

fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus	Beteiligt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	
Federführendes Amt: Bauamt	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Jugend, Soziales und Asyl Eigenbetrieb KOE	
Umsetzung des Beschlusses Nr. 2019/AN/0527 "Unterstützung alternativer Wohnformen und Wohnprojekte" v. 22.01.2020		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
04.08.2021	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Migration	Kenntnisnahme
12.08.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
18.08.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

In den 2012 beschlossenen Leitlinien zur Stadtentwicklung hat sich die Stadt verpflichtet, neuen Wohnformen, wie Mehrgenerationswohnen, Wohnprojekte, Wohngenossenschaften oder Seniorenwohngemeinschaften aufgeschlossen gegenüberzustehen und sie bei der Suche nach geeigneten Grundstücken, bei den Ämterabstimmungen und bei der Öffentlichkeitsarbeit zu unterstützen. Die Projekte sollen bis zur Umsetzungsphase begleitet werden. Dabei handelt es sich um eine freiwillige Aufgabe. Der Beschluss zur Unterstützung alternativer Wohnprojekte dient der Unterbrechung der Leitlinien. Er wurde bisher wie folgt umgesetzt:

1.

Die regelmäßigen Treffen zwischen der Stadtverwaltung und dem Arbeitskreis Wohnprojekte des Agenda 21-Rates haben wie folgt stattgefunden:

Treffen	Geplante Termine	Durchführung
Vorgespräch mit der Amtsleiterin des Bauamtes	16.03.2020	entfallen
	25.06.2020	Präsenztermin
1. Treffen	02.10.2020	Präsenztermin
2. Treffen	11.12.2020	entfallen
	19.03.2021	Videokonferenz
3. Treffen	11.06.2021	Videokonferenz

Das am 16.03.2020 geplante Auftaktgespräch wurde aufgrund der ab diesem Tag geltenden besonderen Regelungen zur Reduzierung des Infektionsrisikos abgesagt. Vor jedem Treffen wird abgefragt, welche Themen besprochen werden sollen. Auf die Anfrage zur Tagesordnung für den 11.12.2020 sind keine Rückäußerungen eingegangen. Das Treffen wurde unter Berücksichtigung der Corona-Situation nicht durchgeführt.

Bei den durchgeführten Treffen wurden folgende Themen besprochen:

- Auswahl geeigneter Grundstücke für gemeinschaftliche Wohnformen (Was sind 10 % der städtischen Bauflächen?)
- Kriterien für Konzeptausschreibungen, Ablauf
- Erbbaurechte
- Unterstützung durch Wohnungsunternehmen (WIRO)
- Sonstiges (Anfragen nach Grundstückseigentümern)
- Vorstellen der IG Senioren-Wohn-Pflegegemeinschaften, initiiert vom Projekt "Länger Leben im Quartier" in der Südstadt
- Prüfung von Gebäuden auf Eignung für ein Wohnprojekt
- Wohnbebauung in Sonder- und Gewerbegebieten
- Thierfelderstraße: u. a. Fragen zum Generalmieter und zur Ausschreibung
- "WarnowQuartier": Stand der Planungen (Beteiligung Liegenschaftsamt, Bauamt; Unternehmen zur Umsetzung)
- Vorstellung der Wohnprojekte Villa Sturmfrei und KoLeWo
- "WarnowQuartier": Berücksichtigung von Wohnprojekten bei den Planungen

2.

Außerhalb der Treffen mit dem Arbeitskreis Wohnprojekte hat es keine Abfragen vor der Veräußerung nicht mehr benötigter Gebäude durch die Stadt beim Arbeitskreis Wohnprojekte gegeben. Der Arbeitskreis Wohnprojekte hat beim 2. Treffen gefragt, welche Liegenschaften aktuell für ein Wohnprojekt geeignet sein könnten. Der KOE konnte kein geeignetes Objekt benennen, da zu diesem Zeitpunkt die Prüfungen noch nicht abgeschlossen waren.

3.

Nach dem Beschluss soll ein Anteil von 10 % der städtischen Bauflächen ausgewählt werden, die für gemeinschaftliche Wohnformen geeignet sind.

