

Antwort auf Anfragen	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Heike Möbius +49 202 563 8046 Heike.Moebius@stadt.wuppertal.de
	Datum:	28.10.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/1120/24/1-A öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.11.2024	Hauptausschuss	-----

11.11.2024	Rat der Stadt Wuppertal	Entgegennahme o. B.
Situation des sozialen und barrierefreien Wohnungsbaus		

Grund der Vorlage

Antwort auf die Große Anfrage vom 17.09.2024

Beschlussvorschlag

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Einverständnisse

Entfällt.

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Frage 1. Wie groß wird der Zuwachs an Wohnraum in Wuppertal voraussichtlich bis Ende 2025 sein?

Es ist nicht möglich, die genaue Anzahl an neuen Wohnungen in Wuppertal bis 2025 zu beziffern. Es liegen zu viele nicht absehbare Einflussfaktoren vor, z.B. die privaten Entscheidungen, Baurechte überhaupt auszuschöpfen.

Einen Hinweis auf das zukünftige Baugeschehen liefern zum einen die erteilten Baugenehmigungen für neue Wohnungen, aus Erfahrungswerten ca. 2 bis 3 Jahre vor der Baufertigstellung. Die jährlichen Zahlen für baugenehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Wuppertal finden sich laufend in den Quartalsberichten zur Wohnraumentwicklung, die regelmäßig in den Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit und in den Ausschuss

für Stadtentwicklung und Bauen eingesteuert werden (vgl. letzter Bericht VO/0900/24). Da die Zahlen der Baugenehmigungen für Wohnungen 2021, 2022 und 2023 vergleichsweise hoch lagen, sollten die Baufertigstellungen 2024 und 2025 auch jeweils im Bereich über 400 Wohnungen liegen. Aufgrund der Krise in der Bauwirtschaft könnten aber auch weitaus geringere Zahlen an neuen Wohnungen zustande kommen (wie 2022).

Zum anderen kann die durchschnittliche Anzahl an fertiggestellten Wohnungen pro Jahr für grobe Prognosen herangezogen werden. Dies sind in den letzten 20 Jahren durchschnittlich 402 neue Wohnungen pro Jahr. Bezogen auf die letzten 7 Jahre wurden durchschnittlich 374 neue Wohnungen pro Jahr in Wuppertal fertiggestellt, wobei die Jahreswerte schwanken.

Frage 2. Wie viele Wohnungen mit Sozialbindung gibt es zurzeit in Wuppertal?

a) wie viele sind davon barrierefrei nutzbare Wohnungen?

b) wie viele sind davon barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen?

Zum Stand 31.12.2023 befinden sich in der Stadt Wuppertal 11.608 Mietwohnungen und 439 selbst genutztes Wohneigentum aufgrund der öffentlichen Förderung noch in der Belegungsbindung.

Heutzutage ist ein Neubau barrierefrei zu errichten (hierzu wird auf die Antwort zu Frage 5a hingewiesen). Sowohl gesetzliche Vorgaben und Regelungen als auch die Förderrichtlinien selbst haben sich in den letzten Jahren immer weiterentwickelt. Dies betrifft auch die Regelungen und insbesondere notwendige Standards zur Barrierefreiheit.

Daher kann zur Barrierefreiheit (nach heutigem Standard) aller im Bestand befindlichen Wohneinheiten mit Sozialbindung keine valide Aussage getroffen werden. Die Neubauten der letzten Jahre erfüllen diese Standards, so dass hier keine explizite Ausweisung erforderlich ist.

Der Anteil rollstuhlgerechten Wohnraums ist aufgrund der höheren Anforderungen dementsprechend geringer.

Zudem muss ein Umbau zu (ggf. auch teilweise) barrierefreiem Wohnraum im Rahmen der Wohnraumförderung nicht zwingend mitgeteilt werden, soweit damit keine Mieterhöhung verbunden ist.

Frage 3. Welche Neubau-Projekte gibt es zurzeit in Wuppertal oder befinden sich in Planung?

und Frage 4. In welchen Stadtteilen werden diese Projekte für Wohnraum sorgen?

In der Anlage befindet sich eine Tabelle mit den aktuellen Wuppertaler Wohnbauprojekten (vgl. Anlage 01_Wohnbauprojekte im Bau oder in Planung). In der Tabelle sind Angaben aus dem Kataster des Ressorts 101.1 Stadtentwicklung und Projektinformationen der Ressorts 105.1 Bauleitplanung und 105.3 Bauförderung und Wohnen eingeflossen.

Aus der Tabelle ist auch zu entnehmen, wo sich die derzeit im Bau und in Planung befindlichen Projekte befinden (Angabe von Stadtbezirk und Quartieren).

Die Projekte in Planung sind dabei noch mit Unsicherheiten behaftet, es könnten Projekte auch nicht oder nur wesentlich später zur Realisierung kommen.

Frage 5. Bei welchen dieser Projekte werden Wohnungen mit Sozialbindung entstehen und wo werden diese entstehen?

In der Tabelle mit den aktuellen Wohnbauprojekten in der Anlage ist in der letzten Spalte jeweils vermerkt, ob ein Anteil mit Wohnungsbauförderung geplant ist bzw. errichtet werden soll. Es sind die Zahlen an Wohneinheiten nach den Projektinformationen der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung angegeben, die durch die der Wohnraumförderung aktuell bekannten und anstehenden Projektzahlen ergänzt wurden.

Die Zahl der geförderten Wohneinheiten liegt dabei in der Planungshöhe des jeweiligen Investors. Daher ist hierzu insbesondere im frühen Planungsstadium in der Regel noch

nichts bekannt, so dass durchaus Änderungen möglich sind, vor allem wenn die öffentliche Wohnraumförderung - wie dies zurzeit der Fall ist - z.B. aufgrund der Zinsentwicklung attraktiver (geworden) ist.

Eine Ausnahmeregelung besteht seit Mitte 2020 bei den im Rahmen der Bauleitplanung neu zu planenden Neubauprojekten (siehe Antwort zu Frage 6):

Bei diesen Projekten ist eine Mindestquote zugunsten der öffentlichen Wohnraumförderung einzuhalten. Darüber hinaus kann der jeweilige Projektentwickler bzw. Investor in Abstimmung mit der Abteilung Bauförderung und Wohnen (105.3) auch weiteren geförderten Wohnraum vorsehen, soweit dies der Bedarfsplanung sowohl quartiersbezogen als auch im Hinblick auf Größe und Ausgestaltung des Wohnraums und Zielgruppe entspricht.

Frage 5a) Wie viele sind davon barrierefrei nutzbare Wohnungen?

Gemäß Landesbauordnung BauO NRW sind Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3-5 barrierefrei zu bauen. Diese Pflicht wird bereits bei Vorliegen von mind. zwei Wohneinheiten ausgelöst.

Der in den letzten Jahren geförderte Wohnraum ist auch nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) barrierefrei zu erstellen. Ausnahmen werden nur zugelassen, soweit dies technisch nicht anders möglich ist (bei Modernisierungen des Bestandes).

Die Regelungen zur Barrierefreiheit gelten in der heutigen Form seit mindestens 2016. Auch nach der Bauordnung NRW wird im Übrigen Barrierefreiheit gefordert. Beide gesetzlichen Grundlagen wurden zuletzt aneinander angepasst.

Frage 5b) Wie viele sind davon barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen?

Hierzu liegen dem Team Wohnraumförderung noch keine verlässlichen Informationen vor, da sog. Rollstuhl-Wohnungen in der Planungshoheit der jeweiligen Investoren liegen. Im Rahmen der Beratung werden selbstverständlich alle in Frage kommenden Förderbausteine und die jeweilige Bedarfsplanung mit den Investoren bzw. Bauherren erörtert.

Die Planungen der genannten Projekte sind allerdings diesbezüglich noch nicht weit genug fortgeschritten, um hierzu verlässliche Aussagen treffen zu können.

Frage 6. Welche Strategien verfolgt die Stadt Wuppertal, um dem zunehmenden Wohnungsmangel insbesondere dem Wohnungsmangel an Sozialgebundenen Wohnungen entgegenzuwirken?

Zu Wohnungen allgemein: Die Stadtverwaltung Wuppertal verfolgt eine Mehrfachstrategie zur Schaffung von neuem Wohnraum (vgl. VO/0044/22). Zum einen werden Wohnbauprojekte durch Innenentwicklung forciert (vgl. VO/0753/21). Dazu gehört, dass vorrangig Bebauungspläne für bereits erschlossene oder vorgenutzte Flächen (Brachen) aufgestellt oder geändert werden, um Baurechte zu schaffen und Wohnungsbau zu ermöglichen, wo er heute nicht genehmigungsfähig ist. Außerdem wird das Projekt der Baulückenaktivierung durchgeführt (VO/1215/23). Die Arbeitsbereiche Aktivierung von Problem- und Schrottimmobilien und von Wohnungsleerstand (vgl. VO/0998/24) werden dauerhaft bearbeitet.

Um den hohen Bedarf an neuen Wohnungen zu decken, wird zum anderen Baulandentwicklung auf noch nicht erschlossenen Flächen betrieben (vgl. VO/0613/24).

Zu gefördertem Wohnungsbau: Auf das Handlungskonzept „Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus“ aus 2020 (VO/0448/20) wird verwiesen. Aufgrund dieser Vorlage wurde mit Beschluss des Rates vom 22.06.2020 eine Quote zugunsten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Höhe von 20% bei neu zu planenden Neubauprojekten verankert. Diese Quote wurde mit Beschluss des Rates vom 26.02.2024 auf 30% erhöht (VO/1087/23/1-A).

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

x neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Antwort auf eine Große Anfrage

Anlagen

Anlage 01: Aktuelle Wohnbauprojekte 2024