



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.	VL-87/2026/XX
Federführende Abteilung:	1.1 Abteilung Innere Verwaltung, Personal und Organisationsmanagement
Sachbearbeiter:	Hafeneger, Patrik
Datum:	24.08.2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	07.09.2026	beschließend

Betreff:

Antrag der Fraktionen von FDP und CDU

Sachstandsbericht zur Vermarktung des vierten Bauabschnitts im Baugebiet "Taubenzehnten II" und zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird beauftragt, in einer der nächsten Sitzungen des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses einen Sachstandsbericht zur geplanten Vermarktung und Bebauung des vierten Bauabschnitts im Baugebiet „Taubenzehnten II“ entlang der Eschborner Straße vorzulegen.

Der Sachstandsbericht soll insbesondere folgende Punkte umfassen:

1. den aktuellen Stand des Vermarktungs- und Vergabeverfahrens für die betreffenden Baufelder WA 1 und WA 2,
2. die vorgesehene Gewichtung des Kriteriums Preis mit 45 Prozent bei Festlegung eines Mindestverkaufspreises von 1.350 Euro/m²
3. den Stand bisheriger Gespräche mit möglichen Investoren, Projektentwicklern, Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften,
4. die weiterhin angestrebte Anzahl der Wohneinheiten sowie die vorgesehene Aufteilung zwischen Miet- und Eigentumswohnungen,
5. die Umsetzbarkeit der im August 2020 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Vorgabe, wonach rund 33 Prozent der entstehenden Wohnungen als preisgedämpfter und damit bezahlbarer Mietwohnraum geschaffen werden sollen,
6. die Umsetzbarkeit der damals vorgesehenen Rahmenbedingungen, insbesondere
 - o einer anfänglichen Nettokaltmiete von höchstens 12 Euro je Quadratmeter,
 - o einer Begrenzung künftiger Mietanpassungen sowie
 - o eines Belegungsrechts der Stadt Steinbach für einen Zeitraum von 20 Jahren,
7. mögliche rechtliche, wirtschaftliche, planerische oder vergaberechtliche Hindernisse bei der Umsetzung des bisherigen Konzeptes,
8. eine Einschätzung des Magistrats, ob das im Jahr 2020 beschlossene Konzept unter den heutigen Rahmenbedingungen unverändert umgesetzt werden kann oder ob Anpassungen beziehungsweise eine Neuausrichtung erforderlich sind.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat im August 2020 beschlossen, im vierten Bauabschnitt des Baugebietes „Taubenzehnten II“ ein Wohnungsbauprojekt mit einem erheblichen Anteil an bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. Vorgesehen war die Schaffung von etwa 85 bis 100 Wohneinheiten in den Baufeldern WA 1 und WA 2. Rund ein Drittel der Wohnungen soll als preisgedämpfter Mietwohnraum entstehen. Mit diesem Konzept sollen insbesondere Menschen mit mittleren Einkommen unterstützt werden. Hierzu gehören beispielsweise Beschäftigte in Kindertagesstätten, bei der Polizei, in der öffentlichen Verwaltung, im Einzelhandel, im Handwerk oder in sozialen Berufen. Diese Personengruppen haben häufig keinen Anspruch auf eine Sozialwohnung, können die inzwischen sehr hohen Mieten im Rhein-Main-Gebiet jedoch nur schwer tragen.

Zur Sicherung einer langfristigen Bezahlbarkeit sah das damalige Konzept eine anfängliche Nettokaltmiete von höchstens 12 Euro je Quadratmeter, begrenzte Mietanpassungen sowie ein zwanzigjähriges Belegungsrecht der Stadt Steinbach vor. Diese Vorgaben sollen gewährleisten, dass die betreffenden Wohnungen dauerhaft der angestrebten Zielgruppe zugutekommen. Seit der Beschlussfassung sind mehrere Jahre vergangen. Gleichzeitig haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau erheblich verändert. Gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, veränderte Förderbedingungen sowie die Entwicklung der Grundstücks- und Mietpreise können Auswirkungen auf die Realisierbarkeit des bisherigen Konzeptes haben.

Für die weitere politische Beratung ist daher ein umfassender und transparenter Überblick über den aktuellen Stand erforderlich. Die Stadtverordnetenversammlung und die Öffentlichkeit sollen nachvollziehen können, welche Schritte bereits erfolgt sind, welche Gespräche geführt wurden, welche Hindernisse bestehen und in welchem zeitlichen Rahmen mit einer Vermarktung beziehungsweise Bebauung gerechnet werden kann.

Das Ziel, in Steinbach zusätzlichen und langfristig bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit mittleren Einkommen zu schaffen, bleibt für CDU und FDP von großer Bedeutung. Auf Grundlage des Sachstandsberichtes soll anschließend ergebnisoffen beraten werden, ob das bestehende Konzept weiterverfolgt, an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst oder neu ausgerichtet werden muss.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Laura Jungeblut
Fraktionsvorsitzende
FDP Fraktion

Christian Breitsprecher
Fraktionsvorsitzender
CDU Fraktion