

Stuttgart, 08.06.2016

Erhöhung des Anteils des geförderten Wohnungsbaus auf städtischen Grundstücken

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
UA WA + UTA Wohnungsbau	Beratung	nicht öffentlich	15.06.2016
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	22.07.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	26.07.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.07.2016

Beschlußantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die aktualisierte Grundstücksliste für den geförderten Wohnungsbau (Anlage) und die dort dargestellte Erhöhung der Anteile des geförderten Wohnungsbaus zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die dort genannten Projekte zügig umzusetzen.
2. Die Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau sollen den Stuttgarter Wohnungsunternehmen in einem einfachen Auswahlverfahren mit der Verpflichtung einer Mehrfachbeauftragung von Architekten entsprechend dem in der Begründung dargestellten Verfahren übergeben werden.

Begründung:

Im Bündnis für Wohnen konnte mit den Vertretern der Stuttgarter Wohnungswirtschaft zur Erreichung der wohnungspolitischen Zeile des Konzepts "Wohnen in Stuttgart" von Herrn Oberbürgermeister Kuhn für den geförderten Wohnungsbau insgesamt Einvernehmen erzielt werden. Als Teil des Gesamtpakets werden in den größeren städtebaulichen Entwicklungsgebieten

- Schoch-Areal, Feuerbach (Planzahl 125 WE)
- Klagenfurter Straße, Feuerbach (Planzahl 30 WE)
- Neckarpark 1. BA, Bad Cannstatt (Planzahl 150 WE)
- Neckarpark 2. BA, Bad Cannstatt (Planzahl 450 WE)
- Bürgerhospital/Türlestraße, S-Nord (Planzahl 600 WE)
- Böckinger Straße, Zuffenhausen (Planzahl 175 WE)

die jeweiligen Anteile des geförderten Wohnungsbaus erhöht und wie folgt festgelegt:

- 60 % sozialer Mietwohnungsbau (SMW)

Zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen müssen die Hälfte dieser Wohnungen außerhalb der Gebiete mittelbar im Bestand der Wohnungsunternehmen belegt werden.

- 20 % Mittlere Einkommensbezieher (MMW) bzw. preiswertes Wohneigentum (PWE)

Die Differenzierung wird im Einzelfall festgelegt.

Die restlichen 20 % stehen für Baugemeinschaften bzw. freifinanzierte Miet- oder Eigentumswohnungen von Bauträgern zur Verfügung. Im Rahmen der Baugemeinschaften kann auch weiterhin das Programm Preiswertes Wohneigentum zum Zuge kommen. Hierzu erfolgt eine konkrete Festlegung zur Flächenaufteilung, Verfahrensweise zur Vermarktung und Qualitätssicherung gebietsbezogen durch den Gemeinderat.

Sollte anhand qualifizierter städtebaulicher Verfahren (Wettbewerbe, Bebauungsplanverfahren) oder aufgrund der Verifizierung des Wohnungsgemenges (Wohnungsteiler) auf den jeweiligen Arealen der Nachweis einer höheren Grundstücksausnutzung bzw. höherer Wohnbaupotentiale erbracht werden, wird das aus der Verdichtung resultierende Zusatzpotential vorrangig dem frei finanzierten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt, um Baugemeinschaften und kleineren Projektentwicklern zusätzliche Geschossflächenanteile zur Eigentumsbildung, zur städtebaulichen Vielfalt auf Parzellenbasis und Wohnbauinnovationen zu ermöglichen. Dabei werden die bisher beschlossenen Verfahren angewandt.

Die oben beschriebenen Anteile für den geförderten Wohnungsbau gelten jeweils insgesamt für das gesamte Entwicklungsgebiet und nicht für die im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens an die Wohnungsbauunternehmen zu vergebenden einzelnen Flächenlose. Die gebietsbezogene Zuordnung ermöglicht eine flexible Handhabung der Programmanteile innerhalb der Flächenlose.

