

fed. Senator/-in: S 4 - Stadtplanung, Bau, Klimaschutz und Mobilität Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität	Beteiligt: Senatsbereich 4 Stadtplanung, Bau, Klimaschutz und Mobilität Bauamt
Anfrage von Uwe Flachsmeyer (Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.Volt) Wohnraum für Familien	
Geplante Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
Zuständigkeit	

Sachverhalt:

1. Welche Flächen befinden sich im Besitz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bzw. im Besitz der WIRO, auf denen die Schaffung von Wohnraum für Familien (hier: Wohneinheiten ab 100 qm oder 4 Zimmern) möglich ist?

Es wird um die Angabe folgender Sachverhalte gebeten:

- Nennung der Gebiete und Angaben von Größe
- Anzahl der potentiell zu schaffenden Einheiten.
- Aktueller Status der Bebauungsmöglichkeiten.
- Aktueller Status der Umsetzung der Bebauung und Nennung der Gründe, warum das Bauvorhaben noch nicht realisiert wurde.

In folgenden rechtskräftigen B-Plangebieten sind unter anderem Wohnnutzungen auf städtischen Flächen festgesetzt:

- 15.MU.204 "Warnow-Quartier, Dierkower Damm"
- 11.M.200 "Am Rathaus / Am Schilde"
- 06.SO.48.2 "Uferzone Schmarl"
- 09.WA.39.1 "An der Mühle"•12.W.174 "Hüerbaasweg"

Allein die Flächengröße der B-Plangebiete gibt keinen Aufschluss über die Anzahl der möglichen Wohneinheiten, da es sich innerhalb der B-Pläne "Warnow-Quartier, Dierkower Damm" sowie "Am Rathaus / Am Schilde" um gemischt genutzte Gebiete handelt.

Die Wohnungsgröße kann nicht Gegenstand einer Bebauungsplanfestsetzung sein. Auch die Nutzergruppe "Familie" ist nicht festsetzbar. Die Entscheidung über die Wohnungsgröße und der Nutzgruppe obliegt allein dem Investor. Etwaige Prognosen zu Wohneinheiten beziehen sich immer auf Durchschnittswerte und beinhalten somit auch kleinere Haushalte.

Laut Aussage der WIRO kann hier eine detaillierte Aufstellung konkreter WIRO-Grundstücke, auf denen die Schaffung von Familienwohnraum ggf. möglich wäre, nicht erfolgen. Die entsprechenden Informationen über Eigentumsverhältnisse und Flächenpotenziale unterliegen Schutzbestimmungen – insbesondere sind die Grundbuchdaten nicht öffentlich einsehbar und stellen auch ein Geschäftsgeheimnis dar.

Die Frage kann somit nur dahin gehend beantwortet werden, dass die WIRO Flächen in Besitz hat aber nur wenige Flächen konkret bebaubar sind (B-Plan oder Städtebauliches Konzept nach 34). Dies sagt nichts über die Eignung von Bevorratungsflächen aus – deren Relevanz wird man erst später bewerten können.

2. Welche Flächen im Besitz der Stadt Rostock bzw. der WIRO für die derzeit kein Baurecht besteht, eignen sich, um in Bauland für Wohnraum umgewandelt zu werden?

Folgende B-Pläne befinden sich derzeit u.a. zugunsten der Wohnnutzung auf Flächen der Stadt Rostock in Aufstellung:

- 15.WA.178 "Obere Warnowkante Gehlsdorf"
- 09.W.191 "Wohnen u. Studieren Am Pulverturm, 2.Teilbereich"
- 09.W.192 "Wohnen u. Sondergeb. Am Südring"
- 04.W.213 "Wohngebiet Hermann-Flach-Straße"

Alle weiteren potenziellen Wohnungsbauflächen sind dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entnehmen.

Bisherige Entwicklung durch die WIRO: Die WIRO hat in den letzten 30 Jahren 23 Wohnbaugebiete entwickelt und vermarktet. Insgesamt wurden rund 4.400 Grundstücke an private Bauherren – überwiegend Familien – verkauft. Beispiele für erfolgreich umgewandelte Flächen: Kassebohm, Obstplantage Evershagen, Tannenweg, Kalverradd und Diedrichshagen. Im jüngsten Baugebiet Kiefernweg entstanden planmäßig 221 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser. Davon sind bereits knapp 200 verkauft, weitere notarielle Beurkundungen stehen an. Bis auf wenige Ausnahmen sind alle Grundstücke reserviert. Aktuell befinden sich keine weiteren Standorte der WIRO für individuellen Wohnungsbau in konkreter Planung.

Diedrichshäger Land: Die Rostocker Bürgerschaft hat einen Prüfauftrag an die WIRO beschlossen, der die Möglichkeit eines Grundstückserwerbs im Diedrichshäger Land betrifft. Im Auftrag der Stadt soll eine ergebnisoffene Prüfung (Gespräche mit Eigentümern) erfolgen.

Parallel befinden sich neben den bereits genannten Bebauungsplanverfahren zugunsten stadteigener Flächen auch diverse weitere Bebauungspläne in Zusammenarbeit mit privaten Flächeneigentümern in Aufstellung.

Grundsätzlich wurde für ca. 2.000 Wohneinheiten Planungsrecht geschaffen. Diese Flächen befinden sich noch im Entwicklungsprozess (u.a. Werftdreieck). Für weitere ca. 3.000 Wohneinheiten laufen aktuell die Bauleitplanverfahren diese werden kurz- bzw. mittelfristig (ab 2026/27) zur Verfügung stehen. Darüber hinaus liegt aktuell ein Fokus in der Stadtentwicklung im Aufbau eines gesamtstädtischen Flächenmanagements. Ziel ist es alle Entwicklungspotentiale, unabhängig ob städtische oder private Flächen, im Stadtgebiet zu erheben und in einer GIS-Datenbank zusammenzuführen. Anschließend sollen diese Potentiale priorisiert und proaktiv angeschoben werden. Erste Ergebnisse werden in diesem Jahr vorliegen.

3. Auf welchen Flächen in der Hansestadt Rostock, die im Besitz von dritten Eigentümern sind, ist eine Bebauung mit Wohnraum für Familien (hier: Wohneinheiten ab 100 qm oder 4 Zimmern) derzeit beantragt, genehmigt oder in Umsetzung? Welchen aktuellen Bebauungsstand haben diese Gebiete? Wie viele Einheiten können dort entstehen?

Baugenehmigungen werden ungeachtet der Eigentumsverhältnisse erteilt und auch nicht nach Wohnungsgrößen (m²) oder Zimmern (ab 4 Zimmern) statistisch erfasst. Daher können wir zu dieser Frage nur wie in beigefügter Übersicht dargestellt zuarbeiten und zudem die laufenden Verfahren und Baubeginne für 2025 sofern angezeigt darstellen.

Vom 01.01.2025 bis zum 31.07.2025 sind bisher 31 Anträge eingegangen, hiervon wurden bisher 9 genehmigt und bei 2 Vorhaben der Baubeginn angezeigt.
Darüber hinaus wurden in 2025 54 nach § 62 LBauO M-V genehmigungsfreie Neubauten angezeigt. Das betrifft weit überwiegend das B-Plan-Gebiet Kiefernweg.
Bauanträge die in 2024 gestellt wurden und 2025 entschieden wurden sind nicht berücksichtigt, diese erscheinen dann erst in der Statistik 2026.

4. Um wie viele Wohneinheiten für Familien ist der Bestand der WIRO in den letzten 5 Jahren gewachsen? Bitte dabei Wohnungen ab 100 qm und 4 Zimmern angeben.

Beantwortung der WIRO (aus vorliegender Stellungnahme):

a)

Anzahl 4-R-Wohnungen WIRO insgesamt (Jahreswechsel 2024/25): ca. 3.220 Anzahl ab 5-R-Wohnungen WIRO insgesamt (Jahreswechsel 2024/25): ca. 410

b)

Anzahl Wohnungen ab 4-RWE mit mind. 100 qm Wfl. im WIRO-Bestand - per 31.12.2019: 206 (eigener Gesamtbestand: 34.916) - per 06.08.2025: 242 (eigener Gesamtbestand: 35.178)

c)

Anzahl Neubau und/oder Ankauf ab 4RWE mit mind. 100 qm Wfl. im Bestand - 1994-2019: 64 (neu errichtet und vermietet) - 01.01.2020-06.08.2025: 106 (neu errichtet und vermietet)

Von der WIRO wurden ergänzend folgende allgemeine Bemerkungen gegeben:

1. Beim Thema Familienwohnraum ist es wichtig, zu differenzieren: Eine Wohnung mit 100 m² oder vier Zimmern in einem mehrgeschossigen Wohnhaus richtet sich oft an Mieter mit einem anderen Bedarfsspektrum als Familien, die an einem Eigenheim – etwa einem Einfamilien- oder Doppelhaus – interessiert sind. Dabei stehen Aspekte wie Gestaltungsfreiheit, Garten, Eigentumsbildung und Lage im Vordergrund. Wenn im mehrgeschossigen Wohnungsbau größere Wohnungen geschaffen werden, spricht diese Wohnform typischerweise nicht die Zielgruppe von Grundstückskäuferinnen an, die ein Einfamilienhaus errichten möchten. Dies sollte bei der Bewertung von Flächenpotenzialen und wohnungspolitischen Entscheidungen berücksichtigt werden.

2. Grundsätzlich ist anzumerken, dass die bauliche Nutzung eines Grundstücks – sofern es baurechtlich für den mehrgeschossigen Wohnungsbau geeignet ist – in der Regel flexibel ausgestaltet werden kann. Wohnhäuser ermöglichen prinzipiell die Realisierung verschieden großer Wohneinheiten, darunter auch solche mit mehr als 100 m² Wohnfläche oder vier und mehr Zimmern. Die Ausgestaltung hängt in der Regel von der planerischen Konzeption und der Nachfrage ab.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

☒ Die Vorlage hat keine Auswirkungen.

☐ Die Vorlage hat folgende Auswirkungen:

Klimarelevante Auswirkungen

☒	keine Auswirkungen
-------------------------------------	--------------------

Dr. Ute Fischer-Gäde

Anlagen
Keine