

Federführendes Amt:
Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Technischer Ausschuss	Kenntnisnahme	N	05.11.2020
Gemeinderat	Kenntnisnahme	Ö	17.11.2020

Betreff:

Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) zur Schaffung von sozialem Wohnraum im Gebiet der Stadt Winnenden

- 1. Sachstandsbericht -

Beschlussvorschlag:

Der 1. Sachstandsbericht zum Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe / Maßnahme		
Haushaltsansatz		
Üpl./Apl. gen. Haushaltsmittel / übertragener Ermächtigungsrest		
Ausgegebene Haushaltsmittel und erteilte Aufträge		
Noch freie Haushaltsmittel		
Verpflichtungsermächtigungen f. Ausz. in Folgejahren		
Zu erteilende Aufträge/zu vergebende Leistungen		
Zu genehmigende üpl./apl. Aufwendung / Auszahlung		
Zu genehmigende üpl./apl. Verpflichtungsermächtigung		

Begründung:

Seit der Beschlussfassung zur Überarbeitung des Handlungskonzepts soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) vom 17.07.2018 (Vorlage 144/2018) am 14.05.2019 (Vorlage 080/2019) wurden alle laufenden Bebauungsplanverfahren auf Anwendungsfälle zum HasoWo überprüft. Bei dieser Überprüfung hat sich schnell herausgestellt, dass das Abstellen rein auf die

zulässige planungsrechtlich festzusetzende Geschossflächenzahl (GFZ) bei der Ermittlung der für das HasoWo maßgebenden zulässigen Geschossfläche nicht alleine ausschlaggebend sein kann. Insbesondere im Bebauungsplan Kreuzwiesen ist durch die Festsetzung der Baugrenzen und der Gebäudehöhen eine geringere Geschossfläche tatsächlich realisierbar, als durch die GFZ festgesetzt ist. Hier erfordert es das Angemessenheitsgebot, dass auch nur die Geschossfläche, die tatsächlich realisierbar ist, zur Ermittlung des Beitrags zum HasoWo herangezogen wird.

Bisher wurden bei den beiden Bebauungsplänen „Haselsteinstraße“ und „Kreuzwiesen“ Vertragsabschlüsse für eine Herstellungsverpflichtung und zwei Ablöseverpflichtungen abgeschlossen. Die Verhandlungen haben sich aufgrund der Prüfung der Verträge seitens der Vertragspartner trotz vorhandener Musterverträge und der Erforderlichkeit der begründenden Unterlagen (Bebauungsplanentwurf, Abstimmung der Grundstückszuteilungen bei Umlegung, Wertermittlung der Grundstücke) allerdings hingezogen. Im Baugebiet „Kreuzwiesen“ ist der Satzungsbeschluss nun demnächst für den 17.11.2020 vorgesehen. Im Baugebiet „Haselsteinstraße“ liegt die Geschwindigkeit des Verfahrens in den Händen des Investors, hier sind allerdings noch artenschutzrechtliche Fragen zu klären, bevor ein Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Aktuell finden für die neuen Bebauungspläne „Gerberstraße II“, „Körnle Erweiterung“, „Bildackerstraße“ und „Öschelbronner Straße II“ Vertragsabstimmungen statt.

Verschiedene weitere geplante Bebauungspläne befinden sich je nach Stand des Planungsfortschritts in Vorprüfung hinsichtlich der Verpflichtungen zum HasoWo. Die größten Bebauungspläne mit Verpflichtungen zum HasoWo stehen mit dem Baugebiet Adelsbach II, dem Baugebiet Bildstraße II und dem Baugebiet Kirchhofäcker an.

Es zeichnet sich bei allen bisher geführten Verhandlungen eine starke Tendenz zur Wahl der Ablösung als Mittel zur Erfüllung der Verpflichtungen aus dem HasoWo ab. Dadurch wird die Stadt Winnenden verpflichtet, diese Ablösesumme für die Schaffung von sozialem Wohnungsbau für die Dauer von 30 Jahren zu verwenden.

Wäre in den beiden bisher geschlossenen Verträgen anstelle der Ablöse die Herstellung gewählt worden, hätten seitens der Eigentümer in den Gebieten ca. 344 m² sozialgebundene Wohnfläche hergestellt werden müssen. Durch die Wahl zweier Ablösevarianten werden jedoch nur ca. 118 m² sozialgeförderte Wohnfläche tatsächlich hergestellt. Die Summe die von den Eigentümern zur Ablösung der Verpflichtung zum HasoWo an die Stadt zu leisten ist

beläuft sich entsprechend der beiden abgeschlossenen Verträge aktuell auf rund 150.000 €.

In der Praxis zeigt sich, dass wenn Eigentümer den Konditionen des HasoWo nicht zeitnah zustimmen, diese Verzögerungen zu entsprechenden Verzögerungen bei der Umsetzung des jeweiligen Baugebiets führen können. Da die Eigentümer aber an der Umsetzung interessiert sind, hält sich dieser Verzug in der Regel im Rahmen.

Eine Überprüfung des Handlungskonzepts ist entsprechend des Beschlusses vom 14.05.2019 für das Jahr 2021 vorgesehen.

Anlagen:

Übersicht Anwendung HasoWo in Winnenden