



Beschlussvorlage

Amt: 61 Fink/Wurth	Datum: 12.07.2021	Az.: - 0684/KW	Drucksache Nr.: 57/2021
-----------------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	15.09.2021	vorberatend	nichtöffentlich	13 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 0 Enthaltungen
Gemeinderat	27.09.2021	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	Justizariat				
Mitwirkung	erfolgt				

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Stabsstelle Recht
Behandlung in der Vorlagenkonferenz am 25.08.2021, Freigabe durch den Oberbürgermeister					

Betreff:

- Bericht zur Sozialwohnungsquote
 - Bericht, Zwischenbilanz und Beschlüsse zur Ausformung

Beschlussvorschlag:

- Der Bericht und die Zwischenbilanz zur Umsetzung werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, den erfolgreichen Weg weiter mit Nachdruck zu verfolgen.
- Der Bewertung zu den Fragestellungen unter 5a) bis l) wird zugestimmt. Sie soll die Richtschnur für weitere Fragen sein.
- Die Beschlussfassung aus 2017 wird wie folgt überarbeitet:

Bei Wohnungsbauprojekten, die 10 oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 m² aufweisen, müssen mindestens 20 % der Wohnungsfläche als sozialer Mietwohnraum mit mindestens 15-jähriger Preisbindung angeboten werden, bei Vorhaben auf städtischen Grundstücken mindestens 30 %. Bis Ende 2023 wird der Erfolg der Quote evaluiert.

Anlage(n):

- Umsetzung der Sozialwohnungsquote
- Tabelle Bauvorhaben
- Lageplan der Bauvorhaben
- Merkblatt zur Sozialwohnungsquote
- Anlage 0

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)				Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.		

Angaben über finanzielle und personelle Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanziellen und personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50 T EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20 T EUR
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Tabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung enthalten oder als Anlage beigefügt

-In diesen Fällen ist die Tabelle nicht auszufüllen-

Finanzielle und personelle Auswirkungen (Prognose)						
<input checked="" type="checkbox"/> Investition	Nicht investive <input type="checkbox"/> Maßnahme oder Projekt	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
		in EUR				
Investition/ Auszahlung	Aufwand/ Einmalig verminderter Ertrag					
Zuschüsse/Drittmittel (ohne Kredite)	Ertrag / Einmalig ver- minderter Aufwand					
SALDO: Finanzierungs- bedarf: Eigenmittel oder Kredite	SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Folgekosten p.a. / Aufwendungen und Erträge		Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
Aufwand (inklusive Personalmehrkosten, s.u.)/ Verminderung von Ertrag						
Ertrag / Verminderung von Aufwand						
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)						
Personalmehrbedarf (dauerhaft) Stelle / Bezeichnung		Entgeltgruppe/ Be- soldungsgruppe	Arbeitgeberaufwand p.a. (Lohn- und Nebenkosten) in EUR			
1.						
2.						
3.						
SUMME Personalmehrkosten (dauerhaft)						
Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein						
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein						

Sachdarstellung:**1. Auftrag des Gemeinderates**

In Lahr sind bezahlbare Wohnungen knapp. Durch anhaltend wachsende Nachfrage und erhöhte bauliche Anforderungen steigt der durchschnittliche Mietzins. Die Anzahl der mietpreisgebundenen Wohnungen sinkt, da seit Jahren keine Förderung für preisgünstigen Wohnraum gewährt worden war. Das System setzte stark auf die Mittelschichtförderung in Form von Eigentumsbildung, es war nicht Ziel, den Sozialwohnungsbestand zu vermehren. Die Bundes- und Landespolitik vertraute auf den Markt, aber die Probleme wurden nicht gelöst. Da Lahr auf absehbare Zeit eine stark wachsende Stadt ist, haben insbesondere Menschen mit kleinem Geldbeutel Schwierigkeiten, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Auf Grund dieser Situation beschloss der Gemeinderat am 24.07.2017 (Drucksache 107/2017) unter anderem die Einführung der Sozialwohnungsquote in Lahr:

„Bei Wohnungsbauprojekten, die nach dem 1. Januar 2018 eingereicht werden und die 10 oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 m² aufweisen, müssen mindestens 20 % der Wohnungsfläche als sozialer Mietwohnraum mit mindestens 15-jähriger Preisbindung angeboten werden, bei Vorhaben auf städtischen Grundstücken mindestens 30 %.(...)“

