

<b>Mitteilungsvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr.:</b> <b>04/0400-5649-1/2023</b>
---------------------------	---



<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtrat (Bekanntgabe)	04.05.2023	Ö

<i>Betreff</i>
Bericht zum sozial geförderten Wohnungsbau (Antrag Nr. 19/2023 vom 23.03.2023 der Stadtratsmitglieder Kolbow, Feldinger, Schäfer-Blake und Westphal - auch namens der SPD-Stadtratsfraktion)

<i>Sachbearbeitende Dienststelle</i> Baureferat (Ref. IV)	<i>Datum</i> 20.04.2023
<i>Beteiligte Dienststelle/n</i> Finanz- und Personalreferat (Ref. I) FA Stadtumbau und Stadtentwicklung FB Stadtplanung Jugend-, Familien- und Sozialreferat (Ref. V)	
<i>Oberbürgermeister, Referats- bzw. Werkleitung</i> berufsm. Stadtrat und Stadtbaurat Benjamin Schneider, rechtsk. berufsm. Stadtrat und Stadtkämmerer Robert Scheller, rechtsk. berufsm. Stadträtin Dr. Hülya Düber	

### **Mitteilung:**

Gemäß des Antrages 19/2023 des Stadtratsmitgliedes Kolbow und im Namen der SPD-Stadtratsfraktion vom 23.03.2023 erfolgt die Berichterstattung zum sozialgeförderten Wohnungsbau in Würzburg:

Die Stadt Würzburg hat am 26.07.2018 per wohnungspolitischem Grundsatzbeschluss eine Mindestquote für den geförderten Mietwohnungsbau bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Baurechtschaffung eingeführt. Es muss ein Anteil von mindestens 30% der neu zu schaffenden Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau vorgesehen werden, wenn das Baugebiet mindestens 25 Geschosswohnungen hat. Konkretisiert und ergänzt wurde der Beschluss in der Sitzung vom 26.09.2019, so dass mind. 30% der Wohneinheiten und gleichzeitig mind. 30% der Geschossfläche für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden müssen, wenn 25 Wohneinheiten und/ oder 3.000m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche geplant sind.

Mit der Mindestquote hat die Stadt ein geeignetes Instrument, einen bestimmten Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum bei der Entwicklung neuer Wohnbauprojekte zu sichern mit dem Ziel, einkommensschwächere und auch Haushalte mittlerer Einkommen mit Wohnungen zu versorgen. Dies ist eine maßgebliche Kernaufgabe der städtischen Wohnungspolitik gerade im Hinblick des stetigen Wegfalls von geförderten Wohnungen aus der Sozialbindung. Bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere ist zur Sicherung einer sozialen Stabilität ein Angebot für verschiedene Einkommensstufen in einer verträglichen Mischung anzustreben.

Geförderter Mietwohnungsbau entsteht aktuell im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF). Bei EOF handelt es sich um eine staatliche Förderung des Freistaats Bayerns. Durch das System von geförderten Wohnungen für verschiedene Einkommensgruppen in Kombination mit frei finanzierten Wohnungen erfolgt eine stärkere soziale Durchmischung im Quartier. Für die Bewilligung der Fördergelder in der Stadt Würzburg ist die Regierung von Unterfranken zuständig.

Seit der Beschlussfassung im Juli 2018 sind folgende Bauprojekte im Rahmen der Mindestquote für den geförderten Wohnungsbau im Rahmen der Baurechtschaffung umgesetzt bzw im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF) bewilligt worden und im Entstehen:

Projekt/ Lage	Stadtteil	WE frei-finanziert	WE gefördert	Bewilligung EOF	Bebauungsplan	Bezug/ aktueller Stand
Frankfurter Str. 81	Zellerau	64	16	2020	VEP „Alte Mälzerei“ (Zellerau 01.1) RV 24.10.2018	bezogen
Steigerfurtweg 29, 31	Heidingsfeld	77	12	2020	BP „Katzenberg-West“ (Heidingsfeld 010.4) RV 09.08.2019	bezogen
Königsbergerstr. (Lichtblick)	Sanderau	97	56	2020/ 2021	VEP „Wohnanlage Lichtblick“ (Sanderau 01.16) RV 06.07.2021	Im Bau

Hinweis: Das Wohnbauprojekt „Alte Mälzerei“ war bereits zum Zeitpunkt des Quotenbeschlusses im Verfahren und für das Projekt „Katzenberg West“ bestand bereits Baurecht für Wohnen - der Anteil der geförderten WE bezieht sich auf die Differenz der neu zulässigen und der bisherigen Geschossfläche.

Folgende Wohnbauprojekte bei denen die Mindestquote für den geförderten Wohnungsbau einschlägig ist, sind aktuell in der Baurechtschaffung:

Projekt/ Lage	Stadtteil	WE frei-finanziert	WE gefördert	Bewilligung EOF	Bebauungsplan	aktueller Stand
Bayernstraße	Lindleinsm.	20	24	2023 angemeldet	BP 4. Änderung „Lindleinsmühle“ (Lindleinsmühle 03.4) Aufstellung 5.5.2022	In der Baurechtschaffung
Unterdürrbacher Str. 197	Dürrbachtal	23	11	2023 angefragt	VEP „Wohnen am Pfaffenberg“ (Dürrbachtal 40) Aufstellung 22.07.2021	In der Baurechtschaffung
Bismarckstr. (EON)	Altstadt	Beschluss 30% Mindestquote für gef. Mietwohnungsbau - genaue WE Anzahl noch in Abstimmung			BP „Wohngebiet Bismarckstraße West“ (Altstadt 44) Aufstellung 27.09.2018	In der Baurechtschaffung
Randersackererstr. 3 +5 (Frankonia)	Sanderau	Beschluss 30% Mindestquote für gef. Mietwohnungsbau - genaue WE Anzahl noch in Abstimmung			VEP Wohnbebauung Randersackerer Str.“ (Sanderau 11) Aufstellung 23.03.2023	In der Baurechtschaffung

Der Grundsatzbeschluss zielt auf Projekte ab, in denen neue Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau über neues Baurecht (Neuaufstellung oder Änderungsverfahren eines Bebauungsplanes) geschaffen werden und konkrete Entwicklungsabsichten eines Vorhabenträgers/ Investor auf privaten Grundstücken bestehen.

