

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2015/096
öffentlich		
Datum 29.06.2015	Aktenzeichen IV.2.1	Federführend: Frau Becker

Betreff

Wohnraumentwicklung – öffentlich geförderter Wohnraum

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss		Datum 15.07.2015		Berichterstatter	
Finanzielle Auswirkungen:		X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		X	JA		NEIN
Produktsachkonto:		51100.54 310 10			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:		Zunächst ca. 10.000 € für den städtebaulichen Entwurf			
Folgekosten:		Ja, Bauleitplanung			
Bemerkung: Beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann vereinbart werden, dass die Kosten ganz oder teilweise vom Investor zu tragen sind.					
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:					
	Statusbericht				
	Abschlussbericht bis				
	Berichterstattung nicht erforderlich				

Beschlussvorschlag:

1. Alle anstehenden Grundstücksverkäufe/-käufe sowie städtebauliche Planungen sollen auf das Ziel, Mietwohnungsbau und/oder bezahlbaren/geförderten Wohnraum zu errichten, geprüft werden.
2. Vorrangig sollen die Bebauungspläne bearbeitet werden, die die Errichtung von Mietwohnungsbau sowie bezahlbarem/gefördertem Wohnraum zum Ziel haben.
3. Die Planungen für das städtische Grundstück an der Kastanienallee mit dem Ziel, bezahlbaren/geförderten Wohnraum errichten zu können, sollen beginnen. Nach Klärung des Entwicklungsmodells ist ein Zeitplan aufzustellen.

Sachverhalt:

1. Planungsgrundlagen:

Für die Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungsplanes (ISEK) wurde 2009 ein Wohnungsmarktkonzept für Ahrensburg durch die Fa. BulwienGesa AG erstellt. Darin heißt es auf Seite 33: „Für die zukünftige Entwicklung der Stadt Ahrensburg sind der Erhalt des attraktiven Arbeitsplatzangebotes sowie die Zuführung innenstadtna-

her Wohnungsbaugrundstücke von großer Bedeutung.“ Die Anforderungen an Mietwohnungen sind im Wohnungsmarktkonzept nachzulesen.

Im auf dem Wohnungsmarktkonzept basierenden ISEK wurde eine Wohnraumentwicklung von 2.600 zusätzlichen Wohneinheiten über einen Zeitraum von 20 Jahren beschlossen. Auf Seite 64 heißt es zum Thema Sicherung von bezahlbarem Wohnraum: „Um das Angebot an Wohnungen mit Mietpreisbindung bzw. mit Vorschlagsrecht und Belegungsrechten zu erhöhen, ist z. B. die Zusammenarbeit mit Genossenschaften zu empfehlen. Bei städtischen Grundstücken, die entwickelt werden, könnten Quoten für derartige Wohnungen zur Auflage für die privaten Entwickler werden.“

Am 20.11.2013 wurde im Bau- und Planungsausschuss über verschiedene Standorte, die durch ihre Lage im Stadtgebiet geeignet zur Errichtung von bezahlbarem und/oder gefördertem Wohnraum sind, gesprochen. Da es sich teilweise auch um private Flächen handelt, wurden die Standorte nicht protokolliert. Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung wurden die Standorte entsprechend berücksichtigt. Von den damals diskutierten zwölf Standorten sind der Erlenhof und der Lindenhof in der Entwicklung begriffen, für die Entwicklung der Alten Reitbahn finden derzeit Planungsüberlegungen statt.

Am 25.11.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung einheitlich den Beschluss gefasst, dem Antrag der SPD „Die Verwaltung wird beauftragt zu untersuchen, wie die „Offensive für bezahlbares Wohnen ... für Ahrensburg umgesetzt werden kann.“ (STV/09/2013).

2. Derzeitige Situation:

Öffentlich geförderter Wohnungsbau findet in Ahrensburg in den letzten Jahren kaum statt. Seit 2013 baut die Neue Lübecker Baugenossenschaft im Wohngebiet Reeshoop (Bebauungsplan Nr. 90) ca. 180 zusätzliche Genossenschaftswohnungen. Angelegt über einen Zeitraum von ca. 20 Jahren sind das durchschnittlich neun zusätzliche Wohnungen pro Jahr.

Im Baugebiet Erlenhof (Bebauungsplan Nr. 92) wurde festgesetzt, dass im Bereich der Geschößwohnungsbauten ein Teil der Wohnungen für Studierende und Auszubildende sowie für ältere Menschen ab 60 Jahren zu entwickeln sei. Außerdem sollen zum Teil Gebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies ist auch im städtebaulichen Vertrag vereinbart worden.

Die aktuelle Situation bezüglich der wohnungssuchenden Haushalte, dem Bestand an öffentlich gefördertem Wohnungsbau sowie den Vorschlagsrechten bei Mieterauswahl sind in der **Anlage 1** durch den Fachbereich II dargelegt.

3. Stadtentwicklung:

Ahrensburg als Mittelzentrum auf der Entwicklungsachse Hamburg – Lübeck sowie im Verdichtungsraum der Metropolregion der Hansestadt Hamburg hat die Aufgabe, Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen anzubieten. Die Schaffung eines ausreichenden und passenden Wohnraumangebotes ist ein fester Bestandteil der Da-

seinsvorsorge der Kommunen.

Alle Entwicklungen in Ahrensburg sollen darauf ausgerichtet sein, eine sozial gerechte Bodennutzung zu erzielen. Nur durch ein ausreichendes und hinreichend vielfältiges Wohnungsangebot kann Ahrensburg für alle Bevölkerungsgruppen Wohnort bleiben oder werden. Dabei geht es um ein ausgewogenes Mischungsverhältnis im Stadtgebiet, aber auch in den Quartieren sowie um eine Mischung von Wohnformen und Eigentumsformen.

Es besteht ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem mengenmäßigen Wohnraumangebot (Zahl der Wohnungen) einerseits und dem Miet- und Kaufpreis andererseits. Mit anderen Worten, je weniger (zusätzlicher) Wohnraum, desto höher die Preise. Lagen 2007/2008 im Neubaugebiet Buchenweg die Grundstückspreise noch bei ca. 230 € pro Quadratmeter, waren im Neubaugebiet Erlenhof 2014/2015 für Einfamilien- und Doppelhäuser bis zu 340 € pro Quadratmeter für das Baugrundstück zu zahlen. Gleichermäßen schlägt sich das knappe Wohnraumangebot auf die Mietpreise nieder. Auch die Eigentümer von größeren Mietwohnungsbaubeständen können in Ahrensburg höhere Mieten erzielen als in strukturschwächeren Bereichen.

Ca. 14.000 Menschen pendeln werktäglich nach Ahrensburg, um hier zu arbeiten. Im 2015 erstellten Gewerbeentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg wurde festgestellt, dass ca. 80 % der in Ahrensburg Beschäftigten nicht in Ahrensburg wohnen. Sollte das Wohnraumangebot nicht wesentlich verbessert werden, wird es auch zukünftig nicht gelingen, weniger Verkehrsbelastungen zu erzielen.

Zur Ansiedlung von geförderten Wohnungsbauvorhaben sollten folgende Kriterien berücksichtigt werden: Zentrale Lage zur Innenstadt sowie zu den Anlagen des öffentlichen Nahverkehrs, dezentrale Verteilung (also verteilt auf verschiedene Standorte und Stadtquartiere), Gebäude gemischt mit frei vermietetem Wohnungsbau.

4. Begrifflichkeiten

Öffentlich geförderter Wohnraum sind Wohnungen, deren Bau mit öffentlichen Mitteln finanziert ist. Öffentlich-geförderte Wohnungen ("Sozialwohnungen") unterliegen einer Belegungs- und Preisbindung.

Der Begriff „Bezahlbarer Wohnraum“ ist nicht feststehend. Sinngemäß ist darunter zu verstehen, dass es in einer Stadt Wohnungen zu Mietpreisen gibt, die Menschen mit geringem Einkommen bezahlen können. In Ahrensburg wird dieses Wohnraumangebot wahrscheinlich überwiegend durch den Genossenschaftswohnungsbau im Reeshoop und im Gebiet Ahrensburg West sowie im Wohngebiet Gartenholz erbracht.

Mietenspiegel: Es gibt in Ahrensburg sowie in den Nachbarkommunen im Kreis Stormarn keinen Mietenspiegel. Eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Aufstellung gibt es nicht. Das Thema Mietenspiegel für Ahrensburg wurde zuletzt am 14.09.2010 im Sozialausschuss behandelt.

Wohnungsbindungsgesetz: In § 8 des WoBindG wird die Möglichkeit zur Ausstel-

lung der Bescheinigung über die Wohnberechtigung geregelt. Die Bescheinigung über die Wohnberechtigung (Wohnberechtigungsschein) wird in entsprechender Anwendung des § 27 Abs. 1 bis 5 des Wohnraumförderungsgesetzes erteilt.

Instrumente zur Zielerreichung – Was ist möglich auf kommunaler Ebene?

Die Stadt als Grundeigentümerin:

Ist die Stadt Eigentümerin eines Grundstücks, kann sie selbst darüber entscheiden an wen und zu welchem Zweck verkauft wird. Der Verkaufspreis eines Grundstücks stellt eine Summe X in den Etat der Stadt ein. Es sollte jedoch gut abgewogen werden, ob in dem einen oder anderen Fall eine niedrigere Einnahme langfristig einen größeren Gewinn für die Stadt darstellt.

Grundstückserwerb – Bodenbevorratung:

In der jüngeren Vergangenheit wurden, bedingt durch die Finanzlage der Stadt, eher Grundstücke verkauft als gekauft. Um zukünftig die Entwicklungen der Stadt steuern zu können, aber auch Grundstücke zum Tausch anbieten zu können etc. wird empfohlen, Grundstücke, die geeignet sind, Wohnungsbauten zu errichten, zu kaufen und zu bevorraten. Bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen müssen auch Ausgleichsflächen geschaffen werden. Auch dafür sollten Grundstücke bevorratet werden.

Vorkaufsrecht:

Gemäß § 24 Baugesetzbuch steht es den Kommunen in bestimmten Fällen zu, beim Verkauf eines Grundstückes das Vorkaufsrecht auszuüben. Der Gesetzgeber hat es vor einigen Jahren ermöglicht, das Vorkaufsrecht auszuüben im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, wenn Flächen im Außenbereich als Wohnflächen dargestellt sind.

Bauleitplanung – Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan werden für die nächsten mindestens 15 Jahre potenzielle Wohnbauflächen ausgewiesen. Keine der größeren Potenzialflächen im aktuellen Vorentwurf ist im Eigentum der Stadt Ahrensburg. Die Stadt Ahrensburg hat keinen Einfluss auf die Verfügbarkeit der privaten Flächen.

Bauleitplanung – Bebauungsplan:

Auf privaten Baugrundstücken, auf denen Bauvorhaben realisiert werden sollen, die der Aufstellung eines Bebauungsplans bedürfen, kann die Stadt Ahrensburg die Planungsziele formulieren. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch muss der Vorhabenträger sein Bauvorhaben vorab planen und vorlegen (Vorhaben- und Erschließungsplan), dann entscheidet die Kommune, ob sie dafür einen Bebauungsplan aufstellt oder nicht. Im „normalen“ Bebauungsplanverfahren kann die Schaffung von gefördertem Wohnraum nicht zwingend festgesetzt werden.

Baugesuche:

Auf privaten Baugrundstücken, auf denen Baurecht besteht, ist keine Einflussnahme auf die Wohnungsart, Wohnungsgröße etc. möglich.

Mietenspiegel:

Die Vor- und Nachteile nach Erstellung eines Mietenspiegels könnten für Ahrensburg noch einmal überprüft werden.

Kommunale Wohnraumförderung:

Die Kommune kann für den Verkauf städtischer Grundstücke (z. B. in einem Neubaugebiet) Kaufpreisminderungen oder einen geringeren Erbbauzins anbieten, wenn bestimmte Kriterien eingehalten werden (z. B. pro Kind, wenn Familienwohnen gefördert werden soll) – siehe Baugebiet Ahrensburger Redder.

Die Stadt als Eigentümerin von Wohnungsbauten:

Die Stadt kann selbst auf eigenem Grundstück Gebäude errichten (so wie bei öffentlichen Gebäuden üblich) und selbst über Belegung und Vergabe entscheiden. Das Eigentum stellt in jedem Fall die größte Einflussnahme dar. Mit einer eigenen städtischen Wohnungsgesellschaft könnte die Stadt eine gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft betreiben.

5. Standort Kastanienallee:

Das städtische potenzielle Baugrundstück an der Kastanienallee befindet sich zwischen dem Fußgängertunnel (Schnecke) nach Fannyhöh und erstreckt sich bis in Höhe des vielgeschossigen Punkthauses und ist seitlich begrenzt durch die Straße Bahntrasse sowie die Kastanienallee.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 1974 ist der Bereich des Grabelandes und der südlich angrenzenden Flächen an der Kastanienallee als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist dort Wohnbaufläche aus. Der 1992 aufgestellte Landschaftsplan weist dort *Kleingärten/Grabeland* aus, während der aktuell in Bearbeitung befindliche Landschaftsplan dort Flächen für bauliche Nutzung – Innenstadt ausweist.

Das ISEK definiert als Zielsetzung für die Entwicklung der Innenstadt unter anderem die Umstrukturierung und wohnbauliche Verdichtung der Blockinnenbereiche sowie der Ränder der Innenstadt. Im ISEK ist die Fläche nicht eindeutig als zukünftige Wohnbaufläche formuliert, dennoch sollte bei der Umsetzung der für die Kastanienallee geltende Leitidee „Wohnen am Auerand“ näher untersucht werden. Das Grundstück liegt derzeit nicht im Fördergebiet der Städtebauförderung Innenstadt. Um dort Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2004 fand ein Bürgerbegehren zur damals geplanten Klinikbebauung statt, woraufhin am 13.12.2004 ein Stadtverordnetenbeschluss gefasst wurde. Es wurde darin erklärt, dass für einen Zeitraum von mindestens zwei Jahren keine Veränderung

eintreten soll, also nicht gebaut wird. 2005 werden eine Bauvoranfrage zum Bau einer Klinik sowie ein entsprechender Widerspruch ablehnend beschieden.

Planungsgrundlagen für den Standort Kastanienallee:

- Ca. 4000 m² – 5.000 m² Grundstück
- Geschichte des Schlossparks – historisches Schlossparkgutachten
- Relativ hohe Lärmbelastung durch die Straße Bahntrasse sowie die Trasse der DB
- Prägender Baumbestand – Kastanienallee selbst sowie auf der Ost- und Südseite des Grundstücks
- Grabeland – Vergabe der Grabelandparzellen überprüfen und Vereinbarkeit mit künftiger Bebauung (Übergänge) berücksichtigen

Anspruch und Ziele:

- Schaffung von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum für unterschiedliche Bewohnergruppen evtl. kombiniert mit frei zu vermietendem Wohnraum
- Neuprägung eines Stadteingangs durch das oder die geplanten Gebäude
- Architektonischer Anspruch an einen Solitärbau oder ein Gebäudeensemble an der Schnittstelle zwischen dem auslaufenden Schlosspark und der Stadt- ein- bzw. Ausfahrt
- Ergänzung und Abrundung des Innenstadtrandes

Mögliche Entwicklungsmodelle:

- a) Die Stadt plant, erstellt einen Bebauungsplan und baut selbst. Vermietung und Vergabe durch die Stadt Ahrensburg selbst. Grundsatzfrage: Will die Stadt Ahrensburg künftig eigenen Wohnraum schaffen und unterhalten. Soll eine eigene Wohnungsbaugesellschaft gegründet werden?
- b) Die Stadt als Eigentümerin des Grundstücks führt einen Investorenwettbewerb durch. Die Planungsziele werden im Auslobungstext formuliert (z. B. wieviel geförderter Wohnraum, Belegungsrechte etc.). Auf Basis des Siegerentwurfs wird ein Bebauungsplan aufgestellt und das Grundstück verkauft oder ein Erbbaurecht vergeben.
- c) Die Stadt plant, erstellt einen Bebauungsplan und verkauft danach das Grundstück an den Investor mit dem passenden Projekt.

In jedem Fall muss die Stadt vorab das Planungsziel definieren: Wieviel Wohnungen? Welche Größe? Förderfähigkeit? Städtebauliche Determinanten festlegen! Dafür wird ein Vorentwurf nötig sein, um abzuklären, was und wieviel an dem Standort möglich ist. **Aus diesem Grund soll ein Planungsbüro beauftragt wer-**

den. Der Verein Heimat wird entsprechend des Beschlusses im BPA vom 18.03.2015 auf den Antrag des Seniorenbeirates 013/2015 in die Planungen ab sofort mit einbezogen.

Sollte anschließend ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch aufgestellt werden, können die planerischen Vorleistungen zulasten des Investors verhandelt werden.

6. Weiteres Vorgehen für das gesamte Stadtgebiet

- Die größtmögliche Einflussnahme zur Steuerung der künftigen Nutzung von Grundstücken besteht, wenn die Stadt Eigentümerin von potenziellen Baugrundstücken ist. Aktiv Bodenbevorratung betreiben!
- Soll für private Flächen ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wird geprüft, ob der Standort geeignet ist, Mietwohnungsbau und/oder geförderten Wohnraum (teilweise) unterzubringen.
- Es wird künftig geprüft, ob städtische Baugrundstücke nicht verkauft, sondern über langfristige Pachtverträge (Erbbaurecht) vergeben werden.
- Qualitätsorientierte Vergabeverfahren – Konzeptvergabe auch nach sozialen und stadtentwicklungspolitischen Kriterien
- Die Stadt Ahrensburg sorgt dafür, dass nicht profit-orientierten Bauträgern Zugang zu Bauland verschafft wird (z. B. Gemeinschaftsprojekt, Baugruppenprojekte etc.).
- Prüfung zur Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft

7. Ausblick

Im Rahmen der Durchführung des Städtebauförderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für die Ahrensburger Innenstadt wird ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das geeignete Grundstücke zur Wohnraumschaffung durch Lückenschließung oder Nachverdichtung aufspüren soll. Im zugehörigen Maßnahmenplan werden dann Instrumente zur Aktivierung dieser Standorte genannt (z. B. Sanierungsgebiet festlegen oder Bebauungsplan aufstellen).

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Bericht geförderter Wohnraum
- Anlage 2: Kastanienallee – Lage zur Innenstadt
- Anlage 3: Kastanienallee – Katasterauszug

Anlage 4: Kastanienallee – Bestand