



► Nr. VO/2018/05864
öffentlich

Lübeck, 26.02.2018

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Karl-Heinz Bresch (E-Mail: karl-heinz.bresch@luebeck.de Telefon: 122-6134)

Bericht zur "Einhaltung des Beschlusses zu mind. 30 % Sozialer Wohnungsbau" im Johannes-Kepler-Quartier (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.03.2018	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.03.2018	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
20.03.2018	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
22.03.2018	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Die Bürgerschaft hat am 25.01.2018 einen interfraktionellen Antrag zur „Einhaltung des Beschlusses zu mindestens 30 % Sozialer Wohnungsbau“ im künftigen Johannes-Kepler-Quartier beschlossen (VO/2018/05709). Gemäß diesem Antrag wird der Bürgermeister beauftragt, darzulegen:

- a) wie die von der Bürgerschaft beschlossene 30-Prozent-Quote für den geförderten Wohnungsbau (1. und 2. Förderweg) auf dem Gelände der ehemaligen Kepler-Schule realisiert werden kann (Bebauungsplan 07.44.00 Am Ährenfeld) sowie
- b) welche finanziellen Auswirkungen die Umsetzung dieses Beschlusses auf den Erlös der Hansestadt Lübeck gem. Beschluss VO/2016/03518 haben kann.

Bis zur Abarbeitung dieses Prüfauftrages darf keine Ausschreibung bzw. Vermarktung der Grundstücke vorgenommen werden. Der Bürgerschaft ist bis spätestens März 2018 zu berichten.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 2.500 Soziale Sicherung
- KWL

Ergebnis: Zustimmung; keine Bedenken

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja
 Nein

Begründung:

Belange von Kindern und Jugendlichen werden nicht in besonderem Maße berührt.

Die Maßnahme ist:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> | neu |
| <input checked="" type="checkbox"/> | freiwillig |
| <input type="checkbox"/> | vorgeschrieben durch: |

Finanzielle Auswirkungen:

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nein |
| <input type="checkbox"/> | Ja (Anlage 1) |

Bericht:

Zu a) Realisierung der 30 %-Quote für den geförderten Wohnungsbau

Die Bürgerschaft hat am 28. Januar 2016 beschlossen, dass „künftig die Quote des geförderten Wohnungsbaus im 1. Förderweg bei Neubauten und Modernisierungen mindestens 30 % betragen soll“ (VO/2015/02984). Eine Öffnung der 30 %-Quote für den 2. Förderweg, wie sie in dem am 25.01.2018 beschlossenen interfraktionellen Antrag mit Bezug auf den Ursprungsbeschluss aus 2016 angesprochen wird, war und ist bisher nicht Grundlage für das Verwaltungshandeln. Insofern stellt die Einhaltung der 30 %-Quote für das Johannes-Kepler-Quartier ausschließlich auf den 1. Förderweg ab (siehe hierzu auch Bericht über die Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses zur Quote von 30 % gefördertem Wohnungsbau, VO/2018/05863).

Im künftigen Johannes-Kepler-Quartier wird die 30 %-Quote für den geförderten Wohnungsbau im Rahmen der Ausschreibung der für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Grundstücke berücksichtigt. Bezugsgröße für die Umsetzung der 30 %-Regel ist dabei die auf den jeweiligen Grundstücken maximal realisierbare Wohnfläche. Da der Bebauungsplan keine Wohnfläche festsetzt wird die maximal realisierbare Wohnfläche hilfsweise aus der zulässigen Geschossfläche, abzüglich eines Anteils von 20 % für Erschließungs- und Wandflächen ermittelt ($\text{max. WF} = \text{zul. GF} * 0,8$).

