

SPD-Fraktion

im Rat der Stadt Wesseling



Tel. 02236/701-234
eMail: spd@wesseling.de
www.spd-wesseling.de

Fraktionsvorsitzender:
Helge Herrwegen

stv. Fraktionsvorsitzender
Detlef Kornmüller

Fraktionsgeschäftsführer:
Helmut Halbritter

Fraktionskassiererin:
Tanja Florin

SPD-Fraktion Wesseling * Alfons-Müller-Platz * 50389 Wesseling

Herrn
Dr. Jürgen Löffler
Vorsitzender des Ausschusses für
Stadtentwicklung und Umweltschutz
Rathaus
Alfons Müller Platz
50389 Wesseling

Wesseling, 31. Oktober 2018

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz am 27.11.2018

Sehr geehrter Herr Dr. Löffler,

die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Wesseling bittet für die oben genannte Sitzung um Aufnahme des Tagesordnungspunktes

Sozialgerechte Bodennutzung

Beschlussentwurf:

1. Um die Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum zu verbessern, wird bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau grundsätzlich ein angemessener Anteil der Bauflächen für die Errichtung von preisgebundenen Wohnungen (öffentlich geförderter Wohnungsbau) reserviert.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bau preisgebundener Wohnungen in Baugebieten durch vorhabenbezogene Bebauungspläne, durch städtebauliche Verträge und andere Instrumente des Städtebaurechts (z.B. Baulandumlegung) sicherzustellen.
3. Um die steigenden Kosten der Stadt für die Entwicklung von Bauland stärker zu refinanzieren, werden vorrangig Flächen im Eigentum der Stadt Wesseling bzw. der Gesellschaften der Stadt entwickelt. Dies gilt sowohl für die Neuerschließung von Flächen als auch für das Flächenrecycling. Durch kontinuierliche Bereitstellung entsprechender Mittel im Haushalt (Fonds) wird der frühzeitige und vorausschauende Grunderwerb von künftigen Bauflächen durch die Stadt sichergestellt.
4. Private Flächen sollen von der Verwaltung nur noch dann für die Baulandentwicklung vorgeschlagen werden, wenn sich die Planungsbegünstigten vorab zur Mitfinanzierung von Kosten und Lasten bereiterklärt haben, die durch das Planungsvorhaben ausgelöst werden. Hierzu gehören insbesondere der Ersatz der Kosten der städtebaulichen Planung und die

angemessene Übernahme von Kosten der notwendigen technischen und sozialen Infrastruktur. Die Übernahme der Verpflichtungen soll durch den Abschluss städtebaulicher Verträge abgesichert werden. Zur Qualitätssicherung sind bei der Baulandentwicklung in der Regel städtebauliche Wettbewerbe durchzuführen.

5. Zur Umsetzung dieser Grundsätze einer sozialgerechten Bodennutzung entwickelt die Verwaltung ein Verfahren. Dabei ist auf die frühzeitige Abstimmung mit Mietern, Grundstückseigentümern und sonstigen Berechtigten sowie mit Investoren besonderer Wert zu legen. Vorbild sind die Grundsätze der Stadt München für „Die sozialgerechte Bodennutzung“
6. Der Rat beschließt die Verfahrensgrundsätze nach Diskussion mit der Bürgerschaft, den Verbänden und Interessengruppen.
7. Für die Umsetzung dieses Prozesses werden 20.000 Euro in den Doppelhaushalt 2019/2020 für Gutachten etc. eingestellt.
8. Die Verwaltung wird um Vorschläge gebeten, welche zusätzlichen personellen und finanziellen Ressourcen zur Umsetzung erforderlich sind.

Begründung:

Förderung des Baus preiswerter Wohnungen

Die Nachfrage nach Wohnraum und insbesondere nach preiswerten Wohnungen ist in Wesseling seit Jahren gleichbleibend hoch, wie die Zahl der beantragten Wohnberechtigungsbescheinigungen zeigt. Auch und gerade das „Handlungskonzept Wohnen Wesseling“ zeigt eine deutliche Zukunftsperspektive durch den Wegfall von mehr als 40% der öffentlich geförderten Bestandswohnungen. Gleiches lässt sich dem aktuellen Bericht der NRW.Bank zur Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsmarktes entnehmen.

(https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/NRW.BANK_Preisgebundener_Wohnungsbestand_2017.pdf)

Ebenfalls lässt sich diesem Bericht entnehmen, dass in den größeren Städten der Rheinschiene rund 40-50 % aller Haushalte einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Die Sozialstruktur der Stadt Wesseling ist hier durchaus vergleichbar. Diesen Nachfragen steht aber nur ein verschwindend geringer Anteil des Wohnungsmarktes zur Verfügung.

Die bisherigen Anstrengungen der Stadt, die Versorgung mit preiswertem Wohnraum zu verbessern, haben keinen durchschlagenden Erfolg gehabt – im Gegenteil, es hat sich gezeigt, dass der Markt andere Prioritäten setzt. Die Stadt muss deshalb neue Wege einschlagen, um das wohnpolitische Ziel zu erreichen. Wir schlagen vor, die Grundsätze z.B. der Stadt München bzw. die Beschlüsse etwa der Städte Stuttgart, Frankfurt/M. und Nürnberg für eine sozialgerechte Bodennutzung als Vorbild zu nehmen, entsprechende Regelungen für Wesseling zu entwickeln und nach Diskussionen mit der Bürgerschaft, den Verbänden und Interessengruppen im Rat zu beschließen.

Nutzung des planungsbedingten Wertzuwachses für die Finanzierung öffentlicher Kosten

Die Baulandentwicklung beschert der Stadt erhebliche Kosten. Dazu zählen neben dem Planungsaufwand selbst und der Erschließung des Geländes auch Kosten für den Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur. Nur ein Teil dieser Aufwendungen kann durch den Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch und weitere gesetzlich regelte Beiträge (z.B. nach Kommunalabgabengesetz) refinanziert werden. Der Ausbau von Schulen, Kindertagesstätten, die Anlage neuer Spielplätze, die Anpassung der Verkehrsinfrastruktur usw. müssen von der Stadt aus eigenen Mitteln finanziert werden.

Umgekehrt führt die Baulandentwicklung zu einem erheblichen Wertzuwachs der Flächen. Das gilt auch für Stadterneuerungs und -umbauprojekte. Die planungsbedingte Wertsteigerung bleibt im Wesentlichen bei den Eigentümern der Flächen.

Um die zunehmenden Kosten der Baulanderschließung in den Griff zu bekommen, bietet sich die vorrangige Nutzung stadteigener Flächen an. Der Planungsmehrwert kann durch Verkauf der erschlossenen Flächen ungeschmälert dem städtischen Haushalt zugeführt werden. Durch vorausschauende Bodenwirtschaft und durch die laufende Bereitstellung von Mitteln für den frühzeitigen Grunderwerb soll die Quote der Baulandentwicklung auf eigenen Flächen erhöht werden.

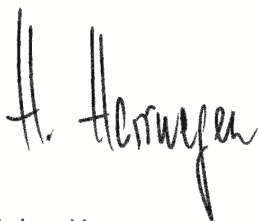
Sofern auch private Flächen für die Baulandentwicklung integriert werden sollen, muss eine stärkere Beteiligung der Eigentümer an den Entwicklungskosten der Stadt vereinbart werden. Anzustreben sind städtebauliche Verträge, in denen sich die Eigentümer zur Übernahme der Aufwendungen für die Planung und zur angemessenen Mitfinanzierung von Aufwendungen für die Herstellung bzw. den Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur verpflichten, bevor Bebauungsplanverfahren in die Wege geleitet werden. In welchem Ausmaß der planungsbedingte Wertzuwachs für die Finanzierung der städtischen Aufwendungen zugesichert werden soll, muss im Einzelfall entschieden werden. Dabei ist stets ein Ausgleich zwischen den Interessen der Stadt an der Begrenzung der öffentlich zu tragenden Kosten und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Beteiligten zu finden.

Auch für dieses Verfahren soll die Verwaltung Grundsätze erarbeiten. Vorbild können auch hier die bereits angeführten Grundsätze der Stadt München und die Beschlüsse der Städte Stuttgart, Frankfurt/M. und Nürnberg sein.

Beteiligung der Interessengruppen, der Verbände und der Öffentlichkeit

Durch frühzeitige Beteiligung soll sichergestellt werden, dass die Regelungen nicht nur rechtssicher, sondern auch situationsgerecht und praktikabel ausformuliert und gehandhabt werden.

Weitere Begründungen werden in der Sitzung vorgetragen.



Helge Herrwegen
Fraktionsvorsitzender