Weiterhin nutzt die Stadt Würzburg die Möglichkeit, städtebauliche und wohnungspolitische Ziele bei der Vergabe von kommunalen Grundstücken umzusetzen.

Bei der Projektentwicklung Hubland wurde noch vor Inkrafttreten des o.g. Grundsatzbeschlusses bereits die Zielhaltung von 15 % geförderter Mietwohnraum verfolgt, der mit Inkrafttreten des 30% - Beschlusses dann konsequent angepasst wurde.

Zudem wurde mit dem Baulandbeschluss vom 24.09.2020 festgelegt, dass beim Verkauf städtischer Grundstücke weitergehende Zielsetzungen durch Konzeptvergaben umgesetzt werden sollen. In Verbindung mit der EOF-Förderung ermöglicht die Konzeptvergabe die Schaffung mietpreisgebundener Wohnungen, wie sie am Markt alleine nicht entstehen würden, als auch weitergehende Zielhaltungen wie z.B. die Vergabe an Baugemeinschaften. Gleichzeitig kann damit auch die soziale Mischung in den Quartieren besser gesteuert werden.

Bei der Projektentwicklung Hubland sind folgende Wohnbauprojekte für den geförderten Mietwohnungsbau umgesetzt worden bzw. aktuell in der Entwicklung:

Projekt/ Lage	Quartier	WE frei - finanziert	WE gefördert	Bewilligung EOF	Bebauungsplan	Bezug/ aktueller Stand
Alte Fernstr. 2-28	QIII	85	90	2015	BP „Wohngebiet an der Landebahn“ (Frauenland 60) RV 26.08.2015	bezogen
Athanasius-Kircher-Str. 13-19	QI	14	43	2017	BP „Wohngebiet Rottendorfer Tor“ (Frauenland 58) RV 13.08.2015	bezogen
Norbert-Glanzberg Str. 1	QIII	8	24	2018	BP „Wohngebiet an der Landebahn“ (Frauenland 60) RV 26.08.2015	bezogen
Rottendorfer Str.	Q IV	58	54	2019	BP „Wohngebiet am Belvedere“ (Frauenland 71) RV 07.08.2020	Im Bau
Elisabeth-Scheuringstr. (Mannschaftshäuser)	QIII	55	53	2020	BP „Wohngebiet an der Landebahn“ (Frauenland 60) RV 26.08.2015	Im Bau/ Teilbezug
Am Terrassenpark 4	QII	10	12	2020	BP „Wohngebiet Stadtteilzentrum“ (Frauenland 66) RV 17.08.2018	bezogen
Landsteinerstr. 13/ Magdalena-Schochstr. 11 + 13	Q VI	0	48	2021	BP „Hublandterrassen“ (Frauenland 65) RV 18.10.2019	Im Bau
Planstraße Nord 14	QV	36	44	2022	BP „Wohngebiet Gerbrunner Tor“ (Frauenland 67) RV 7.8.2020	Im Bau
Nähe Rottendorfer Str.	QV	35	44	2022	BP „Wohngebiet Gerbrunner Tor“ (Frauenland 67) RV 7.8.2020	Im Bau
Nähe Rottendorfer Str.	QV	10	85	2023	BP „Wohngebiet Gerbrunner Tor“ (Frauenland 67) RV 7.8.2020	Im Bau

Mit der Umsetzung des Baulandbeschlusses verfolgt die Stadt Würzburg eine aktive Grundstückspolitik und langfristige Bodenbevorratung. Mit dem kommunalen Zwischenerwerb wird der Handlungsspielraum erweitert, es kann nicht nur Planungsrecht

geschaffen, sondern auch die Realisierung des Wohnungsbaus effizienter gesteuert und durchgesetzt werden.

Im Zuge der Baulandentwicklung des Lengfelder Nordens befindet sich gerade der Baulandbeschluss in der Anwendung. Hier soll auch geförderter Mietwohnungsbau auf ausgewählten Wohnbaugrundstücken entstehen.

Ergänzender Hinweis:

Ein Bericht zur aktuellen Wohnungsmarktsituation in Würzburg bzw. das Monitoring der wohnungsbaurelevanten Daten soll im Sommer 2023 dem Stadtrat zur Information vorgelegt werden.

Der Antrag wurde in der 33. Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschusses vom 19.04.2023 behandelt und aufgrund der beigefügten Begründung nicht weiter verfolgt.

Belange der gesellschaftlichen Vielfalt (Diversity) werden berührt:

Ja

Nein

Bei „Ja“ ergänzende Informationen, wie die Belange berücksichtigt werden/wurden:

Werden im Zuge der wohnungspolitischen Grundsatzbeschlüsse als auch beim kommunalen Zwischenerwerb in Form von Konzeptvergaben berücksichtigt.

Relevante Auswirkungen auf Klimaschutz und Klimaanpassung:

Ja

Nein

Bei „Ja“ ergänzende Erläuterungen:

Werden im Zuge des Baulandbeschlusses berücksichtigt.

Die Ausführungen dienen zur Kenntnis.