Für das Johannes-Kepler-Quartier haben sich die Bereiche 5.610 Stadtplanung und Bauordnung und 2.500 Soziale Sicherung mit der KWL auf die Bildung von drei Grundstücken verständigt, die jeweils eine ausreichende Bruttogeschossfläche/Wohnfläche aufweisen, sodass sowohl die 30 %-Quote für den geförderten Wohnungsbau, als auch der vom Bereich 2.500 angestrebte Wohnungsmix grundstücksbezogen realisiert werden können (siehe Lageplan Anlage 1). Dabei wurden die Teilbereiche WA 1, WR 2 und WR 3 zu einem gemeinsamen Grundstück zusammengeschlossen, weil hierdurch eine größere Variabilität bei der Verteilung der geförderten Wohnungen auf die einzelnen Gebäude erreicht werden kann als dies bei der Bildung von Einzelgrundstücken der Fall wäre. So können z.B. die Wohnungen im Teilgebiet WR 3 im freifinanzierten Mietwohnungsbau oder auch als Eigentumswohnungen erstellt werden, wenn die Wohnungen in den Teilgebieten WA 1 und WR 2 jeweils zu 50 % (oder auch sämtliche Wohnungen in einem der beiden Teilgebiete) im geförderten Wohnungsbau erstellt werden.

Die Gleichbehandlung aller Grundstücke bezüglich der Bindung für den geförderten Wohnungsbau, d. h. die Vorgabe von 30 % für alle drei Grundstücke, ist im Falle des Johannes-Kepler-Quartiers insbesondere auch deshalb geboten, weil die überwiegende Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen (gemäß B-Plan zu mind. 80 %) bei einem höheren Anteil von Wohnungen des geförderten Wohnungsbau ansonsten wirtschaftlich schwierig darstellbar ist. Da eine Freistellung von der 30 %-Quote für Baugruppen und Baugenossenschaften, wie sie vom Bereich Stadtplanung und Bauordnung vorgeschlagen wurde, nur unter der Maßgabe entsprechend höherer Quoten für die verbleibenden Grundstücke umsetzbar erscheint, wird aus diesen Gründen auch auf die gesonderte Ausschreibung einzelner Grundstücke für Baugruppen und Baugenossenschaften verzichtet.

Der Bebauungsplan 07.44.00 ermöglicht auf den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau insgesamt eine (Brutto-)Geschossfläche von 14.875 m². Bei einem angenommenen Faktor von 0,8 ergibt sich daraus eine maximale Wohnfläche von 11.900 qm. Hiervon sind bei einer 30 %-Quote mindestens 3.570 m² für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden.

Unter Berücksichtigung des nachfolgend dargelegten Wohnungsschlüssels entfallen insgesamt 52 Wohneinheiten auf den geförderten Wohnungsbau.

Aufgrund des hohen Bedarfs an kleinen Wohnungen für eine Person sowie an größeren Wohnungen für 4 und mehr Personen wird vom Bereich 2.500 folgender Wohnungsschlüssel für die Ausschreibung vorgegeben:

- mind. 30 % = 15 Wohnungen für 1 Person, d. h. 1- bis 2-Zimmer mit bis 50 m² Wohnfläche,
- mind. 20 % = 11 Wohnungen für 4 Personen, d. h. 4 Zimmer mit 75-85 m² Wohnfläche,
- mind. 20 % = 11 Wohnungen für 5-6 Personen, d. h. 5-6 Zimmer mit 85-105 m² Wohnfläche.

Die verbleibenden (bis zu 30 % =) 15 Wohnungen können für 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 50-60 m² bzw. 60-75 m² verwendet werden. Je nach Grundrissgestaltung des betreffenden Gebäudes kann die verbleibende Wohnfläche aber auch für kleinere oder größere Wohnungen verwendet werden, soweit die jeweils für den geförderten Wohnungsbau vorgegebene Mindestwohnfläche eingehalten wird.

Die grundstücksbezogene Verteilung der für den geförderten Wohnungsbau zu verwendenden Wohnfläche sowie die Verteilung auf die unterschiedlichen Wohnungsgrößen sind ebenfalls dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Über die Vorgabe einer 30 %-Quote für den geförderten Wohnungsbau hinaus, wird für den Geschosswohnungsbau im Johannes-Kepler-Quartier im Rahmen der Ausschreibung der Grundstücke gefordert, dass insgesamt mindestens 60 % der Wohnfläche auf den Mietwohnungsbau entfallen muss. Die damit verbundene Beschränkung von Eigentumswohnungen auf maximal 40 % der Wohnfläche ist hier insbesondere auch deshalb vertretbar, weil die im südlichen Quartier entstehenden 44 Reihen- und Doppelhäuser ausschließlich zur Eigennutzung vergeben werden und damit der Eigentumbildung insbesondere für Familien dienen sollen.

