



La⁹/5
M.V. 10.5
Herrn Oberbürgermeister
Sven Gerich

über
Magistrat

und
Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Christa Gabriel

an die Stadtverordnetenversammlung

Der Magistrat

Dezernat für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Stadträtin Sigrid Möricke

3. Mai 2016

Wohnbauflächenentwicklung

Beschluss Nr. 0080 der Stadtverordnetenversammlung vom 3. März 2016
(Antrags-Nr. 16-F-33-0006)

Der Magistrat wird gebeten zu berichten:

1. *Wie viele Wohneinheiten konnten in Wiesbaden in den Jahren 2011 bis 2015 realisiert werden und wie hoch ist der Anteil, der von städtischen Wohnbaugesellschaften umgesetzt wurde?*
2. *Für wie viele weitere Flächen bzw. für wie viele zusätzliche Wohneinheiten*
 - a) *besteht heute schon Planungsrecht bzw. wurde*
 - b) *bereits ein Bauleitplanverfahren eingeleitet?*
3. *Für wie viele Wohneinheiten wurden bisher die bauplanungsrechtlichen Vorarbeiten geleistet, damit diese Projekte voraussichtlich 2016 und in den folgenden Jahren realisiert werden können?*
4. *Bei wie vielen Flächen für wie viele Wohneinheiten ist mit einer Einleitung des Bauleitverfahrens wann in den kommenden Jahren zu rechnen?*
5. *Sind mittlerweile über die in der Vorlage 14-V-61-0046 genannten mittel- und langfristigen Potentialbereiche noch zusätzliche Flächen in Wiesbaden auf ihr Wohnbauflächenpotential untersucht worden? Wenn ja, mit welchen Ergebnissen?*
6. *Wie viele öffentlich geförderte Wohnflächen und Wohneinheiten wurden 2011-2015 geschaffen? Wie viele werden dies voraussichtlich in 2016 sein? Welche Flächen und Wohneinheiten werden im gleichen Zeitraum aus der Bindung fallen?*
7. *Zu welchem durchschnittlichen Mietpreis je m² wurden die neuen Wohnflächen vermietet?*
8. *Wie groß ist der Anteil an neu entstandenem frei finanziertem Wohnungseigentum und von frei finanzierten Mietwohnungen?*
9. *Welche Flächen wurden bzw. werden für Bauprojekte Gemeinschaftlicher Wohninitiativen zur Verfügung gestellt. Wieviel Wohneinheiten wurden bzw. werden damit realisiert?*
10. *Wird bei den Wohnbaumaßnahmen auf ein sozial ausgeglichenes und differenziertes Belegungskonzept im Sinne einer sozialen Durchmischung der Wohneinheiten, -quartiere und Stadtbezirke geachtet?*

Zu Frage 1:

Die Zahl der gemeldeten Baufertigstellungen im Wohnungsbau in Wiesbaden insgesamt beläuft sich in den Jahren 2011 bis 2014 auf insgesamt 1.853 Wohneinheiten (WE). Die Zahlen für das Jahr 2015 werden vom Statistischen Landesamt erst im Mai 2016 gemeldet. Aus den von der AG Flächenentwicklung als Potenzial ermittelten Bereichen wurden in den Jahren 2012 bis 2015 rund 1.000 WE errichtet.

Die Anzahl der von den städtischen Wohnbaugesellschaften GWW und GeWeGe 2011 bis 2015 fertig gestellten Wohnungen beträgt 441.

Zu Frage 2a:

Für wie viele WE insgesamt heute Planungsrecht besteht, ergibt sich aus keiner Statistik oder Erhebung und kann mit vertretbarem Aufwand auch nicht exakt ermittelt werden. Fokus der von der AG Flächenentwicklung ermittelten Potenziale waren größere Flächenentwicklungen für neuen Wohnungsbau.

Seit 2012 Planungsrecht geschaffen wurde beispielsweise in den nachfolgenden Gebieten:

in Schierstein: „Wohnquartier Rheingaupalais“

in Klarenthal: „Anne-Frank-Straße“

im Rheingauviertel/Hollerborn: „Karlsbader Platz“

in der Stadtmitte „Am Kureck“

in Dotzheim: „Karl-Arnold-Straße“

in Breckenheim: „Seniorenwohnen an der Erlenstraße“

Diese Gebiete mit ca. 700 WE befinden sich derzeit im Bau oder sind bereits fertig gestellt.

Zu dem Aspekt „Nachverdichtung bei bestehendem Planungsrecht“ siehe Antwort zu Frage 5.

Für kleinere Nachverdichtungsmöglichkeiten wurde 2015 ein Baulandkataster für alle Ortsbezirke fertig gestellt und im Internet veröffentlicht. Alle in Frage kommenden Grundstücke wurden in Datenblättern erfasst. Zusammen mit einem Kartenausschnitt und einem Luftbild des entsprechenden Bereichs werden zusätzlich noch Angaben zur Lage im Stadtgebiet sowie Flur, Flurstücksnummer, Grundstücksgröße und Planungsrecht angeboten. Im Baulandkataster sind derzeit rund 480 Baulücken und untergenutzte Flächen erfasst, für die Wohnbebauung - teilweise aber auch eine gemischte oder gewerbliche Nutzung - denkbar ist. Diese Grundstücke sind entweder entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bebaubar.

