

|   |                                      |                                    |
|---|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Vorlage</b>  |                                      | <b>Vorlage-Nr:</b> FB 23/0180/WP18 |
| Federführende Dienststelle:<br>FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement   |                                      | Status: öffentlich                 |
| Beteiligte Dienststelle/n:<br>FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration  |                                      | Datum: 24.05.2023                  |
|   |                                      | Verfasser/in: FB 23/32             |
| <b>Konzeptverfahren zur Entwicklung der städt. Grundstücke<br/>Schagenstraße + An der Schmit in Brand<br/>Hier: Quoten öffentlich geförderter Wohnungsbau</b> |                                      |                                    |
| <b>Ziele:</b>   |                                      |                                    |
| <b>Beratungsfolge:</b>  |                                      |                                    |
| <b>Datum</b>  | <b>Gremium</b>                       | <b>Zuständigkeit</b>               |
| 13.06.2023  | Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss |                                    |

**Beschlussvorschlag:**

Der **Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, die in der Vorlage dargestellte Quotenregelung und die Verpflichtung zur Bereitstellung mindestens einer Dienstwohnung als Verpflichtung in das Konzeptverfahren zur Vergabe der städtischen Grundstücke im Erbbaurecht aufzunehmen.

In Vertretung

Prof. Dr. Sicking

## Finanzielle Auswirkungen

|  |    |      |  |
|--|----|------|--|
|  | JA | NEIN |  |
|  |    | X    |  |

| <b>Investive<br/>Auswirkungen</b>              | Ansatz<br>20xx  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx | Ansatz<br>20xx ff.  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx ff. | Gesamt-<br>bedarf (alt) | Gesamt-<br>bedarf<br>(neu) |
|--|---|--------------------------------------|---|--|-------------------------|----------------------------|
| Einzahlungen                                   | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                       | 0                          |
| Auszahlungen                                   | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                       | 0                          |
| Ergebnis                                       | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                       | 0                          |
| <i>+ Verbesserung /<br/>- Verschlechterung</i> | <i>0</i>  |                                      | <i>0</i>  |  |                         |                            |
|  | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |                                      | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |  |                         |                            |

| <b>konsumtive<br/>Auswirkungen</b>             | Ansatz<br>20xx  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx | Ansatz<br>20xx ff.  | Fortgeschrieb<br>ener Ansatz<br>20xx ff. | Folge-<br>kosten (alt) | Folge-<br>kosten<br>(neu) |
|--|---|--------------------------------------|---|--|------------------------|---------------------------|
| Ertrag   | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| Personal-/<br>Sachaufwand                      | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| Abschreibungen                                 | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| Ergebnis                                       | 0   | 0                                    | 0   | 0  | 0                      | 0                         |
| <i>+ Verbesserung /<br/>- Verschlechterung</i> | <i>0</i>  |                                      | <i>0</i>  |  |                        |                           |
|  | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |                                      | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |  |                        |                           |

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

## Klimarelevanz

### Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

| <i>keine</i> | <i>positiv</i> | <i>negativ</i> | <i>nicht eindeutig</i> |
|--------------|----------------|----------------|------------------------|
| x            |                |                |                        |

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

| <i>gering</i> | <i>mittel</i> | <i>groß</i> | <i>nicht ermittelbar</i> |
|---------------|---------------|-------------|--------------------------|
| x             |               |             |                          |

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

| <i>keine</i> | <i>positiv</i> | <i>negativ</i> | <i>nicht eindeutig</i> |
|--------------|----------------|----------------|------------------------|
| x            |                |                |                        |

## Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig  
 überwiegend (50% - 99%)  
 teilweise (1% - 49 %)  
 nicht  
 nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

Durch das „Konzeptverfahren zur Entwicklung der städtischen Grundstücke *Schagenstraße 60* und *An der Schmit*“ (Vorlage FB23/0159/WP18) soll ein breites Wohnraumangebot realisiert werden. Durch die losweise Vergabe der beiden Standorte soll durch Investierende adäquater Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen von Menschen in verschiedenen Lebensphasen zur Verfügung gestellt werden.

