



Stellungnahme zum Antrag Nr. AT/0119/2018

Vorlage: ST/0181/2018		Datum: 28.09.2018		
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61		
Betreff:				
Stellungnahme zum Antrag der SPD-Fraktion: Vorstellung Sachstand sozial geförderter Wohnungsbau				
Gremienweg:				
29.10.2018	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
18.10.2018	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	

Stellungnahme:

Vorbemerkung: Die Verwaltung geht davon aus, dass gemäß Antragsstellung nicht der sozial geförderte Wohnungsbau sondern der geförderte Wohnungsbau gemeint ist.

Hierbei ist zunächst einmal zwischen den vom Land bzw. der Investitions- und Strukturbank RLP bereitgestellten Zuschussprogrammen und den bauleitplanerischen und städtebauvertragsrechtlichen Aktivitäten der Stadt zu unterscheiden. Beides wird in der nachfolgenden Zusammenstellung - unterschieden nach privatem und städtischem Bereich - dargestellt.

1.) Privater Bereich

a.) Wohnungsbauförderung

Im Eigenheimbau wurden 2017 insgesamt 30 Förderanträge gestellt:

- 18 Ankauf
- 2 Ankauf mit Modernisierung
- 3 Neubauten
- 1 Modernisierung
- 6 Anträge wurden nicht bewilligt, bzw. zurückgenommen

2018 liegen bis 13.9.2018 38 Anträge vor

- 19 Ankauf
- 8 Ankauf mit Modernisierung
- 1 Kombimaßnahme
- 1 Ersterwerb
- 1 Ersatzneubau
- 3 Modernisierung
- 5 Anträge wurden nicht bewilligt, bzw. zurückgenommen

b.) Mietwohnungsbau Landessonderprogramm Wohnen in den Orts- und Stadtkernen:

- 2017 wurde hier kein Förderantrag gestellt
- 2018 liegen 2 Förderanträge (7-8 Wohneinheiten in der südl. Vorstadt, 4 Wohneinheiten in Pfaffendorf) vor.

c.) Belegungsrechte (Belegung von Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein):

- a. Hierbei handelt es sich um geförderte Wohnungen, die dem sozialen Wohnungsmarkt weiterhin zur Verfügung stehen sollen, dies wird von den Eigentümern über die sog. Belegungsrechte beantragt.

2017: 15 Fälle

2018 bis 13.9.2018: 16 Fälle

d.) Lfd. Bauleitplanverfahren privater Investoren mit gefördertem Wohnungsbau

Lützel: Rosenquartier (Bebauungsplan 307):

180 – 200 Wohneinheiten Geschosswohnungsbau, 20 %- geförderter Wohnungsbau, Städtebaul. Vertrag in Vorbereitung (FBA IV Okt.), Offenlagebeschluss Ende 2018, Satzungsbeschluss für 1. Quartal 2019 angestrebt

Metternich/Lützel: Johannesstraße/An der Eisbreche (Bebauungsplan 317):

55 Wohneinheiten, davon 48 in Mehrfamilienhäusern, 20 % geförderter Wohnungsbau; Städtebaul. Vertrag in Vorbereitung, Offenlagebeschluss steht noch aus, Klärung der Erschließung
Zeitprognose erst nach Vorlage beschlussfähiger Unterlagen möglich

Rauental: Beringstraße, (Bebauungsplan 65a):

99 Wohneinheiten Geschosswohnungsbau, 20% geförderter Wohnungsbau als Bedingung
Offenlage läuft gerade an, Satzungsbeschluss voraussichtlich Ende 2018

Goldgrube: „Nachverdichtung ehem. Gärtnereiflächen Beatusstraße“ (BPlan 69, Ä 4):

ca. 28 Wohneinheiten, Soz. Wohnungsbau noch offen

Konzeptionsbeschluss und frühzeitige Bürgerbeteiligung 4. Quartal 2018

e.) Potentielle Bauleitplanverfahren privater Investoren mit gefördertem Wohnungsbau

Metternich: Baugebiet Rübenacher Straße (Metternicher Kreisel),

Anzahl Wohneinheiten noch offen, 20% geförderter Wohnungsbau als Bedingung.
erste Überlegungen in der Vorabstimmung, Aufstellungsbeschluss noch offen;

Goldgrube: Gelände der ehem. Overbergschule

Anzahl Wohneinheiten noch offen, 20% geförderter Wohnungsbau als Bedingung.
Planungskonzeption und Zeitschiene erst nach Festlegung Schulbau und KITA möglich

Niederberger Höhe: Konversion Fritsch-Kaserne,

ca. 700 – 900 Wohneinheiten, 20% geförderter Wohnungsbau als Bedingung

Vergabeverfahren BIMA, Einleitung Bauleitplanung nach Verkauf und Abschluss städtebaulicher Vertrag, voraussichtlich Anfang 2019;

Pfaffendorfer Höhe: Nachverdichtung Goebensiedlung

Anzahl Wohneinheiten noch offen, 20% geförderter Wohnungsbau als Bedingung

Planung in Vorbereitung, Zeitschiene erst festlegbar, wenn Plankonzept beschlossen.

2.) Koblenzer Wohnbau

a.) Einzelprojekte

In **Realisierung** befinden sich:

Lützel: In der Wehring 23, 20 Wohnungen davon 10 gefördert, Bauantrag in 2017 genehmigt, Baubeginn 2019, Vermietung 2020

In **Planung** befindet sich:

Rauental: Schlachthofstraße, 30 Wohnungen davon 10 gefördert, Einreichung Bauantrag in 2020/2021, möglicher Baubeginn 2022, Vermietung voraussichtlich ab 2023 möglich

Goldgrube: Simon-Meister-Straße, 22 Wohnungen davon 6 gefördert, Einreichung Bauantrag in 2019/2020, möglicher Baubeginn 2021, Vermietung voraussichtlich ab 2022 -- > Ersatzneubau

Sonstiges - wohnungsbezogene Belegungsbindung:

- im Zuge der Neuvermietung Umwandlung von freifinanzierten Wohnungen zu geförderten Wohnungen
- Einkommensüberschreitung um 40% möglich
- durch einen Zuschuss des Landes Senkung der Miete um 15% unter Mietspiegel
- ist inzwischen auch bei vermieteten Wohnungen möglich (bei Ablauf der Förderung, wenn die Bewohner weiterhin die Einkommensgrenzen einhalten)

Anzahl: 2007 bis 2017 insgesamt 289 Wohnungen
2018 bisher 10 Wohnungen.

b.) Potentielle Bauleitplanverfahren für die Wohnbau mit sozialem Wohnungsbau

Ehem. Nutzviehhofgelände im Rauentaler Moselbogen, Aufstellungsbeschluss steht bevor, 100 Wohneinheiten davon 30 WE geförderter Wohnungsbau
Bauleitplanung 2019/2020, anschl. Einreichung Bauantrag, möglicher Baubeginn 2022/2023, Vermietung voraussichtlich ab 2024 möglich

Äppelwies (Kratzkopfer Hof, Pfaffendorfer Höhe), Wirtschaftlichkeitsprüfung, ggf. Aufstellungsbeschluss Ende 2018; ca. 54 WE, davon mindestens 20% geförderter Wohnungsbau

Beschlussempfehlung:

Die Ausschüsse nehmen Kenntnis.