

Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN, Mathildenstr. 24, 90762 Fürth

Direktorium
Herrn Oberbürgermeister
Dr. Thomas Jung
- Rathaus -
90744 Fürth

Harald Riedel, 0911/78 76 333
(Fraktionsvorsitzender)

Barbara Fuchs, 0172/83 666 77
(Stellv. Fraktionsvorsitzende)

Waltraud Galaske, 0911/76 29 74

Kamran Salimi, 0911/73 29 03

Philipp Steffen, 0176/63 49 37 57

Dagmar Svoboda, 0177/7 32 90 31

19. Dezember 2017

**Antrag zur nächsten Sitzung des Bauausschusses, in der der B-Plan „Dambach-West“ behandelt wird
Feste Quote für geförderten Wohnraum im Bebauungsplan 278d „Dambach-West“**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
zur nächsten Sitzung des Bau- und Werksausschusses, in der der Bebauungsplan „Dambach-West“
(278d) zum neuen Baugebiet am Reichsbodenfeld behandelt wird, stellen wir folgenden

Antrag:

1. Die Stadt Fürth gibt künftig bei der Genehmigung von Bauprojekten im Baugebiet „Dambach-West“ am Reichsbodenfeld eine Mindestquote von 25 % der vorgesehenen Wohnbauflächen für den geförderten Mietwohnungsbau vor, wenn ein Bauprojekt mindestens 24 Geschosswohnungen umfasst.
2. Die Stadt Fürth sichert bei der Ausweisung des Baugebiets „Dambach-West“ am Reichsbodenfeld einen Anteil von 25 % der vorgesehenen Wohnbauflächen für den geförderten Eigenheimbau (Doppel- und Reihenhäuser), wenn das Bauprojekt mindestens 16 Doppel- und/oder Reihenhäuser umfasst.

Begründung:

Bezahlbarer Wohnraum ist in Fürth – wie in den beiden anderen Großstädten der Region – ein knappes Gut. Gerade für Geringverdiener*innen und ihre Familien sind die rasant steigenden Mietpreise immer schwerer zu verkraften. Schon länger gibt es Bemühungen der Stadt Fürth, diesen Mangel zu beheben. Diese reichen jedoch bei Weitem nicht aus. Bei gefördertem Wohnraum wird die Schere zwischen verfügbaren Wohnungen und Menschen, die eine bezahlbare Wohnung dringend brauchen, nicht kleiner. Und das, obwohl in Fürth an allen Ecken und Enden gebaut wird.

Bei den kürzlich genehmigten Bauprojekten Stadtwaldgärten oder Klassikgärten wurde es versäumt, geförderten Wohnraum miteinzuplanen. Im Entwurf des Bebauungsplans 278d für das Bauprojekt „Dambach-West“ am Reichsbodenfeld ist bislang ebensowenig geförderter Wohnraum verbindlich festgelegt. Hier entstünde also ein weiteres größeres Baugebiet ohne klare Vorgaben seitens der Stadt für dringend benötigte Mietwohnungen für Bürger*innen mit geringen finanziellen Möglichkeiten, wie z.B. Alleinerziehende, Arbeitssuchende, Auszubildende und Studierende. Und es würde erneut eine Chance vertan, Familien, deren Einkommen unterhalb der Fördergrenze für sozialen Wohnraum liegt, ein Eigenheim zu ermöglichen.

Die Genehmigung von Baugebieten nach reinen Marktkriterien, wie sie in Fürth bisher stattfindet, ist offenbar nicht geeignet, um das kontinuierliche Entstehen von gefördertem Wohnraum zu erreichen. Daher kann nur eine klare Vorgabe dauerhaft die Voraussetzungen dafür schaffen, dass genügend Wohnraum für die Bürger*innen entsteht, die durch teure Mieten an die Grenze ihrer Belastungsfähigkeit kommen.

Ein weiterer Vorteil einer solchen festen Quote ist die Aussicht, dass man so auch die soziale Durchmischung in den Wohngebieten erhält. In Fürth gibt es bisher kaum die Trennung in „arme“ und „reiche“ Viertel. Bezahlbarer Wohnraum, der über das gesamte Stadtgebiet und alle Wohnformen verteilt ist, ist unersetzlich für den sozialen Zusammenhalt in Fürth.