2. Rahmenbedingungen des geförderten WohnungsbausWas bedeutet „Sozialwohnung“?

Eine „Sozialwohnung“ ist geförderter Mietwohnraum, der vom Land Baden-Württemberg entsprechend dem jeweils geltenden Förderprogramm Wohnungsbau BW gefördert wird. Die Wohnungen sind gemäß den Richtlinien des jeweiligen Förderprogramms bzw. den Festsetzungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) in der jeweils geltenden Fassung zu nutzen. Sozialer Mietwohnraum muss von Personen mit einem Wohnberechtigungsschein bezogen werden.

Wohnberechtigungsschein

Der Wohnberechtigungsschein gibt Wohnungssuchenden die Möglichkeit, eine öffentlich geförderte Mietwohnung zu beziehen und ist nicht zu verwechseln mit dem Wohngeld. Um einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten, müssen bestimmte Einkommensgrenzen in Abhängigkeit zur Haushaltsgröße beachtet werden (Tabelle 1). Des Weiteren gibt es durch den Wohnberechtigungsschein Vorgaben bzgl. der Haushaltsgröße und der maximal zu beziehenden Wohnfläche (Tabelle 2). Ein 1-Personenhaushalt zum Beispiel hat bis zu einer Einkommensgrenze von jährlich 51.000 € einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Sozialer Mietwohnraum deckt daher nicht den Wohnraumbedarf von Randgruppen – viel mehr trägt er zur Versorgung von Personen im Niedriglohnsektor sowie der Mittelschicht bei. Der geförderte Mietwohnraum kann also von vielen Berufsgruppen – unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße – wie z.B. Verwaltungsfachangestellten, Altenpfleger bis hin zum Lehrer, Polizisten oder Architekten bezogen werden. Die Stadt Lahr stellt die Wohnberechtigungsscheine für ihre Bürger aus. Der Schein muss nur zum Einzug in die Wohnung nachgewiesen werden, spätere Einkommenssteigerungen bleiben unberücksichtigt.

Tabelle 1:

Größe Haushalt	Einkommensgrenze
1 Person	51.850 €
2 Personen	51.850 €
3 Personen	60.850 €

4 Personen	69.850 €
5 Personen	78.850 €
6 Personen	87.850 €
7 Personen	96.850 €
8 Personen	105.850 €
9 Personen	114.850 €
10 Personen	123.850 €

Stand: 01.04.2020

Tabelle 2:

Größe Haushalt	Wohnungsgröße/Wohnfläche
1 Person	bis zu 45 m ² ; max. 2 Zimmer
2 Personen	bis zu 60 m ² ; max. 3 Zimmer
3 Personen	bis zu 75 m ² ; max. 4 Zimmer
4 Personen	bis zu 90 m ² ; max. 5 Zimmer
5 Personen	bis zu 105 m ² ; max. 6 Zimmer
für jede weitere Person	15 m ² zusätzlich & ein Zimmer

(Eine Überschreitung der Wohnfläche von bis zu 5 m² ist zulässig)Voraussetzungen für förderfähigen Wohnraum

Bei gefördertem Wohnraum muss ein bestimmtes Verhältnis von **Wohnungsgröße** zur Raumanzahl eingehalten werden. Des Weiteren gilt nach den aktuellen Förderprogrammen - bei Neubau-maßnahmen - der Effizienzhaus-Standard **KfW55**, um eine Förderung zu erhalten. Das Verhältnis von Wohnungsgröße/Raumanzahl stellt sich wie folgt dar:

Zulässige Wohnungsgröße/Raumanzahl				
Zimmer	Basiswert	Toleranzgrenze -	Toleranzgrenze +	Bei Barrierefreiheit nach DIN 18040-2
bis 1	30,00 m²	28,50 m ²	31,50 m ²	47,25 m ²
bis 2	45,00 m²	42,75 m ²	47,25 m ²	63,00 m ²
2 - 3	60,00 m²	57,00 m ²	63,00 m ²	78,75 m ²
3 - 4	75,00 m²	71,25 m ²	78,75 m ²	94,50 m ²
4 - 5	90,00 m²	85,50 m ²	94,50 m ²	110,25 m ²
5 - 6	105,00 m²	99,75 m ²	110,25 m ²	126,00 m ²
6 - 7	120,00 m²	114,00 m ²	126,00 m ²	141,75 m ²
7 - 8	135,00 m²	128,25 m ²	141,75 m ²	157,50 m ²

Eine Wohnung muss mind. 23 m² haben; Berechnung der Wohnflächen nach WoFIVFörderung des Wohnungsbaus

Durch die Inanspruchnahme eines Förderprogrammes geht man gewisse Verpflichtungen in Form einer Belegungsbindung (Wohnberechtigungsschein) und Mietpreisbindung ein. Die öffentliche Förderung erfolgt durch vergünstigte Darlehen oder Zuschüsse.

Belegungsbindung und Bindungsdauer

Die **Belegungsbindung** bedeutet, dass diese Wohnungen nur an Wohnungssuchende zu vermieten sind, die einen Wohnberechtigungsschein vorlegen können. Die Dauer der Miet- und Belegungsbindung richtet sich nach dem Förderprogramm, wahlweise zwischen 10, 15, 25 oder 30 Jahren. Die Stadt Lahr übt kein Belegungsrecht aus. Eine „freie“ Vermietung an andere Personengruppen

pen ist für die Zeit der Bindungsdauer nicht zulässig. Die Miet- und Belegungsbindung wird von der Stadt kontrolliert.

Mietpreisbindung

Für die **Mietbindung** hat die Stadt die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Es ist ein Abschlag der ortsüblichen Vergleichsmiete von wahlweise 20 % - 40 % vorzunehmen. Der Regelabschlag beträgt 33 %. Die Festlegung des Abschlages hat Auswirkungen auf die Höhe der Förderung (weniger bzw. mehr). Die Miete darf die Vorgaben der Förderzusage nicht überschreiten.

3. Umsetzung der Sozialwohnungsquote (SWQ)

Bei der bisherigen Umsetzung der Sozialwohnungsquote wurde wie folgt vorgegangen:

Sobald die Stadt Kenntnis über ein Bauvorhaben mit einer Gesamtwohnfläche über 800 m² oder ab 10 Wohneinheiten hat, wird ein **Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan** für das Plangebiet gefasst.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes beinhalten die Herstellung von 40 % **förderbarem Wohnraum** der Gesamtwohnfläche – also Wohnraum, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden **könnte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). In Abhängigkeit von der Gesamtkonstellation prüft die Verwaltung, ob eine **Veränderungssperre** notwendig ist, die Veränderungen, die den Bau von potentiellen Sozialwohnungen fraglich machen, unter einen Genehmigungsvorbehalt stellt. Die Stadt bietet den Abschluss eines **Städtebaulichen Vertrages** an, um die Sozialwohnungsquote zu regeln und zu sichern. Besteht die Bereitschaft zur Realisierung von **gefördertem Wohnraum**, dann akzeptiert die Stadt die tatsächliche Umsetzung auf 20 % der geplanten Wohnfläche. Somit gibt es auch einen Anreiz, den Vertrag abzuschließen. Geförderter Wohnraum entsteht, wenn tatsächlich ein Förderprogramm in Anspruch genommen wird und die Wohngebäude bzw. Wohnungen entsprechend den Förderbedingungen genutzt und einer Belegungs- sowie Mietpreisbindung unterworfen werden.

Die Vorhabenträger können sich aber auch entscheiden, 40 % des geplanten Wohnraums „**förderfähig**“ herzustellen und keinen Vertrag abzuschließen. Da in diesem Fall keine Förderung erfolgt, können diese Wohnungen am freien Markt, zu einem hohen Mietzins, angeboten werden. Insoweit müssen die Gebäude dann „nur“ die o.g. Voraussetzungen für den geförderten Wohnungsbau einhalten, sprich die Wohnungen dürfen eine gewisse Größe in Abhängigkeit von der Zimmeranzahl nicht überschreiten und der Energiestandard KfW 55 ist einzuhalten. Mit dieser Festsetzung ist also nicht sichergestellt, dass die Bauherren auch tatsächliche Mittel in Anspruch nehmen. In der Konsequenz entsteht dann auch keine geförderte Wohnung. Den Eigentümern wird die Möglichkeit gegeben, die Wohnungen irgendwann einer Förderung zu unterziehen, da die Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Verpflichtung zur Schaffung sozial gebundenen Wohnraums konnte bislang nur über den Weg eines Städtebaulichen Vertrags herbeigeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan war eine Voraussetzung für diesen Vertrag. Den Prozess finden Sie in Anlage 1.