Für beide Standorte wurde von der Verwaltung eine Mindestquote von 40% öffentlich geförderter Wohnungsbau vorgegeben. Hierbei wurden keine weiteren Vorgaben zur Differenzierung der Einkommensgruppen A und B vorgenommen. Es sollte den Investierenden überlassen bleiben, ob eine höhere Quote angeboten wird.

Tenor in den politischen Gremien (Bezirksvertretung Brand, Planungsausschuss, Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss) war, den Anteil an bezahlbarem Wohnraum zu erhöhen, um dem Verlust an preiswertem Wohnraum durch Auslauf der Belegungsbindungen entgegen zu wirken. Vor dem Hintergrund, dass das Instrument des preisgedämpften Wohnraums und dessen Umsetzbarkeit derzeit noch diskutiert wird (vgl. hierzu auch Vorlage des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration zum Ratsantrag „Preisgedämpfter Wohnungsbau“ in aktueller Sitzung des WLA), hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss am 28.02.2023 folgendes beschlossen:

### **A) „Kurze Wege für kurze Beine“ (*Schagenstraße 60*)**

Für das Vorhaben *Schagenstraße 60* ist neben einem

- Anteil von mindestens 40% öffentlich geförderten Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A auch ein Anteil der Einkommensgruppe B vorzusehen.
- Zusätzlich soll für mindestens eine Wohnung ein Belegungsrecht als städtische Dienstwohnung für Erzieher\*innen vorgesehen werden.

### **B) Inklusives und seniorengerechtes Wohnen (*An der Schmit*)**

- Im Konzeptverfahren *An der Schmit* soll eine Erhöhung des Anteils öffentlich geförderten Wohnungsbaus bis 100 % vorgesehen werden.

Die Verwaltung hat sich in Bezug auf das Vorhaben in dieser Vergabe (weitere sind differenziert zu betrachten) abgestimmt. Aufgrund der sozialräumlichen Verträglichkeit mit bereits viel vorhandenem gefördertem Wohnraum im Umfeld empfiehlt die Verwaltung für dieses Konzeptverfahren Folgendes:

#### **Zu A) Vorgabe Quoten „Kurze Wege für kurze Beine“ (*Schagenstraße 60*)**

- Mindestens 40% öffentlich geförderter Wohnraum Einkommensgruppe A
- Mindestens 10% öffentlich geförderter Wohnraum Einkommensgruppe B

Des Weiteren wird mindestens eine Wohnung mit Belegungsrecht für städtische für Erzieher\*innen vorgegeben.

#### **Zu B) Vorgabe Quoten inklusives und seniorengerechtes Wohnen (*An der Schmit*)**

- Mindestens 40% öffentlich geförderter Wohnraum Einkommensgruppe A
- Mindestens 10% öffentlich geförderter Wohnraum Einkommensgruppe B

Gemäß den Wohnraumförderbestimmungen ist geregelt, dass der Anteil der Einkommensgruppe A überwiegen muss. Eine Notwendigkeit zur Deckelung der Quote des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zur sozialen Durchmischung des Quartiers ist nach Einschätzung des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration nicht

notwendig. Um sicher zu stellen, dass die Möglichkeit der Anhebung der Quoten nicht einseitig aus wirtschaftlichen Interessen der Investierenden z.B. für die Einkommensgruppe A in Anspruch genommen wird, wird die Anhebung beider Quoten im gleichen Verhältnis (Prozentsatz) vorgegeben.

Als weitere Vorkehrung zur Bezahlbarkeit des Wohnraums wird empfohlen, für den frei finanzierten Wohnraum folgende Anforderung auszuschreiben:

Um bezahlbaren Wohnraum in allen Segmenten (über den geförderten Wohnungsbau hinaus) zu realisieren, sollen die Konzepte auf ihre Bezahlbarkeit im Verfahren hin bewertet werden.

Anlage: **Lageplan**