Die Nachbarstadt Erlangen hat solche Regelungen zum gefördertem Mietwohnungs- und Eigenheimbau schon vor 3 Jahren einstimmig beschlossen und auch in Nürnberg gibt es vergleichbare Regelungen, die die Kontinuität im gefördertem Wohnungsbau gewährleisten. Dort entstehen nun regelmäßig auch neue Wohnungen und Eigenheime, die Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung bekommen.

Mit freundlichen Grüßen



Harald Riedel



Barbara Fuchs



Waltraud Galaske



Kamran Salimi



Philipp Steffen



Dagmar Svoboda

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/009/2014

Umsetzung Strategie Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen - Einführung einer Quote für geförderten Mietwohnungsbau

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	23.09.2014	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Sozialbeirat	02.10.2014	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Sozial- und Gesundheitsausschuss	02.10.2014	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Stadtrat	23.10.2014	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

23, 30, 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
Umsetzung Strategie Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen hier auch: SPD-Fraktionsanträge 101/2013, 198/2013 (Antragspunkt 2)	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	Ja 14, Nein 0
	SozB	04.02.2014	Ö	Empfehlung	Ja 7, Nein 0
	SGA	04.02.2014	Ö	Gutachten	Ja 11, Nein 0
StR	27.02.2014	Ö	Beschluss	Ja 25, Nein 20	

I. Antrag

1. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten soll ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 24 Geschosswohnungen umfasst.
2. Das Ziel soll wie folgt erreicht werden:
 - a) Beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken für Geschosswohnungsbau sollen in den Kaufverträgen Bindungen für den Käufer entsprechend Ziff. 1 vereinbart werden.
 - b) Beim Abschluss von bebauungsplanbegleitenden Städtebaulichen Verträgen sollen Regelungen entsprechend Ziff. 1 vereinbart werden, wenn die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sind (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB).
 - c) 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).

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 bei weitem. Dies zeigt sich auch anhand der gestiegenen Miet- und Kaufpreise.

In den letzten Jahren ist darüber hinaus die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen kontinuierlich gesunken. In Erlangen gibt es aktuell noch rund 3.300 klassische Sozialwohnungen und 300 EOF-geförderte Mietwohnungen. Demgegenüber steht eine hohe Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen; so sind aktuell rund 1.200 berechnete Haushalte als wohnungssuchend bei der Stadtverwaltung vorgemerkt. In den letzten Jahren konnte im Schnitt jährlich knapp 450 vorgemerkten Haushalten eine geförderte Mietwohnung vermittelt werden.

Haushalte mit geringem und zum Teil auch mittlerem Einkommen haben aufgrund der hohen Preise und des geringen Angebotes zunehmend Schwierigkeiten, eine für sie entsprechende Wohnung in Erlangen zu finden.

Ziel

In Erlangen sollen neue geförderte Mietwohnungen entstehen.

Hierdurch wird ein Beitrag geleistet, breiten Schichten der Bevölkerung zu ermöglichen, adäquaten Wohnraum in Erlangen anzumieten bzw. zu erwerben.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

In einem ersten Schritt sollen bei der Ausweisung neuer Baugebiete 25 % der Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden.

In einem zweiten Schritt soll geprüft werden, ebenso eine Quotenregelung zu gefördertem Eigenheimbau bei der Ausweisung neuer Baugebiete für Einfamilienhausbebauung einzuführen. Eine weitere Beschlussvorlage ist hierzu geplant.

Neue Wohnbaugebiete können durch Außenentwicklung und durch Innenentwicklung entstehen. Ein typisches Beispiel für eine Innenentwicklung ist die planerische Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbe zu Wohnen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Geförderter Mietwohnungsbau und Schwellenwert

Geförderter Mietwohnungsbau kann heute nur noch im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF) entstehen. Bei EOF handelt es sich um eine staatliche Förderung des Freistaats Bayern.

Für EOF-geförderte Mietwohnungen sind Einkommensgrenzen für den Bezug der Wohnung vorgegeben. Die geförderten Wohnungen in Erlangen unterliegen einer Belegungsbindung. Die Verwaltung kann somit dem Vermieter konkrete Haushalte beim Freiwerden einer Wohnung vorschlagen.

Die Förderrichtlinien lassen eine Mischung von freifinanzierten Wohnungen und geförderten Mietwohnungen zu. Um die Förderung zu erhalten sind derzeit Kostenobergrenzen von 1.800 € je m² Wohnfläche für die Kosten der Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion ohne die Kosten der Garagen) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276 einzuhalten.

Zukünftig soll bei der Neuausweisung von Wohngebieten ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau

gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 24 Geschosswohnungen umfasst. Der

niedrige Schwellenwert soll gewährleisten, dass möglichst viele geförderte Mietwohnungen entstehen. Auch aus gebäudetypologischer Sicht macht der Schwellenwert Sinn, da bei Anwendung der Quote mindestens 6 geförderte Mietwohnungen entstünden, die zum Beispiel in einer eigenen dreigeschossigen Gebäudeeinheit untergebracht werden könnten.

In der Nachbarstadt Nürnberg gibt es eine ähnliche Regelung, die ab einem Schwellenwert von 70 Geschosswohnungen greift. Im Hinblick auf vergangene Verfahren in Erlangen hätte die Regelung zum Beispiel bei den Bebauungsplänen Nr. 298 Ebereschenweg West (ca. 50 neu errichtete Geschosswohnungen) und Nr. 391 Wohngebiet Neumühle (ca. 55 neu errichtete Geschosswohnungen) Anwendung gefunden.

Verkauf von städtischen Bauflächen für Geschosswohnungsbau

In den letzten Jahren ist geförderter Mietwohnungsbau (EOF) nahezu ausschließlich auf vormals städtischen Grundstücken entstanden (z. B. an der Alfred-Wegener-Straße, der Pommernstraße und der Kurt-Schuhmacher-Straße).

In Zukunft soll beim Verkauf von städtischen Bauflächen für Geschosswohnungsbau, z. B. in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II, eine Vorgabe von 25 % der Bauflächen für geförderten Mietwohnungsbau gelten. Entsprechende Regelungen werden in die Kaufverträge aufgenommen.

Die Stadt strebt bereits heute an, dass neue geförderte Mietwohnungen entwickelt werden. So sieht das vom Stadtrat beschlossene Vermarktungskonzept zur Energie-Plus-Siedlung Baugebiet 411 vor, dass über 25 % der Grundstücke für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau reserviert werden.

Regelung über städtebauliche Verträge

Beim Abschluss von bebauungsplanbegleitenden Städtebaulichen Verträgen sollen, soweit rechtlich zulässig, Regelungen aufgenommen werden, wonach der Vorhabenträger 25 % der Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau als Mietwohnungen im Rahmen eines Wohnraumförderprogramms zu errichten hat. Dies beinhaltet die Verpflichtung, die betreffenden Wohneinheiten so kostengünstig zu errichten, dass diese förderfähig sind.

Hierbei ist zu beachten, dass alle der Schaffung von gefördertem Mietwohnungsbau dienenden Regelungen in städtebaulichen Verträgen der Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele dienen müssen. Somit muss in jedem Bebauungsplanverfahren, auf das der Städtebauliche Vertrag Bezug nimmt, die Erforderlichkeit von gefördertem Mietwohnungsbau für den Einzelfall städtebaulich begründet werden. Dies kann zum Beispiel über das städtebauliche Ziel einer sozialen Durchmischung und der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen erfolgen.

Die vereinbarten Leistungen eines Städtebaulichen Vertrages müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Dazu ist eine Gesamtbetrachtung aller vertraglichen Verpflichtungen sowie der wirtschaftlichen Begleitumstände vorzunehmen.

Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan

Bei Baugebieten, die nicht im Eigentum der Stadt sind bzw. für die kein Städtebaulicher Vertrag geschlossen werden wird, sollen grundsätzlich im Bebauungsplan 25 % der Flächen für Geschosswohnungsbau als 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). Die Festsetzung bedarf einer städtebaulichen Begründung.

Da im Bebauungsplan nur die Flächen für geförderten Wohnungsbau festgesetzt werden können, jedoch nicht dessen Realisierung, hängt diese vom Willen des jeweiligen Eigentümers ab.

Befreiung von der Bindung

Die Vorgabe, geförderten Mietwohnungsbau zu erstellen, entfällt, wenn keine Fördermittel zum Zeitpunkt der Planung und Realisierung eines konkreten Bauvorhabens zur Verfügung stehen, um nicht beabsichtigte Härten zu vermeiden.

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

Anlagen:

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 23.09.2014

Ergebnis/Beschluss:

1. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten soll ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 24 Geschosswohnungen umfasst.
2. Das Ziel soll wie folgt erreicht werden:
 - a) Beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken für Geschosswohnungsbau sollen in den Kaufverträgen Bindungen für den Käufer entsprechend Ziff. 1 vereinbart werden.
 - b) Beim Abschluss von bebauungsplanbegleitenden Städtebaulichen Verträgen sollen Regelungen entsprechend Ziff. 1 vereinbart werden, wenn die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sind (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB).
 - c) 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).

mit 14 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Janik
Vorsitzende/r

gez. Weber
Berichterstatter/in

Ergebnis/Beschluss:

1. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten soll ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 24 Geschosswohnungen umfasst.
2. Das Ziel soll wie folgt erreicht werden:
 - a) Beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken für Geschosswohnungsbau sollen in den Kaufverträgen Bindungen für den Käufer entsprechend Ziff. 1 vereinbart werden.
 - b) Beim Abschluss von bebauungsplanbegleitenden Städtebaulichen Verträgen sollen Regelungen entsprechend Ziff. 1 vereinbart werden, wenn die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sind (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB).
 - c) 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).

mit 12 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Preuß
Vorsitzende/r

gez. Vierheilig
Berichterstatter/in

Ergebnis/Beschluss:

1. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten soll ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 24 Geschosswohnungen umfasst.
2. Das Ziel soll wie folgt erreicht werden:
 - a) Beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken für Geschosswohnungsbau sollen in den Kaufverträgen Bindungen für den Käufer entsprechend Ziff. 1 vereinbart werden.
 - b) Beim Abschluss von bebauungsplanbegleitenden Städtebaulichen Verträgen sollen Regelungen entsprechend Ziff. 1 vereinbart werden, wenn die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sind (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB).
 - c) 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).

mit 7 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Preuß
Vorsitzende/r

gez. Vierheilig
Berichterstatter/in

Protokollvermerk:

Die Erlanger Linke stellt folgende Anträge (Antrag Nr. 247/2014):

a) Es sollen mindestens 25% Sozialwohnungen vorgeschrieben werden.

Der Antrag wird mit 6 gegen 43 Stimmen **abgelehnt**.

b) die Quote für sozialen Wohnungsbau soll auch in den Bebauungsplänen zum Siemens – Campus festgelegt werden.

Der Antrag wird mit 3 gegen 46 Stimmen **abgelehnt**.

c) Es wird geprüft, wie die Quote auch bei Sanierung/Aufstockung im Wohnungsbestand durchgesetzt werden kann.

Der Antrag wird mit 2 gegen 47 Stimmen **abgelehnt**.

Ergebnis/Beschluss:

1. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten soll ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 24 Geschosswohnungen umfasst.
2. Das Ziel soll wie folgt erreicht werden:
 - a) Beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken für Geschosswohnungsbau sollen in den Kaufverträgen Bindungen für den Käufer entsprechend Ziff. 1 vereinbart werden.
 - b) Beim Abschluss von bebauungsplanbegleitenden Städtebaulichen Verträgen sollen Regelungen entsprechend Ziff. 1 vereinbart werden, wenn die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sind (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB).
 - c) 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).

mit 49 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Janik
Vorsitzende/r

gez. Weber
Berichtersteller/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/019/2014

Umsetzung Strategie Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen - Einführung einer Quote für geförderten Eigenheimbau

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	11.11.2014	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Stadtrat	27.11.2014	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen 23, 30

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
Umsetzung Strategie Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen hier auch: SPD-Fraktionsanträge 101/2013, 198/2013 (Antragspunkt 2)	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	Ja 14, Nein 0
	SozB	04.02.2014	Ö	Empfehlung	Ja 7, Nein 0
	SGA	04.02.2014	Ö	Gutachten	Ja 11, Nein 0
	StR	27.02.2014	Ö	Beschluss	Ja 25, Nein 20
Umsetzung Strategie Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen – Einführung einer Quote für geförderten Mietwohnungsbau	UVPA	23.09.2014	Ö	Gutachten	Ja 14, Nein 0
	SozB	02.10.2014	Ö	Empfehlung	Ja 7, Nein 0
	SGA	02.10.2014	Ö	Gutachten	Ja 12, Nein 0
	StR	23.10.2014	Ö	Beschluss	Ja X, Nein X

I. Antrag

1. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten soll 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.
Im Rahmen des Strategiepapiers Wohnen ist dies eine weitere Maßnahme.
2. Das Ziel soll wie folgt erreicht werden:
 - a) Beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser wird ein Ziff. 1 entsprechender Anteil nur an förderberechtigte Erwerber verkauft.
 - b) Beim Abschluss von bebauungsplanbegleitenden Städtebaulichen Verträgen sollen Regelungen entsprechend Ziff. 1 vereinbart werden, wenn die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sind (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB).
 - c) 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).

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 bei weitem. Dies zeigt sich auch anhand der gestiegenen Miet- und Kaufpreise.

Für viele Haushalte mit mittlerem Einkommen ist es aufgrund der hohen Kaufpreise zunehmend schwieriger, ein für sie entsprechendes Eigenheim in Erlangen zu erwerben. Das zeigen auch die überschaubaren Fallzahlen bei der Förderung von neugebauten Eigenheimen. So gab es in den letzten 10 Jahren jährlich durchschnittlich nur 10 Fälle in diesem Fördersegment.

Ziel

In Erlangen sollen vermehrt preiswerte Einfamilienhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern entstehen, die den Förderrichtlinien entsprechen und von förderberechtigten Haushalten erworben werden können.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sollen 25 % der Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenhäuser) für den geförderten Eigenheimbau gesichert werden. Dies gilt auch bei der Aufteilung von Grundstücken in Miteigentumsanteile und der Bildung von Sondereigentum an einzelnen Einfamilienhäusern.

Die Einführung der Quote ergänzt die vom Stadtrat am 23.10.2014 beschlossene Regelung, dass in Zukunft bei der Ausweisung neuer Baugebiete 25 % der Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau zu sichern sind.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Geförderter Eigenheimbau

Die Wohnraumförderung ist eine staatliche Förderung des Freistaats Bayern. Antragsberechtigt sind Haushalte, die die Einkommensgrenze des Bayer. Wohnraumförderungsgesetzes einhalten. Auch sind Obergrenzen für Kosten und Ausstattung des zu fördernden Eigenheims vorgegeben, um die Förderung von Luxusobjekten auszuschließen.

Zukünftig soll bei der Neuausweisung von Wohngebieten ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Einfamilienhausbau für den geförderten Eigenheimbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 16 Doppel- und/oder Reihenhäuser umfasst. Der niedrige Schwellenwert soll gewährleisten, dass möglichst viele neue geförderte Eigenheime entstehen. Auch aus gebäudetypologischer Sicht macht der Schwellenwert Sinn, da bei Anwendung der Quote mindestens 4 geförderte Eigenheime entstünden, die zum Beispiel in 4 Doppelhaushälften oder einer Reihenhausezeile untergebracht werden könnten.

In der Nachbarstadt Nürnberg gibt es eine ähnliche Regelung, die ab einem Schwellenwert von 30 Doppel- und/oder Reihenhäusern greift. Im Hinblick auf vergangene Verfahren in Erlangen hätte die Regelung zum Beispiel bei den Bebauungsplänen Nr. T 244a Vogelherd Süd-West (ca. 21 Doppel- und Reihenhäuser) und Nr. 391 Wohngebiet Neumühle (ca. 43 Doppel- und Reihenhäuser) Anwendung gefunden.

Verkauf von städtischen Bauflächen für Eigenheimbau

Bei zukünftigen städtischen Baugebieten mit Bauflächen für Einfamilienhäuser soll ein Anteil von 25% der Baugrundstücke nur an förderberechtigte Erwerber verkauft werden.

