

# Antworten zur Bürgerfragestunde im Stadtrat am 26.04.2018

Da die Wohnungszahl für die neuen Wohnungen in der Rathenau momentan auch in der Presse zwischen 650-900 variiert, bitten wir um die Aussage

- wieviel neue Wohnfläche im gesamten Gebiet Rathenau geschaffen wird
- mit welcher Wohnungsanzahl und welchem Zuwachs an Bewohnern dann statistisch zu rechnen ist.

## Antwort Ref. VI

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 345 – Hans-Geiger-Straße – werden auf Seite 60 Angaben zu neuen Wohneinheiten und einer Einwohnerprognose gemacht. Der Bebauungsplan ermöglicht die Schaffung von ca. 72.000m<sup>2</sup> neuer Bruttogeschossfläche.

Auf städtebaulicher Ebene wird davon ausgegangen, dass jede Wohneinheit 80m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche aufweist. Dies entspricht 900 Wohneinheiten. 191 Bestandswohneinheiten werden abgerissen, so dass im Saldo von ca. 709 neuen Wohneinheiten auszugehen ist.

Statistisch leben in Erlangen in einer Etagenwohnung 1,29 Einwohner pro Wohneinheit, so dass mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 915 Einwohnern zurechnen ist. (vgl. Begründung S. 60)

## EOF geförderte Wohnungen:

- 25% der Wohnfläche oder 25% der Wohnungen?
- wann wird die Anzahl der geförderten Wohnungen festgelegt?
- wer legt die Anzahl/Art - also wieviele 1-,2-,3- Zimmer Wohnungen - fest?
- wieviel Wohnungen für größere Familien (4-5 Zimmer) sind geplant?
- wer kontrolliert die Vergabe der Wohnungen?
- was passiert mit einer Wohnung wenn der Mieter aus der EOF Förderung fällt?

## Antwort Ref. V

Im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages hat sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, 25% der neu zulässigen Geschossfläche als Mietwohnraum entsprechend dem bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes und den Wohnraumförderungsbestimmungen zu errichten.

Die Anzahl der Wohnungen ist abhängig von den unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Dabei wird die Abteilung Wohnungswesen des Sozialamts der Stadt Erlangen beteiligt. Letztendlich entscheidet die Regierung von Mittelfranken in ihrem Bewilligungsbescheid über den Wohnungsmix.

Die Wohnungen werden nur an von der Stadt Erlangen benannte Personen überlassen. Dabei schlägt die Stadt Erlangen mind. fünf Wohnungssuchende dem Vermieter vor. Wenn der Mieter aus der Förderung fällt, wird keine EOF ausbezahlt – er darf jedoch in der Wohnung wohnen bleiben.

Zitat aus „Amtliche Seite Nr.3 2018“ zum BP 345: „Der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Erlangen soll somit Rechnung getragen werden. Der tatsächlich neu geschaffene Wohnraum wird sich zwischen ca. 675 und 750 Wohneinheiten bewegen, 25% davon werden im Bestand künftig EOF-gefördert sein.“

- Was bedeutet in diesem Zusammenhang „im Bestand“?
- Kann die GBW auch Wohnungen aus dem Altbestand „umwandeln“ oder müssen es die Neubauten sein?

#### **Antwort Ref. V**

Die Umwandlung von bestehenden Wohnungen ist grundsätzlich möglich. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Abteilung Wohnungswesen des Sozialamts der Stadt Erlangen und ggfs. mit der Regierung von Mittelfranken. Ggf. erhöht sich die Anzahl an geförderten Wohneinheiten als Folge davon.

**Erfolgt die Berechnung der EOF geförderten Wohnungen unter Einbeziehung der vorher abgerissenen 200 kostengünstigen Wohnungen; d.h ist die Berechnungsbasis 750 neue, zusätzliche Wohnungen oder 950 Wohnungen (750 zusätzliche + 200 abgerissen und neu gebaute)?**

#### **Antwort Ref. VI**

Diese Frage wurde mit Fragenkomplex 1 und 2 bereits beantwortet. Berechnungsgrundlage ist die neu zulässige Geschossfläche.

**Warum werden keine Brachflächen zur Nachverdichtung herangezogen (z.B. Kempegelände, Gebbertgebiet) sondern gewachsene Gebiete?**

#### **Antwort Ref. VI**

Die Stadt Erlangen hat in der Vergangenheit verschiedene große Brach- oder. sog. Konversionsflächen entwickelt, wie zum Beispiel den Röthelheimpark (ehem. Militärgelände), oder das Areal um den Brucker Bahnhof (ehem. FAG-Gelände). Aktuell wurde und wird z.B. das Gelände der Fa. Gossen bebaut.

Die Stadt Erlangen betrachtet und prüft alle städtebaulich sinnvollen Nutzungsmöglichkeiten von Flächen im jeweiligen Einzelfall. Beim Gelände der Fa. Kempe handelt es sich um Privatgelände, auf das die Stadt keinen unmittelbaren Zugriff hat. Es gab und gibt seit geraumer Zeit Gespräche zwischen Stadtverwaltung und der Fa. Kempe über eine mögliche Entwicklung des Geländes. Aktuell wartet die Stadt auf eine Rückmeldung. Das Gelände befindet sich in einem Gewerbegebiet. Die Nachbarschaft zu chemischer Industrie, Bauhof und Schallimmissionen der Deutschen Bahn schränkt hier Wohnbebauung sicherlich ein.

