



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 6B
Planen

Deutschlandhaus
45127 Essen

Stadtdirektor
Hans-Jürgen Best

Raum 233
Telefon +49 201 88 88600
Telefax +49 201 88 91 88601
E-Mail best@essen.de

28.06.2019

Stadt Essen · GB6B · 45121 Essen

Fraktion DIE LINKE
Severinstraße 1
45127 Essen

**Ihre Anfrage im Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung am
21.03.2019**

DS 0247/2019/LINKE

Stand sozialer Wohnungsbau und Bedarf an geförderten Wohnungen in Essen

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Giesecke,

der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) hat gemäß Ihrer o.g. Anfrage die Verwaltung beauftragt,

„...einen Bericht zur Umsetzung des im November 2016 beschlossenen Konzeptes zum Sozialen Wohnungsbau vorzulegen und dabei insbesondere darzustellen

- welche Folgen und Wirkungen die Regelung gehabt hat, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen statt einer festen Quote einzelfallbezogen öffentlich geförderten Wohnungsbau einzuplanen;
- wie sich die Bautätigkeit der Allbau GmbH als städtischer Wohnungsbau-gesellschaft entwickelt hat;
- wie der öffentlich geförderte Wohnungsbau in Essen stärker gefördert werden kann, um zumindest den jährlichen Herausfall von Sozialwohnungen aus der Bindung durch Sanierungen und Neubau zu kompensieren.“

Hierzu möchte ich Folgendes ausführen:

Der Rat der Stadt Essen hat am 23.11.2016 beschlossen:

„Bei jeder neuen Flächenentwicklung für den Geschosswohnungsbau, die die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordert, sind einzelfallbezogen vom Investor/ Eigentümer in angemessenem Umfang Geschossflächen/Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Landes Nordrhein-Westfalen einzuplanen. Diese Verpflichtung gilt auch für die Entwicklung städtischer Grundstücke.

Unter Beachtung dieses Grundsatzes der einzelfallbezogenen Prüfung ist darauf zu achten, dass insbesondere die Abhängigkeit der Größe des Bebauungsplangebietes, die beabsichtigte Bebauung (z.B. Geschosswohnungsbau oder Einfamilienhäuser) und die geforderte soziale Infrastruktur (wie z.B. Kindergärten oder Grundschulen) berücksichtigt werden.

Der Investor/Eigentümer verpflichtet sich verbindlich, in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB diese Maßnahme durchzuführen und die Verpflichtung an Rechtsnachfolger weiterzugeben.“

**STADT
ESSEN**

info@essen.de
www.essen.de

Folgen und Wirkungen des o.g. Ratsbeschlusses:

Seite 2

Dem Ratsbeschluss folgend hat die Planungsverwaltung ihr Handeln ausgerichtet:

Einerseits im Hinblick auf die Planungen, denn jede Planungssituation ist individuell und erfordert einzelfallbezogene städtebauliche Lösungen, die sich auf die Quote des geförderten Wohnungsbaus auswirken können.

Andererseits im Hinblick auf die Beratungen der Investoren durch die Bewilligungsbehörde (Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement), die zum großen Teil bisher keine Erfahrungen mit der Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau haben. Zunächst mündeten diese Abstimmungen in städtebauliche Verträge, die reine Absichtserklärungen der Investoren zur Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau enthielten. In der weiteren Zusammenarbeit zur Vorbereitung von Förderanträgen wurde jedoch alsbald deutlich, dass eine konkrete Absicherung der städtischen Ziele erforderlich ist. Daher wurden in einem aufwändigen Entwurfs- und Abstimmungsverfahren Ergänzungen für die städtebaulichen Verträge sowie für künftig abzuschließende Kaufverträge entwickelt, die die Pflichten konkretisieren und Sanktionen für den Fall der Nichterfüllung vorsehen. Diese werden seit einiger Zeit durchgehend angewendet.

Bei allen Verhandlungen mit den verschiedenen Investoren wird zunächst eine Quote von 30 % der Wohnflächen als Vorschlag eingebracht, unabhängig von Lage und Bebauungskonzeption sowie sonstiger Infrastruktur.

Hierbei zeigt sich, dass es einer äußerst engen Abstimmung zwischen Bebauungsplanaufstellung, Wohnungsbauförderung und Bauherren bedarf, denn um eine Förderung zu erhalten, müssen die Förderrichtlinien eingehalten werden. Planungsziele u.a. hinsichtlich Dichte und Geschossigkeit konkurrieren mit Architekturwünschen und Renditeerwartungen von Investoren und den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus z.B. hinsichtlich Wohnqualität und Grünflächenanteilen. Hier gilt es Konsense zu erzielen, was in jedem Einzelfall erst durch Verhandlungen erreicht werden kann und teilweise erst nach zeit- und personalintensiven Abstimmungsrunden gelingt.

In Einzelfällen wurden Bebauungsplanentwürfe bereits in der Aufstellungsphase auch mit dem Fördergeber, dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung sowie der NRW.BANK abgestimmt, um Planungsziele, Förderungsbestimmungen und Quotenwünsche in Einklang zu bringen. Der Fördergeber verlangt bei größeren Vorhaben ohnehin eine Vorstellung des Vorhabens durch Investor und Bewilligungsbehörde. Hierbei werden insbesondere auf die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten der Planung, die soziale Mischung sowie die flankierenden Maßnahmen z.B. für das Quartier geachtet, bevor Fördermittel in Aussicht gestellt werden. Die Vorstellung erfolgt auch, um frühzeitig den entsprechenden Fördermittelbedarf zu platzieren, denn die Förderanmeldungen konkurrieren, insbesondere seitdem verschiedene Kommunen in NRW Quotenbeschlüsse gefasst haben.