Der geförderte Wohnungsbau wurde im Rahmen des Bündnisses Wohnen mit Vertretern der Stuttgarter Wohnungsunternehmen (Wohnbaugenossenschaften und Wohnbaugesellschaften) erörtert. Im Rahmen der Bündnisvereinbarungen haben sich diese bereit erklärt, wieder verstärkt in den geförderten Wohnungsbau (auch von Sozialmietwohnungen) einzusteigen. Sie haben auch ihre Bereitschaft erklärt,

die Hälfte der Sozialmietwohnungen außerhalb der Gebiete in ihren Beständen (nicht (mehr) gebundene und freiwerdende Wohnungen) zu belegen. Zu diesem Zweck wird die Regelung eingeführt, dass die Hälfte des 60%igen Anteils für sozialen Mietwohnungsbau über die mittelbare Belegung im Bestand erfolgen muss. In den neuen Quartieren werden damit tatsächlich maximal 30 % aller Wohnungen mit Sozialmietern belegt. Die tatsächliche Belegung entspricht damit den bisherigen Zielvorgaben für den sozialen Wohnungsbau. Somit kann sicher gestellt werden, dass die neuen Quartiere über eine sozial gemischte und ausgewogene Bevölkerungsstruktur verfügen werden und dennoch zusätzliche Wohnungen im sozialen Wohnungsbau im Stadtgebiet geschaffen werden können.

Voraussetzung für die Bereitschaft der Stuttgarter Wohnungsbauunternehmen sich wieder verstärkt im geförderten Wohnungsbau zu engagieren ist, dass die Grundstücke den Unternehmen nicht im offenen, wettbewerblichen Konzeptverfahren, sondern in einem einfachen Auswahlverfahren übergeben werden (1. Stufe). Um trotzdem eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erreichen, sind die Wohnungsunternehmen zu einer einfachen Mehrfachbeauftragung von in der Regel drei Architekturbüros verpflichtet (2. Stufe).

Die Inhalte dieser Mehrfachbeauftragung werden mit der Landeshauptstadt abgestimmt und sollen ebenfalls innovative Konzeptlösungen erbringen (z.B. Grundrissgestaltung, Hauserschließung, Zuordnung der Freiflächen, Stellplatznachweis, etc.).

Im Rahmen des oben beschriebenen Verfahrens werden auch genossenschaftliche Wohnkonzepte als wichtiger Bestandteil für die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt.

Im Ergebnis führt die vorgeschlagene Regelung eine abgewandelte Konzeptvergabe ein, die sich aus der notwendigen Erhöhung der Anteile für den geförderten Wohnungsbaubau ableitet. Gleichzeitig wird mit der modifizierten Konzeptvergabe für den geförderten Wohnungsbau die städtebauliche und gestalterische Qualität beachtet.

Durch die geplante Erhöhung der einzelnen Programmanteile im geförderten Wohnungsbau können die Rahmen des Konzepts „Wohnen in Stuttgart“ enthaltenen Ziele rechnerisch erreicht werden. So sind z.B. in der Zeit von 2014 bis 2019 bis zu 1.800 Wohneinheiten im sozialen Mietwohnungsbau und im Programm für mittlere Einkommensbezieher bis zu 650 Wohneinheiten möglich.

Referat StU hat die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

- 1 Grundstücksliste für den geförderten Wohnungsbau (Stand: 18.04.2016)
- 2 Bündnis für Wohnen – Vereinbarung mit den Wohnungsunternehmen, Baugenossenschaften, Trägern der Wohnungsnotfallhilfe und dem Mieterverein

Finanzielle Auswirkungen

<Finanzielle Auswirkungen>

Beteiligte Stellen

Vorliegende Anträge/Anfragen

Erledigte Anträge/Anfragen

Anlagen

<Anlagen>



Anlage 1_Grundstücksliste für den geförderten Wohnungsbau 2016ff.pdf Anlage 2 zu GRDRs 906_2015.pdf