

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/126/2022/2

Erhöhung der Quote für geförderten Wohnungsbau (Fraktionsantrag Nr. 096/2022 SPD Fraktion sowie Antrag Nr. 071/2023 Erlanger Linke)

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	25.07.2023	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	25.07.2023	Ö	Gutachten	
Stadtrat	27.07.2023	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen Amt 23, Amt 30, Amt 50

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Wohnungsbericht 2012 (611/174/2012)	SGA	05.03.2013	Ö	MzK	Kenntnisnahme
	UVPA	16.04.2013	Ö	MzK	Kenntnisnahme
Strategie zur Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen (611/173/2012)	UVPA	16.04.2013	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen
Umsetzung Strategie Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen hier auch: SPD-Fraktionsanträge 101/2013, 198/2013 (611/216/2013)	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	einstimmig angenommen
	SozB	04.02.2014	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
	SGA	04.02.2014	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
	StR	27.02.2014	Ö	Beschluss	mehrheitlich angenommen
Umsetzung Strategie Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen – Einführung einer Quote für geförderten Mietwohnungsbau (611/009/2014)	UVPA	23.09.2014	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
	SozB	02.10.2014	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
	SGA	02.10.2014	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
	StR	23.10.2014	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen
Umsetzung Strategie Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen - Einführung einer Quote für geförderten Eigenheimbau (611/019/2014)	UVPA	11.11.2014	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
	StR	27.11.2014	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen
Umsetzung Strategie Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen - Erhöhung der Quote für geförderten Mietwohnungsbau (611/208/2017)	UVPA	17.04.2018	Ö	Gutachten	verwiesen
	SozB	19.04.2018	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
	SGA	19.04.2018	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
	StR	26.04.2018	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

I. Antrag

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

2. Der Schwellenwert für geförderten Mietwohnungsbau bei der Schaffung oder Erweiterung von Baurecht für Wohnraum wird herabgesetzt. In Zukunft soll ein Anteil von 30 % der neu ausgewiesenen Geschossfläche im Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 12 Geschosswohnungen umfasst.
3. Die Quote für den geförderten Eigenheimbau wird von 25% auf 30% erhöht und wird angewendet, wenn das Baugebiet mindestens 12 Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser umfasst.
4. Der Fraktionsantrag Nummer 096/2022 der SPD-Fraktion ist damit bearbeitet.
Der Antrag 071/2023 der Erlanger Linke ist damit ebenfalls bearbeitet.

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 deutlich. Dies zeigt sich auch anhand der weiterhin gestiegenen Miet- und Kaufpreise. Mit der Einführung einer Quote sowohl für den geförderten Mietwohnungsbau als auch den Eigenheimbau soll dem entgegengewirkt und mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Der Stadtrat hat am 23. Oktober 2014 die Einführung einer Quote für geförderten Mietwohnungsbau beschlossen (611/009/2014). Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten musste seitdem ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Geschossfläche für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 24 Geschosswohnungen umfasst. Mit Stadtratsbeschluss vom 26.04.2018 wurde die Quote von 25% auf 30% erhöht (611/208/2017).

Für den geförderten Eigenheimbau wurde im Stadtrat am 27.11.2014 beschlossen, dass ein Anteil von 25% der neu geschaffenen Wohnbauflächen für den geförderten Eigenheimbau gesichert werden sollen, wenn das Baugebiet mehr als 16 Reihen - oder Doppelhäuser umfasst (611/019/2014).

Die bisherigen Erfahrungen mit den Quoten für den geförderten Mietwohnungs- und Eigenheimbau sind positiv. Die Quoten werden von Wohnungsbauunternehmen und Bauträgern allgemein akzeptiert. Es kann jedoch die Situation auftreten, dass die Schwellenwerte für die Anwendung der Quoten (16 Wohneinheiten im Eigenheimbau und 24 Wohneinheiten im Mietwohnungsbau) für sich betrachtet nicht erreicht werden, aber in Summe eine erhebliche Anzahl an Wohneinheiten entsteht, von denen keine förderbar sein muss.

Ein aktuelles Beispiel hierfür ist das geplante Bauvorhaben im Ahornweg. Das westlich des Autobahnkreuzes Fürth/Erlangen gelegene Grundstück wurde bisher als Tennisanlage mit Außenplätzen und einer Tennishalle genutzt. Diese Nutzung wurde jedoch vor geraumer Zeit aufgegeben. Mit dem im November 2022 in Kraft getretenen 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 232 - Südlicher Ahornweg sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung geschaffen worden. Es sollen 17 Eigentumswohnungen und 12 sogenannte Pick-Up-Häuser (Maisonette-Penthäuser mit Dachgarten) errichtet werden, die Quote für den geförderten Wohnungsbau findet keine Anwendung.

Die SPD-Fraktion beantragt daher mit Antrag Nr. 096/2022, dass auch für „Mischfälle“, wie z.B. den genannten Ahornweg, eine Lösung gefunden werden sollte. Es wird vorgeschlagen, dass in einem Baugebiet, in dem mindestens 24 Wohneinheiten errichtet werden, in jedem Fall Flächen für den geförderten Wohnungsbau gesichert werden sollen (siehe Anlage).

