

Vorlagebericht

Bauverwaltung Schneeberger, Gerhard	Nummer: BauVW/223/2017 Datum: 09.06.2017 Aktenzeichen:
--	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	21.06.2017	öffentlich

Betreff:

Antrag der Stadtratsfraktion SPD - Bündnis 90/Die Grünen - Förderung von sozialem Wohnungsbau - Empfehlung an den Stadtrat

Sachdarstellung, Begründung:

Mit Schreiben vom 06.06.2017 beantragte die Stadtratsfraktion SPD – Bündnis 90/Die Grünen, in künftigen Bauleitplanungen sozialen Wohnungsbau zu fördern, indem Bauträger durch Festsetzung im Bebauungsplan bzw. über städtebaulichen Vertrag verpflichtet werden, einen prozentuellen Anteil an Sozialwohnungen zu bauen (siehe Antragsschreiben als Bestandteil dieser Beschlussvorlage).

Der Antrag der SPD-Fraktion soll voraussichtlich in der Juli-Sitzungsrunde **im Wortlaut** zur Abstimmung gestellt werden. Aktuell will die Verwaltung den Antrag zur Kenntnis an die Fraktionen weiterleiten, deren Sichtweise ggf. entgegennehmen und vorschlagen, eine Expertenrunde zum Thema zu laden.

Der Freistaat Bayern fördert seit 2016 als dritte Säule des Wohnungspakts Bayern den sozialen Wohnungsbau. Mit einem 4-Jahresprogramm werden zunächst 2.500 Mietwohnungsneubauten gefördert, die allen Sozialwohnungsberechtigten zur Verfügung stehen sollen. Die Zahl der neugebauten Sozialmietwohnungen soll in den Folgejahren kontinuierlich um jährlich 500 Wohnungen gesteigert werden, so Bauminister Joachim Herrmann. Außerdem sollen Investitionsanreize für private Investoren und Wohnungsunternehmen durch den Staat eingeführt werden, so zum Beispiel die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Mietwohnungsneubauten.

Sozialgerechter Wohnungsbau, als Verpflichtung in der Bauleitplanung, ist auch aus Sicht der Verwaltung ein wichtiges Instrument, damit sozial schwachen Bürgern in der Zukunft bezahlbarer Wohnraum in Burglengenfeld zur Verfügung stehen kann.

Man sollte jedoch diesbezüglich als ersten Schritt in Zusammenarbeit mit der zuständigen Abteilung in der Regierung der Oberpfalz eine Bedarfsermittlung durchführen, um feststellen zu können, in welchem Ausmaß (Prozentanteil) Sozialwohnungen in Bebauungsplänen festgesetzt werden sollte. Damit der Stadtrat vor der Beschlussfassung ausreichend informiert ist, würde die Verwaltung vorschlagen, eine Diskussionsrunde mit einem Bauträger (z.B. Dr. Küblböck), einem Vertreter einer Wohnungsbaugesellschaft für Sozialwohnungen (Baugenossenschaft Burglengenfeld eG) und einem Vertreter der Regierung der Oberpfalz (Förderung Sozialer Wohnungsbau) zu organisieren, in der die Fraktionen Fragen an die Spezialisten zu diesem Thema stellen können.

Sollte der Stadtrat eine derartige Expertenrunde nicht wollen / benötigen, wird dieses Treffen auf Verwaltungsebene stattfinden.

Außerdem wird die Verwaltung mit vergleichbaren Städten in Kontakt treten und Informationen einholen, welche Erfahrungen gemacht wurden und mit welchen „baurechtlichen Instrumenten“ (vorhabenbezogener B-Plan, städtebaulicher Vertrag, ...) der soziale Wohnungsbau vorangetrieben wurde.

Nach Abschluss der Informationseinholung wird der Antrag im Wortlaut voraussichtlich im Juli abgestimmt.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Verwaltung zu beauftragen, den Bedarf an sozialen Wohnungen in Burglengenfeld festzustellen, eine „Spezialistenrunde“ aus Vertretern der Bauträger, Baugenossenschaften für Sozialwohnungen und Behörden zum Informationsaustausch einzuberufen sowie Erfahrungen von vergleichbaren Städten, die sozialen Wohnungsbau im Bauleitverfahren bereits fordern, zu ermitteln.

SPD – Burglengenfeld

Stadtratsfraktion

Eingegangen am

07. Juni 2017

Stadt Burglengenfeld



SPD Stadtratsfraktion – Sebastian Bösl – Parkstraße 6 – 93133 Burglengenfeld

SPD Burglengenfeld - Stadtratsfraktion

vorab per Telefax: 09471/701845

Stadt Burglengenfeld

Herrn Bürgermeister Thomas Gesche

Marktplatz 2 – 6

93133 Burglengenfeld

Fraktionsvorsitzender/Postempfänger:

Sebastian Bösl

Parkstraße 6

93133 Burglengenfeld

boesl_sebastian@web.de

Kontoverbindung:

