

Antrag der Fraktionen SPD, SSW, Bündnis 90 Die Grünen und FDP für die Sitzung des Bauausschusses am 13.09.2023 und die Sitzung der Ratsversammlung am 14.09.2023

Wir bitten folgenden **Antrag** zur Abstimmung zu bringen:

## **TOP Quotenmodell für preisgünstigen Wohnungsbau**

### **Beschlussvorschlag**

Bei der Schaffung von Baurecht in Form von **Vorhaben bezogenen Bebauungsplänen** und bei der Überlassung **städtischer Grundstücke** durch Veräußerung oder durch ein Erbbaurecht sind für Wohnungsneubauten folgende Punkte einzuhalten:

- Mindestens **40%** der Wohneinheiten erfüllen die Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus. Dabei beträgt der Anteil des 1. Förderwegs mindestens **25%** der gesamten Wohneinheiten.
- Mindestens **10%** der Wohneinheiten sind zusätzlich als preisgedämpfter Wohnraum umzusetzen. Hierbei ist die Miete auf maximal 20 % über der des zweiten Förderweges gedeckelt.
- Die genannte Quote gilt für Bauvorhaben über 8 Wohneinheiten bzw. 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Städtische Wohnungsbau-Grundstücke werden nur noch nach Konzeptvergabe überlassen.
- Die Anforderung wird im städtebaulichen Vertrag abgesichert.
- Die Verwaltung erarbeitet einen Vorschlag für das jeweilige Bauvorhaben.

## **Begründung**

Für größere Bauvorhaben wird derzeit i.d.R. eine Sozialquote von 25% in Anlehnung an die Ausführungen des Wohnraumkonzeptes 2013 gefordert (Seite 101/102). Allerdings ist unklar, wann diese Forderung genau greifen soll. Die Größe der Bauvorhaben, ab der die Quote greift, ist festzulegen. Zudem ist der Umgang mit der Quotenregelung in Zusammenhang mit Vorhaben bezogenen Bebauungsplänen zu definieren.

Wesentliche Ziele des Beschlussvorschlages sind:

- Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für untere und mittlere Einkommen.
- Eine hohe soziale, gestalterische und ökologische Qualität.
- Schaffung von guten Rahmenbedingungen für kleine Baugruppen.

Eine Quotenregelung für preisgünstigen Wohnraum ist in vielen Städten gängige Praxis.

Beispiele:

<b>Stadt</b>	<b>Quote</b>	<b>Bemerkung</b>
Norderstedt	50%	25% 1. Förderweg, ab 30 WE
Bielefeld	33%	Keine Mindestzahl im Beschluss
Münster	60% 30%	Städtische Grundstücke Privat Innenbereich
Lübeck, Kiel	30%	
Bonn	30%	20% gefördert Ab 25WE bzw. 2.200 m <sup>2</sup>
Schleswig	10%	
Göttingen	30%	Ab 12 WE
Aalen	35%	
Freiburg	50%	Keine Mindestzahl
Berlin	30%	Ab 50 WE
Düsseldorf	40%	20 bis 30% gefördert 10 bis 20% preisgedämpft
Frankfurt	30%	Ab 30 WE bzw. 3.000 m <sup>2</sup>
Köln	30%	Ab 20 WE bzw. 1.800 m <sup>2</sup>
München	40%	30% gefördert 10% preisgedämpft ab 4 WE bzw. 320 m <sup>2</sup>
Nürnberg	20% bis 99WE 30% ab 100 WE	Ab 30 WE
Stuttgart	20%	Ab 5 WE bzw. 450 m <sup>2</sup>

Ausgewählte Quoten, Angaben ohne Gewähr

Quoten sind seit Jahren in fast allen Metropolen, aber auch in Kleinstädten, ein bewährtes Hilfsmittel, um bezahlbaren Wohnraum für untere und mittlere Einkommen zu schaffen.

Für städtische Grundstücke soll die Konzeptvergabe die Erreichung weiterer Ziele der Stadt fördern. Z.B.

- Konzept preisgünstiges Wohnen  
(über die 40% hinausgehende Quoten, besondere Nutzergruppen usw.)
- Städtebau- und Architekturkonzept
- Ökologie- und Freiraumkonzept
- Bildung einer Baugruppe

Die Stadt kann zudem zum Zweck des preisgünstigen Wohnungsbaus Erbbaurechte auf Teilflächen vergeben. Über einen schuldrechtlichen Vertrag könnte dem Erbbaunehmer der Erbbauzins für eine bestimmte Zeit erlassen werden. Diese Reduzierung der Anfangskosten soll das Entstehen gemeinschaftlicher Wohnprojekte und kleinerer Wohnungsbau-Genossenschaften fördern. Diese Punkte sind fallweise im Rahmend der Konzeptvergabe festzulegen.

*Eckernförde 30.08.2023, für die Fraktionen: B90 Die Grünen, Sören Vollert  
SPD-Fraktion, Torben Küßner, SSW-Fraktion Rainer Bosse, FDP Bernd Hadewig*