viele neue geförderte Mietwohnungen außerhalb der vorgegebenen Quote.

So werden derzeit 164 geförderte Mietwohnungen von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU an der Brüxer Straße errichtet. Die Wohnungen sind zum Teil schon bezogen. Auch in der benachbarten Housing Area baut die GEWOBAU aktuell etwa 400 neue geförderte Mietwohnungen.

Zusätzlich plant die GEWOBAU etwa 220 weitere neue geförderte Mietwohnungen in der Junkersstraße, in der Johann-Jürgen-Straße und der Odenwaldallee.

Entwicklung Gesamtbestand an geförderten Mietwohnungen

Insgesamt werden somit in den nächsten Jahren über 1.250 neue geförderte Mietwohnungen in Erlangen entstehen.

Der Bestand wird von aktuell etwa 3.000 geförderten Mietwohnungen auf etwa 3.800 geförderte Mietwohnungen steigen. Hierbei ist neben den zu erwartenden Neubauten auch der Wegfall von etwa 450 geförderten Mietwohnungen aus der Belegungsbindung in den nächsten acht Jahren berücksichtigt.

Im Ergebnis zeigt die Einführung der Quote den gewünschten Erfolg. So ist nach drei Jahren geltender Quote eine Trendumkehr im geförderten Mietwohnungsbau eingeleitet. Der Bestand an geförderten Mietwohnungen in Erlangen wird in den nächsten Jahren um über 25 % zunehmen.

Vorschlag Erhöhung der Quote auf 30 % bei Beibehaltung Schwellenwert von 24 Wohnungen

Aufgrund der bisher positiven Erfahrungen empfiehlt die Verwaltung, die Quote für geförderten Mietwohnungsbau von derzeit 25 % auf 30 % der neu ausgewiesenen Geschossfläche im Geschosswohnungsbau anzuheben.

Die Quote wird von Wohnungsbauunternehmen und Bauträgern allgemein akzeptiert. Eine Anhebung der Quote auf 30 % ist vermittelbar. So gilt zum Beispiel in der Stadt Nürnberg und der Stadt Bonn ebenfalls eine Quote von 30 %.

Einer Verschärfung der Quote über 30 % hinaus sind jedoch rechtliche Schranken gesetzt. So muss zum Beispiel im Rahmen von Bebauungsplanverfahren mit städtebaulichen Verträgen die Angemessenheit der Regelung für den jeweiligen Einzelfall gewahrt bleiben.

Der geltende Schwellenwert von mindestens 24 Wohnungen hat sich bewährt und soll beibehalten werden. Der Schwellenwert ist auch im Vergleich mit anderen Städten angemessen. So liegt der Schwellenwert in Nürnberg bei mindestens 31 Wohnungen und in Bonn bei mindestens 25 Wohnungen.

Seit Einführung der Quote hätte ein niedrigerer Schwellenwert im Ergebnis auch nicht zur Entwicklung weiterer geförderter Mietwohnungen geführt, da in neu ausgewiesenen Wohngebieten regelmäßig mehr als 24 Geschosswohnungen entstehen.

Bisheriges Ergebnis Quote für geförderten Eigenheimbau

Zur Information wird auch das bisherige Ergebnis der Quote für geförderten Eigenheimbau mitgeteilt, die der Stadtrat am 27. November 2014 beschlossen hat (611/019/2014).

Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten muss seitdem ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenhäuser) für den geförderten Eigenheimbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 16 Doppel- und/oder Reihenhäuser umfasst.

Aktuell befinden sich drei neue Wohngebiete in Vorbereitung, bei denen die Quote angewendet wird:

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ Baugebiet 412:
ca. 11 neue geförderte Eigenheime
- Wohnquartier „Nötherstraße“ (Bebauungsplanverfahren E 466):
ca. 25 neue geförderte Eigenheime

- Wohnquartier „Am Klosterholz West“ in Steudach (Bebauungsplanverfahren 464):
ca. 10 neue geförderte Eigenheime

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Änderung der Quote für geförderten Eigenheimbau derzeit nicht angezeigt.

Anlagen: Fraktionsantrag Nummer 160/2017 SPD-Fraktion und Grüne Liste

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang