

Antrag der Gruppe für Nachhaltigkeit und Vielfalt "Bei zukünftigen Mehrfamilienhausbebauungen mind. 30 % der Nettowohnfläche als geförderten Wohnungsbau vorzusehen"

<i>Organisationseinheit:</i> 60 Stadtentwicklung <i>Zuständigkeit:</i> Stadtbaurätin Elena Kuhls	<i>Datum:</i> 27.09.2023
---	-----------------------------

Ziele:

Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	30.11.2023	Ö
Verwaltungsausschuss	12.12.2023	N
Rat der Stadt Celle	14.12.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Antrag wird abgelehnt. Damit ist er inhaltlich bearbeitet und formal erledigt.

Sachverhalt:

Zu dem von der Gruppe für Nachhaltigkeit vorgebrachten Antrag (AN/0154/23), für Neubauvorhaben eine verbindliche Mindesthöhe für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen, antwortet die Verwaltung wie folgt:

Die Verwaltung ist bei dieser Thematik generell bestrebt bei Verhandlungen mit Investoren eine „gute“ Quote zu erzielen. Unter den aktuellen Marktbedingungen ist es für Investoren derzeit nahezu unmöglich die Mietkalkulation frühzeitig festzulegen, insbesondere ein Abschluss zu Gunsten der niedrigsten garantierten Mieten würde absehbar zu Ungunsten der baulichen Qualitäten erfolgen.

Bei der Festlegung der Höhe der Quote des geförderten Wohnungsbaus sind jeweils die spezifischen Rahmenbedingungen des Standorts und Projekts zu berücksichtigen. Ein pauschaler Ansatz könnte diesen Anforderungen nicht gerecht werden und zu Fehlentwicklungen führen, weshalb er abzulehnen ist. Auf Basis der jüngst geführten Gespräche mit Immobilienprojektentwicklern lassen sich geförderte Wohneinheiten nicht in allen Planungen wirtschaftlich darstellen. Zudem ist das allgemeine Marktgeschehen in der Immobilienwirtschaft zu beachten. Da der geförderte Wohnungsbau derzeit die einzige attraktive Förderkulisse zur Schaffung von Wohnraum ist, geht die Verwaltung davon aus, dass vermehrt geförderte Projekte umgesetzt werden.

Deshalb wird empfohlen, die Quote von gefördertem Wohnraum auch zukünftig projektbezogen festzulegen.

Anlage/n

1	Antrag-AN-0154-23
---	-------------------



An
Stadt Celle
Büro des Oberbürgermeisters
Am Französischen Garten 1
29221 Celle

Antrag Nr. AN/0154/23

VA am 28.06.2023

Celle, der 18. Mai 2023

Antrag gem. § 5 Geschäftsordnung (GO) der Stadt Celle

Der Rat der Stadt Celle möge beschließen:

Die Verwaltung der Stadt Celle sorgt zukünftig über entsprechende Bebauungs- bzw. Flächennutzungspläne dafür, dass bei Mehrfamilienhausbebauung mind. 30 % der Nettowohnfläche als geförderter Wohnungsbau zu errichten ist. Weiterhin hat die Verwaltung dafür Sorge zu tragen, dass der Bauträger den Zuschlag erhält, der die niedrigste Kaltmiete garantieren kann.

Begründung:

Aktuell fehlen in Deutschland 700.000 Wohnungen, insbesondere aber Sozialwohnungen bzw. günstiger Mietraum. Die geforderte Mindestquote von 30% trägt zur Minimierung des Fehlbestands bei und sorgt für eine Diversifizierung in Wohngebieten. Gemäß dem „Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Celle“ müssen in der Stadt Celle aufgrund der hohen Ersatzbedarfe bis zum Jahr 2040 rund 670 Wohnungen errichtet werden. Außerdem hat die Stadt Celle den höchsten Anteil an Neubaubedarfen im Segment der Mehrfamilienhäuser (53 %). In den Kommunen im Landkreis Celle mit steigender Haushaltszahl wird es insgesamt zu einem Zusatzbedarf von rund 2.140 Wohnungen bis zum Jahr 2040 kommen. Weiterhin ist die Förderkulisse für geförderten Wohnungsbau die aktuell zuverlässigste und momentan einzige. Auch fehlt es in Celle an bezahlbarem Wohnraum in attraktiven Lagen. Durch die Vorgabe der niedrigsten garantieren Kaltmiete soll diesem Problem entgegengewirkt werden.

gez. _____
Johanna Thomsen und Stephan Ohl