



Berechnungsgrundlage für den 30%-Anteil geförderter Wohnungsbau

Vergleich Anzahl der Wohneinheiten und
Geschossfläche



30 % Geförderter Wohnungsbau

Genese der Berechnungsgrundlage

VO/2015/02984 In allen Stadtteilen soll künftig die Quote des geförderten Wohnungsbaus im 1. Förderweg bei Neubauten und Modernisierungen mindestens 30 % betragen.
(beschlossen BÜ 28.01.2016)

VO/2018/05863 Bericht der Verwaltung zur Umsetzung des BÜ-Beschlusses:
Bezugsgröße für die 30 %-Quote ist die maximal zu realisierende Wohnfläche im Geschosswohnungsbau
(zur Kenntnis genommen BÜ 22.03.2018)

VO/2019/07446 Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus soll bei allen neuen Projekten mindestens 30% bezogen auf die Anzahl der Wohnungen betragen.
(beschlossen BÜ 28.03.2019)
→ somit auch Berücksichtigung von Einzel-, Doppel-, Reihenhäusern

Bei der überwiegenden Anzahl der in den zurückliegenden Jahren beschlossenen BPläne wurde diese Herangehensweise zugrundegelegt.

Für die jüngsten BPlan-Verfahren wurde die Anzahl der WE als Bewertungsgrundlage verwendet.

30 % Geförderter Wohnungsbau

Genese der Berechnungsgrundlage

VO/2023/12062 Antrag des Beirats für Senior:innen:
In allen Stadtteilen soll künftig die Quote des geförderten Wohnraumes bei Neubauten und Modernisierungen mindestens 30 % des umbauten Raumes betragen.
(30.03.2023)

*Ergänzt durch
VO/2023/12223* Änderungsantrag der SPD-Fraktion:
In allen Stadtteilen soll künftig die Quote des geförderten Wohnraumes bei Neubauten im 1., 2. und 3. Förderweg mindestens 35 % des umbauten Raumes betragen.
(15.05.2023)

Vertagung im BA 09.10.2023:

AM Lötsch beantragt, dass die Verwaltung bei drei bereits beschlossenen B-Plänen vergleichend darstellen solle, wie sich die Anteile von Sozialen Wohnungsbau ändern würden, wenn anstelle von Wohneinheiten in Fläche kalkuliert werden würde.

Bis diese Darstellung vorliege, sollen TOP 4.7 und TOP 4.7.1 vertagt werden.

Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld

Anzahl Wohneinheiten (WE):

Ca. 400 WE geplant, davon

→ 310 WE im GWB

→ 90 WE in EFH

30 % der WE entspricht ca. 120 WE

unter Annahme von $\varnothing 100 \text{ m}^2$ GF je WE:

(120 WE x 100 m^2)

12.000 m²

GF für geförderten Wohnungsbau

Geschossfläche (GF):

GF Wohnen gesamt geplant ca. 48.300 m²

davon 30% entspricht ca.

14.490 m²

GF für geförderten Wohnungsbau



Nördliche Wallhalbinsel

Anzahl Wohneinheiten (WE):

Ca. 205 WE geplant,
davon rund 64 geförderte WE
Studierendenwohnen

30 % der WE entspricht ca. 61 WE

unter Annahme von $\varnothing 30 \text{ m}^2$ GF je WE Stud.wohnen:
(61 WE x 30 m^2)

1.830 m²

GF für geförderten Wohnungsbau

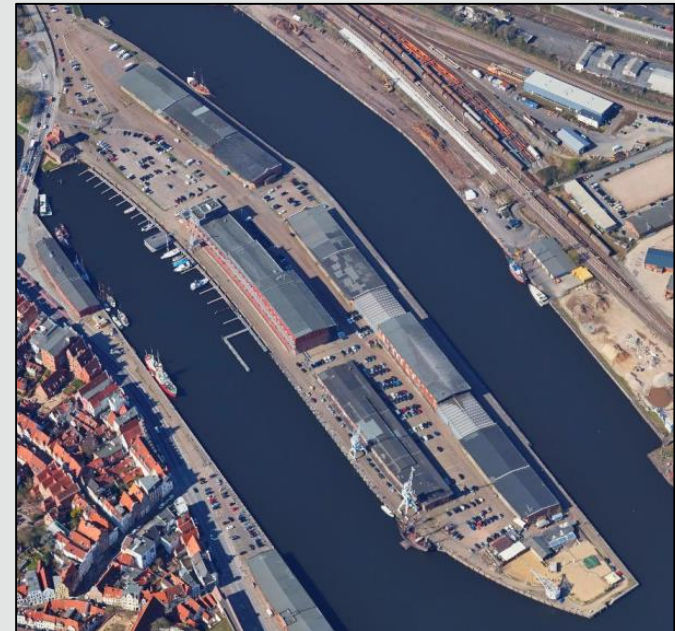
Geschossfläche (GF):

GF Wohnen gesamt ca. 13.250 m^2

davon 30% entspricht ca.

3.975 m²

GF für geförderten Wohnungsbau



Steinrader Damm

(BPlan beschlossen, jedoch unwirksam)

Anzahl Wohneinheiten (WE):

Ca. 49 WE geplant,
davon 13 WE Reihenhausscheiben (RH)
nach den Rahmenvorgaben des 2.
Förderwegs

30 % der WE entspricht ca. 13 WE

unter Annahme von $\emptyset$ 130 m² GF je RH:

(13 WE x 130 m²)

1.690 m²

GF für geförderten Wohnungsbau

Geschossfläche (GF):

GF Wohnen gesamt geplant ca. 8.890 m²

Annahme GF bei Einzelhäusern: 200 m² x 36 = 7.200 m²

Annahme GF bei Reihenhäusern: 130 m² x 13 = 1.690 m²

davon 30 % entspricht ca.

2.665 m²

GF für geförderten Wohnungsbau



Bornkamp

(BPlan beschlossen, jedoch unwirksam)

Anzahl Wohneinheiten (WE):

Ca. 250 WE geplant, davon

- 50 WE in DH/RH
- 120 WE Studierendenwohnen
- 80 WE im GWB

30 % der WE entspricht ca. 75 WE

unter Annahme von 50 % Stud.wohnen mit $\varnothing 30 \text{ m}^2$ GF
je WE und 50 % „normale“ geförderte WE mit $\varnothing 100 \text{ m}^2$
GF je WE : (75 WE x 65 m^2)

4.875 m^2

GF für geförderten Wohnungsbau

Geschossfläche (GF):

GF Wohnen gesamt geplant ca. 18.700 m^2

Annahme GF bei Doppelhäusern: $12 \times 180 \text{ m}^2 = 2.160 \text{ m}^2$

Annahme GF bei Reihenhäusern: $38 \times 130 \text{ m}^2 = 4.940 \text{ m}^2$

Annahme GF je WE im GWB: $80 \times 100 \text{ m}^2 = 8.000 \text{ m}^2$

Annahme GF je WE im Stud.wohnen: $120 \times 30 \text{ m}^2 = 3.600 \text{ m}^2$

davon 30 % entspricht ca.

5.610 m^2

GF für geförderten Wohnungsbau



Gegenüberstellung der Berechnungsgrundlagen

Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau im Vergleich der Bezugswerte „Anzahl Wohneinheiten“ und „Geschossfläche“

Baugebiet	Bezug WE	Bezug GF
Schlutuper Straße/ Lauerhofer Feld	12.000 m ²	14.490 m ²
Nördliche Wallhalbinsel	1.830 m ²	3.975 m ²
Steinrader Damm	1.690 m ²	2.665 m ²
Bornkamp	4.875 m ²	5.610 m ²

Bezugswert „Umbauter Raum“

Zu den beiden Anträgen VO/2023/12062 und VO/2023/12223

Hier wurde vmtl. versehentlich der umbaute Raum (schließt Geschosshöhen, Dachaufbauten u.ä. ein) als Grundlage genannt.

Der umbaute Raum ist aufwendig zu ermitteln.
Gegenüber der Geschossfläche als Bezugswert ist kein Vorteil erkennbar.

Wir empfehlen in Umsetzung der Anträge, als Berechnungsgrundlage für die Quote die Geschossfläche zugrunde zu legen.

In dem Antrag von AM Lötsch vom 09.10.2023 wird entsprechend auf die Fläche abgestellt:
„[...] wenn anstelle von Wohneinheiten in Fläche kalkuliert werden würde.“

Vergleichsbeispiel Nürnberg

Auszug Baulandbeschluss (19.07.2023)

„Werden mehr als 30 Reihen- und/oder Doppelhäuser oder mehr als 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau errichtet, sind 40 % der Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen.

Der Geschosswohnungsbau kann nur als Mietwohnungsbau nachgewiesen werden.

Die Regelung ist grundsätzlich in städtebaulichen Verträgen oder sonstigen Verträgen zu vereinbaren.“

<https://www.nuernberg.de/internet/stadtplanung/baulandbeschluss.html>

https://www.nuernberg.de/imperia/md/stadtplanung/broschueren/baulandbeschluss_nuernberg_16082023.pdf