Zur Auslegung dieser Vorgabe gab es Abstimmungsbedarf zu den Themen, was städtische Bauflächen sind oder wann eine Eignung für Wohnprojekte vorliegt.

Städtische Bauflächen könnten beispielsweise alle bebauten oder unbebauten Grundstücke in der Stadt sein oder beispielsweise auch nur unbebaute Grundstücke im Eigentum der Stadt. Die Bestimmung der „städtischen Bauflächen“ ist als Bezugsgröße entscheidend für die Bestimmung des Anteils von 10 %, da ansonsten unklar ist, wovon 10 % ausgewählt werden sollen. Ebenso muss konkretisiert und abgestimmt werden, welche Kriterien der Eignung herangezogen werden sollen und was eine „Auswahl“ für Maßnahmen beinhalten könnte. In der Informationsvorlage Nr. 2020/IV/0961 hatte die Verwaltung vorgetragen, dass das vor jeder Immobilienausschreibung geprüft werden soll.

Im 1. Treffen wurde übereinstimmend zwischen den Vertretern der Stadt, der WIRO und dem AK Wohnprojekte folgende Auslegung bestimmt: Unter dem Einzelfall werden die einzelnen Immobilienumläufe verstanden. Als geeignete städtische Bauflächen werden alle unbebauten Grundstücke im Eigentum der Stadt angesehen, die für eine Wohnbebauung geeignet sind. Als Maßnahme für die ausgewählten Bauflächen wird die Berücksichtigung der spezifischen Bedingungen von alternativen Wohnformen und Wohnprojekten bei Ausschreibungen bestimmt (z.B. durch die Aufnahme von „gemeinschaftsfördernden Maßnahmen“ als Kriterium in der Bewertungsmatrix bei Konzeptausschreibungen).

Zusammengefasst wird der Beschluss der Bürgerschaft demnach wie folgt ausgelegt:

Wenn Grundstücke der Stadt, die für eine Wohnbebauung geeignet sind, veräußert werden sollen, wird vor jeder Immobilienausschreibung geprüft, ob ein Anteil von 10 % für gemeinschaftliche Wohnformen geeignet ist. Dann können die spezifischen Bedingungen alternativer Wohnformen und Wohnprojekte bei den Ausschreibungen durch entsprechende Kriterien berücksichtigt werden.

Die WIRO gab zu bedenken, dass genaue Kriterien der Eignung der zu treffenden Auswahl der städtischen Bauflächen die spezifischen Bedarfe und Umstände von alternativen Wohnformen und Wohnprojekten abbilden sollten. So seien beispielsweise folgende Kriterien zu berücksichtigen: 1. wie gut ist die Stadt-Land-Anbindung (Mobilität) des Grundstücks 2. Einfamilien-/Reihenhaussiedlung/Siedlung mit mehrstöckigen Häusern, 3. Grundstücksgröße, 4. Art der Bebaubarkeit, 5. besondere Gemeinschaftsflächen. Demnach sollen Kriterien erarbeitet werden, die eine eindeutige Unterscheidung von gewöhnlichen Bauprojekten liefern und dem besonderen Charakter entsprechen.

Seitdem der Beschluss gefasst worden ist, konnten noch keine geeigneten Grundstücke vor dem Verkauf bzw. der Vergabe von Erbbaurechten ausgewählt werden. Deshalb wurde beim 2. Treffen ein Überblick über den Stand der Ausschreibungsverfahren von Grundstücken, die seit dem Bestehen des Bündnisses für Wohnen vermarktet worden sind bzw. werden, gegeben.

Standorte für gemeinschaftliche Wohnformen, wie z. B. Baugruppen, sollen im Warnowquartier berücksichtigt werden, sind aber auch in den umzugestaltenden Gebieten Osthafen/Petridamm denkbar. Die WIRO beabsichtigt, am Werftdreieck auch besondere Wohnformen, wie z. B. das Projekt „Inklusive Wohngemeinschaften“, bei der Planung zu betrachten. Der Wohnbaustandort Groter Pohl ist ebenfalls für gemeinschaftliche Wohnformen geeignet.

4.

Wohnprojekte wurden mangels eines konkreten Projektes bisher nicht bei der Antragstellung von Fördermitteln unterstützt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

in Vertretung

Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters
und Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung

Anlagen

keine