Im Zusammenhang mit dem Planungsschadensrecht (§42 BauGB) kann sich die Frage eines Schadensersatzes stellen, sofern die zulässige Nutzung eines Grundstückes aufgehoben oder geändert wird und wenn „dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“ eintritt. Dies ist an eine Frist von 7 Jahren gekoppelt.

Grundsätzlich ist die Regelung hier anwendbar. Stellt es eine Wertminderung dar, wenn die Kommune einen Anteil an geförderten Wohnungen einfordert? Der Staat gewährt eine umfangreiche Förderung, um den Nachteil der Zweckbindung der Wohnungen zu kompensieren.

Theoretisch könnte sich eine solche Frage stellen, aber bisher ist der politische Beschluss zur Sozialwohnungsquote überwiegend auf Verständnis gestoßen. Die Bemühungen, hier einvernehmlich zu einer guten Lösung zu kommen, haben bisher zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages geführt. Ausnahmen gab es z.B. bei der Ludwig-Frank-Straße, wo der Bauherr den Klageweg wählte, hier gab es aber auch keinen Vertragsabschluss.

Hinsichtlich der Auslegung des 2017 gefassten Grundsatzbeschlusses zur Sozialwohnungsquote gibt es in Bezug auf die Formulierung „bestehendes Baurecht“ und der verfolgten Vorgehensweise rechtliche Vorbehalte. Das Stadtplanungsamt hat den Arbeitsauftrag bisher als allumfassend verstanden und die Sozialwohnungsquote bei allen Bauvorhaben ab der o.g. Größe angewandt.

Die Beschlussfassung von 2017 lautet wie folgt:

Bei Wohnungsbauprojekten, die nach dem 1. Januar 2018 eingereicht werden und die 10 oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 m² aufweisen, müssen mindestens 20 % der Wohnungsfläche als sozialer Mietwohnraum mit mindestens 15-jähriger Preisbindung angeboten werden, bei Vorhaben auf städtischen Grundstücken mindestens 30 %. Bis Ende 2023 wird der Erfolg der Quote evaluiert. Baumaßnahmen mit bereits bestehendem Baurecht auf privatem Grund sind hiervon nicht betroffen.

Da der Druck auf dem Wohnungsmarkt bundesweit sehr hoch ist, wurde nach längerer politischer Beratung auf Bundesebene das Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen. Es ist am 23. Juni 2021 in Kraft getreten. Neben anderen (kleineren) Verbesserungen für die Kommunen, wird im neu geschaffenen § 9 (2d) BauGB das Recht eingeräumt, sogenannte „sektorale“ Bebauungspläne aufzustellen, die dann regeln dürfen, dass geförderter Wohnraum entstehen muss.

Vor dem Hintergrund der rechtlichen Missverständnisse, die durch die Formulierung „bestehendes Baurecht“ entstehen können und mit dem neuen Instrument, welches Kommunen durch das Baulandmobilisierungsgesetz an die Hand gegeben wird, schlägt die Verwaltung vor, den Grundsatzbeschluss rechtlich eindeutiger zu formulieren:

„Bei Wohnungsbauprojekten, die 10 oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 m² aufweisen, müssen mindestens 20 % der Wohnungsfläche als sozialer Mietwohnraum mit mindestens 15-jähriger Preisbindung angeboten werden, bei Vorhaben auf städtischen Grundstücken mindestens 30 %. Bis Ende 2023 wird der Erfolg der Quote evaluiert.“

Die Stadt Lahr hat die Servicestelle Wohnraum im Stadtplanungsamt eingerichtet, die u.a. auch eine erste Orientierung im Förderangebot bieten soll. Grundsätzlich sind die Bauherren nicht über die Fördermöglichkeiten informiert, was eine proaktive und dauerhafte Betreuung erfordert. Dadurch wird auch das durchaus attraktive Angebot des Landes Baden-Württemberg durch diesen politischen Anspruch der Stadt Lahr wesentlich bekannter. Auch die falsche Vorstellung, dass man sich hier nur „Problemmieter“ ins Haus holt, muss immer wieder durch die Aufklärungsarbeit korrigiert werden, auch Ausführungen zum Wohnberechtigungsschein sind notwendig.

4. Zwischenbilanz seit 1. Januar 2018

Die Beschlussfassung erfolgte zwar im Juli 2017, allerdings mit Ankündigung, so dass die Forderung für Bauanträge ab dem 1. Januar 2018 gilt. Seitdem hat die Stadt von 24 Bauvorhaben Kenntnis erhalten, die die Kriterien des Beschlusses erfüllen – davon sind 2 Projekte von der Wohnbau Stadt Lahr GmbH. In der Anlage 3 ist die Lage der Bauvorhaben im Stadtgebiet dargestellt.

Zur Sicherung der Sozialwohnungsquote bei entsprechenden Bauvorhaben, wird mit dem Projektträger ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Für insgesamt 18 Projekte gibt es bereits einen Städtebaulichen Vertrag bzw. eine vertragliche Sicherung, worin der Projektträger zusichert, auf

mindestens 20 % der Gesamtwohnfläche öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechend dem aktuellen Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg (Mietwohnraumfinanzierung) mit mindestens 15-jähriger Preisbindung herzustellen. Bei den übrigen Bauvorhaben wurde bisher meist kein Bauantrag eingereicht. Durch die 18 Projekte könnten ca. 224 bzw. 261 (mit Projekten der Wohnbau) neue geförderte Wohnungen in den nächsten 2-3 Jahren in Lahr entstehen (siehe Anlage 2). Einige sind bereits im Bau. Die Stadt kann einen Zuschuss von 2.000 € je neuer bezugsfertiger Sozialwohnung beantragen, die wiederum zweckgebunden für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen einzusetzen sind.

So positiv die Bilanz ist, muss aber auch aufgeführt werden, dass dies einen großen Arbeitsaufwand in der Verwaltung auslöst. Wegen der Sozialwohnungsquote wurden acht B-Plan-Verfahren gestartet und acht Veränderungssperren aufgestellt. Die Verpflichtung zum Bau ist rechtlich im Grundbuch abzusichern. Die Vorhabenträger haben einen kleinen Verwaltungssobolus von 600 Euro pro Verfahrensschritt beim Bebauungsplan zu bezahlen. Zunächst musste die Verwaltung praktikable und rechtssichere Wege finden, wie die Quote am besten umgesetzt und gemanagt wird. Die Besetzung der Servicestelle Wohnraum war zwingend notwendig, um ein kontinuierliches Erinnern, Einfordern und Anstoßen der Bauherren - in der Regel auch mit Erfolg – zu erreichen.

Bisher gibt es zwei Projekte, bei denen die politische Forderung ins Leere läuft. Es handelt sich um ein Bauvorhaben im Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK, hier greift die Festsetzung, dass 40 % der Wohnfläche förderbar sein müssen und dies wird erfüllt. Der Abschluss eines Vertrages wird abgelehnt. Das zweite Bauvorhaben befindet sich in der Ludwig-Frank-Straße, hier wurde die Baugenehmigung vor Gericht erstritten. Allerdings gab es hier mittlerweile Nachfragen zu Fördermodalitäten, so dass es doch noch zur Erstellung von gefördertem Wohnungsbau kommen könnte.

5. Fragen und Wünsche von Bauherren zur Sozialwohnungsquote

Jedes Bauvorhaben hat seine eigene Charakteristik und so stellen sich immer wieder zahlreiche Fragen zu einzelnen Aspekten. Manche davon machen es erforderlich, den Beschluss von 2017 zu interpretieren bzw. dessen Grundidee durchzusetzen.

- a) Gilt der politische Beschluss auch für Bestandsgebäude oder Denkmale?

Antwort:

Ja, allerdings nur für neu geschaffenen Wohnraum. In einem Bauvorhaben hat sich der Bauträger selbst entschieden, den Nachweis von geförderten Wohnungen nicht im Neubau, sondern im zu sanierenden Kulturdenkmal zu erfüllen. Er hätte die Sanierung des Denkmals damit nicht „belasten“ müssen, da die geförderten Wohnungen bestimmte Größen nicht überschreiten dürfen.

- b) Sind auch für betreute Wohnungen anteilig geförderte Wohnungen zu schaffen?

Antwort:

Entscheidend ist, was im Bauantrag enthalten ist. Betreutes Wohnen gilt als Wohnen und nicht als soziale Anlage. Es fällt auch der Verwaltung schwer, hier eine klare Grenze zu benennen. Wenn gemäß Bauantrag auch andere Personengruppen die Wohnungen beziehen könnten, wird die Quote angewendet. Analog verhält es sich beim Thema Reduzierung der Stellplatzverpflichtung. Die Verwaltung ist nicht in der Lage, auf Dauer zu überprüfen, ob ausschließlich der beabsichtigte Personengruppe in den Wohnungen lebt, oder dies gar längerfristig abzusichern.

- c) Stellt die Stadt Anforderungen an die räumliche Verteilung der geförderten Wohnungen im jeweiligen Projekt?

Antwort:

Nein, der Beschluss enthält hierzu keine Aussagen. Unter sozialen Gesichtspunkten wird eine Integration in das Gesamtprojekt bevorzugt, um eine Stigmatisierung der Gebäude zu verhinden.

dern. Die Bauherren tendieren jedoch dazu, die geförderten Wohnungen in einem Gebäude zu konzentrieren, dies erleichtert die Umsetzung in Bezug auf die Antragstellung.

Grundsätzlich liegt der Vorteil des Beschlusses zur Sozialwohnungsquote darin, dass über die gesamte Stadt verteilt geförderte Wohnungen entstehen.

- d) Kann die Sozialwohnungsquote von zwei räumlich getrennten Projekten an einem Standort umgesetzt werden?

Antwort:

Ja im Ausnahmefall, diese Fallkonstellation gab es jetzt einmal. Allerdings hat der Bauherr selbst den Vorschlag unterbreitet, für die Verlagerungsmöglichkeit den Anteil dafür am ausgesparten Standort auf 30 % zu erhöhen. In der Summe entstehen somit mehr geförderte Wohnungen als bei einer eigenständigen Lösung an beiden Standorten. Die Erfüllung der Sozialwohnungsquote kann also mit besonderer Begründung am Standort des Vorhabens erlassen werden, wenn auf der Gemarkung Lahr eine Ersatzmaßnahme erfolgt. In diesem Fall erhöht sich die Sozialwohnungsquote auf 30 %.

- e) Muss eine Förderung in Anspruch genommen werden?

Antwort:

Der aktuelle standardisierte Vertrag enthält die Forderung, dass „öffentlich geförderter Mietwohnraum“ hergestellt werden muss. Somit müsste die Förderung in Anspruch genommen werden. Die Verwaltung schlägt vor, auf diese Vertragsforderung zu verzichten, wenn trotzdem eine Mietabsenkung für 15 Jahre erfolgt, als ob eine Förderung in Anspruch genommen worden wäre. Somit entstehen hier preisgedämpfte Wohnungen, die auch stark nachgefragt sind und die öffentliche Hand (Land) spart sich Geld. Sofern keine Förderung in Anspruch genommen wird, wird ein Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vereinbart.

- f) Erfüllen auch geförderte Eigentumswohnungen den politischen Beschluss?

Antwort:

Nein, diese Möglichkeit besteht immer, war aber mit dem politischen Beschluss im Sommer 2017 nicht gemeint. Er bezieht sich auf Mietwohnungen.

- g) Erfahren gemeinschaftliche Bauvorhaben mehrere Eigentümer eine andere Behandlung?

Antwort:

Nein. Immer wieder gibt es einzelne Bauvorhaben, bei denen bereits beim Grunderwerb eine Aufteilung in bis zu 14 Parteien erfolgt – in Abhängigkeit von der möglichen Anzahl an Wohnungen. Würde die Stadt hier verzichten, wäre zu erwarten, dass das Modell auch aus Verhinderungsgründen stärker angewandt würde.

- h) Kann die Verpflichtung durch eine Geldzahlung abgelöst werden?

Antwort:

Nein. Die sogenannte Vertragsstrafe stellt die letztmögliche Option dar und soll davor schützen, die Vereinbarung mit der Stadt nicht ernst zu nehmen. In einer Konstellation hat sich die Stadt zu einem Erwerb des Gebäudes mit den geförderten Wohnungen entschlossen, weil die Förderung für Kommunen noch interessanter ist als die für private Bauherren. Die Stadt wird aber ein vollständig fertig gestelltes Gebäude übernehmen, das preisgünstigen Wohnraum für mindestens vier Jahrzehnte bietet. Keine andere Lösung schafft so nachhaltig dauerhaft bezahlbaren Wohnraum. Der Kauf steht unter dem Vorbehalt einer öffentlichen Förderung durch das Land.

- i) Kann der Stellplatzschlüssel für Sozialwohnungen wie in Großstädten auf bis zu 0,6 pro Wohneinheit verringert werden?

Antwort:

Nein. Es ist richtig, dass eine zu hohe Forderung nach Stellplätzen im Widerspruch steht zum Wunsch nach kostenreduziertem und damit günstigem Wohnraum. Es besteht angesichts der berechtigten Bewohner jedoch kein verringerter Stellplatzbedarf.

Im Hinblick auf die notwendige Verkehrs- und Klimawende ist aber eine Diskussion im Fluss. Es gilt andere Angebote zu schaffen, um stärker auf das Auto verzichten zu können. Beim Projekt Neues Quartier Lahr West wurde bei der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbes auf Anregung der externen Fachpreisrichter der Stellplatzschlüssel reduziert. So sollen dort für Eigentumswohnungen 1,5 Stellplätze, für preisgedämpfte Wohnungen und geförderte Wohnungen jeweils 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit hergestellt werden. Dies wird derzeit auch für andere Vorhaben als gangbarer Weg angesehen.

Im Verkehrsentwicklungsplan ist der Vorschlag für eine gesamtstädtische Stellplatzsatzung enthalten, die z.B. Regelungen zu geförderten Wohnungen schaffen könnte. Die Verwaltung würde gerne zu einem späteren Zeitpunkt auf dieses Thema näher eingehen. Derzeit sind aber andere Themen dringender.

- j) Sollen die Anforderungen für die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen reduziert werden?

Antwort:

Nein. Es ist richtig, dass diese Wohnungsunternehmen insgesamt ein deutlich niedrigeres Mietniveau haben und damit den Markt stabilisieren. Auf Grund des großen Drucks auf den Wohnungsmarkt gibt es aber sehr interessante Förderkonditionen, die es zu nutzen gilt. In Großstädten werden mittlerweile zahlreiche Genossenschaften von Privatpersonen neu gegründet, um dauerhaft günstigen Wohnraum zu schaffen.

Der Vorschlag, die Verpflichtung zu erfüllen, indem Bestandswohnungen einer neuen Belegungsbindung unterworfen werden, wird nicht befürwortet. Ziel des Beschlusses ist, neue geförderte Mietwohnungen entstehen zu lassen, denn nur dadurch wird der angespannte Markt zumindest etwas entlastet. Es besteht allerdings Offenheit gegenüber gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen, alternative Vorschläge oder andere Konstellationen im Einzelfall zu prüfen und dem Gemeinderat vorzulegen.

- k) Werden private Bauherren durch die Sozialwohnungsquote vom Bauen abgehalten?

Antwort:

Nein. Mit 3 privaten Bauherren wurden Städtebauliche Verträge abgeschlossen. Bisher hat kein Beteiligter eine solche Äußerung getan. Es zeigt sich allerdings, dass hier eine sehr intensive Begleitung in Bezug auf die Förderung erfolgen muss. Dies ist im Moment gewährleistet, da hierfür die Servicestelle Wohnraum geschaffen wurde.

- l) Wie wird die Sozialwohnungsquote bei der Entwicklung eines Quartiers umgesetzt?

Antwort:

Bei der Entwicklung eines Quartiers ist es stadtplanerisches Ziel, eine Durchmischung zu erreichen, ein Ansatzpunkt dafür sind unterschiedliche Wohnangebote von gefördert über preisgedämpft bis zu Eigentumsmaßnahmen. Bei einer Quartiersentwicklung muss die Quote nicht für jedes einzelne Bauvorhaben nachgewiesen werden, sondern kann auf Quartiersebene ermittelt und mit dem Hauptträger der Maßnahme vertraglich geregelt werden.

Dies wird zum Beispiel beim Projekt „Neues Quartier Lahr-West“ der Fall sein. Da sich die Baugrundstücke im Eigentum der Stadt und der Wohnbau Stadt Lahr GmbH befinden, ist eine einvernehmliche Lösung einfach zu erreichen.

Bewertung

Ohne den Beschluss des Gemeinderates, den Bau von geförderten Wohnungen einzufordern, gäbe es keine Aussicht auf bis dato ca. 150 neue bezahlbare Wohnungen. Diese Initiative hätte es von den Bauherren selbst wohl nicht gegeben. Durch die Vorgabe wurde eine Bewegung ausgelöst und es zeigt sich, dass auch Mittelstädte durchaus Ansprüche an die Bauherren stellen können.

Die Verwaltung schätzt ein, dass mit der Schaffung der neuen Stelle der angestrebte Erfolg gesichert und dem Ziel besser Rechnung getragen wird. Ohne diese Verstärkung wäre eine Einarbeitung in die Förderprogramme in der erforderlichen Qualität nicht möglich gewesen. Es wurde ein Merkblatt zur Sozialwohnungsquote (Anlage 4) erarbeitet, welches den Projektträgern eine erste Orientierung zur Thematik geben soll. Das Merkblatt ist auf der Homepage der Stadt Lahr zu finden. Die berufliche Vorbildung in der Immobilienwirtschaft passt und hat der Stelleninhaberin ein schnelles Einarbeiten begünstigt.

6. Ausblick

Der Beschluss des Gemeinderates trägt Früchte. Es zeigt sich aber auch, dass Durchhaltevermögen und Kontinuität notwendig sind, um dauerhaft eine solide ausreichende Anzahl an bezahlbaren Wohnungen zu schaffen. Die Bindungsdauer von 15 Jahren ist recht kurz und könnte nochmals auf den Prüfstand gestellt werden. Auch ist festzuhalten, dass in den kommenden Jahren viele der „alten“ sehr günstigen Sozialwohnungen aus der Bindung fallen. In der Folge darf die Stadt ihre Anstrengungen nicht einstellen, sondern muss sie dauerhaft aufrechterhalten.

Möchte die Kommune aus diesem Hamsterrad entkommen, dann kann sie mit ihrer Tochter der Wohnbau Stadt Lahr GmbH selbst für dauerhaft günstigen Wohnraum sorgen. Auch der voraussichtliche Erwerb des Hauses 7 in der Lotzbeckstraße ist eine sehr interessante Variante, da das Land die Kommunen in einem Umfang unterstützt, der ohnegleichen ist. Auch eine verstärkte unterstützende Kooperation mit anderen gemeinwohlorientierten Wohnbauunternehmen in Bezug auf langfristige Mietpreisdeckelung könnte dieses Ziel befördern. Derzeit sind die Rahmenbedingungen für ein verstärktes finanzielles Engagement der Stadt zwar problematisch, Corona bedingt und auf Grund des neuen Haushaltsrechts, aber dieser Lösungsansatz sollte mittelfristig durchaus im Blick behalten werden.

Nicht nur mit den anstehenden großen Vorhaben Nachnutzung „ehemaliges Autohaus Schillinger“ und „Martin-Luther-/Schwarzwaldstraße“ zeichnet sich ab, dass auch in den nächsten Jahren zahlreiche große Projekte anstehen, die unter die Sozialwohnungsquote fallen werden.

Auf der Fachkonferenz „Bezahlbares Wohnen in Lahr“ im Juli 2020 wurden zahlreiche Aspekte des Themenfeldes Wohnraumversorgung aufbereitet und breit diskutiert. So wurde festgestellt, dass es viele Anstrengungen im Baubereich gibt, aber ein Gesamtüberblick der Politik fehlt. Wunsch war, dass eine Gesamtstrategie formuliert wird, die die einzelnen Bausteine vernetzt und garantiert, dass die Politik immer wieder bedarfsabhängig nachsteuern kann. Die Verwaltung wird sich dieser Aufgabe widmen und dazu eine eigenständige Vorlage erarbeiten. Dies gilt auch für die Themen Bodenpolitik oder Versorgung von Randgruppen mit Wohnraum.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit zu den einzelnen Tagesordnungspunkten selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich **in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben** und **in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen**. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.