



Antwort zur Anfrage Nr. 1084/2023 der Stadtratsfraktion DIE LINKE betreffend **Fortschritte beim Wohnungsbau (DIE LINKE)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Wie viele Wohneinheiten wurden seit 2014 jährlich fertiggestellt?

1.1 Wie viele Wohneinheiten davon entstanden in Planungsgebieten mit Wohnungsbau in Bauprojekten mit Wohnbebauung von 10 oder mehr Wohneinheiten?

1.2 wie viele Wohneinheiten davon entstanden in Planungsgebieten mit Wohnungsbau in Bauprojekten mit Wohnbebauung von 9 oder weniger Wohneinheiten?

Die Zahlen der vom Statistischen Landesamt ausgewiesenen fertiggestellten Wohnungen seit 2014 sind in der Anlage 1 aufgelistet.

s. Anlage 1

Anmerkungen:

Die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (PBb) trat mit Stadtratsbeschluss vom 03.12.2014 in Kraft. Sie gilt für die Neuerschließung von Bauland oder die werterhöhende Umnutzung bestehender baulicher oder anderweitig genutzter Bereiche.

Die o.g. Statistik (Anlage 1) umfasst hingegen alle Fertigstellungen.

Hierin sind auch Wohnungsfertigstellungen enthalten, die sich im Geltungsbereich von Bebauungsplänen befinden, die vor Inkrafttreten der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung Rechtskraft erhielten.

Gleichfalls sind Fertigstellungen in sog. § 34-Gebieten (sog. unbeplanter Innenbereich) enthalten, für die die PBb gleichfalls keine Anwendung findet. In Einzelfällen wurden durch eine freiwillige Selbstverpflichtung des Vorhabenträgers aber auch in solchen Gebieten geförderte Wohnungen errichtet.

Die Gesamtzahl aller Wohnungsfertigstellungen kann daher nicht in direkter Relation zu jenen Fertigstellungen gesetzt werden, die durch das Instrument der PBb abgedeckt werden. Das Stat. Landesamt erhebt keine gesonderten Zahlen zu Wohnungsfertigstellungen, die im Geltungsbereich von Satzungen zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung liegen.

2. Zu wie vielen Bauvorhaben mit Wohnungsbau wurden seit 2014 städtebauliche Verträge geschlossen? (bitte nach Jahren aufschlüsseln)

Im städtebaulichen Vertrag werden Regelungen getroffen, die über die Festsetzungen im dazugehörigen Bebauungsplan hinausgehen. In Wohngebieten umfasst ein städtebaulicher Vertrag nicht nur Regeln zur Gestaltung, zur Erschließung und zu umweltfachlichen Maßnahmen, sondern auch zum Thema Wohnen, wie z. B. einem festgeschriebenen Anteil von gefördertem Wohnungsbau. Die untenstehende Tabelle bezieht sich auf rechtskräftige Bebauungspläne (mit Satzungsbeschluss 2014-2023, mit geplanten neuen Wohneinheiten).

Bebauungspläne mit Wohnungsbau		
Jahr	mit städtebaulichem Vertrag	ohne städtebaulichem Vertrag
2014	1	1
2015	2	4
2016	1	1
2017	1	1
2018	4	2
2019	0	1
2020	2	3
2021	1	0
2022	0	4

2.1. Zu wie vielen Bauvorhaben mit Wohnungsbau wurde kein städtebaulicher Vertrag geschlossen?

Erst ab 10 Wohneinheiten wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.
Für alle weiteren Bauvorhaben haben wir keine Statistik und Angaben.

2.2 Wie viele Bauvorhaben mit 10 oder mehr Wohneinheiten wurden mit und ohne städtebaulichen Vertrag auf den Weg gebracht?

Insgesamt sind es 27 Bauvorhaben, davon 14 Bauvorhaben mit städtebauliche Vertrag.

3. Wie viele Bauvorhaben laufen aktuell, zu denen ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurde.

Derzeit befinden sich drei Stadtentwicklungsbereiche mit einem städtebaulichen Vertrag in der Umsetzung: Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen (N 84), Heiligkreuz-Areal (W 104) und Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105).

Von Insgesamt 14 Bauvorhaben, bei denen ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurde, wurden zwischenzeitlich 6 Bauvorhaben entsprechend der vertraglich Vereinbarung vollständig umgesetzt und 8 Bauvorhaben sind aktuell noch am Laufen.

Bei den unter 2. aufgeführten Bebauungsplänen ohne städtebaulichen Vertrag handelt es sich i. d. R. um Bebauungspläne, deren Geltungsbereich sich über die Grundstücke von vielen verschiedenen Eigentümern erstreckt. Häufig sind hier die Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Struktur bzw. die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Struktur das Ziel. Bei größeren Bauvorhaben mit der Schaffung von Wohnbebauung (z. B. ehem. Peter-Jordan-Schule, Heiligkreuz-Viertel, etc.) wurden städtebauliche Verträge abgeschlossen.

4. Wie stellt die Stadtverwaltung sicher, dass vereinbarte Quoten für geförderten Wohnraum eingehalten und umgesetzt werden?

Die Förderquote wird im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Die Umsetzung der Quote wird von Anfang an geprüft und bei Abschluss des Vorhabens durch die WRF bestätigt. Die Vorhabenträger sind verpflichtet, die vereinbarte Quote für geförderten Wohnraum einzuhalten sonst ist die Stadt berechtigt, bei Verstoß gegen die Verpflichtung die zuvor vertraglich vereinbarten Vertragsstrafen zu verlangen.

5. 2011 beschloss der Mainzer Stadtrat den Antrag 1525/2011, der besagte, dass „ Ein Anteil von durchschnittlich 25 Prozent der Wohngebäude (...) im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung herzustellen,, sei. In welchen Jahren wurde seitdem eine Herstellung von durchschnittlich 25% Wohnraum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung errichtet? Wurde in Jahren, in denen die 25% Marke erreicht wurde, im Vor- oder Folgejahr ein besonders niedriger Anteil an geförderten Wohnungen erreicht?

Ab 2011 erfolgen nur vereinzelt Vereinbarungen über Förderquoten auf freiwilliger Basis. Um alle Neubauvorhaben zu erfassen, hat die Verwaltung per Stadtratsbeschluss im Dezember 2014 die „partnerschaftliche Baulandbereitstellung“ (PBb) eingeführt.

In Baugebieten, in denen die PBb zur Anwendung kommt, wurden demnach folgende Förderquoten konsequent vereinbart:

ab 2014 Förderquoten von 10% - 25%, ab Juni 2016 Förderung von 25% und ab 11.2020 Förderung von 33%.

Da die Förderquote aufgrund des Stadtratbeschlusses eine bindende Wirkung hat, kann sie keine Auswirkungen auf Fördervereinbarungen aus anderweitigen Zeitabschnitten entfalten.

In Baugebieten nach § 34 BauGB liegt bereits Baurecht vor, sodass in diesem Fall eine soziale Quote mit einem städtebaulichen Vertrag aufgrund des gesetzlichen Kopplungsverbotes nicht möglich ist. Trotzdem kommt es auch in diesem Bereich vermehrt zu freiwilligen Fördervorhaben oder auch bei Entwicklungen durch die städtische Wohnungsbau-gesellschaft.

Mainz, 12.07.2023

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete