

Vorlagennummer: BAP/2024/0076-01
Vorlageart: Bericht/Antwort gem. KV M-V
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Schaffung von Wohnraum in Wismar

Datum: 17.09.2024
Federführung: 60.2 Abt. Planung

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar (Anfrage / Antwort / Bericht)	26.09.2024	Ö

Sachverhalt

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die Anfrage der SPD-Fraktion möchte ich Ihnen wie folgt antworten:

1. Welche planungsrechtlichen Voraussetzungen bei der Schaffung von Wohnraum bestehen bisher und welche Umsetzungshemmnisse bestehen?

Antwort: Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbauvorhaben unterteilen sich in der Regel in zwei Kategorien:

- a) Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – „Einfügen“ (§ 34 Baugesetzbuch)
- b) Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 Baugesetzbuch)

Diese Vorschriften bilden die Grundlagen zur Beurteilung der weit überwiegenden Wohnungsbauvorhaben innerhalb der Hansestadt Wismar. Hemmnisse werden aus Sicht der Verwaltung nicht gesehen, da die Anwendung dieser Vorschriften bereits seit Jahrzehnten besteht und somit eine solide Rechtssicherheit besteht.

Bei der Aufstellung und Erarbeitung von Bebauungsplänen sind in der Vergangenheit erhöhte Ansprüche aus gesetzlichen Grundlagen (z. B. in den Bereichen Klimaschutz, Naturschutz, Mobilität usw.) sowie zusätzliche Aufgaben bzw. Bearbeitungsschritte hinzugekommen. Auch hierzu liegen in der Verwaltung bereits Erfahrungen aus den zurückliegenden und aktuellen Planverfahren vor, so dass auch hierin keine Hemmnisse gesehen werden.

2. Plant die Stadt Verkäufe von Grundstücken zu vergünstigten Kaufpreisen mit Auflagen für sozialen Wohnungsbau?

Antwort: Nein, aktuell sind keine Flächenverkäufe für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen.

3. Sind die Fördermöglichkeiten bei der Schaffung von Wohnraum des Landes bzw. Bundes ausreichend? Wenn nicht, was sollte konkret stärker gefördert werden?

Antwort: Nein. Die Fördermöglichkeiten für den sozialen Wohnungsbau sind nicht ausreichend. Die Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum stellt unter den derzeitigen Gegebenheiten ein finanzielles Risiko für die Wohnungsunternehmen bzw. für private Grundstückseigentümer dar. Die Wohnungsunternehmen haben über ihren Verband der Wohnungswirtschaft anhand von Beispielprojekten die Unwirtschaftlichkeit belegt. Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt bei Neubauten 40 Jahre und bei Gebäudemodernisierungen 20 Jahre. Mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren hat ein Neubau negative Erträge und negative Cashflows in der gesamten Laufzeit. Eine Gesamttrendite von unter 0,5 % wird erreicht, wenn der Endwert der Immobilie berücksichtigt wird.

Darüber hinaus ist die Beantragung von Fördermitteln umfangreich und kompliziert. Einzuzureichen sind neben den Antragsunterlagen u.a. eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, Legitimationsprüfung oder Selbstauskunft.

Es wäre ein Förderprogramm erforderlich, das zielgerichtet den Zweck von bezahlbarem Wohnraum verfolgt und die sozial orientierten Wohnungsunternehmen hierbei wirtschaftlich unterstützt.

4. Welche aktuellen Wohnungsbauvorhaben laufen momentan in Wismar und sind weitere Vorhaben bekannt?

Antwort: Innerhalb der Hansestadt Wismar bestehen zahlreiche Potenzialflächen für den Wohnungsbau. Auch hier muss nach den bauplanungsrechtlichen Zuordnungen unterteilt werden in:

a) Potenzialflächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne (§ 30 Baugesetzbuch)

Beispiele:

- B-Plan Nr. 67/06/01 - Wohngebiet Friedenshof I – Am Klinikum, Teilbereich Nord
- B-Plan Nr. 32/93 - Wohngebiet Hinter Wendorf / Ostseeblick – 6. Änderung
- B-Plan Nr. 68/17 - Sondergebiet Einzelhandel, Wohnmobilpark, Parkplatz und Wohngebiet Am Dreweswäldchen
- B-Plan Nr. 75/09 – Stadtteilzentrum Kagenmarkt
- B-Plan Nr. 76/09 Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost
(nicht abschließend)

b) Potenzialflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – „Einfügen“ (§ 34 Baugesetzbuch)

Beispiele:

- Erich Weinert Promenade
- Dargetzow - Am weißen Stein
- Klußer Damm
- Kapitänspromenade
- Auf der Helling
- Friedrich-Wolf-Straße
(nicht abschließend)

c) Potenzialflächen innerhalb der Flächen von "In Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen" - laufende B-Plan Verfahren

- B-Plan Nr. 9/91/6 Wohngebiet Redentin Südwest
- B-Plan Nr. 48/18 Wohngebiet Alte Gärtnerei (Hoher Damm)
- B-Plan Nr. 49/97 Wohngebiet Schweriner.Str./ Westfriedhof, 1. Änderung
- B-Plan Nr. 61/04 Wohngebiet Rostocker Straße
- B-Plan Nr. 79/11-1 Wohngebiet Lenensruher Weg
- B-Plan Nr. 81/21 Wohngebiet Philipp-Müller-Str./ Am Wischberg
- B-Plan Nr. 87/23 Wohngebiet Am Hopfengarten/ Friedrich-Teichen-Straße

Darüber hinaus befinden sich mehrere Neubauvorhaben im Bereich des Wohnungsbaus derzeit in Umsetzung. Hier können beispielsweise privat finanzierte Vorhaben am Klußer Damm / An der Bergbrauerei, die aktuellen Projekte der WOBAU in der Straße Am Köppernitztal / Am Schwedenstein, in der Dahlmannstraße sowie der Clau-Jesup Straße, private Investitionen in der Alexander-Behm Straße sowie das Quartier Papenstraße / Dankwartstraße benannt werden.

Anlage/n

Keine