

## AMT S I N F O R M A T I O N S S Y S T E M

**Auszug - Wohnungspolitisches Handlungsprogramm:  
Mindestquote für den geförderten Mietwohnungsbau bei der  
Entwicklung neuer Wohnbauflächen Hier: Ergänzung des  
Grundsatzbeschlusses vom 26.07.2018**

**Sitzung:** SI/2019/200 98. Sitzung des Stadtrates  
**TOP:** Ö 21  
**Gremium:** Stadtrat **Beschlussart:** ungeändert beschlossen  
**Datum:** Do, 26.09.2019 **Status:** öffentlich/nichtöffentlich  
**Zeit:** 15:00 - 22:36 **Anlass:** Sitzung  
**Raum:** Ratssaal  
**Ort:** Rathaus, Rückermainstraße 2  
**Vorlage:** 04/6100-0438/2019 Wohnungspolitisches Handlungsprogramm: Mindestquote für den geförderten Mietwohnungsbau bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen Hier: Ergänzung des Grundsatzbeschlusses vom 26.07.2018

---

**Beschluss:**

Der Beschluss zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm: Mindestquote für den geförderten Wohnungsbau bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen vom 26.07.2018 wird wie folgt ergänzt:

Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen (Neuaufstellung oder Änderungsverfahren der Bauleitplanung zur Schaffung von neuen Wohneinheiten), soll ein Anteil von mindestens 30 % der neu zu schaffenden Wohneinheiten und **gleichzeitig** mindestens 30% der Geschossfläche im Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens ( $\geq$ ) 25 Geschosswohnungen und/oder 3.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche im Wohnungsbau umfasst.

Die weiteren Bestimmungen des Beschlusses bleiben unverändert.

---

**Abstimmungsergebnis:**

42:0

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr.:</b> <b>04/6100-0438/2019</b>
-------------------------	-------------------------------------------------



<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss (Gutachten)	17.09.2019	Ö
Stadtrat (Beschluss)	26.09.2019	Ö

<i>Betreff</i>
Wohnungspolitisches Handlungsprogramm: Mindestquote für den geförderten Mietwohnungsbau bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen Hier: Ergänzung des Grundsatzbeschlusses vom 26.07.2018

<i>Sachbearbeitende Dienststelle</i> FA Stadtumbau und Stadtentwicklung	<i>Datum</i> 24.07.2019
<i>Beteiligte Dienststelle/n und Vorprüfung Rechnungsprüfungsamt</i> Baureferat	
<i>Oberbürgermeister, Referats- bzw. Werkleitung</i> berufsm. Stadtrat und Stadtbaurat Benjamin Schneider	

### **Beschlussvorschlag:**

Der Beschluss zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm: Mindestquote für den geförderten Wohnungsbau bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen vom 26.07.2018 wird wie folgt ergänzt:

Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen (Neuaufstellung oder Änderungsverfahren der Bauleitplanung zur Schaffung von neuen Wohneinheiten), soll ein Anteil von mindestens 30 % der neu zu schaffenden Wohneinheiten **und gleichzeitig mindestens 30% der Geschossfläche** im Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens ( $\geq$ ) 25 Geschosswohnungen **und/oder 3.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche im Wohnungsbau** umfasst.

Die weiteren Bestimmungen des Beschlusses bleiben unverändert.

### **Begründung:**

Der Grundsatzbeschluss vom 26.07.2018 legt fest, dass 30% der neu zu schaffenden Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau zu errichten sind. Die Bezugsgröße Anzahl der Wohneinheiten war dabei mit der Regierung von Unterfranken als Förderstelle abgestimmt und wurde als gut handhabbare Regelung bewertet.

Im Zuge der ersten Anwendungsfälle kamen jedoch Bedenken auf, dass durch diese Regelung u.U. weniger als 30% der Bruttogeschossfläche im geförderten Mietwohnungsbau geschaffen werden könnten, z.B. wenn viele kleine Wohnungen realisiert werden. Die Regierung von Unterfranken achtet zwar darauf, dass bei der Gewährung von Fördermitteln keine einseitigen Mieterstrukturen und Wohnungsgrößen entstehen, gleichwohl kann der Anteil der geförderten Wohnungen an der gesamten Geschossfläche durchaus geringfügig abweichend von 30% der Bruttogeschossfläche sein. Zusätzlich zu den geforderten Wohneinheiten soll daher eine Mindestquote für die zu realisierende Bruttogeschossfläche im geförderten Wohnungsbau eingeführt werden.

Der Beschluss vom 26.07.2018 wird dahingehend ergänzt, dass 30 % der zu schaffenden Wohneinheiten **und gleichzeitig** 30% der Bruttogeschossfläche im Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden.

Auch die Definition des Schwellenwertes, ab dem der Grundsatzbeschluss (bislang  $\geq 25$  Wohneinheiten) anzuwenden ist, wird um die Angabe einer Bruttogeschossfläche im Wohnungsbau ergänzt. Damit soll verhindert werden, dass der Anwendungsbereich der Quote durch die Planung bzw. den Bau weniger großer Wohnungen bewusst unterlaufen wird. Es wird daher festgesetzt, dass die Anwendung des Grundsatzbeschlusses auch gilt, wenn das Vorhaben mind. 3.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche umfasst.

25 Wohneinheiten entsprechen bei einer durchschnittlichen Geschossfläche von 100 m<sup>2</sup> je Wohnung einer Gesamtgeschossfläche von 2.500m<sup>2</sup>. Eine geförderte Vierzimmerwohnung kann jedoch nach den Förderrichtlinien eine Wohnfläche von 90 m<sup>2</sup> umfassen, was einer Geschossfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> entspricht. Bei 25 Wohneinheiten ergibt dies eine Gesamtgeschossfläche von 3.000 m<sup>2</sup>. Zur Förderung von Familienwohnungen wird daher auf den höheren Wert abgestellt.

Die übrigen Regelungen des Beschlusses und die Anwendungsbestimmungen bleiben unverändert.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>		Ja	x	Nein
----------------------------------	--	----	---	------

Belange der gesellschaftlichen Vielfalt (Diversity) werden berührt: Bei „Ja“ ergänzende Informationen, wie die Belange berücksichtigt werden/wurden:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------	------	--------------------------	----