

fed. Senator/-in: S 4 - Infrastruktur, Umwelt und Bau	Beteiligt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Federführendes Amt: Bauamt	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Finanzen und Planung - Jugend und Soziales Eigenbetrieb KOE

### **Umsetzung des Beschlusses Nr. 2019/AN/0527 vom 22.01.2020 zur Unterstützung alternativer Wohnformen und Wohnprojekte**

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
01.09.2022	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
14.09.2022	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Migration	Kenntnisnahme
28.09.2022	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 Nr. 2019/AN/0527 „Unterstützung alternativer Wohnformen und Wohnprojekte“ dient der Umsetzung der Leitlinien. Er sieht außerdem eine regelmäßige Information der Bürgerschaft über die Umsetzung vor. Diesem Beschlusspunkt wird mit der vorliegenden Informationsvorlage entsprochen.

1.

Die regelmäßigen Treffen zwischen der Stadtverwaltung und dem Arbeitskreis Wohnprojekte des Agenda 21-Rates (AK) haben seit Juni 2021 wie folgt stattgefunden:

Treffen	Geplante Termine	Durchführung
4. Treffen	30.09.2021	Präsenztermin
5. Treffen	03.12.2021	Videokonferenz
6. Treffen	11.03.2022	Videokonferenz
7. Treffen	15.06.2022	Präsenztermin

Sie finden künftig als Jour Fixe Gemeinschaftliches Wohnen statt.

Bei den Treffen wurden folgende Themen besprochen:

- Stand der Standortsuche für Tiny Houses, Prüfung von Standortvorschlägen des AK für Tiny Houses
- Stand der Planung für Tiny Houses in Evershagen

- Entwicklung von Kriterien zur Eignungsprüfung von Bauflächen bzw. Grundstücken für gemeinschaftliche Wohnformen
- Bedingungen für die Vergabe von Erbbaurechten  
(Wie hoch soll der Zinssatz sein? Wie wird der Grundstückswert berechnet bzw. nach welchem Verfahren wird der Wert der Grundstücke ermittelt?)
- Nachnutzung der jetzigen Theaterwerkstätten durch gemeinschaftliche Wohnformen
- Durchführungserlass zu § 56 KV
- Sachstand zum Warnowquartier und zum Groten Pohl
- Übersicht über die im Jahr 2021 erfolgten Ausschreibungen für Wohnbebauung
- Übersicht über die Ausschreibung bzw. Veräußerung nicht mehr benötigter Gebäude
- Information über die Nachnutzung der Theaterwerkstätten
- Information über das Warnowquartier  
Grundstücksvergabe (Zeitplan und Ausschreibungsprozedere) unter Berücksichtigung von Wohnprojekten
- Vorstellung von beispielhaften Wohnprojekten als gemeinschaftliche Wohnformen durch den AK (Zur Definition von alternativen Wohnprojekten), organisiert als Verein, Genossenschaft, unter dem Dach des Miethäusersyndikats und als Wohnungseigentümergeinschaft
- Hafenbahnweg 18: Initiative mit Interesse am Kleeblattthaus (derzeit: ASB)
- Elmenhorster Weg 37: Stand & nächste Schritte
- Ausblick auf zu erwartende Grundstücksveräußerungen
- Veräußerung von Gebäuden durch die WIRO
- Stand B-Plan Pulverturm
- geplante öffentliche Veranstaltung des Arbeitskreises zur Vernetzung im September: Abstimmung & Kooperation

2.

Außerhalb der Treffen mit dem AK hat es keine Abfragen vor der Veräußerung nicht mehr benötigter Gebäude durch die Stadt beim AK gegeben.

Auch die WIRO setzt seit geraumer Zeit keine Verkäufe mehr aus dem Bestand um, sondern agiert vielmehr als Erwerber am Markt. Der Verkauf beschränkt sich auf Grundstücke in Gewerbe- und Wohnbaugebieten, Eigentumswohnungen und in Einzelfällen Restanten aus Einfamilien- oder Reihenhäusern und Doppelhaushälften.

3.

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

Der Beschluss der Bürgerschaft soll wie folgt ausgelegt werden:

Wenn Grundstücke der Stadt, die für eine Wohnbebauung geeignet sind, veräußert werden sollen, wird vor jeder Immobilienausschreibung geprüft, ob das Grundstück für gemeinschaftliche Wohnformen geeignet ist. Dann können die spezifischen Bedingungen alternativer Wohnformen und Wohnprojekte bei den Ausschreibungen durch entsprechende Kriterien berücksichtigt werden. Soweit in Bebauungsplangebieten wie im Warnowquartier und am Groten Pohl durch die Stadt in größerem Umfang Grundstücke vermarktet werden, kann davon ein 10 %iger Anteil für Wohnprojekte vorgesehen werden. Im Jahr 2021 wurden mit Ausnahme eines Grundstücks im Taklerring, das dem studentischen Wohnen vorbehalten sein sollte, keine für eine Wohnbebauung geeigneten Grundstücke ausgeschrieben.

Der AK wurde darüber informiert, dass 3 Baufelder im IGA-Park (Schmarl-Dorf) in einer Konzeptausschreibung analog zum Warnowquartier zu einem festen Preis angeboten werden sollen und daher Wohnprojekte nicht vorrangig berücksichtigt werden.

Flächen für Tiny Houses konnten bisher nicht angeboten werden. Die Verwaltung wird prüfen, ob diese Wohnform bei der Aufstellung der Bebauungspläne Neue Hufe Langenort Nr. 15.W.201 und Rostocker Straße/Melkweg Nr. 15.WA.135 berücksichtigt werden kann.

4.

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

Dr. Chris von Wrycz Rekowski  
Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters

**Anlagen**

Keine