

Große Anfrage

für die Sitzung des Stadtrates Jena am 19. September 2018

Wohnen in Jena

Bilanz der Wohnraum- und Mietsituation unter Rückgriff auf den Beschluss Wohnen 2030 vom 21.10.2015
und Ausblick angesichts der wachsenden Stadt Jena

eingereicht durch die CDU-Fraktion
am 19.09.2018

Präambel

Am 21.10.2015 hat der Stadtrat nach ausgiebiger und kontroverser Diskussion den Beschluss 15/0370-BV „Wohnen in Jena 2030“ gefasst. Am 30.11.2016 gab es einen „Bericht Wohnen 2030“, den der Stadtrat zur Kenntnis genommen hat. Grundlage der Vorlagen waren die Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen bis 2030, ein Gutachten über die Wirksamkeit der Wohnungsmarktinstrumente vom 26.03.2015 und ein Gutachten zur Wohnbauflächenentwicklung bis 2030 vom 17.04.2015.

Als Ziel war formuliert, zwischen städtebaulichen, ökonomischen und sozialen Anforderungen ausgleichend zu wirken.

Ob und wie dies gelungen ist, soll durch die Große Anfrage evaluiert werden. Zugleich sind die Möglichkeiten auszuloten, wie die Stadt Jena dem wachsenden Druck auf den Wohnungsmarkt, steigenden Mieten und einem Flächenbedarf begegnen kann.

1. Umsetzungsstand „Wohnen 2030“

Mit der Anfrage soll die „gefühlte“ und ständig in Rede stehende Wohnungsknappheit genauer betrachtet werden. Daher ist der Beschluss von 2015 zu überprüfen, um Ziele für die Wohnungssituation in Jena abzuleiten zu können.

1.1 Wohnraum

- Wie fällt der Vergleich zwischen den geplanten Wohneinheiten (15/0370-BV Wohnen in Jena 2030) und der Anzahl der tatsächlich geschaffenen Wohneinheiten aus?
- Wie viele Wohneinheiten wurden seit 2015 jährlich geschaffen oder modernisiert? Falls möglich, bitte nach Marktsegmenten und/oder Wohnungsgrößen differenzieren.

2015 durch:	neu geschaffen	Marktsegment	modernisiert	Marktsegment
JenaWohnen				
WG Carl Zeiss				
Jenaer Baugenossenschaft				
Andere Wohnungsanbieter				
Private Bauherren				
Weitere				

2016 durch:	neu geschaffen	Marktsegment	modernisiert	Marktsegment
JenaWohnen				
WG Carl Zeiss				
Jenaer Baugenossenschaft				
Andere Wohnungsanbieter				
Private Bauherren				
Weitere				

usw. 2017, 2018

- Wie ist der Umsetzungsstand der in der Beschlussvorlage Nr. 16/0976-BV „Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030“ genannten Wohnbaustandorte?
- Wo und in welcher Größe sind seit 2015 Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ausgewiesen worden?
- Welche Wohnbauflächen mit Baurecht, die nicht Kleingartenanlagen betreffen, könnten 2019 – 2022 aktiviert werden? Bitte mit Anzahl der geplanten Wohneinheiten und planungsrechtlichem Status.

1.2 Bauanträge

- a) Wie viele **Bauvoranfragen** wurden seit 2015 gestellt, wie viele positiv, wie viele negativ beschieden? Was waren die wesentlichen Gründe für die Ablehnung?

	Anzahl	positiv beschieden	negativ beschieden	wesentliche Versagungsgründe
2015				
2016				
2017				
2018				

- b) Wie viele **Bauanträge** bzgl. Wohnungsbau wurden seit 2015 gestellt, wie viele positiv, wie viele negativ beschieden? Was waren die wesentlichen Gründe für die Ablehnung?

	Anzahl	positiv beschieden	negativ beschieden	wesentliche Versagungsgründe
2015				
2016				
2017				
2018				

1.3 Rahmenbedingungen für Bauherren

- a) Wie ist der Umsetzungsstand der "Elektronischen Bauakte", die laut Beschluss zum 30.06.2016 eingeführt werden sollte?
- b) Hat es z. B. mit der Stadt Leipzig oder anderen Kommunen, die eine elektronische Bauakte eingeführt haben, einen Erfahrungsaustausch gegeben? Wenn ja, wann und mit wem?
- c) Gibt es Klageverfahren wegen abgelehnter Bauvoranfragen oder Bauanträge? Wenn ja, wie viele und aus welchen Jahren?

1.4 Baulandkataster (Webseite Stadt Jena)

- a) Wie hat sich die Zahl der Einträge im Baulandkataster seit dem Start verändert (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?
- b) Wie viele Anträge auf Weitergabe der Kontaktinformationen über das Baulandkataster wurden seit dem Start gestellt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?
- c) Wie viele Baulücken aus dem Kataster wurden seit dem Start bebaut?
- d) Wurde für die im Kataster erfassten Flächen geprüft, inwiefern die Erschließung gesichert ist (KSJ, Stadtwerke)?
- e) Können weitere Flächen für das Kataster aktiviert werden?
- f) In welchem Umfang kommen bei der Aktivierung von Flächen Ergänzungssatzungen zum Einsatz? Wie bewertet die Stadtverwaltung die Wirksamkeit dieses Instrumentes?

2. Flächenvorratspolitik der Stadt und der Eigenbetriebe

Eine Stadt sollte langfristig Flächeneigentümer sein und bleiben, insbesondere um hinsichtlich der Pflichtaufgaben handlungsfähig zu sein. Daher sollten unter strategischen Langfristwägungen Flächen im Eigentum der Stadt Jena bleiben oder erworben werden.

- Wieviel Quadratmeter Flächen wurden vom Eigenbetrieb Kommunale Immobilien erworben in Hinblick auf 16/0976-BV Punkt 2/7 (strategische Flächenbevorratungspolitik über das Jahr 2030 hinaus)?
- Wieviel Quadratmeter Flächen sind vom Eigenbetrieb Kommunale Immobilien geplant zu erwerben? In welcher Höhe stehen dafür Mittel zur Verfügung?
- Welche Flächenverkäufe für Wohnbebauung wurden seit 2015 durch Kommunale Immobilien Jena getätigt? Bitte nach folgender Tabelle darstellen.

Fläche in m ²	Preis nach Verkehrswertgutachten	Tatsächlich erzielter Verkaufspreis	Kriterien: M - meistbietend K - Konzeptvergabe E - Erbbaupacht	Erwerb durch: A - Privatpersonen B - Bauträger C - andere

- Welche Flächenverkäufe für Wohnbebauung wurden seit 2015 durch die Stadtwerke Jena oder andere städtische Eigner getätigt? Bitte nach folgender Tabelle darstellen.

Fläche in m ²	Preis nach Verkehrswertgutachten	Tatsächlicher Verkaufspreis	Kriterien: M - meistbietend K - Konzept E - Erbbaupacht	Erwerb durch: A - Privatpersonen B - Bauträger

3. Wohnraum muss bezahlbar sein

Die Stadt Jena sollte in allen Wohnlagen für verschiedene Einkommensgruppen bewohnbar sein. Daher muss Politik Wege suchen, wie einer Segregation aufgrund der finanziellen Situation ihrer Bürger entgegengewirkt werden kann.

3.1 Sozialer Wohnungsbau und preisgünstiges Wohnen

- Wie definiert die Stadt Jena die Begriffe „Sozialwohnungen“ und „preisgünstiges Wohnen“?
- Wie viele Sozialwohnungen und preisgünstige Wohnungen benötigt die Stadt Jena aus heutiger Sicht bis 2030?
- Wie viele Wohnungen unterliegen derzeit einer Mietpreisbindung? In welchen Stadtteilen?
- Wie viele Wohnungen sind im Jahr 2017 und 2018 aus der Mietpreisbindung herausgefallen? In welchen Stadtteilen?
- Wie viele Wohnungen sind 2017 und 2018 in die Mietpreisbindung aufgenommen worden? In welchen Stadtteilen?

3.2 Mietpreisbremse

- Werden die Auswirkungen der Mietpreisbremse in Jena evaluiert?
- Falls ja, welche Auswirkungen hatte die Mietpreisbremse auf die Mietpreisentwicklung in Jena?
- Sind der Stadtverwaltung Fälle bekannt, in denen gegen die Mietpreisbremse verstoßen wurde?
- Plant die Stadtverwaltung nach dem Auslaufen der Mietpreisbremse für Jena erneut auf die Landesregierung zuzugehen, um diese erneuern zu lassen?

4. Wohnbau versus Kleingärten

Kleingärten haben große Bedeutung für das Stadtklima, für ökologische Vielfalt in Flora und Fauna. Sie dienen der Erholung und der Selbstversorgung. Flächen von Kleingartenanlagen stehen immer wieder im Konflikt mit Wachstumsbestrebungen der Stadt und angestrebter Verdichtung.

- a) Wie hat sich die Zahl der Kleingärten in Jena in den letzten fünf Jahren entwickelt (bitte nach Jahr aufschlüsseln)?
- b) Wie hat sich die Zahl der Kleingärten auf städtischen Grundstücken in den letzten fünf Jahren entwickelt (bitte nach Jahr aufschlüsseln)?
- c) Auf welchen Flächen planen die Stadt oder die städtischen Unternehmen in den nächsten Jahren Kleingärten einer anderen Nutzung zuzuführen?
- d) Welche Flächen stehen zur Verfügung, um mögliches Ersatzland für Kleingärten (nach § 14 BKleingG) zu schaffen?
- e) Wie viel Ersatzland für Kleingärten wurde in den letzten fünf Jahren geschaffen (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

5. Flächennutzungsplan

Die Stadt Jena hat den Prozess der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes eingeleitet, der einige Jahre in Anspruch nehmen wird.

- a) Wie viele **Teiländerungen** zum Flächennutzungsplan gab es von 2015 bis 2018? Bitte die Art der Nutzungsänderung angeben.
- b) Wie viele Änderungen des Flächennutzungsplans müssen noch eingearbeitet werden?
- c) Welche Hindernisse liegen bei der Aktivierung der einzelnen FNP-Vorbehaltsflächen und Potentialflächen vor?
- d) Wie und wonach werden Flächen als Außen- oder Innenbereich zugeordnet? Wer legt das auf welcher Grundlage fest? Welchen Einfluss hat der Stadtrat als politisches Gremium auf diese Entscheidungen?
- e) Gibt es Konflikte bei Bauwilligen bzw. bei bestehenden genehmigten Wohnbauten mit dem Baurecht, die mit der Lage im Außenbereich zu erklären sind? Wenn ja, wie viele?
- f) Wie viele davon ließen sich durch Änderung von Außenbereich in Innenbereich lösen?

6. Kooperationen mit Umlandgemeinden im SHK

- a) Wie viele Stellungnahmen zu Wohnbauvorhaben im Umland hat Jena als Oberzentrum seit 2015 erstellt (bitte Aufteilung nach Zustimmung oder Ablehnung des Vorhabens)?
- b) Wie viele Wohneinheiten umfassten diese Bauvorhaben im Umland (möglichst mit Einteilung Geschosswohnungsbau, Ein- und Zweifamilienhäuser)?
- c) Beabsichtigt die Stadt, ablehnende Voten der letzten Jahre erneut aufzurufen?
- d) Wie sieht die zukünftige Kooperation mit dem Umland bezüglich der Schaffung von Wohnraum aus?