Manche Kriterien führten im Einzelfall zur Herabsetzung (z.B. Bergschadenverzicht als Ausschließungsgrund für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, oder der Bau einer Kita) oder Heraufsetzung der Quote (besondere Eignung des Grundstücks, Wunsch des Investors).

Hinweis:

Einzelne Bebauungspläne weisen Planungsziele auf, die nur schwer mit den Regularien des öffentlich geförderten Wohnungsbaus überein zu bringen sind. Das kann dann der Fall sein, wenn andere Planungsziele als Wohnen einen höheren Stellenwert haben, z.B. bei der Planung eines Nahversorgungszentrums oder eines Einzelhandelsstandortes. Auch bei hohen Dichten wie z.B. in festgesetzten „Urbanen

Baugebieten" sind die Rahmenbedingungen der Förderungsrichtlinien u.U. nur unter Einschränkungen umsetzbar.

Seite 3

Fazit:

Der angestrebte Anteil von 30 % hat sich bei der Projektentwicklung als zielführend und zum großen Teil als umsetzbar erwiesen. Investoren akzeptieren diese Quote mittlerweile mehr und mehr, jedoch ist ein flexibler angemessener Anteil handhabbarer, weil damit alle Ziele besser überein gebracht werden können. Die noch jungen Erfahrungen zeigen, dass die Flexibilität bei der Vereinbarung des angemessenen Anteils in jedem Einzelfall zu guten städtebaulichen Ergebnissen und zuträglichen Quoten von öffentlich geförderten Wohnungen geführt hat.

An einigen Standorten, die sonst aufgrund der Regularien des Förderrechts ausgeschlossen wären, macht die variable Quote den öffentlich geförderten Wohnungsbau mit seinen hohen Qualitätsstandards erst möglich.

Eine feste bzw. höhere Förderquote einzuführen, würde dem Gedanken der guten Durchmischung eher zuwider laufen und die Bildung einseitiger Strukturen begünstigen.

Auch wenn die Vereinbarungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen und Kaufverträgen den fortschreitenden Verlust im Bestand der geförderten Wohnungen nicht vollständig kompensieren können, so weist der Ratsbeschluss aber in die richtige Richtung. Zu bedenken ist hierbei, dass dieser erst schrittweise Wirkung entfaltet. Ergebnisse können erst nach einigen Jahren vorliegen, da Grundstücksentwicklung, Bebauungsplanerstellung, Entwicklung der nötigen Instrumente und Realisierung der Vorhaben geraume Zeit in Anspruch nehmen.

Weitere Fördermöglichkeiten:

Den Möglichkeiten den geförderten Wohnungsbestand noch stärker zu fördern sind die gleichen Grenzen gesetzt wie dem sonstigen Wohnungsneubau, denn hierfür sind ausreichend geeignete, verfügbare, bebaubare Flächen erforderlich.

Außerdem müssen ausreichend Mittel auf Landesseite budgetiert werden. Die Landesregierung hat zwar den Fördertopf sehr gut ausgestattet und im Laufe des letzten Jahres sogar die ursprünglich landesweit vorgesehenen Mittel noch einmal aufgestockt. Aber auch die aufgestockten Mittel wurden von den Bewilligungsbehörden weitestgehend abgenommen.

Das für Essen abrufbare Budget lässt sich somit nicht beliebig steigern.

Die Stadt Essen hat im vergangenen Jahr das ihr zugewiesene Förderbudget und weitere als Sonderkontingent zugeteilte Mittel mit einem Gesamtvolumen von rd. 26 Mio. € für den Wohnungsneubau bewilligt sowie rd. 42 Mio. € für die Modernisierungsförderung. Hiermit werden der Neubau von 218 Mietwohnungen sowie die Modernisierung von 767 Wohneinheiten gefördert. Davon sind beim Neubau 177 Förderwohnungen aus dem o.g. Ratsbeschluss ableitbar.

Die Bewilligungsbehörde hat hierzu auch personell alle Ressourcen ausschöpfen müssen.

Eine weitere Voraussetzung ist, dass Wohnungsbauunternehmen und private Bauherren gewillt sein müssen, die Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Dies lässt sich verwaltungsseitig nur schwer beeinflussen. Die diesbezügliche Beratungsarbeit wurde seit dem o.g. Ratsbeschluss deutlich intensiviert.

Darüber hinaus besteht seit dem Jahr 2016 die Möglichkeit den Eigentümern öffentlich geförderter Wohnungen Bindungsverlängerungen anzubieten. Hierdurch entstünden zwar keine neuen öffentlich geförderten Wohnungen, allerdings könnten damit bestehende öffentliche Wohnungen länger in der Bindung gehalten werden. Derzeit haben die entsprechenden Verfügungsberechtigten noch nicht von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Bautätigkeit der Allbau GmbH

Die Allbau GmbH hat im vergangenen Jahr mehrere Förderanträge gestellt. Hier handelte es sich um ein Neubauprojekt und um zahlreiche Modernisierungsvorhaben. Alle Anträge konnten bewilligt werden, z.T. über Sonderkontingente des MHKBG NRW. Die Projekte sollen schrittweise in den nächsten Jahren realisiert werden.

Darüber hinaus werden im Jahr 2019 voraussichtlich mehrere geförderte Neubauvorhaben endgültig fertig gestellt und stehen somit erstmals dem Wohnungsmarkt für die entsprechenden Einkommensklassen zur Verfügung.

Über die freifinanzierten Bauaktivitäten der Allbau GmbH stehen verwaltungsseitig keine Informationen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung



Best