

## **Auszug aus der Niederschrift über die 03. Sitzung der Bürgerschaft am 18.04.2024**

### **Zu TOP: 9.14**

#### **Auskunftersuchen gem. § 71 Kommunalverfassung MV zum Thema soziales Wohnen im Bereich des Areals "Schwesternwohnheim"**

**Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI**

**Vorlage: AN 0049/2024**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund verlangt gem. § 71, Abs. 4 der Kommunalverfassung M-V Auskünfte zu folgenden Fragen:

1. Auf dem Areal des ehemaligen Schwesternwohnheims sollen Wohnungen entstehen. Die Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft (SWG) zeichnet für die Planung und Umsetzung verantwortlich. Wie stellt sich der Stand der Planung dar?
2. Wann ist mit der Fertigstellung zu rechnen?
3. Welches Preisgefüge ist bei der Vermarktung der Wohnungen zu erwarten?
4. Sieht die Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft die Möglichkeit, sozial ausgewogene Wohnstrukturen auszugestalten?
5. Teilt die SWG die Einschätzung, dass Stadtquartiere mit einer sozialen Mischung dazu beitragen, eine breite soziale Teilhabe für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten und gegenseitiges Verständnis zwischen den gesellschaftlichen Gruppen zu fördern?
6. Wenn ja, welche Bemühungen stellt die SWG an, um dies zu fördern und zu etablieren?

Herr Dr.-Ing. Badrow beantwortet das Auskunftersuchen wie folgt:

zu 1.:

Nach dem Erwerb der Immobilie wurden umfangreiche Erkundungen zu Bauzustand und Ertüchtigungsfähigkeit der Bestandsbauten angestellt.

Ziel war es, möglichst viel Altbestand zu erhalten.

Aktuell stellt es sich so dar, dass lediglich der in südlicher Richtung gelegene Geschosswohnungsbau sinnvoll zu erhalten ist. Zudem sollen die dort angebauten Säle nach derzeitigem Stand erhalten bleiben.

zu 2.:

Unter Annahme einer weiteren Planungsphase von mind. 1 Jahr und einer angenommenen Bauzeit von 2 Jahren wäre eine Fertigstellung vor Ablauf des Jahres 2028 nicht realistisch. Allerdings ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass die SWG mit dem Projekt Reiferbahn schon eine Ressourcenbindung zu verzeichnen hat.

zu 3.:

Durch den Einsatz seriellen Bauens wird eine erhebliche Reduzierung der Baukosten angestrebt.

Allerdings werden in der konkreten Situation die reduzierten Kosten für die Errichtung der Wohnflächen durch die Kosten der Errichtung von notwendigen Stellflächen in die Höhe getrieben.

Im Ergebnis wird mit marktgerechten Preisen gerechnet, welche sich infolge der tatsächlichen Baukosten ergeben werden.

zu 4.:

Nicht sozial ausgewogene Wohnstrukturen entstehen in der Regel in Städten und Gemeinden, deren Wohnungsmarkt durch eine Schiefelage von Angebot und Nachfrage gekennzeichnet ist.

Dadurch, dass die SWG, wie bereits dargestellt, bestrebt ist, ein möglichst breites und preiswertes Angebot an Wohnraum in den verschiedenen Stadtgebieten anzubieten, soll insbesondere einem etwaigen sozioökonomischen Strukturwandel, gelegentlich auch als Gentrifizierung bezeichnet, entgegengewirkt werden.

Dies kann selbstverständlich nur in Bereichen gelingen, wo die SWG auch einen wesentlichen Marktanteil innehat.

Der Oberbürgermeister merkt an, dass auch durch die Wohnungsbaugenossenschaften ein respektabler Anteil dahingehend geleistet wird.

Grundsätzlich kann jedoch festgestellt werden, dass in einer Gesamtbetrachtung eine ausreichende Versorgung der Stralsunder Bürger mit Wohnraum gewährleistet ist.

zu 5.:

Diese Einschätzung ist aus Sicht der SWG grundsätzlich zutreffend.

zu 6.:

Wie bereits ausgeführt, strebt die SWG stets nach einem breiten und preiswerten Wohnungsangebot in den verschiedenen Stadtteilen.

Aus Sicht der SWG kann eine soziale Durchmischung nur funktionieren, wo die Mietpreise für alle sozialen Gruppen erschwinglich sind. Dies ist in der Regel allerdings nicht dadurch realisierbar, dass Besserverdienende den Mietpreis anderer Bewohner subventionieren. Hier sind die Förderinstrumente des sozialen Wohnungsbaus gefragt, welche derzeit allerdings, unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten im Zusammenhang mit den noch immer erheblichen Baupreisen, nicht die gewünschten Anreize bewirken.

Ein positives Beispiel ist in diesem Zusammenhang die Initiative der Hansestadt Stralsund, welche im Rahmen des Projektes Reiferbahn über die durch sie beherrschte Brunst-Weber-Stiftung Wohnraum errichten lässt, der zu dauerhaft niedrigen Mietpreisen angeboten werden kann.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Steffen Behrendt

Stralsund, 07.05.2024