Sparkasse Burglengenfeld

BIC: BYLADEM1SAD

IBAN: DE93 7505 1040 0760 4136 90

Burglengenfeld, den 06.06.2017

Antrag zur Stadtratssitzung vom 28.06.2017: Sozialen Wohnungsbau fördern

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Gesche,

zu vorbezeichneter Stadtratssitzung stellt die Stadtratsfraktion SPD-Bündnis 90/Die Grünen folgenden Antrag:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. In der künftigen Bauleitplanung werden bei Ausweisung eines reinen (§ 3 BauNVO), allgemeinen (§ 4 BauNVO) oder besonderen Wohngebiets (§ 4a BauNVO) mindestens 10% der neu geschaffenen Wohneinheiten als Sozialwohnungen im Bebauungsplan festgesetzt.
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. Fördermöglichkeiten sind mit der Regierung der Oberpfalz zu klären.
3. Zur Umsetzung dieser Grundsätze einer sozialgerechten Bodennutzung entwickelt die Verwaltung – soweit dies nicht ohnehin schon der Praxis entspricht – ein Verfahren nach dem Vorbild der Stadt München für die „Sozialgerechte Bodennutzung“ und legt es dem Stadtrat zur Abstimmung vor.

Zur

Begründung

führen wir folgendes aus:

„Deutschland bietet kaum Platz für die Schwachen“¹, „Wohnungsmangel in Bayern: "Es reicht hinten und vorne nicht"², „Die große Lücke: Warum der Wohnungsbau dem Bedarf hinterher hinkt“³ – Schlagzeilen wie diese zeigen: Bezahlbarer Wohnraum ist rar.

Wer ein Leben lang arbeitet, kann nicht immer davon ausgehen, dass seine Rente ausreicht, um den Lebensunterhalt zu bestreiten. Von Altersarmut ist in Deutschland nach den Zahlen des Statistischen Bundesamtes rund jeder siebte der über 65-Jährigen betroffen. Als arm wird derjenige eingestuft, der als Alleinstehender weniger als 917 Euro im Monat zur Verfügung hat.

Die Kommune muss diesen Menschen und anderen Bedürftigen helfen. Wohnungsbau und Wohnungsaufsicht sind laut Bayerischer Verfassung eine kommunale Aufgabe, Art. 83 BV.

0,4 % der Wohneinheiten stehen in Burglengenfeld im Eigentum der Kommune oder eines kommunalen Wohnungsunternehmens (Stand 2014).

Von 1999 bis 2014 hat sich in Bayern der Sozialwohnungsbestand von 250.000 auf 130.000 verringert (Aussage Xaver Kroner, Vorstand des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW) in „WELT“ vom 01.11.2015). In jüngster Zeit ist eine Umkehr festzustellen.

Die Probleme, die mit dem sozialen Wohnungsbau verbunden sind, dürfen nicht ignoriert werden. Es wäre kontraproduktiv, wenn die Gemeinde dazu beiträgt, einen sozialen Brennpunkt zu schaffen. Eine Durchmischung der Wohngebiete ist wünschenswert. Deswegen fordern wir, dass in der künftigen Bauleitplanung bei Ausweisung eines reinen (§ 3 BauNVO), allgemeinen (§ 4 BauNVO) oder besonderen Wohngebiets (§ 4a BauNVO) mindestens 10% der neu geschaffenen Wohneinheiten als Sozialwohnungen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Fördermittel von Bund und Land Bayern sind anzufordern.

Zur Umsetzung dieser Grundsätze einer sozialgerechten Bodennutzung soll die Verwaltung ein Verfahren nach dem Vorbild der Stadt München für die „Sozialgerechte Bodennutzung“ erarbeiten und dem Stadtrat zur Abstimmung vorlegen.

Eine ausführliche Darstellung des Konzeptes ist in der Broschüre „Die Sozialgerechte Bodennutzung - Der Münchner Weg“ zu finden, die als pdf-Datei im Internet unter

¹ www.tagesspiegel.de vom 07.12.2016

² www.augsburger-allgemeine.de vom 30.03.2016

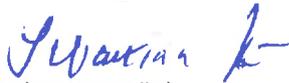
³ www.augsburger-allgemeine.de vom 23.05.2017

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/sobon.html>

abrufbar ist. Darin ist unter anderem zu lesen:

„Der Begriff entstammt dem Baugesetzbuch (BauGB). § 1 Abs. 5 BauGB und verlangt, dass Bauleitplanung neben vielem anderem auch eine „sozialgerechten Bodennutzung“ gewährleistet. In München wird mit dem Begriff „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN) das Regelwerk für den Abschluss städtebaulicher, also planungsbegleitender Verträge und Regelungen bezeichnet. Die „Sozialgerechte Bodennutzung“ sorgt für Transparenz und Kalkulierbarkeit der geforderten Kosten, Lasten und kostenrelevanten Bindungen. Sie sichert die Gleichbehandlung der Planungsbegünstigten, denen ein angemessener Teil des planungsbedingten Wertzuwachses verbleibt.“

Daran möge sich die Verwaltung orientieren.



Sebastian Bösl
Fraktionsvorsitzender

sowie die Stadtratsmitglieder

Hans Deml
Roland Konopisky

Michael Dusch
Bernhard Krebs

Sabine Ehrenreich
Betty Mulzer

Peter Wein