Grundsätzlich betrachtet die Stadt alle Brachflächen, um eine bauliche Entwicklung voranzutreiben. Dies gilt sowohl für potenzielle Gewerbeflächen als auch für potenzielle Wohnbauflächen und Mischgebiete. Dieses Verfahren nennt sich Baulandflächenkataster, welches alle zwei Jahre fortgeschrieben wird. Das Gebbertgebiet ist dort ebenso enthalten wie das Kempe-Areal.

In diesem Prozess werden alle Grundstückseigentümer, die potenzielles Bauland besitzen, mit der Bitte angeschrieben, mit der Verwaltung in Kontakt zu treten, um ihnen bei der Entwicklung behilflich zu sein. Daraus ergeben sich jedes Jahr vier bis zehn Baugrundstücke, die so der baulichen Entwicklung zugeführt werden. Grundsätzlich liegt es im Rechtsbereich des Eigentümers, wie er mit seinem Grundstück umgeht. Eine Bauverpflichtung kann nur gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer vereinbart werden.

**Der Neubau an der Ecke Nürnberger- Frankenstraße wurde bis an den Gehweg gebaut. Laut Hinweis von Baureferent Herr Weber, muss sich "neue Bebauung in die vorhandene einpassen" - hierbei ist angeblich Interpretationsspielraum gegeben. Dies ist sowohl bei der erwähnten Bebauung Franckestraße, wie auch bei den neu errichteten bzw. neu zu errichtenden Punkthäusern in der Rathenau für Laien schwer verständlich/ersichtlich. Wo nach richtet sich also, für Laien verständlich, in der Stadtverwaltung/Stadtregerung Erlangen die Festlegung wann sich ein Baukörper "in die vorhandene Bebauung einfügt"?**

## **Antwort Ref. VI**

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich planungsrechtlich grundsätzlich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Um das bestmögliche planerische Konzept zu finden, wurde für das Plangebiet „Hans-Geiger-Straße“ ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Dessen 1. Preis bildete laut Beschluss des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 26.01.2016 die Grundlage für die weitere Planung.

Auf der Grundlage wurde ein städtebaulicher Rahmenplan ausgearbeitet, der die Basis für den Bebauungsplan Nr. 345 – Hans-Geiger-Straße – bildet und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens an die planerischen sowie natur- und artenschutzfachlichen Anforderungen weiter angepasst wurde.

**Wie wirkt sich der Neubau von ~650 hochwertigen, hochpreisigen Wohnung auf den Mietspiegel für das Gebiet Rathenau aus?**

**Mit welcher Mieterhöhung haben Neumieter nach der "Aufwertung" des Gebietes auch für Altbwohnungen zu rechnen?**

**Wie wirkt sich insgesamt die Zunahme von hochpreisigen Neubau-Mietwohnungen - ca. 80% aller Neubauten in Erlangen (Erlanger Höfe, Wassermangelände, Frauenaauracher Höfe etc.) - auf den Erlanger Mietspiegel aus?**

**Wird durch diese Veränderung des Mietspiegels die Anzahl der Menschen die sich eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt leisten können weiter sinken?**

## **Antwort OBM**

Der Mietspiegel beschreibt den ortsüblichen Mietpreis differenziert nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Neubauwohnungen mit hochwertiger Ausstattung sind teurer als einfach ausgestattete Altbauwohnungen. Der Mietspiegel berücksichtigt daher selbstverständlich diese Merkmale:

- Baujahr ist ein sehr wichtiges Merkmal im Mietspiegel. So weist der aktuelle Mietspiegel für Wohnungen ab Baujahr 2015 13% Zuschlag aus.
- Es gibt noch eine Reihe weiterer Ausstattungsmerkmale, die insbesondere auf Neubauwohnungen zutreffen (z.B. integrierte Küche, 3-Scheiben-Verglasung), die die höheren Mieten erklären.

Daher ist allein durch eine starke Neubautätigkeit kein Einfluss auf die Bestandswohnungen zu erwarten. Sollten jedoch in einigen Gebieten die geforderten Mieten für Neubauwohnungen erkennbar höher sein als in anderen, dann kann das auch auf die Lage zurückzuführen sein. Ob das auf das Gebiet Rathenau zutreffen wird, kann nicht vorhergesagt werden.

Das Merkmal „Lage“ wird im jetzigen Erlanger Mietspiegel zum einen durch mehr oder weniger objektiv erfassbare Kriterien wie z.B. die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten oder Beeinträchtigung durch Verkehrslärm, zum anderen durch Gebietstypen beschrieben. Hier wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es in den einzelnen Ortsteilen Erlangens durchaus erhebliche Preisunterschiede gibt. Diese Gebietstypen wurden in den zurückliegenden Ausgaben des Mietspiegels jeweils neu berechnet und haben sich durchaus verändert. Bei jeder Neuerstellung eines Mietspiegels muss geprüft werden, wie sich das Merkmal „Lage“ am objektivsten erfassen lässt – eine Änderung der Konzeption an dieser Stelle ist deshalb durchaus vorstellbar.

Im Mietspiegel können nach den gesetzlichen Vorgaben nur Neuabschlüsse und Mieterhöhungen der letzten vier Jahre, in Erlangen aktuell Februar 2013 bis einschließlich

Januar 2017, berücksichtigt werden. Die häufig deutlich günstigeren und mietstabilen Altverträge können also nicht in die Berechnung einfließen und sich deshalb auch nicht preisbremsend auswirken.

**Wieviele neue Wohnungen brauchen wir noch in Erlangen bis der Bedarf gedeckt ist? Es ist fraglich ob der eingeschlagenen Weg - immer mehr hochpreisigen Wohnraum (mind 80% der Neubauten) zu schaffen, tatsächlich die Lösung ist. Welche anderen Wege untersucht/geht Erlangen?**

#### **Antwort OBM**

Erlangen ist seit vielen Jahren eine prosperierende Stadt, die für viele Menschen ein sehr attraktiver Ort zum Leben und Arbeiten ist. Die Kehrseite dieser sehr guten Entwicklung ist jedoch, dass bezahlbarer Wohnraum in unserer Stadt sehr knapp ist – der Mangel an Wohnraum ist das größte soziale Problem in unserer Stadt. Unser Anspruch ist es, eine Stadt des Miteinanders zu sein, in der sich auch die Polizistin und der Krankenpfleger das Leben leisten können.

Seit 2014 arbeitet die Stadt daher auf allen Ebenen daran, die schwierige Lage auf dem Erlanger Wohnungsmarkt zu verbessern. Dies geschieht mit einem Maßnahmenmix. Er umfasst Maßnahmen der Außenentwicklung (z.B. Neubaugebiete in Büchenbach und Steudach) und Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. Konversionsflächenentwicklung, Verdichtung z.B. im Rahmen der Wohnungsbauoffensive der GEWOBAU). Außerdem ermöglicht die Stadt mit kleineren Maßnahmen die Schaffung von Wohnraum (Dachgeschossausbau, Aktivierung von Baulücken). Sie hat darüber hinaus bestehende Rahmenbedingungen angepasst, zum Beispiel durch die Einführung einer Quote für geförderten Mietwohnungs- und Eigenheimbau, die festlegt, dass bei jedem größeren Bauvorhaben mindestens 25 % der Wohnungen gefördert sein müssen. So wird sichergestellt, dass neben den genannten hochpreisigen Wohnungen, die durch marktwirtschaftliche Mechanismen bedingt sind, eben auch günstiger Wohnraum entsteht. Derzeit diskutieren die Gremien des Stadtrats die Erhöhung dieser Quote auf 30 %. Die Stadt Erlangen nutzt die Instrumente, die das Baugesetzbuches zur Dämpfung des Bodenpreises zur Verfügung stellt. Und nicht zuletzt gründet die Stadt mit verschiedenen Gemeinden in den benachbarten Landkreisen derzeit eine weitere Wohnungsbaugesellschaft unter dem Dach der GEWOBAU, die GEWO-Land, um auch in den Gemeinden im Umland sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen und Druck vom Wohnungsmarkt in der Region zu nehmen.

Es ist davon auszugehen, dass Erlangen auch in Zukunft eine attraktive, wachsende Stadt sein wird. Es liegt aber auch auf der Hand, dass trotz dieses Maßnahmenmixes und aufgrund der naturräumlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen die Deckung des Wohnungsbedarfes in Erlangen nicht abschließend möglich sein wird. Das kann im Umkehrschluss aber nicht bedeuten, das Handeln der Stadt auf diesem Gebiet einzustellen.

#### **Zusatzfrage:**

**Worin liegt der Mehrwert für die Stadt bei einer wachsenden Bevölkerung? In den Unterlagen zur vorbereitenden Untersuchung Erlangen West III ist die Rede von 55.400 Haushalten und 63.000 Wohnungen (Stand 2016) in Erlangen. Woher stammen diese Zahlen und worin besteht der Unterschied zwischen Haushalten und Wohnungen?**

#### **Antwort Ref. VI und OBM**

Wir haben in Deutschland eine Ansiedlungsfreiheit, bei der sich die Bevölkerung dorthin bewegen kann, wohin sie hinmöchte. Wenn Erlangen so attraktiv ist, dass viele Leute in diese Stadt wollen, ist es unsere Aufgabe als Stadtverwaltung, ihnen auch ein angemessenes Angebot darzulegen.

Die Zahlen stammen aus dem statistischen Jahrbuch der Stadt Erlangen. Der Unterschied zwischen Haushalten und Wohnungen ergibt sich daraus, dass es in Erlangen Menschen mit Zweitwohnsitz gibt, die hier eine Wohnung haben, aber nicht als Haushalt gelten.