



# Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0068/2022		Datum: 03.03.2022	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61 AL	
<b>Betreff:</b>			
<b>Aktuelle Wohnungsbauprojekte in der Stadtentwicklung</b>			
Gremienweg:			
22.03.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen
	TOP	öffentlich	<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

## Unterrichtung:

Ergänzend zu den Sachvorträgen der Fachdienststelle Stadtforschung und Kommunalstatistik und der Koblenzer Wohnbau informiert die Verwaltung über die aktuellen Projekte des Wohnungsbaus in der Stadtentwicklung und stellt deren Sachstände dar. Hierbei wird auf die Punkte

- a.) Aktuelle Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung)
- b.) Städtebauliche Verträge (abgeschlossene und in Verhandlung befindliche)
- c.) Entwurf einer Kooperationsvereinbarung mit dem Land
- d.) Runder Tisch „Bündnis für bezahlbares Wohnen“

eingegangen und bei Bedarf im Ausschuss ergänzend Bericht erstattet.

### a.) Aktuelle Bauleitplanung

#### a.1) Auflistung der Wohngebietsreserven in der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung:

Bezeichnung	Eigentumsverhältnisse	Wohneinheiten	Status/Realisierung
BPlan 65a Wohnprojekt Behringstraße (Rauental)	Privateigentum	111 WE, 20%-Sozialquote = 22 WE, überwiegend Studierendenappartements	Baugenehmigung liegt vor, Wechsel Eigentümer in der Beschlussfolge, Baubeginn 2022
BPlan 69Ä4 Wohnprojekt Beatusstraße (Goldgrube)	Privateigentum	50 WE, 20%-Sozialquote = 10 WE	BA I (24 WE) in der Umsetzung
BPlan 73 „ehem. Nutzviehhof“ (Rauental)	Wohnbau	90 WE, 30 % Sozialquote= 27 WE	Altlastensanierung und Ausschreibung GU laufen, Baubeginn 2023
BPlan 307 „Rosenquartier“ (Lützel)	Privateigentum	278 WE, > 20 % Sozialquote = 64 WE	Bauanträge in Vorbereitung, Erschließung 2022/23, Baubeginn 2023
BPlan 315 „Studierendenwohnheim Trierer Straße“	Privateigentum	108 WE, Studierendenappartements, keine Quote (Rechtskraft vor BV)	unbekannt, ggf. Eigentümerwechsel und Konzeptänderung, Gespräch terminiert
BPlan 336 „Quartier Goldgrube“ (ehem. Overbergschule)	Stadt, Übertragung an Wohnbau vorgesehen	100 WE, 30 % Sozialquote = 30 WE	Nach Umsetzung Schulneubau und Abriss, frühestens 2024/2025
<b>SUMME:</b>		<b>737 WE (davon 253 WE sozialt Wohnungsbau)</b>	

Ab hier: überwiegend Ein-/Zweifamilienhausbau

Bezeichnung	Eigentumsverhältnisse	Wohneinheiten	Status/Realisierung
BPlan 171a „In der Lehmkaul links“ (Niederberg)	Privat	40-50 Wohneinheiten, überwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser	Umlegungsverfahren läuft, Beginn Erschließung frühestens 2023, Baubeginn frühestens 2024
BPlan 237 „In der Grünwies“ (Rübenach)	Privateigentum	ca 30 Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäuser (20 Baugrundstücke)	Erschließung in Planung; Baubeginn frühestens 2023-24
<b>SUMME (E-/ZFH):</b>		<b>70-80 WE</b>	

### a-2) Auflistung der Wohngebietsreserven in fortgeschrittenen Bebauungsplanverfahren:

Bezeichnung	Eigentumsverhältnisse	Wohneinheiten	Status/Realisierung
BPlan 17 Ä2, Projekt ehem. Sinn-Leffers	Privat	160 WE überw. Studierendenappartements und betreutes Wohnen, 12 WE sozial gefördert	Stb. Vertrag liegt vor Bauantrag in Vorbereitung, Baubeginn 2023
BPlan 201 „Pfaffendorfer Höhe“ (Cité française)	Privat	Nachverdichtung durch Aufstockung und einzelne Bauplätze, Anzahl WE noch unklar	Offenlage und Bürgerinfo in Vorbereitung (April 2022)
BPlan 330 „Koblenzer Brauerei“	Privat	400 WE, 20 % Sozialquote = 80 WE	St.b. Vertrag liegt vor, BPlan war in Offenlage, tlw. beurteilungsreif (§ 33 BauGB); Baubeginn in 2023
<b>SUMME:</b>		<b>560 WE, (davon 92 WE sozialer Wohnungsbau)</b>	
Ab hier: überwiegend Ein-/Zweifamilienhausbau			
BPlan 284 Burggelände (Rübenach)	Privat	30-40 WE, Ein-/Zweifamilienhausbau	BPlan noch nicht beurteilungsreif (§ 33 BauGB)t
<b>SUMME:</b>		<b>30-40 WE</b>	

### a.3) Auflistung der Wohngebietsreserven in angelaufenen Bebauungsplanverfahren:

Bezeichnung	Eigentumsverhältnisse	Wohneinheiten	Status/Realisierung
BPlan 20 Ä12 „Wohnheim David-Röntgen-Str./Bardelebenstraße“ (Rauental)	Privat	32 WE, Schul-/Studentenwohnheim	BPlanentwurf von privat zu erarbeiten
BPlan 151a „Goebensiedlung“ (Asterstein)	Privat	500 WE, 30% Sozialwohnungsquote = 150 WE	Vorgelegtes Konzept ist zu überarbeiten, noch keine neue Vorlage erfolgt
BPlan 152 Ä 3 Hochschule Karthause	Studierendenwerk	Studierendenwohnheim, Größenordnung noch nicht bekannt	Aufstellungsbeschluss in der Beratungsfolge
BPlan 186 Ä 7, Universitätsgelände Metternich, Erweiterung	Studierendenwerk	Studierendenwohnheim, Größenordnung noch nicht bekannt	Aufstellungsbeschluss in der Beratungsfolge
BPlan 293 „Konversion Fritsch-Kaserne“ (Niederberg)	Privat	800 WE, 20% Sozialquote= 160 WE	St.b. Vertrag liegt vor Bplan in Erstellung, Baubeginn frühestens 2024
BPlan 316 „chem. Hotel Cron“ (Stolzenfels)	Privat	4 Mehrfamilienwohnhäuser (ca. 20-30 WE, Wohnform noch offen)	St.b. Vertrag noch offen, Konzeption neu erarbeiten

Bezeichnung	Eigentumsverhältnisse	Wohneinheiten	Status/Realisierung
			tet, noch nicht abgestimmt
BPlan 317 „Baugebiet zwischen Johannesstraße, Pollenfeldweg und der Falckensteinkaserne“ (Lützel)	Privat	3 Einzelhäuser, 2 Doppelhäuser, 4 MFH, Anzahl WE noch unklar (ca. 70 WE, 30 % Sozialwohnungsquote = 21 WE)	Konzept in Überarbeitung, Realisierung noch offen, Erschließung zu klären
BPlan 332 „Quartier Steinstraße/Blücherstraße“ (Rauental)	Stadt	150-180 WE, 30 % Sozialquote = 45-55 WE	Beschlüsse in Vorbereitung (siehe nö Teil); Altlastensanierung erforderlich; Baubeginn frühestens 2024
BPlan 334 Deichstraße/Mariahilfstraße (Lützel)	Privat	180 WE Studierendenappartements	Städteb. Konzept in Überarbeitung, st.b. Vertrag noch nicht vorliegend, Realisierung noch offen
<b>SUMME:</b>		<b>ca. 1800 WE, (davon derzeit 386 WE sozialer Wohnungsbau ermittelbar)</b>	
<b>Ab hier: überwiegend Ein-/Zweifamilienhausbau</b>			
BPlan 232a „In der Krummfuhr“	Überwiegend privat	Anzahl WE noch offen, 13 MFH, 30 EFH	BPlankonzept in Vorbereitung
BPlan 234 „Sendnicher Straße“ (Rübenach)	Überwiegend privat	Anzahl WE noch offen, derzeit: 16 MFH, 42 EFH	BPlanüberarbeitung im Gange
BPlan 333 „Rosenbornstraße/Wolkener Str.“ (Rübenach)	Privat	10-15 WE Ein-/Zweifamilienhausbau	BPlan in privater Erstellung, Baubeginn noch offen
BPlan 335 „St. Sebastianer Str./Weißenthurmer Str.“ (Bubenheim)	Privat	8-12 WE Ein-/Zweifamilienhausbau	BPlan in privater Erstellung, st.b. Vertrag in Abstimmung
<b>SUMME:</b>		<b>Noch offen, bzw. schwer bezifferbar (s.o.=</b>	

Hinweis zu den aufgelisteten Bebauungsplänen: Kleinstpläne (< 10 Wohneinheiten) werden in den vorangestellten 3 Rubriken wegen der fehlenden Relevanz nicht gelistet.

Wohnungsbauprojekte, die derzeit in der ersten Vorberatung sind bzw. die noch nicht mit einem Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanung belegt sind (z.B. Äppelwies am Kratzkopfer Hof, ehem. Gärtnerei Borowski an der Universität), wurden in den o.a. Tabellen noch nicht aufgelistet, hieraus ergeben sich tlw. weitere Wohnungsbaureserven für die kommenden Jahre.

#### a.4) Auflistung der Wohnbaulandreserven in der laufenden Gesamtfortschreibung FNP:

Bei den nachfolgenden Bezeichnungen wird auf die laufende Gesamtfortschreibungsunterlage des FNP verwiesen, der erste Buchstabe steht für die Art der Nutzung (W= Wohnbaufläche, M= Mischbaufläche, die zweite Buchstabenkombination benannt den Stadtteil (z.B. BH für Bubenheim). Im Übrigen wird hier auf die Beschlussunterlagen zur Konzeption des FNP verwiesen.

Bezeichnung	Stadtteil	Eigentumsverhältnisse	Größenordnung
W-AB-02	Arenberg	Privat	2,1 ha versch. Arrondierungen
W-AB-03	Arenberg	Privat	1,6 ha Arrondierung

Bezeichnung	Stadtteil	Eigentumsverhältnisse	Größenordnung
W-BH-01	Bubenheim	Privat	2,2 ha, NB-Gebiet, Reduzierung wegen Hochwasservorsorge (Starkregen) erforderlich
W-BH-02	Bubenheim	Privat	5,9 ha, NB-Gebiet, ggf. geringfügige Reduzierung, dto.
W-BH-03	Bubenheim	Privat	10,6 ha, deutliche Reduzierung wegen Hochwasservorsorge (Starkregen) erforderlich
M-BH-01	Bubenheim	Privat	3,4 ha Mischbaufläche, 50 % wohnbauliche Nutzung möglich
W-ID-03	Immendorf	Privat	2,1 ha
M-LT-01	Lützel	Bund/BImA	2,1 ha Mischbaufläche, 50 % wohnbauliche Nutzung möglich, erheblicher Lärmschutzaufwand Bahntrasse, städtischer Ersterwerb bekundet.
M-MN-01	Metternich	tlw. Stadt, tlw. privat	1,9 ha Mischbaufläche, 50 – 70 % wohnbauliche Nutzung möglich
W-NB-02	Niederberg	Privat	0,9 ha Arrondierungen
W-PD-01	Pfaffendorfer Höhe	Bund/BImA	0,7 ha NB-Gebiet (Äppelwies), siehe Sitzungsvorlage nö-Teil.
W-RN-03	Rübenach	Privat	1,4 ha NB-Gebiet
<b>SUMME:</b>			<b>ca. 30 ha Wohnbaureserve</b>

Hinweis: In dieser Tabelle sind die Potentiale nicht mit angegeben, die mit einem parallelen Bebauungsplanverfahren, wie das z.B. bei der Fritsch-Kaserne der Fall ist, belegt sind.

## b.) Städtebauliche Verträge

In folgenden städtebaulichen Verträgen gibt es Vereinbarungen zum sozial geförderten Wohnungsbau:

Bezeichnung	Träger	Wohneinheiten gesamt	Sozialwohnungen/-quote	Status/ Realisierung
Konversion Fritsch-Kaserne „Quartier Niederberger Höhe“ (BPlan 293, s.o.)	Privat	800	20 % Sozialquote = 160 Wohneinheiten	Baubeginn frühestens 2024
Wohnanlage Behringstraße (BPlan 65a, s.o.)	Privat	111	20 % Sozialquote = 22 Wohneinheiten	Baubeginn 2022
Rosenquartier (BPlan 307, s.o.)	Privat	278	20 % Sozialquote = 64 Wohneinheiten	Baubeginn 2022
Projekt ehem. Sinn-Leffers (BPlan 17 Ä2, s.o.)	Privat	160	Einzelfestlegung von 12 geförderten Wohnungen für Studierende	Baubeginn 2022, Bauantrag in Vorbereitung
Quartier Raentaler Moselbogen (ehem. Nutzviehhof, BPlan 73, s.o.)	Koblenzer Wohnbau	90	30 % Sozialquote = 27 Wohneinheiten	Baubeginn 2023
Projekt im Bereich der Gärtnerei Rickenbach (BPlan 69 Ä4, s.o.)	Privat	50	20 % Sozialquote = 10 Wohnungen	Bauabschnitt 1 (24 WE) in Realisierung
Quartier an der Koblenzer Brauerei (BPlan 330, s.o.)	Privat	400	20 % Sozialquote = 80 Wohnungen	Baubeginn noch offen

Weitere städtebauliche Verträge sind noch in Verhandlung, dies ergibt sich aus der Tabelle unter a.3):

### **c.) Entwurf einer Kooperationsvereinbarung mit dem Land**

Das Land Rheinland-Pfalz stellt für die Durchführung von vorbereitenden Maßnahmen, welche den Bau von sozialem Wohnraum fördern, seit einigen Jahren Finanzmittel zur Verfügung. Voraussetzung hierfür ist, dass die jeweilige Gemeinde eine Quote vom mindestens 25 % sozialem Wohnungsbau in neuen Baugebieten beschlossen hat. Dies trifft mit dem vom Stadtrat in 2020 getroffenen Beschluss einer 30 %-Quote nunmehr auch in Koblenz zu. Gefördert werden Maßnahmen der Städte, die der Vorbereitung von Investitionen im sozial geförderten Mietwohnungsbau dienen.

Die Ermittlung des Förderbetrages erfolgt unter Berücksichtigung der Wohnungen, für die bis zum 31.12.2024 eine Förderzusage über Fördermittel des Landes zur sozialen Wohnraumförderung vorliegt. Im Stadtrat wurde daher mit dem Antrag AT/0065/2020 der Abschluss einer Kooperationsvereinbarung mit dem Land beantragt. Die Verwaltung hat daher bereits im vergangenen Jahr Abstimmungen mit dem Land Rheinland-Pfalz (vertreten durch das Ministerium der Finanzen) zum Inhalt einer Kooperationsvereinbarung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Koblenz geführt. In der Zwischenzeit wurde von der Verwaltung geprüft, welche Gebiete für eine solche Vereinbarung in Frage kommen, bzw. welche Vertragspartner von städtebaulichen Verträgen überhaupt bereit sind, die Förderung des Landes für ihre vereinbarten Sozialwohnungen in Anspruch zu nehmen. Letzteres war und ist unabdingbare Voraussetzung für eine solche Kooperationsvereinbarung und gestaltete sich in Absprache mit den einzelnen Projektentwicklern schwierig, da häufig der Zeitpunkt der Antragstellung für die o.g. Fördermittel nicht zugesagt werden konnte. Maßgeblich für die Berücksichtigung in der Kooperationsvereinbarung ist, gemäß den Vorgaben des Landes der Zeitpunkt der Förderbestätigung (zunächst bis 2023, jetzt auf 2024 verlängert).

Gegenstand der Kooperationsvereinbarung werden folgende Gebiete/Projekte sein:

- Quartier Raentaler Moselbogen (ehem. Nutzviehhof)
- Rosenquartier Lützel
- Projekt Ecke Pfuhlgasse/Görgenstraße, Altstadt/Innenstadt

Die Abstimmungen sind zwischenzeitlich erfolgreich abgeschlossen. Derzeit erfolgt noch eine Terminabstimmung mit dem Ministerium, um eine zeitnahe Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung durch den Oberbürgermeister und die Ministerin der Finanzen durchführen zu können.

### **d.) Runder Tisch „Bündnis für bezahlbares Wohnen“**

Im Stadtrat wurde am 28.10.2021 im Zuge der Beratung über den Antrag AT/0092/2021 die Notwendigkeit einer mit den wesentlichen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt abgestimmten Strategie bekräftigt und in diesem Sinne ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ mit dem Land unter Einbeziehung der Interessenvertretung der Mietenden und der Sozialverbände angeregt.

Dabei wurden für dieses Bündnis folgende Ziele benannt:

1. Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Schaffung attraktiven und bezahlbaren neuen Wohnraums in Koblenz
2. Förderung der energetischen Ertüchtigung des kommunalen Wohnungsbestandes zu sozial verträglichen Konditionen
3. Verbesserung der Angebote und Perspektiven für Menschen mit Benachteiligungen
4. Dauerhafte Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums für bedürftige Familien mit Kindern und Alleinstehende
5. Erhöhung des Angebotes altersgerechter Wohnungen

An einer Vielzahl der o.g. Ziele arbeitet die Verwaltung bzw. die Koblenzer Wohnbau bereits seit Jahren konstant. Wesentlicher Bestandteil der städtischen Strategie neben der Baugebietsentwicklung (siehe Punkt 1 dieser Vorlage), der Kooperation mit privaten Entwicklern (siehe Punkt 2 der Vorlage), der Kooperation mit dem Land (siehe Punkt 3 der Vorlage) und der Grundstücksbereitstellung für die

Koblenzer Wohnbau (Baureifmachung für den bezahlbaren Wohnungsbau) ist der Austausch mit den wesentlichen Akteuren des Koblenzer Wohnungsmarktes.

Für Dienstag, den 5.4.2022 werden seitens der Verwaltung die in Koblenz maßgeblichen Akteure des Wohnungsmarktes zu einer Neuauflage des zuletzt vor 5 Jahren durchgeführten Runden Tisches zum Thema "Bezahlbares Wohnen" in Koblenz eingeladen. In einer Expertenrunde sollen die für Koblenz relevanten Rahmenbedingungen und Maßnahmen erörtert werden. Hierbei werden auch die im o.g. Antrag genannten Interessenvertretungen wie auch das Land Rheinland-Pfalz dazu eingeladen.

Zielsetzung der Verwaltung ist es, die bereits vorhandenen Handlungsstränge mit allen Beteiligten und deren eventueller Unterstützung forciert weiterbetreiben zu können; ggf. resultieren daraus auch neue Maßnahmenansätze. Über die Ergebnisse wird im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität Bericht erstattet.

Bei Bedarf wird in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität am 22.3.2022 ergänzend zu dieser Unterrichtungsvorlage erläutert.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:** Die Auswirkungen auf den Klimaschutz sind in dieser Unterrichtung nicht unmittelbar relevant, sondern werden im Falle der Bauleitplanung oder bei Schließung von städtebaulichen Verträgen dargestellt bzw. darzustellen sein.