Geringere Quoten als 60 % für den Mietwohnungsbau sollen in Ausnahmefällen möglich sein, sofern der auf den geförderten Wohnungsbau entfallende Anteil entsprechend höher als 30 % ausfällt. So könnte zum Beispiel auf dem Grundstück WR 1 ein Gebäude mit Eigentumswohnungen gebaut werden, wenn im Gegenzug das zweite Gebäude vollständig mit Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus belegt würde.

Wie im „Bericht über die Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses zur Quote von 30 % gefördertem Wohnungsbau“ (VO/2018/05863) dargelegt, soll auch bei der Vergabe der Grundstücke im Johannes-Kepler-Quartier die jeweils auf den geförderten Wohnungsbau entfallende Mindestwohnfläche ersatzweise im Wohnungsbestand nachgewiesen werden können. Der Nachweis muss dabei in gleichem Umfang durch die Zusicherung von verlängerten oder neuen Belegungsbindungen im Wohnungsbestand an anderer Stelle im Stadtteil St. Gertrud erfolgen.

Zu b) Finanzielle Auswirkungen:

Die Einschätzung der finanziellen Auswirkungen der Umsetzung der 30 %-Quote auf den Verkaufserlös erfolgt auf der Grundlage der „Verbilligungsrichtlinie zur Förderung des geförderten Wohnungsbaus beim Verkauf städtischer Grundstücke“ (nachfolgend kurz Verbilligungsrichtlinie genannt), die die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 30.06.2016 beschlossen hat (VO/2016/03741).

Die im Johannes-Kepler-Quartier für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Grundstücke sollen im Bieterverfahren vergeben werden. Der in der Ausschreibung anzugebende Mindestpreis ergibt sich dabei aus dem aktuellen Verkehrswert, von dem kalkulatorisch 15.000 Euro je geförderte Wohnung abzuziehen sind.

Unter der Annahme, dass auf den drei Baugrundstücken im Johannes-Kepler-Quartier insgesamt 52 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau erstellt werden müssen (siehe oben), beläuft sich die dadurch zu erwartende Mindereinnahme aus den Verkaufserlösen rein rech-

nerisch auf 780.000 Euro. Dies ist insofern ein Näherungswert, als der Differenzbetrag nur hilfsweise auf der Basis der gemäß Verbilligungsrichtlinie kalkulatorisch ermittelten Mindestgebote und nicht auf der Grundlage der realen Gebote ermittelt werden kann.

Hinzu kommen Mindereinnahmen in Höhe von 5.000 Euro für jede Wohnung, für die sich die Hansestadt Lübeck ein Benennungsrecht (Dreiervorschlag) für die Dauer der Zweckbindung einräumen lässt. Für den Geschosswohnungsbau im Johannes-Kepler-Quartier strebt der Bereich Soziale Sicherung an, sich für die Hälfte aller Kleinwohnungen sowie für sämtliche größeren Wohnungen (4-6 Zimmer) ein Benennungsrecht einräumen zu lassen. Die zusätzlichen Mindereinnahmen durch die Kaufpreisreduzierung für bis zu 30 Wohnungen mit Benennungsrechten würden sich somit auf weitere 150.000 Euro belaufen.

Im Falle der Einräumung eines Besetzungsrechtes für eine Person würde sich der mögliche Zuschuss um weitere 5.000 Euro je Wohnung erhöhen. Vom Bereich Soziale Sicherung werden jedoch keine Besetzungsrechte gefordert.

Die Mindereinnahmen, die aus der Berücksichtigung der 30 %-Quote für den geförderten Wohnungsbau im künftigen Johannes-Kepler-Quartier in Verbindung mit der Einräumung von Benennungsrechten resultieren, werden sich somit auf ca. 930.000 Euro belaufen. Bezogen auf den anzusetzenden Ausgangswert würde die prozentuale Mindereinnahme für die Grundstücke im Geschosswohnungsbau des Johannes-Kepler-Quartiers bei etwa 20-25 % liegen.

Anlagen :

Anlage 1 – Lageplan zur Grundstücksbildung und zum geförderten Wohnungsbau im künftigen Johannes-Kepler-Quartier

Senatorin Joanna Glogau