

Die Oberbürgermeisterin

Universitätsstadt Gießen · Dezernat I · Postfach 110820 · 35353 Gießen

Fraktion Gießener Linke

Frau

Cornelia Mim

über Büro der Stadtverordnetenversammlung

Berliner Platz 1
35390 Gießen

■ Auskunft erteilt: Dietlind Grabe-Bolz
Zimmer-Nr.: 02-009
Telefon: 0641 306-1001
Telefax: 0641 306-2001
E-Mail: dietlind.grabe-bolz@giessen.de

Datum: 02. März 2021

Anfrage der Fraktion Gießener Linke vom 15.02.2021; ANF/2735/2021

Sehr geehrte Frau Mim,

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

„Wie viele Wohnungen wurden nach dieser Empfehlung in absoluter Zahl und nach Prozent von 2016 bis heute fertiggestellt?“

Im Rahmen der Festlegung einer Sozialquote bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten wurden bislang keine Sozialwohnungen fertiggestellt. Aber auch ohne diese Festlegung wurden schon diverse Sozialwohnungen seit 2016 neu erstellt. Es handelt sich dabei um insgesamt 60 Wohneinheiten, die von der Wohnbau Gießen errichtet wurden.

1. Zusatzfrage: „Wie viele sind in absoluter Zahl und nach Prozent in derzeitiger Planungsphase?“

In unterschiedlichen Phasen der Planung und Vorbereitung befinden sich aktuell circa 364 Sozialwohnungen von insgesamt circa 1.610 geplanten Wohneinheiten in zehn Baugebieten. Für fünf dieser Gebiete liegen bereits Städtebauliche Verträge vor, in denen eine Sozialquote festgeschrieben ist. Aktuell laufen fünf weitere Verfahren. Dies entspricht insgesamt einer Quote von 22 Prozent mit einer Schwankungsbreite von ca. 17 bis ca. 38 Prozent.

2. Zusatzfrage: „Wie viele sind in absoluter Zahl und nach Prozent derzeit in der Bauphase?“

In Gießen-Allendorf befinden sich insgesamt 42 Wohnungen in der Bauphase, davon sind 12 Sozialwohnungen (29 Prozent). Die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2021 geplant. Weitere 47 Wohneinheiten der Nassauischen Heimstätte am Alten Flughafen stehen kurz vor der Fertigstellung. In diesem Gebiet entstehen insgesamt 418 Wohnungen, darunter auch weitere 47 Sozialwohnungen der Wohnbau – insgesamt sind es 22 Prozent.

3. Zusatzfrage der Fraktion: „Bei wie vielen Bauvorhaben wurden die Handlungsempfehlungen von 25 bis 30 Prozent unterschritten?“

Die Einführung einer Quote für geförderte Wohnungen auf Neubauf Flächen ist eine der im Wohnraumversorgungskonzept beschriebenen Maßnahmenempfehlungen zur strategischen Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik (Wohnraumversorgungskonzept Universitätsstadt Gießen, 2016, S. 75).

„Um den sozialen Wohnungsbau zu fördern, kann die Stadt dem Grundstückseigentümer bei der Entwicklung einer Fläche Auflagen machen. Im Rahmen der sogenannten Quotierung verpflichtet sich der Investor, um ein städtisches Grundstück erwerben und bebauen zu können oder um für ein privates Grundstück Baurecht zu erhalten, einen bestimmten Anteil der zu errichtenden Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu realisieren.“ (ebd.)

Die Vorgabe für das Verwaltungshandeln bildet die zustimmende Kenntnisnahme des Konzeptes und der dort beschriebenen Maßnahmen durch die Stadtverordnetenversammlung (STV/0307/2016) sowie der bereits zuvor unter STV/0135/2016 gefasste folgende Beschluss: *„Der Magistrat wird beauftragt, sich bei allen zukünftig zu erstellenden Bebauungsplänen die als rechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohnungen dienen, für einen Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen (mit Mietpreis- und Belegungsbindung) einzusetzen.“*

Seither wird die Sozialquote bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten im Rahmen von Bebauungsplänen oder in städtebaulichen Verträgen festgeschrieben. Dabei wird je nach Baugebiet eine Quote von mindestens 20 Prozent angestrebt. Von der Quote muss aber je nach Gebietssituation flexibel abgewichen werden können, da dies u.a. abhängig ist vom jeweiligen städtebaulichen Konzept, außergewöhnlichen Belastungen (z.B. Altlasten, Lärm) oder fehlender sozialer Infrastruktur (z.B. keine hinreichenden sozialen Beratungs- und Unterstützungsangebote). Im Falle eines Verkaufs einer städtischen Fläche liegt die Quote – wie im Falle der Philosophenhöhe bei ca. 35 % – in der Regel deutlich höher. Bei Vorhaben ohne Bebauungsplan-Verfahren nach § 34 BauGB kann es keine rechtlich bindenden Verfahren geben, um eine Quote festzulegen. Dennoch hat der Magistrat mit Investoren entsprechend verhandelt und es kam in zwei Fällen zu vertraglichen Festlegungen.

Mit freundlichen Grüßen



Dietlind Grabe-Bolz
Oberbürgermeisterin

Verteiler:

Magistrat

SPD-Fraktion

CDU-Fraktion

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

AfD-Fraktion

Fraktion Gießener Linke

FW-Fraktion

FDP-Fraktion

Fraktion Piratenpartei/Bürgerliste Gießen