Regelung über städtebauliche Verträge

Beim Abschluss von bebauungsplanbegleitenden Städtebaulichen Verträgen sollen, soweit rechtlich zulässig, Regelungen aufgenommen werden, wonach der Vorhabenträger 25 % der zu errichtenden Einfamilienhäuser für den geförderten Eigenheimbau vorzusehen hat.

Alle der Schaffung von gefördertem Eigenheimbau dienenden Regelungen in städtebaulichen Verträgen müssen der Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele dienen. Somit muss in jedem Bebauungsplanverfahren, auf das der Städtebauliche Vertrag Bezug nimmt, die Erforderlichkeit von gefördertem Eigenheimbau für den Einzelfall städtebaulich begründet werden. Dies kann zum Beispiel über das städtebauliche Ziel einer sozialen Durchmischung und der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen erfolgen.

Die vereinbarten Leistungen eines Städtebaulichen Vertrages müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Dazu ist eine Gesamtbetrachtung aller vertraglichen Verpflichtungen sowie der wirtschaftlichen Begleitumstände vorzunehmen.

Um die Vorhabenträger bei der Erfüllung der in den städtebaulichen Verträgen festgelegten Quote zu unterstützen, wird die Verwaltung die Förderberechtigung der Interessenten objektbezogen prüfen.

Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan

Bei Baugebieten, die nicht im Eigentum der Stadt sind bzw. für die kein Städtebaulicher Vertrag geschlossen wird, sollen grundsätzlich im Bebauungsplan 25 % der Flächen für Einfamilienhausbau als 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). Die Festsetzung bedarf einer städtebaulichen Begründung.

Da im Bebauungsplan nur die Flächen für geförderten Wohnungsbau festgesetzt werden können, hängt dessen Realisierung jedoch vom Willen des jeweiligen Eigentümers ab.

Befreiung von der Bindung

Die Vorgabe, geförderte Eigenheime zu erstellen, entfällt, wenn keine Fördermittel zum Zeitpunkt der Planung und Realisierung eines konkreten Bauvorhabens zur Verfügung stehen.

Werden Fördermittel nicht in Anspruch genommen, gilt die Bindung als erfüllt, wenn nachgewiesen wird, dass die Erwerber förderberechtigt sind.

Werden für über Städtebauliche Verträge gesicherte Flächen für Einfamilienhäuser innerhalb von zwei Jahren nach Eingang der Baubeginnsanzeige trotz nachgewiesener Vermarktungsbemühungen keine förderberechtigten Erwerber gefunden, kann der Vorhabenträger über die gebundenen Grundstücke frei verfügen.

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

Anlagen:

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 11.11.2014

Ergebnis/Beschluss:

1. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten soll 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.
Im Rahmen des Strategiepapiers Wohnen ist dies eine weitere Maßnahme.
2. Das Ziel soll wie folgt erreicht werden:
 - a) Beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser wird ein Ziff. 1 entsprechender Anteil nur an förderberechtigte Erwerber verkauft.
 - b) Beim Abschluss von bebauungsplanbegleitenden Städtebaulichen Verträgen sollen Regelungen entsprechend Ziff. 1 vereinbart werden, wenn die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sind (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB).
 - c) 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).

mit 14 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Janik
Vorsitzender

gez. Weber
Berichterstatter

Protokollvermerk:

Herr StR Pöhlmann beantragt, die Quote für geförderten Eigenheimbau auf 33% festzusetzen bzw. hilfsweise die Formulierung in „**mindestens** 25%“ zu ändern.

Der Antrag auf 33% wird mit 2 gegen 45 Stimmen **abgelehnt**.

Der hilfsweise Antrag wird mit 8 gegen 39 Stimmen **abgelehnt**.

Ergebnis/Beschluss:

1. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten soll 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.
Im Rahmen des Strategiepapiers Wohnen ist dies eine weitere Maßnahme.
2. Das Ziel soll wie folgt erreicht werden:
 - a) Beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser wird ein Ziff. 1 entsprechender Anteil nur an förderberechtigte Erwerber verkauft.
 - b) Beim Abschluss von bebauungsplanbegleitenden Städtebaulichen Verträgen sollen Regelungen entsprechend Ziff. 1 vereinbart werden, wenn die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sind (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB).
 - c) 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).

mit 47 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Janik
Vorsitzende/r

gez. Weber
Berichterstatte/r

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang