

	Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt		
	Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	Ö	31.05.2022

Betreff:

Baugebiet "Steinweg" in Winnenden

- Verzicht auf Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zum Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo)

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung beschließt beim Bauvorhaben „Steinweg“ der Paulinenpflege auf den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zum Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden zu verzichten, weil es sich um ein Bauvorhaben mit sozialem Hintergrund handelt.

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:

Erstmalig mit Vorlage Nr. 144/2018 wurde von der Stadt der Grundsatzbeschluss für die Aufstellung des Handlungskonzepts soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) gefasst. Am 14.05.2019 wurde vom Gemeinderat der Stadt Winnenden die Überarbeitung des Handlungskonzepts soziales Wohnen in Winnenden (HasoWo) beschlossen. Der Grundsatzbeschluss trat rückwirkend zum 01.08.2018 in Kraft. Mit dem Instrument HasoWo soll steuernd in den Markt eingegriffen werden, um dem Mangel an sozial

gefördertem Wohnraum entgegenzutreten.

Grundstückseigentümer haben nach dem Grundsatzbeschluss ab einer zulässigen Geschossfläche von 500 m² mehr auf mindestens 20 % der zulässigen Geschossfläche den sozialen Wohnungsbau zu unterstützen. Diese Verpflichtung kann in drei unterschiedlichen Varianten erfüllt werden.

- 1.) Schaffung von geförderten Wohnungen
- 2.) Übertragung eines unbebauten Grundstücks zur Schaffung von sozialem Wohnraum durch die Stadt.
- 3.) Zahlung einer Ausgleichszahlung an die Stadt, die diesen Betrag zweckgebunden zur Schaffung von sozialem Wohnraum verwendet.

Die Einführung einer Quote für den sozialen Wohnungsbau ergibt sich aus § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Danach können Gemeinden mittels eines städtebaulichen Vertrags den Wohnbedarf für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen und geringem Einkommen sichern.

Die Paulinenpflege Winnenden e.V. beabsichtigt auf dem Grundstück Flst. Nr. 4739 in Winnenden die Gebäude Steinweg 1, 3, 5 und 7 abzureißen und das Grundstück neu zu bebauen. Es wird dafür der Bebauungsplan „Steinweg“ aufgestellt, der sich über das genannte Grundstück erstreckt.

Auf dem Grundstück sollen künftig 44 Wohnungen entstehen. Diese werden dringend für Bewohner der Paulinenpflege im Ambulant Betreuten Wohnen benötigt. Im Dachgeschoss von drei der vier Gebäude soll der Wohnraum wahlweise Mitarbeitern zur Verfügung gestellt oder mit Bewohnern belegt werden. Nähere Informationen können den Anlagen „Schreiben Paulinenpflege“ und „Nutzungskonzept Steinweg 1-7“ in Anlage entnommen werden.

Die Paulinenpflege hat ihren Hauptstandort in Winnenden mit verschiedensten Angeboten aus den Bereichen Bildung, Ausbildung und Arbeit und Wohnen. Die betreuten Menschen kommen aufgrund des besonderen Unterstützungsbedarfs (Gehörlosigkeit, Sprachbehinderung und Autismus) überregional nach Winnenden in die Paulinenpflege. Die Unterbringung erfolgt über die Kostensätze der Grundsicherung.

Nach den Ausführungen in den oben genannten Anlagen wird es für diese Menschen immer schwieriger auf dem freien Wohnungsmarkt Wohnraum zu finden. Damit handelt es sich genau bei dieser Personengruppe um Menschen, die vom § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erfasst ist. Mit dem Bauvorhaben der Paulinenpflege im Steinweg wird Wohnraum überwiegend für „eine Bevölkerungsgruppe mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen“ und „für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen“ geschaffen. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zum HasoWo erscheint daher unangemessen.

Es besteht in begründeten Einzelfällen die Möglichkeit Abweichungen vom Handlungskonzept ausnahmsweise zuzulassen. Diese bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats. Ein solcher Einzelfall liegt nach Einschätzung der Verwaltung vor. Sie empfiehlt daher auf den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zum Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden zu verzichten.

Nachrichtlich:

Nach dem Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden wären für das Bauvorhaben der Paulinenpflege im Steinweg entweder

- 407 m² sozial geförderten Wohnraums herzustellen oder
- der Stadt ein Grundstück, auf dem Geschosswohnungsbau realisiert werden kann, mit einer Fläche von

509 m² zu übertragen oder
 - ein Ausgleichbetrag in Höhe von 219.888 € an die Stadt zu leisten.

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>

Begründung / Optimierung:

Verwaltungsaufwand:					
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px; text-align: center;">Nein <input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="padding: 5px;">Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/>		Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>
Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/>				
	Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>				

Begründung:

Anlagen:

- ANLAGE Ansicht NORD
- ANLAGE Ansicht SUED
- ANLAGE Berechnung HasoWo Steinweg
- ANLAGE Nutzungskonzept_Steinweg 1-7
- ANLAGE Schreiben Paulinenpflege