



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2021/128
<b>Datum:</b>	11.05.2021

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	20.05.2021	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 11.05.2021  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 11.05.2021  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Andre Russ	Zimmer: 2.8
E-Mail:	andre.russ@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6103

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 02.03.2021; hier: Aufnahme einer staatlich geförderten Wohnungsbau in Bebauungsplänen mit Geschosswohnungsbau und mit mindestens 25 Wohneinheiten

**Beschlussentwurf:**

**Von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 02.03.2021:**

1. Der Stadtrat beauftragt das städtische Bauamt in künftigen Bebauungsplänen für Geschosswohnungsbau mit mindestens 25 Wohneinheiten eine 30-Prozent-Quote für staatlich geförderte Sozialwohnungen festzusetzen.

## **Sachvortrag:**

### **1. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 02.03.2021 (siehe Anlage 1)**

#### **Begründung:**

Auf dem Wohnungsmarkt übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Dies betrifft alle Preissegmente, ganz besonders jedoch preisgünstige und einkommensorientiert geförderte Mietwohnungen. Es ist deswegen dringend notwendig, in Kitzingen bezahlbare Wohnungen für Familien mit geringem Einkommen zu schaffen. Mit einer festgeschriebenen Quote würde die Stadt Kitzingen ein deutliches Zeichen setzen. Andere Städte haben mit solchen Quoten bereits gute Erfahrungen gemacht. Für private Investoren liegen die Vorteile von staatlich gefördertem Wohnungsbau in einem geringen Vermietungsrisiko und nachhaltig gesicherten Mieteinnahmen. Eine niedrige Mieterfluktuation gibt dem Investor Sicherheit und Kalkulierbarkeit. Daher müssen künftig auch beim Bau von Mietwohnungen durch private Investoren mindestens 30 Prozent der Wohnungen staatlich gefördert sein.

### **2. Stellungnahme der Verwaltung**

Beim sogenannten Sozialen Wohnungsbau handelt es sich um den geförderten Mietwohnungsbau. Gefördert werden kann Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern (Mehrfamilienhäuser sind Gebäude mit mindestens drei Mietwohnungen; dabei darf an keiner Wohnung Wohnungseigentum begründet sein). Weiterhin kann nur dort gefördert werden, wo nachweislich ein deutlicher, nicht nur kurzfristiger Bedarf besteht.

Die Wohnungen müssen zudem bestimmte technische Anforderungen einhalten. Zu beachten ist unter anderem die DIN 18040, Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen. Weiterhin werden nur Bauvorhaben gefördert, die den in den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) festgelegten Mindeststandard nicht unterschreiten und auf Dauer einen guten Wohn- und Nutzwert bieten.

Im § 9 Abs. 1. Nr. 7 BauGB hat der Gesetzgeber in Bebauungsplänen die Möglichkeit geschaffen, Flächen, auf denen ganz oder teilweise Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden müssen, festzusetzen. Allerdings verpflichtet diese Festsetzung den Vorhabenträger/Investor nicht, dass die öffentlichen sozialen Wohnraummittel auch in Anspruch genommen werden und die damit verbundene Mietpreisbindung zur Anwendung kommt. Die Rechtsgrundlage besagt, dass der Zuschnitt der Wohnungen dem jeweiligen Programm der sozialen Wohnraumförderung entsprechen muss, jedoch nicht, dass tatsächlich geförderter Wohnraum entsteht. Um eine tatsächliche Verpflichtung zur Inanspruchnahme und Umsetzung der Wohnraumförderung zu sichern, ist es erforderlich, parallel zur Festsetzung im Bebauungsplan zusätzlich einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Die Aufnahme der Festsetzung in den Bebauungsplänen könnte einerseits die Anzahl an Wohnungen in diesem Segment erhöhen, andererseits aber auch die Bereitschaft an Investitionen in Kitzingen verringern. Die Diskussionen dazu werden teilweise sehr kritisch geführt.

Die Thematik um geförderten Wohnraum wird bereits im Stadtentwicklungsbeirat behandelt. Daher empfiehlt die Stadtverwaltung für die Entscheidung über diesen Antrag die Abstimmung im Stadtentwicklungsbeirates abzuwarten.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Antrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen-Sozialwohnungen in Bebauungsplänen