

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 07.02.2019

Sozialer Wohnungsbau in Weiterstadt; Anfrage der SPD-Fraktion Beantwortung der Anfrage

Die Anfrage der SPD-Fraktion vom 8. November 2018 wird wie folgt beantwortet:

1. *Wie viele städtische Wohnungen / Sozialwohnungen sind in den letzten 25 Jahren errichtet worden?*

Seit 1993 sind 15 städtische Sozialwohnungen errichtet worden. 34 Wohnungen wurden durch Bauträger erstellt und Belegrechte durch die Stadt Weiterstadt erworben. Zusätzlich steht der Stadt das Belegrecht für die Wohnungen im Wohn- und Quartierzentrum für 22 Wohnungen zu, die nicht öffentlich gefördert sind.

2. *Wie viele bebaubare oder bebaute städtische Grundstücke sind in den letzten 25 Jahren veräußert worden?*

Es sind ca. 46 bebaubare Grundstücke veräußert worden, dazu kommen 7 bebaute Grundstücke (1 in Erbbaurecht Bauen für Generationen am Dalles Eigentumswohnungen und sozialer Wohnungsbau).

3. *Wo gab es in den vergangenen 25 Jahren Möglichkeiten Sozialwohnungen zu schaffen, die nicht genutzt wurden und was waren die Hinderungsgründe?*

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit in jedem Baugebiet durch die Gestaltung der Festsetzungen eines Bebauungsplans die Voraussetzungen für Flächen für sozialen Wohnungsbau zu schaffen. Es ist jedoch planungsrechtlich nicht möglich Sozialwohnungen zu fordern. Dies lässt sich in einem begrenzten Umfang in städtebauliche Verträge vereinbaren oder im Rahmen von Grundstücksveräußerungen verhandeln, falls die Kommune vorab Eigentümerin der Grundstücke ist. In den vergangenen Jahren ist in den Baugebieten „Am Sportplatz Braunshardt, Süd 3 in Gräfenhausen, Apfelbaumgarten I, Im Laukesgarten, Einsteinstraße, Freiherr-vom-Stein-Straße“ kein sozialer Wohnungsbau entstanden.

4. *Welche Voraussetzungen (z.B. Grundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen) müssen Bauvorhaben für den sozialen Wohnungsbau erfüllen, damit öffentliche Mittel investiert werden dürfen?*

Die in der Frage angesprochenen Voraussetzungen bestehen nicht. Jedoch haben die Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt, dass es zunehmend schwieriger wird die Wirtschaftlichkeit von kleineren bis mittleren Projekten zu erreichen. Gründe hierfür sind konjunkturbedingte hohe Baupreise, steigende Anforderungen an Barrierefreiheit oder behindertengerechten Ausbau und Änderung der Zielvorgaben bei der Energieeinsparverordnung.

Drucksache 10/0654/1

5. Welche Fördermittel gibt es aktuell in diesem Bereich?

Die Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Wohnraumförderung ist am 16. Juli 2018 neugefasst worden und gültig bis 31. Dezember 2025. Sie sieht Fördermöglichkeiten beim Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (werden als wohnungssuchende Haushalte registriert), für Haushalte mit mittlerem Einkommen, Neubau von Mietwohnraum für studentische Haushalte und Modernisierungsmaßnahmen vor. Die Förderung wird in Form eines zinsgünstiges Baudarlehens gewährt. Der Festzins beträgt ab Auszahlung bis zum Ende der erstmals begründeten Belegungs- und Mietpreisbindung 0,6 Prozent. Die Darlehenshöhe ist pauschaliert je m² Wohnfläche differenziert nach den örtlichen Bodenpreisen, z.B. Grundstückswert je m² Boden einschl. Erschließungskosten, Grunderwerbssteuer und Kosten der Herrichtung des Grundstücks 400€ bis unter 450€ = Darlehen je m² Wohnfläche 1.600€. Zuschläge je m² für Rollstuhlgerechte Wohnung 150€, Passivhaus 150€, Aufzug bis 40.000€. Es stehen zwei Finanzierungszuschussvarianten zur Auswahl. Das Land gewährt einen Finanzierungszuschuss von 20% (20 jährige Mietpreisbindung) bzw. 25% (25-jährige Mietpreisbindung) des Förderdarlehens. Die Bereitstellung der Fördermittel setzt voraus, dass sich auch die Kommune mit mindestens 10.000€ je Wohneinheit beteiligt, und zwar bei einer nachrangigen Sicherung im Grundbuch und zu Konditionen, die gegenüber dem Darlehen nach diesen Richtlinien nicht ungünstiger sind. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Wir bitten die Beantwortung der Fragen 1 und 2 auch grafisch z.B: anhand eines Zeitstrahls aufzubereiten.

Siehe Anlage.

Ralf Möller
Bürgermeister