

DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 20.12.2019

Dezernat: IV-Planen und Wohnen-

Eingang Amt 01: 23.01.20,15.15 Uhr

**Vortrag des Magistrats
an die Stadtverordnetenversammlung**

M 220

PB - StR Mike Josef
H

Anhörung Ortsbeiräte 1 bis 16

Betreff

Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung

Vorgang

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.05.2014 § 4542 (M 9)
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.03.2015 § 5783 (M 26)
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.01.2006 § 10659 Ziffer 1.,
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.01.2006 § 10712 Ziffer III.1

Vertraulich: ☐ ja ☒ nein

Anlage(n):

Begründung der Vertraulichkeit:

Vortrag

- ☒ Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in öffentlicher Sitzung zu beschließen:
- ☐ Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in nichtöffentlicher Sitzung zu beschließen:

Hinweis: Aktualisiert am 23.01.2020

Mit dem Baulandbeschluss für eine sozialgerechte Stadtentwicklung werden die Grundlagen und das Vorgehen der Stadt Frankfurt am Main bei künftigen Wohnbaulandentwicklungen festgelegt.

Damit sollen künftig bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Wohnbaulandentwicklung die Verfahren transparenter und die Kalkulation von Projektentwicklungen für die Planungsbegünstigten verlässlicher werden.

Um eine sozial- und klimagerechte Bodennutzung und einen für alle Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnungsbau zu gewährleisten, verfolgt die Stadt das Ziel, bei allen Wohnbauentwicklungen

- eine Quote von 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau
- einen Anteil von 15 Prozent gemeinschaftlicher und genossenschaftlicher Wohnprojekte nach Konzeptverfahren
- eine Quote von 15 Prozent für freifinanzierten Mietwohnungsbau und

- einen Anteil von 10 Prozent für preisreduzierte Eigentumswohnungen umzusetzen. Der Wohnungsmix gemäß dieser Quoten soll grundsätzlich in allen Stadtteilen und Stadtlagen errichtet werden können.

Der Baulandbeschluss ermöglicht es, zusätzliche Flächen für die sozial- und klimagerechte Bodennutzung zu gewinnen, insbesondere für soziale Infrastruktur, sowie bezahlbaren Wohnungsneubau, gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen.

Mit den Planungsbegünstigten wird in städtebaulichen Verträgen gemäß Baugesetzbuch eine Beteiligung an den Kosten und Folgekosten vereinbart, die durch Baugebiete mit neuen Wohnbauflächen entstehen. Die städtischen Forderungen nach einer Kostenbeteiligung werden angemessen erhoben und systematisch vereinheitlicht. Die Frage nach dem geeigneten Umlegungsverfahren wird mit den Planungsbegünstigten erörtert.

I. Grundzustimmung der Planungsbegünstigten

Der Magistrat wird beauftragt, vor dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zur Wohnbaulandentwicklung – gemäß §1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) – von den Planungsbegünstigten die schriftliche Zustimmung zur Wertermittlung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung sowie zum Abschluss städtebaulicher Verträge gemäß § 11 BauGB und Ziffer III. dieses Beschlusses einzuholen.

II. Städtischer Erwerb privater Flächen in Gebieten der Wohnbaulandentwicklung

Der Magistrat wird beauftragt, eine sozial- und klimagerechte Stadtentwicklung in Gebieten der Wohnbaulandentwicklung durch den frühzeitigen Erwerb privater Flächen aktiv zu unterstützen. Dies wird, soweit möglich, durch planungsrechtliche Instrumente unterstützt. Städtische Flächen sind vorrangig für die gesetzliche Aufgabe der Schaffung der sozialen Infrastruktur zu nutzen.

III. Grundsätze für den Abschluss städtebaulicher Verträge

III.1 Geförderter Wohnungsbau

III.1.1 Anteile geförderter Wohnungsbau

Der Magistrat wird beauftragt, beim Abschluss städtebaulicher Verträge bei der Aufstellung von Bebauungsplänen – soweit die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen gegeben sind – mit dem Vertragspartner zu vereinbaren, dass 30 Prozent der durch den Bebauungsplan neu oder zusätzlich ermöglichten Bruttogrundflächen Wohnen für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Dabei gilt eine Quote von jeweils 50 Prozent für die unterschiedlichen Förderwege gemäß Ziffer III.1.2.

III.1.2 Geförderter Wohnungsbau – Förderwege

Der Magistrat wird beauftragt sicherzustellen, dass von den 30 Prozent geförderten Wohnungsbaus jeweils

- 50 Prozent aus den Programmen des Landes Hessen „Soziale Wohnraumförderung, hier: Mietwohnungsbau“ in Verbindung mit der städtischen Richtlinie „Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 1“ – Stufe 1 und Stufe 2
- 50 Prozent aus dem städtischen Programm „Frankfurter Programm für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen: Förderweg 2“ entstehen.

Die genannten Förderprogramme sind in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Eine Verteilung der geförderten Wohnungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll angestrebt werden.

Im Plangebiet wird die Quote von grundsätzlich 30 % im geförderten Wohnungsbau insgesamt nicht überschritten. Bei Projekten der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften ABG Frankfurt Holding und Nassauische Heimstätte gilt weiterhin eine höhere Quote für den Anteil geförderten Wohnungsbaus.

III.1.3 Geförderter Wohnungsbau – Ausschluss weiterer Förderwege

Der geförderte Wohnungsbau darf nicht außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne nachgewiesen werden. Damit ist auch die mittelbare Belegung ausgeschlossen.

Nicht anrechenbar auf die 30-Prozent-Quote sind die weiteren städtischen Förderprogramme, wie das „Frankfurter Programm zur Wohnraumförderung für Studierende“, das „Frankfurter Programm zur Förderung von neuem Wohnraum für selbstgenutztes Wohneigentum“, die Richtlinien zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum sowie andere Programme des Landes. Ebenfalls nicht anrechenbar sind Projekte des sogenannten preisgedämpften Mietwohnungsbaus.

III.2 Konzeptverfahren für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen

III.2.1 Anteile gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen

Der Magistrat wird beauftragt, beim Abschluss städtebaulicher Verträge bei der Aufstellung von Bebauungsplänen – soweit die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen gegeben sind – mit dem Vertragspartner zu vereinbaren, dass 15 Prozent der durch den Bebauungsplan neu oder zusätzlich ermöglichten Bruttogrundfläche Wohnen nach Konzeptverfahren für Projekte des gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt werden.

III.2.2 Städtische Flächen

Der Magistrat wird beauftragt, zur Erfüllung einer Quote von 15 Prozent der Bruttogrundfläche Wohnen in den Neubaugebieten für Konzeptverfahren ausreichende Flächen als Erbbaurecht auf der Basis des Verkehrswertes bereitzustellen, sofern diese nicht zur Schaffung sozialer Infrastruktur benötigt werden.

III.2.3 Flächenerwerb durch die Stadt

Sofern nicht ausreichend städtische Flächen gemäß Ziffer III.2.2 für diesen Zweck zur Verfügung stehen, sollen nach Möglichkeit die erforderlichen Bruttogrundflächen Wohnen von der Stadt zum Verkehrswert übernommen werden. Für den Erwerb von Flächen, werden alle planungsrechtlichen Instrumente zur Unterstützung eingesetzt.

III.2.4 Private Flächen

Sofern die städtischen Flächen zur Erfüllung der 15-Prozent-Quote gemäß Ziffer III.2.2 nicht ausreichen oder keine weiteren Flächen gemäß Ziffer III.2.3 angekauft werden können, wird der Magistrat beauftragt, darauf hinzuwirken, dass ausreichend Bruttogrundflächen Wohnen privater Eigentümer zum Verkehrswert in einem Konzeptverfahren unter Federführung der Stadt hierfür zur Verfügung gestellt werden.

III.2.5 Vergabe nach Konzeptverfahren

Der Magistrat wird beauftragt sicherzustellen, dass bei der Vergabe von städtischen und privaten Wohnbaugrundstücken für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen eine Vergabe nach Konzeptverfahren nach den „Städtischen Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken an gemeinschaftliche Wohninitiativen“ (in der jeweils gültigen Fassung) erfolgt, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind. Die Konzeptvergabe zielt darauf ab, dass preisgedämpfter Mietwohnungsbau errichtet wird.

III.2.6 Ersatz früherer Beschlusslagen

Mit diesem Beschluss werden die Ziffer 1. des Beschlusses vom 26.01.2006, § 10659, und die Ziffer III.1 des Beschlusses vom 26.01.2006, § 10712, aufgehoben und ersetzt.

III.3 Freifinanzierter Mietwohnungsbau

Der Magistrat wird beauftragt, beim Abschluss städtebaulicher Verträge bei der Aufstellung von Bebauungsplänen – soweit die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen gegeben sind – mit dem Vertragspartner zu vereinbaren, dass 15 Prozent der durch den Bebauungsplan neu oder zusätzlich ermöglichten Bruttogrundfläche Wohnen für Projekte des freifinanzierten Mietwohnungsbaus mit einem ausgewogenen Wohnungsgemeinde zur Verfügung gestellt werden.

III.4 Preisreduzierte Eigentumswohnungen

Der Magistrat wird beauftragt, beim Abschluss städtebaulicher Verträge bei der Aufstellung von Bebauungsplänen – soweit die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen gegeben sind – mit dem Vertragspartner zu vereinbaren, dass 10 Prozent der durch den Bebauungsplan neu oder zusätzlich ermöglichten Bruttogrundfläche Wohnen für preisreduzierte Eigentumswohnungen mit einem ausgewogenen Wohnungsgemeinde für Erwerber mit Einkommen gemäß dem Frankfurter Programm zur Förderung von neuem Wohnraum für selbst genutztes Wohneigentum zur Verfügung gestellt werden.

III.4.1 Anpassung des Förderprogramms

Der Magistrat wird beauftragt die städtischen Richtlinien zu dem oben genannten Förderprogramm aus dem Jahr 2010 anzupassen.

III.5 Ermittlung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung und Angemessenheit der Leistungen der Planungsbegünstigten

III.5.1 Angemessenheit der Leistungen

Nach § 11 Abs. 2 BauGB müssen die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Angemessenheit ist dann gegeben, wenn nach Abzug der Kosten für die vereinbarten Leistungen ein Drittel der planungsbedingten Bodenwertsteigerung beim Planungsbegünstigten verbleibt.

III.5.2 Ermittlung der Planungsbedingten Bodenwertsteigerung

Die planungsbedingte Bodenwertsteigerung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Differenz zwischen der Summe der Endwerte und der Summe der Anfangswerte ermittelt. Dabei sind beim Endwert die Auswirkungen der vertraglichen Verpflichtung zur Errichtung von gefördertem Wohnungsbau sowie zur Sicherstellung der Flächen für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen zu berücksichtigen. Der Anfangswert ergibt sich aus der Summe der Bodenwerte aufgrund des bisherigen Bau- und Planungsrechts ohne Berücksichtigung von Gebäuden sowie gegebenenfalls erforderlicher Ordnungsmaßnahmen zur Freilegung der Flächen.

Die Ermittlung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung erfolgt zum Stichtag der Unterschrift der Grundzustimmung sowie zum Stichtag der Unterschrift des städtebaulichen Vertrages.

III.5.3 Leistungen der Planungsbegünstigten

Bis zu einer Höhe von zwei Dritteln der planungsbedingten Bodenwertsteigerung sollen als Leistungen des Vertragspartners insbesondere vereinbart werden:

- Flächen und Maßnahmen zur Erschließung von Grundstücken,
- Flächen und Kosten für gebietsbezogene soziale Infrastruktur (beispielsweise Kitas, Grundschule, Jugendhaus),
- Flächen und Maßnahmen zum Klimaschutz, zur Klimaanpassung und zur Herstellung öffentlicher Grünflächen
- naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Übernahme Planungskosten.

In begründeten Ausnahmefällen können auch erhebliche Altlastensanierungen in diesem Zusammenhang als besondere Leistung vereinbart werden, sofern die oben aufgeführten Belange vollumfänglich erfüllt sind.

III.6 Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Anteile geförderten Wohnungsbaus gemäß Ziffer III.1.1. und der Anteile gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnens gemäß Ziffer III.2.1 sowie der Anteile freifinanzierten Mietwohnungsbaus ermittelt.

IV. Anteile geförderten Wohnungsbaus bei Wohnbaulandentwicklungen gemäß §§ 31 und 34 BauGB

Der Magistrat wird beauftragt darauf hinzuwirken, dass bei der Bauberatung bei Wohnbaulandentwicklungen gemäß § 31 BauGB ab einem Schwellenwert von 30 Wohneinheiten beziehungsweise 3000 Quadratmetern Bruttogrundfläche (BGF) Wohnen im Sinne der Ziffer III die dort aufgeführten Wohnungsbauförderprogramme angeboten werden. Ihre Inanspruchnahme wird von der Stadt erwartet.

Der Magistrat wird beauftragt, im Rahmen der Bauberatung bei wohnbaulichen Vorhaben gemäß § 34 BauGB ab einem Schwellenwert von 30 Wohneinheiten beziehungsweise 3000 Quadratmetern Bruttogrundfläche (BGF) Wohnen im Sinne der Ziffer III die dort aufgeführten Wohnungsbauförderprogramme ebenfalls anzubieten.

V. Klimaschutz

Die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in Frankfurt am Main sind bei der Baulandentwicklung zu beachten.

VI. Übergangsregelung

Die Regeln gemäß I.-III. gelten nach Möglichkeit und im rechtlichen Rahmen auch für Bebauungspläne, die über einen Aufstellungsbeschluss verfügen und noch nicht öffentlich ausgelegen haben. Bis zum Zeitpunkt des Beschlusses protokollarisch festgeschriebene Eckpunkte bleiben jedoch gewahrt.

VII. Baulandumlegung

Der Magistrat wird beauftragt darauf hinzuwirken, dass die Ziele der sozialen Stadtentwicklung auch im Falle der Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 ff. BauGB in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen erreicht werden. Über die umlegungsbedingten Vorteile hinaus können weitere Leistungen unter Wahrung der Angemessenheit vereinbart werden.

Es kann zielführend sein, eine freiwillige Umlegung zu vereinbaren. Damit können Vereinbarungen zu Mehrflächenabtretungen erfolgen und auch ein unter Umständen streitbefangenes Vollverfahren vermieden werden. Dies wird mit den Planungsbegünstigten erörtert und die Art des Verfahrens verbindlich vereinbart.

VIII. Beteiligungsgesellschaften

Der Magistrat weist die Geschäftsführungen der städtischen Mehrheitsbeteiligungen an, die obigen Regelungen umzusetzen bzw. setzt sich dafür ein, dass das zuständige Gremium eine entsprechende Entscheidung trifft. Die Vertreter/-innen der Stadt Frankfurt am Main in den Organen der Beteiligungsgesellschaften sind angehalten, sich für die Umsetzung der obigen Regelungen einzusetzen.

IX. Evaluation

Der Magistrat wird beauftragt, den Stadtverordneten nach fünf Jahren einen Evaluationsbericht, der Vorschläge für ggf. erforderliche Anpassungen des Baulandbeschlusses beinhaltet, vorzulegen.

Begründung:

A. Zielsetzung

Die Frankfurter Stadtentwicklung ist gegenwärtig geprägt von einem dynamischen Bevölkerungswachstum, einem sich verschärfenden Mangel an preiswertem Bauland und am Fehlen günstigen Wohnraums. Denn mit dem Wachstum ist ein stetiger Anstieg der Grundstückspreise und in der Folge ein weiterer Rückgang an preiswertem Wohnbauland für die Entwicklung bezahlbarer Wohnungen zu verzeichnen. Die künftige städtische Baulandpolitik ist daher von zentraler Bedeutung für eine nachhaltige sozial- und klimagerechte Stadtentwicklung.

Anhaltender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in Frankfurt am Main wird infolge des anhaltend starken Bevölkerungswachstums weiter zunehmen: Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung geht von einem Anstieg der derzeitigen Einwohnerzahl (mit Hauptwohnung, 30.06.2019) von 752.321 bis zu 810.085 Einwohnern im Jahr 2030 aus. Für die Wohnraumversorgung von 416.615 Haushalten (31.12.2017) stehen 393.163 Wohnungen (31.12.2017) zur Verfügung. Dies zeigt, dass trotz weiterer Zunahme des Wohnungsbestandes in den Vorjahren der durch mehr Einwohner und Haushalte bedingte Wohnungsbedarf nicht kompensiert werden konnte. Die Wohnraumversorgungsquote liegt nach Angaben aus dem Jahr 2017 bei 94,4 Prozent.

Die Wohnungsbedarfsprognose für Frankfurt aus dem Jahr 2016 erwartet bis zum Jahr 2030 445.819 Haushalte. Von dem deshalb weiterhin angespannten Wohnungsmarkt sind von zunehmender Wohnungsknappheit insbesondere einkommensschwache Haushalte betroffen, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Für die Versorgung dieser Haushalte sind vor allem die öffentlich geförderten Wohnungen von Bedeutung. Ihr Bestand hat allerdings bereits seit den 1990er Jahren deutlich abgenommen. Und neuer geförderter Wohnungsbau ist nicht in dem für einen Erhalt oder eine Erweiterung des Bestandes erforderlichen Umfang erfolgt.

Der künftige Bedarf an preiswertem Wohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen wird durch frei finanzierten und geförderten Wohnungsbau nicht im erforderlichen Umfang gedeckt. Durch die steigenden Mieten bei knappem Angebot drohen Verdrängungsprozesse. Ähnliches gilt für das Segment der Eigentumswohnungen, in dem die Preise zuletzt rasant angestiegen sind.

Dieser Entwicklung soll mit dem Baulandbeschluss entgegengewirkt werden.

Bauland für eine sozialgerechte Stadtentwicklung

Eine langfristig orientierte Baulandpolitik ermöglicht es der Stadt Frankfurt, insbesondere in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte, dem Zweck des § 1 BauGB nachzukommen, nämlich „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter besonderer Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (zu) gewährleisten“.

Der Baulandbeschluss soll der Mobilisierung von Bauland für die sozialgerechte Stadtentwicklung bei der Neubegründung oder der Änderung von Planungsrecht für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen dienen. Darunter fallen insbesondere die Bereitstellung von Flächen für die soziale Infrastruktur, für geförderten und bezahlbaren Wohnungsbau, für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen sowie für Mietwohnungsbau und preisreduziertes Wohneigentum.

Diesem Ziel dient auch der städtische Erwerb privater Flächen in den Gebieten künftiger Wohnbaulandentwicklungen.

Transparenz durch Grundzustimmung

Mit dem Baulandbeschluss werden die Eckpunkte für den Abschluss städtebaulicher Verträge und die Gegenstände der Verpflichtung zur Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten systematisch vereinheitlicht. Die Methode der Wertermittlung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung und damit der Rahmen für eine Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten an der Baulandentwicklung wird transparent und verbindlich festgelegt. Die Planungsbegünstigten sollen die Akzeptanz dieser Eckpunkte künftig in einer Grundzustimmung noch vor dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten für neues Planungsrecht schriftlich bestätigen.

30 Prozent geförderter Wohnungsbau

Die Stadtverordnetenversammlung hat bereits am 22.05.2014, § 4542, den Beschluss gefasst, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für neue Wohngebiete im Rahmen der rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten ein Anteil von 30 Prozent der Bruttogeschossfläche Wohnen als geförderter Wohnungsbau realisiert werden soll. Diese Quote soll in den jeweiligen städtebaulichen Verträgen vereinbart werden. Eine Festlegung der Förderwege wurde seinerzeit nicht getroffen.

Wie die Erfahrungen des Magistrates gezeigt haben, gab es bisher nicht genügend Bereitschaft seitens der Investoren, den Förderweg 1 für Haushalte mit niedrigen Einkommen in Anspruch zu nehmen, obwohl die Förderkonditionen seither kontinuierlich verbessert wurden.

Der Magistrat sieht sich daher veranlasst, die Förderwege, die bei der Erfüllung der 30-Prozent-Quote zur Anwendung kommen sollen, konkret zu benennen und ihre Anteile festzulegen. Bezugsgröße hierfür soll künftig die Bruttogrundfläche Wohnen sein. Die Erfüllung der 30-Prozent-Quote soll künftig ausschließlich und jeweils zur Hälfte durch die Frankfurter Programme für bezahlbaren Mietwohnungsbau, Förderweg 1 und Förderweg 2, erfolgen. Damit soll das Ziel der Schaffung von Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung bei allen Wohnbaulandentwicklungen in allen Stadtteilen und Stadtlagen erreicht werden.

Im Umkehrschluss sollen bei der Erfüllung der 30-Prozent-Quote alle Förder- und Finanzierungswege ausgeschlossen werden, die nicht unmittelbar zur Verbesserung des

Wohnraumangebotes für einkommensschwache Haushalte dienen. Dieser Ausschluss gilt nicht für die übrigen Wohnbauflächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne.

Bei Projekten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ABG Frankfurt Holding gilt weiterhin eine höhere Quote für den Anteil geförderten Wohnens von mindestens 40 Prozent.

15 Prozent Konzeptverfahren für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen

Die Stadt Frankfurt verfolgt das städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Ziel, durch Konzeptverfahren die weitere Verbreitung des gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnens bei der Wohnbaulandentwicklung auf städtischen und privaten Flächen zu unterstützen. Konzeptverfahren zum Festpreis sind ein geeignetes Steuerungsinstrument der Kommune zur Umsetzung von wohnungspolitischen, umwelt- und stadtentwicklungspolitischen Zielen. Zudem ermöglichen solche Wohnprojekte durch ihre bürgerschaftliche und nicht renditeorientierte Rechtsform dauerhaft preisstabile Wohnkosten.

Die Projekte gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnens bilden eine gute Ergänzung zu den herkömmlichen Wohnungsangeboten und tragen damit zu einer Vielfalt an Wohnformen bei. Zusätzlich zu der Quote für den geförderten Wohnungsbau werden mit diesen Projekten besondere Zielgruppen und die sich verändernden Bedarfe der Frankfurter Bevölkerung berücksichtigt, beispielsweise im Hinblick auf Inklusion oder Wohnen im Alter.

Darüber hinaus werden vor allem positive Auswirkungen auf die Quartiersentwicklung und die Bildung von starken Nachbarschaften in Neubaugebieten sowie auf das Entstehen vielfältiger und lebendiger Quartiere erwartet. Durch die gemeinschaftliche Beteiligung an Planung und Bau der Wohnungen und Gebäude wird die aktive gesellschaftliche Teilhabe an der Quartiersentwicklung gefördert. Bürgerinnen und Bürgern wird es ermöglicht, wieder stärker die Rolle eines Bauherren wahrzunehmen. Es entstehen frühzeitige Identifikation mit dem Neubauquartier und Verantwortungsbewusstsein für seine weitere Entwicklung. Verbunden mit diesem Anspruch ist eine Ergänzung der städtischen Infrastruktur durch nachbarschaftliche Angebote in den Erdgeschossen der Gebäude häufig ein integraler konzeptioneller Bestandteil des Nutzungskonzeptes für die Projekte.

Mit einer Quote von 15 Prozent der Bruttogrundfläche Wohnen können hinreichend positive soziale und städtebauliche Wirkungen auf das Nachbarschaftsleben in Neubaugebieten erwartet werden. Bereits mit Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom 26.01.2006, § 10659 und § 10712, wurde der Magistrat beauftragt, in allen Baugebieten „15 Prozent der städtischen Flächen für Baugruppen und Genossenschaften zu reservieren“ sowie „dafür Sorge zu tragen, dass künftig in Frankfurter Neubaugebieten (...) 10 bis 15 Prozent der Bauflächen für gemeinschaftliche Wohnungsbauprojekte von Baugruppen, Wohninitiativen, Genossenschaften etc. vorgehalten werden“. Diese doppelte Beschlusslage soll mit dem Baulandbeschluss zusammengefasst und vereinheitlicht werden.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.03.2015, § 5783, wurde bereits die Grundlage für Bewerbungs- und Vergabeverfahren für gemeinschaftliche Wohninitiativen in Frankfurt gelegt. Dies wird derzeit bei der Vergabe von Grundstücken an gemeinschaftliche Wohnprojekte im Rahmen des Liegenschaftsfonds angewendet. Es handelt sich um Vergaben im Konzeptverfahren zum Festpreis anhand transparenter

Bewertungs- und Auswahlkriterien unter Beachtung der Nutzung sowie sozialer, ökologischer und städtebaulicher Kriterien. Die Vergaben sollen wie bisher im Konzeptverfahren und zum Verkehrswert erfolgen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Quoten für geförderten Wohnungsbau und gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen sowie die Anteile an frei finanziertem Mietwohnungsbau berücksichtigt, um den Verkehrswert plangebietsbezogenen abzubilden.

15 Prozent frei finanziert Mietwohnungsbau

Bei den gegenwärtig stattfindenden Wohnbaulandentwicklungen entstehen nicht ausreichend frei finanzierte Mietwohnungen. Dies ergibt sich aus den derzeit bei der Projektentwicklung von Wohnbauflächen vorhandenen Grundstückspreisen sowie den daraus resultierenden Finanzierungen durch die am Markt dominierenden Immobilienentwickler. Mit Ausnahme der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften sind bei den Marktteilnehmern wenig bis keine bestandsorientierten und bestandshaltenden Unternehmen mit moderaten Renditeerwartungen vertreten. Vielmehr bestehen die Ziele der Projektentwicklung überwiegend in einer möglichst kurzfristigen und hochpreisigen Veräußerung der entwickelten Wohnimmobilien.

Die Festlegung einer Quote für Mietwohnungsbau dient demnach auch einer langfristigen und stabilen Quartiersentwicklung. Der Magistrat hält es deshalb für erforderlich, dass der frei finanzierte Mietwohnungsbau bei künftigen Wohnbaulandentwicklungen zu einem angemessenen Anteil vertreten ist, um ein ausgewogenes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsschichten sicherstellen zu können, besonders für sogenannte Schwellenhaushalte, die knapp über den Einkommensgrenzen für den geförderten Wohnungsbau liegen. Diesem Gesichtspunkt wird mit einer Quote von 15 Prozent für frei finanzierten Mietwohnungsbau Rechnung getragen.

10 Prozent preisreduzierte Eigentumswohnungen

Die gegenwärtig angebotenen Neubau-Eigentumswohnungen sind für Haushalte mit mittleren Einkommen nicht mehr erschwinglich. Durchschnittlich lagen die Quadratmeterpreise für Neubau-Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main im Jahr 2018 bei 6.130 Euro. Eine finanzielle Unterstützung im Rahmen des „Frankfurter Programms zur Förderung von neuem Wohnraum für selbst genutztes Wohneigentum“ ist aus diesem Grund kaum mehr darstellbar.

Mit einem Anteil von 10 Prozent an preisreduzierten Eigentumswohnungen soll für Haushalte mit mittlerem Einkommen und sogenannten Schwellenhaushalten bei künftigen Wohnbaulandentwicklungen wieder ein bezahlbares Angebot für selbst genutztes Wohneigentum zur Verfügung gestellt werden. Das Frankfurter Programm für selbst genutztes Wohneigentum soll kurzfristig an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Anteile geförderten Wohnungsbaus bei Wohnbaulandentwicklungen gemäß §§ 31 und 34 BauGB

Sofern kein Planerfordernis vorliegt, werden Baugesuche für Wohnungsbauvorhaben gemäß § 31 und § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Der Magistrat sieht in diesen Fällen das Potenzial, durch die Intensivierung einer abgestimmten Bau- und Förderberatung, Bauherren für die Wohnungsbauförderung zu interessieren und damit Projekte des geförderten Wohnungsbaus zu generieren. Der Magistrat sieht dieses

Potenzial ab einem Schwellenwert von 30 Wohneinheiten beziehungsweise 3000 Quadratmetern Bruttogrundfläche Wohnen.

Baulandumlegung

Eine Umlegung nach den §§ 45 ff. BauGB gegebenenfalls in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB soll durchgeführt werden, wenn aufgrund der bisherigen Eigentümerstruktur die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht möglich ist. In diesem Verfahren werden nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke geschaffen und die Flächen für die Erschließung, den Gemeinbedarf, die Grünanlagen etc. bereitgestellt. Die Flächen für den geförderten Wohnungsbau können an die Grundstückseigentümer in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag beziehungsweise an die Stadt zugeteilt werden. Die an die Stadt zugeteilten Flächen werden anschließend an Dritte weiterveräußert oder im Rahmen von Erbbaurechten vergeben.

Auch für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte sollen Flächenbereitstellungen im beschriebenen Umfang angestrebt werden. Es kann zielführend sein, zu Beginn des Verfahrens anstelle einer amtlichen Umlegung eine freiwillige Umlegung mit allen Partnern zu vereinbaren.

B. Alternativen

Vergleichbare Alternativen zur Entwicklung von Wohnbauflächen zur Förderung der nachhaltigen sozial- und klimagerechten Stadtentwicklung, des bezahlbaren Wohnungsbaus sowie gemeinschaftlicher und genossenschaftlicher Wohnprojekte in Frankfurt liegen nicht vor.

C. Lösung

Die dargelegten Lösungsansätze zum Erwerb und zur Entwicklung von Wohnbauflächen zur Förderung der nachhaltigen sozial- und klimagerechten Stadtentwicklung, des bezahlbaren Wohnungsbaus sowie gemeinschaftlicher und genossenschaftlicher Wohnprojekte in Frankfurt sind gesamtheitlich als integriertes Konzept zu verstehen.

D. Kosten

Aus den Lösungsansätzen resultieren keine unmittelbaren zusätzlichen finanziellen Auswirkungen. Zur Umsetzung der Ziele der Wohnungsbauförderung sind derzeit ausreichend Mittel in den städtischen Haushalt eingestellt und bei der mittelfristigen Haushaltsplanung berücksichtigt. Der Erwerb von Liegenschaften durch die Stadt Frankfurt erfolgt im Rahmen der entsprechenden Ausgabeansätze des städtischen Haushalts.

gez.: Feldmann
begl.: Leboucher