

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/224/2025

Quote und Schwellenwerte für den geförderten Wohnungsbau (Fraktionsantrag Nr. 096/2022 SPD Fraktion sowie Antrag Nr. 047/2024 und hilfswieser Antrag Nr. 168/2024 Erlanger Linke)

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	13.05.2025	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	13.05.2025	Ö	Gutachten	
Stadtrat	22.05.2025	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

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
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
Erhöhung der Quote für geförderten Wohnungsbau (Fraktionsantrag Nr. 096/2022 SPD Fraktion sowie Antrag Nr. 071/2023 Erlanger Linke) (611/126/2022/2)	UVPB	25.07.2023	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen mit Veränderungen
	UVPA	25.07.2023	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen mit Veränderungen
	StR	27.07.2023	Ö	Beschluss	abgesetzt
Anträge Nr. 071/2023 und 047/2024 der Erlanger Linken: Erhöhung der Quote für geförderten Wohnungsbau (611/213/2024)	UVPB	10.12.2024	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
	UVPA	10.12.2024	Ö	Gutachten	mehrheitlich angenommen
	StR	12.12.2024	Ö	Beschluss	mehrheitlich angenommen

I. Antrag

1. 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 zwölf Geschosswohnungen umfasst.
2. Die Quote für den geförderten Eigenheimbau wird erhöht und der Schwellenwert für die Anwendbarkeit herabgesetzt. Statt bisher 25 % sind künftig 30 % der neu geschaffenen Wohnbauflächen sind für den geförderten Eigenheimbau vorzusehen. Die Quote wird angewendet, wenn

das Baugebiet mindestens zwölf Doppelhaushälften oder Reihenhäuser umfasst. Sie gilt analog für Baugebiete, die mindestens zwölf freistehende Einfamilienhäuser umfassen.

3. Der Fraktionsantrag Nr. 096/2022 der SPD-Fraktion sowie die Anträge Nr. 047/2023 und 168/2024 der Erlanger Linke sind damit abschließend 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 in der Vergangenheit stark gestiegenen Miet- und Kaufpreise. Mit der Einführung einer Quote sowohl für den geförderten Mietwohnungsbau als auch den geförderten Eigenheimbau sollte dem entgegengewirkt und mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Der Stadtrat hat am 23.10.2014 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.

Da jedoch die Situation auftreten kann, 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, beantragt die SPD-Fraktion mit Antrag Nr. 096/2022, dass auch für „Mischfälle“ (z. B. für das Bauvorhaben 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 1), wobei mit dem Vorhabenträger zu klären ist, ob die Vorgabe über geförderten Mietwohnungsbau, geförderten Eigenheimbau oder in einer Kombination aus beidem erfüllt wird.

Mit der Beschlussvorlage 611/126/2022/2 wurde der Antrag 096/2022 bereits im Jahre 2023 in den Gremien in Form eines Alternativvorschlages der Stadtverwaltung behandelt. Diese Beschlussvorlage wurde aber am 27.07.2023 für den Stadtrat abgesetzt.

Mit dem Antrag Nr. 047/2024 (siehe Anlage 2) der Stadtratsgruppe Erlanger Linke wird beantragt, dass (1) der Anteil der neu ausgewiesenen Geschossfläche im Geschosswohnungsbau, der für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden muss, auf 40 % erhöht wird und (2) der Schwellenwert für geförderten Mietwohnungsbau bei der Schaffung oder Erweiterung von Bau-recht für Wohnraum auf mindestens acht Geschosswohnungen herabgesetzt wird.

Mit dem Antrag Nr. 168/2024 der Erlanger Linken (siehe Anlage 3) wird darüber hinaus hilfsweise Folgendes beantragt: (1) 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 zwölf Geschosswohnungen umfasst. (2) Die Quote für den geförderten Eigenheimbau wird von 25 % auf 30 % erhöht und wird angewendet, wenn das Baugebiet mindestens zwölf Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser umfasst.

Punkt 1) des Antrages Nr. 47/2024 wurde durch die Stadtverwaltung in der Beschlussvorlage 611/213/2024 bereits beantwortet. Aufgrund der inhaltlichen Gleichwertigkeit wurde in diesem Zusammenhang auch Punkt 1), 1. Halbsatz von Satz 2 des Antrages Nr. 168/2024 mit behandelt: Die Quote für den geförderten Geschosswohnungsbau verbleibt bei 30 % der neu zu schaffenden Geschossfläche.

In der vorliegenden Beschlussvorlage wird der Alternativvorschlag aus der Beschlussvorlage 611/126/2022/2, der auch mit Antrag Nr. 168/2024 beantragt wird, wieder aufgegriffen. Der Fraktionsantrag 096/2022 sowie Punkt 2) des Antrages Nr. 47/2024 und der Antrag Nr. 168/2024 werden damit abschließend beantwortet.

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.

Wenn für die Vorhabenträger keine einheitlichen Regeln bestehen und diese immer wieder aufs Neue verhandelt und ggf. durch die Politik beschlossen werden müssen, ergeben sich für künftige Projekte deutlich längere Planungs- und Abstimmungsphasen. Wohnbauprojekte würden schlimmstenfalls durch langwierige Entscheidungsprozesse und fehlende Kalkulierbarkeit behindert.

Es wird stattdessen vorgeschlagen, die Schwellenwerte sowohl für den geförderten Mietwohnungsbau als auch für den geförderten Eigenheimbau auf jeweils zwölf 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 soll 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, einheitliche 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 sowie den Aufwand für die Verwaltung möglichst gering hält.

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

Derzeit geltende Regelung	Geplante Regelung
12 Wohneinheiten in Hausgruppen werden nicht berücksichtigt, da sie unter dem Schwellenwert von 16 liegen	12 Wohneinheiten in Hausgruppen, die Quote findet ab 12 Einfamilienhäusern (freistehend bzw. 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 zwölf Wohneinheiten umfasst.

Weiterhin sollen 30 % der Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser (freistehend bzw. Doppel- oder Reihenhäuser) für den geförderten Eigenheimbau gesichert werden, wenn mehr als zwölf 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 zu „*bei der Schaffung **oder Erweiterung von Baurecht für Wohnraum***“ konkretisiert.

Eine weitere Konkretisierung zur rechtlichen Klarstellung erfolgte durch die Anpassung der Formulierung bzgl. der geförderten Einfamilienhäuser, bei denen es sich neben Doppel- oder Reihenhäusern auch um „**freistehende Einfamilienhäuser**“ handeln kann.

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.

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 047/2024 Erlanger Linke
Anlage 3 – Hilfsweiser Antrag 168/2024 zu Antrag 047/2024 Erlanger Linke

III. Abstimmung
siehe Anlage

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