Zu Fragen 2 b bis 4:

Es befinden sich aktuell 15 Bebauungspläne in Bearbeitung und 12 Pläne in Vorbereitung. Mit den eingeleiteten Bauleitplänen können mindestens 3.500 WE, davon mindestens 2.500 WE in 2016 ff. geschaffen werden, mit den einzuleitenden Plänen mindestens weitere 2.500 WE. Darüber hinaus wurden 2012 von der AG Flächenentwicklung mittel- bis langfristige Wohnbauflächenpotenziale noch für mindestens weitere 2.000 WE ermittelt.

Die eingeleiteten Bauleitplanverfahren für über 3.500 WE verteilen sich nahezu über das ganze Stadtgebiet. Die größten Vorhaben sind:

in Kostheim: „Linde-Quartier“

in Nordenstadt: „Hainweg“

in Bierstadt: „Bierstadt-Nord“

in Erbenheim: „Erbenheim-Süd“

in Dotzheim: „Nördlich der Rudolfstraße“

in Biebrich: „Gräselberg - Auf den Eichen“ und „Westlich des Schlossparks“
in Südost: „Nördlich der Welfenstraße“
in Delkenheim: Freiburger Straße und „Lange Seegewann“

Zu Frage 5:

Über die in der AG Flächenentwicklung bis 2012 ermittelten Flächen hinaus wurden zusätzliche Flächen mit einem Umfang von rund. 1.500 WE ermittelt. Dabei handelt es sich überwiegend um Maßnahmen der Innenentwicklung.

Hierzu gehören u. a.

- in Dotzheim das „Wohnquartier Sommerstraße“
- im Ortsbezirk Mitte der Bereich „Südlich der Gerichtsstraße“

Für beide Bereiche werden Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

- in Dotzheim das Projekt Schelmengraben
- in Kastel der Bereich beiderseits der Wiesbadener Straße/Kastel-West.

Für beide Bereiche wird derzeit von der GWW und der GWH die Bauleitplanung über Rahmenpläne vorbereitet.

- in Breckenheim „Seniorenwohnen an der Erlenstraße“.

Der Bebauungsplan für 22 Seniorenwohnungen wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde im Februar 2015 gefasst und der Bebauungsplan ist im August 2015 in Kraft getreten - die Wohnungen werden bereits gebaut.

Zu Frage 6:

2011-2015 wurden insgesamt 465 Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau projektiert und umgesetzt, bzw. werden noch umgesetzt. 2016 werden voraussichtlich weitere ca. 150 WE im geförderten Mietwohnungsbau projektiert und umgesetzt werden. Aus der Bindung gefallen sind in den Jahren 2011-2015 rd. 1.680 Wohnungen mit öffentlicher Förderung, in 2016 werden es ca. 210 sein.

Zu Frage 7:

Die vorgenannten geförderten Mietwohnungen werden überwiegend zu einem Mietpreis von ca. 6-6,50 €/qm netto kalt für Haushalte mit kleinen Einkommen vermietet; einige geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen werden für ca. 8,00 €/qm netto kalt vermietet.

Zu Frage 8:

Der Anteil der 1- und 2-Familienheime und der Eigentumswohnungen beträgt ca. 1.700 WE von ca. 2.400 realisierten neuen WE

(Quelle: Statistik der Baufertigstellungen 2010-2014 Amt 12 u. Annahme zu 2015/3)

Zu Frage 9:

Die GWW wird im Weidenborn (Quartier D) voraussichtlich ein komplettes Haus mit ca. 12 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit an das Wohnprojekt Horizonte e.V. vermieten. Aktuell werden hierzu Gespräche mit dem Wohnprojekt geführt.

Bei der SEG bezogen auf den Zeitraum 2011-2015:

- Adlerstraße 4 WE
- Steingasse 6 WE
- Insgesamt 10 WE

Mögliche zukünftige Projekte 2016 ff:

- Emserstraße 5 WE
- Sonnenberg 5 WE
- Bierstadter-Höhe 9 WE
- Bierstadt-Nord 15 WE
- Weidenborn 14 WE
- BiQKK* e. V. Kastel 15 WE *Bürgerinitiierte Quartiersentwicklung Kastel Kostheim e.V
- Insgesamt 63 WE

(Quelle, Koordinationsstelle Wohninitiativen + Baugemeinschaften, Treuhänder-SEG)

Zu Frage 10:

Die Belegung von Wohnungen im geförderten Wohnungsbau soll entsprechend der rechtlichen Vorgaben nach Kriterien der sozialen Dringlichkeit erfolgen. Insbesondere in Kommunen mit besonderem Wohnungsbedarf - wie Wiesbaden - ist die Registrierung der Wohnungssuchenden in einer entsprechend aufgebauten Datei erforderlich. Aus diesen Wohnungssuchenden Haushalten werden die Mietervorschläge für freie Wohnungen nach den Kriterien des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Dringlichkeitskatalogs erstellt.

Hierbei handelt es sich um Mehrfach-Vorschläge. Die letzte Entscheidung, an welchen Haushalt eine Wohnung vermietet wird liegt beim Vermieter. Dieser soll und kann nach Aspekten der „funktionsfähigen Hausgemeinschaften und Nachbarschaften“ - die er am besten beurteilen kann - auswählen und entscheiden.

Mit freundlichen Grüßen

S. 