Regelungen in anderen Städten

Die Quoten für den geförderten Wohnungsbau liegen in Deutschland meist zwischen 20% - 30%,

sofern eine Quote beschlossen wurde. Die folgende Tabelle zeigt einige Beispiele:

Stadt	Einwohnerzahl	Quote geförderter Wohnraum
Berlin	3.821.881	30 % bei Verfahren mit mehr als 5.000m ² Geschossfläche
Köln	1.087.650	30 % ab 1.800 m ² Geschossfläche und 20 Wohneinheiten
Stuttgart	609.235	30% ab 5 Wohneinheiten
Nürnberg	530.222	30% ab 31 Wohneinheiten
Bonn	335.975	20 % bei 12-24 Wohneinheiten, 40 % bei mehr als 24 Wohneinheiten
Würzburg	129.437	30 % ab 25 Wohneinheiten und/oder 3.000 m ² Geschossfläche

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, von dem im Antrag (siehe Anlage 1) vorgeschlagenen „Mischmodell“ abzusehen, da dieses zu komplex in der Handhabung und gegenüber den Vorhabenträgern nur schwer vermittelbar ist. Es sollte bei neuen Planungen weiterhin das Ziel sein, die städtebauliche beste Variante zu ermitteln. Bei den vorgeschlagenen Vorgaben für „Mischfälle“ besteht die Gefahr, dass ggf. auf einen Wohnungsmix verzichtet wird, weil sonst die Quote für geförderten Wohnraum auf bis zu 55 % steigen könnte.

Es wird stattdessen vorgeschlagen, die Schwellenwerte sowohl für den geförderten Mietwohnungsbau, als auch für den geförderten Eigenheimbau auf jeweils 12 Wohneinheiten herabzusetzen. Da in Erlangen auf Grund der Flächenverfügbarkeit zukünftig eher kleinere Wohnbauprojekte mit einer geringeren Anzahl an Wohneinheiten zu erwarten sind, wird ein Herabsetzen der Schwellenwerte als sinnvoll erachtet.

Weiter kann die Quote für den geförderten Eigenheimbau von 25 % auf 30 % erhöht werden, um eine stärkere Berücksichtigung von gefördertem Wohnraum im Einfamilienhausbau zu erreichen. Damit wären in beiden Segmenten jeweils die gleichen Anteile an gefördertem Wohnungsbau zu erbringen.

Dies ist eine einfache und gut vermittelbare Regelung, welche auch kleinere Wohnbauvorhaben erfasst und dem Ziel des SPD-Fraktionsantrages, auch bei kleineren Projekten oder „Mischfällen“ geförderten Wohnraum zu schaffen, gerecht wird.

Am Beispiel des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan E232 – Südlicher Ahornweg würde die angepasste Quote künftig folgendermaßen Anwendung finden:

Derzeit geltende Regelung	Geplante Regelung
12 Hausgruppen werden nicht berücksichtigt, da sie unter dem Schwellenwert von 16 liegen	12 Hausgruppen, die Quote findet ab 12 Doppel- oder Reihenhäuser Anwendung und es muss 30 % geförderter Eigenheimbau errichtet werden = 4 geförderte Einheiten
17 Wohneinheiten Geschosswohnungsbau werden nicht berücksichtigt, da sie unter dem Schwellenwert von 24 Wohneinheiten liegen	17 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, die Quote findet ab 12 Wohneinheiten Anwendung und es müssen 30 % geförderte Wohneinheiten errichtet werden = 5 geförderte Einheiten

Auf Grund der neuen Regelung würden bei diesem Beispiel statt bisher keiner förderfähigen Einheit, neun geförderte Einheiten entstehen.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Bei der Schaffung oder Erweiterung von Baurecht für Wohnraum (Baugebiet in denen das Wohnen gemäß BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist) sollen 30 % der Geschossflächen im Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 12 Wohneinheiten umfasst.

Weiterhin sollen 30 % der Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenhäuser) für den geförderten Eigenheimbau gesichert werden, wenn mehr als 12 Wohneinheiten entstehen. Dies gilt auch bei der Aufteilung von Grundstücken in Miteigentumsanteile und der Bildung von Sondereigentum an einzelnen Einfamilienhäusern.

Gegenüber der bisher verwendeten Formulierung „bei der Schaffung neuer Baugebiete“ wurde der Beschlusstext zur rechtlichen Klarstellung konkretisiert.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die Regelung zu den Quoten und Schwellenwerten gilt ab dem Beschluss für alle neuen Projekte. Bereits laufende Projekte, für die noch vor dem Beschluss eine konkrete Planung vorlag bzw. eingeleitet wurde (z. B. ein städtebaulicher Wettbewerb oder eine Grundzustimmungserklärung) sind davon ausgenommen und es findet gemäß Stadtratsbeschlüssen vom 27.11.2014 und 26.04.2018 die bisherige Quotenregelung Anwendung.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Absenken der Schwellenwerte ggf. ein höherer Beratungs- und Vergabeaufwand in der Abteilung Wohnungswesen entstehen wird. Bleibt die Zahl der Bauvorhaben so hoch wie in den Jahren zuvor, wird ein zusätzlicher Personalbedarf im Sozialamt erforderlich.

Der Antrag der Erlanger Linke (siehe Anlage 2), die Quote ab 12 Wohneinheiten sowohl im Mietwohnungsbau als auch im Eigenheimbau auf 50 % zu erhöhen wird als rechtlich bedenklich eingestuft, da die Verhältnismäßigkeit gewahrt bleiben muss. Durch die Absenkung des Schwellenwertes sind die Anforderungen an kleinere Bauvorhaben bereits durch den Vorschlag der Verwaltung deutlich höher als zuvor.

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ☐ ja, positiv*
- ☐ ja, negativ*
- ☒ nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- ☐ ja*
- ☐ nein*

**Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

5. 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: Anlage 1 - SPD - Fraktionsantrag 096/2022
Anlage 2 - Antrag Erlanger Linke 071/2023
Anlage 3 - Vorschlag aus UVPA-Sitzung vom 16.05.2023

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang