



Informationsvorlage

600/092/2017

Amt/Abteilung: Stadtbauamt Datum: 02.02.2017	Aktenzeichen: 61_20/60-L	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand Bauausschuss	06.02.2017 14.02.2017	Vorberatung N Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Antrag der Bündnis 90/Die Grünen-Stadtratsfraktion; Sozialer Wohnungsbau Wohnpark Am Ebenberg - Stellungnahme der Verwaltung

Information:

Mit Datum 04. Juni 2016 stellte die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen den Antrag, bei künftigen Grundstücksvergaben im Wohnpark Am Ebenberg festzuschreiben, dass mindestens 30% der entstehenden Wohneinheiten als geförderter sozialer Wohnungsbau entstehen. Der Stadtrat hat den Antrag an den Bauausschuss verwiesen. Dort sollte über den Antrag bei der nächsten Ausschreibung von Grundstücken beraten werden. Nachdem die Fraktion in der Stadtratssitzung am 31.01.2017 Wert darauf gelegt hat, dass unabhängig von der Vergabe weiterer Baufelder im Wohnpark Am Ebenberg über den Antrag grundsätzlich beraten werden soll, gibt die Verwaltung dazu folgende Stellungnahme ab:

Eine pauschale Quote von 30% für alle im Wohnpark Am Ebenberg noch zu vermarktende Grundstücke ist nicht sachgerecht und wird seitens der Verwaltung nicht empfohlen.

Die Vermarktungsstrategie für die Konversion Süd sieht auf mehreren Baufeldern im Wohnpark sowie im angrenzenden Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes geförderten Wohnungsbau vor bzw. stellt heraus, dass auf den Flächen geförderter Mietwohnungsbau möglich ist. Die Festlegung einer Sozialquote sollte demnach grundstücks- und damit einzelfallbezogen vorgenommen werden. Einerseits sind eine Reihe von Baufeldern mit Optionen belegt, die für künftige Bauherren Grundlage weitgehender Planungen sind und die nicht ohne Weiteres mit zusätzlichen Anforderungen an die Planungen belegt werden können (z.B. Baugruppen, Nahversorgungsmarkt). Andererseits sind die Baufelder städtebaulich und baurechtlich so unterschiedlich einzuordnen, dass eine pauschale Sozialquote über alle noch zu vermarktende Grundstücke hinweg unbestimmt und damit nicht zielführend ist. Beispielsweise kann in dem Bereich südlich der Siebenpfeiffer-Allee, für den der Stadtrat Einfamilienhausbebauung beschlossen hat, nicht plötzlich sozialer Mietwohnungsbau gebaut werden. Die vom Stadtrat als erhaltungswürdig definierte, ehemalige Panzerhalle kann aufgrund ihrer Abmessungen nicht mit Wohnungen belegt werden, die hinsichtlich ihrer Größe die Vorgaben des geförderten Mietwohnungsbaus erfüllen. Andere Grundstücke nördlich der Siebenpfeiffer-Allee oder entlang der Paul-von-Denis-Straße wiederum sind geeignet, auch mehr als 30% geförderten

Mietwohnungsbau aufzunehmen – gem. dem Vorbild Baufeld 10. Damit ist es aus Sicht der Verwaltung angezeigt, baufeld- und damit einzelfallbezogen eine Sozialquote festzulegen und bei der Grundstücksentwicklung insgesamt darauf zu achten, dass ein angemessener Anteil an geförderten Mietwohnungen im Wohnpark Am Ebenberg entsteht.

Ein Vergleich mit der in den Gremienberatungen befindlichen Quotierungsrichtlinie für Grundstücke im privaten Eigentum, die Bauherren verpflichten soll, bei der Entwicklung von Wohnbauland 25% der entstehenden Wohnungsfläche für den geförderten Mietwohnungsbau vorzuhalten, ist aus Sicht der Verwaltung nicht sachgerecht. Private Bauherren sollen bei der Entwicklung ihrer Grundstücke frühzeitig wissen, dass sie verpflichtet sind, in den in der Richtlinie genannten Fällen in Teilen sozialen Wohnungsbau vorzusehen. Diese Informationen sollen sie nicht erst erhalten, wenn sie sich im Planungsprozess befinden. Bei städtischen Grundstücken besteht die Möglichkeit, bei der Grundstücksausschreibung zum frühestmöglichen Zeitpunkt über eine solche Verpflichtung / Vorgabe zu informieren. Eine allgemein gültige Quote oder Richtlinie ist hier entbehrlich, das Instrument der Konzeptvergabe schafft hier ausreichend Transparenz und Planungssicherheit. Anstatt einer pauschalen Quote soll hier im Rahmen der Formulierung der Ausschreibungskonzeption über die mögliche Höhe des Sozialanteils entschieden werden.

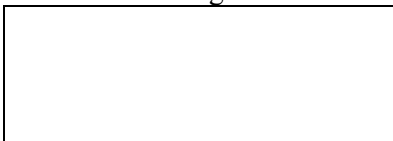
Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM

GML

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.