

## Vorlagebericht

Leitung der Verwaltung Gesche, Thomas	<b>Nummer:</b> BauVW/244/2017 <b>Datum:</b> 14.09.2017 <b>Aktenzeichen:</b>
--	---

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	20.09.2017	öffentlich
Stadtrat	27.09.2017	öffentlich

**Betreff:**

### Antrag der SPD-Stadtratsfraktion - Förderung von sozialem Wohnungsraum – Empfehlung an den Stadtrat

**Sachdarstellung, Begründung:**

Die SPD-Fraktion hat die Schaffung von Sozialwohnungen beantragt (siehe Anlage).

Hierzu wurde der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss umfangreich durch den zuständigen Ansprechpartner der Regierung der Oberpfalz, Herrn Albert Dischinger, beraten. Auf die entsprechenden Ausführungen darf verwiesen werden.

Die Verwaltung hat weiterhin viele Gespräche mit Fachleuten zu diesem Thema geführt.

Herr Dischinger von der Regierung der Oberpfalz erwähnte in seinen Ausführungen, dass man vielleicht eine 5%-Quote bei einem der nächsten Baugebiete probieren und auch Einzelvorhaben unterstützen sollte.

Herr Dr. Lehner, der grade von der Stadt mit der Erstellung eines ISEK beauftragt ist, erwähnte im Rahmen einer ISEK-Sitzung, dass er auch von Fall zu Fall - also bei jedem Baugebiet - entscheiden würde, wie hoch die Anzahl an Sozialwohnen sein soll, da eine pauschale Umsetzung bei kleinen Baugebieten durchaus nicht immer praktikabel ist.

Der Geschäftsstellenleiter der gemeinsamen Geschäftsstelle im Städtedreieck, Herr Gregor Glötzl, hat umfangreiche Voruntersuchungen angestellt. Er weist auf mögliche rechtliche Schwierigkeiten bei der Umsetzung hin und empfiehlt langfristig im Städtedreieck eine Quote von 5 % Sozialwohnungen vom Gesamtwohnungsmarkt.

Als Fazit kann gesagt werden, dass die Schaffung von Sozialwohnungen und preiswerten Mietwohnungen grundsätzlich immer begrüßenswert ist. Die Festlegung einer starren Quote sollte aber für eine Kleinstadt wie Burglengenfeld nicht umgesetzt werden.

### **Beschlussvorschlag BUV:**

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat

1. zu beschließen, dass in der künftigen Bauleitplanung bei Ausweisung eines reinen (§3 BauNVO), allgemeinen (§4 BauNVO) oder besonderen Wohngebietes (§4a BauNVO) mindestens 10% der neu geschaffenen Wohneinheiten als Sozialwohnungen im Bebauungsplan festgesetzt werden;
2. die Verwaltung zu beauftragen, den Bau preisgebundener Wohnungen in Baugebieten durch vorhabensbezogene Bebauungspläne, durch städtebauliche Verträge und andere Instrumente des Städtebaurechts (z.B. Baulandumlegung) sicherzustellen. Fördermöglichkeiten sind mit der Regierung der Oberpfalz zu klären.
3. zu beschließen, dass die Verwaltung zur Umsetzung dieser Grundsätze einer sozialgerechten Bodennutzung - soweit dies nicht ohnehin schon der Praxis entspricht – ein Verfahren nach dem Vorbild der Stadt München für die „Sozialgerechte Bodennutzung“ entwickelt und es dem Stadtrat zur Abstimmung vorlegt.

# SPD – Burglengenfeld

## Stadtratsfraktion



SPD Stadtratsfraktion – Sebastian Bösl – Parkstraße 6 – 93133 Burglengenfeld

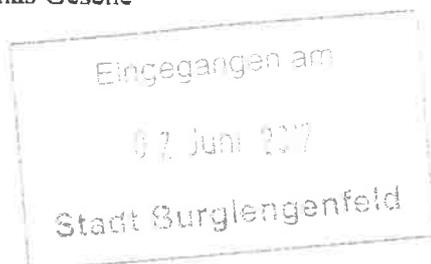
Vorab per Telefax: 09471/701845

Stadt Burglengenfeld

Herrn Bürgermeister Thomas Gesche

Marktplatz 2 – 6

93133 Burglengenfeld



SPD Burglengenfeld - Stadtratsfraktion

Fraktionsvorsitzender/Postempfänger:

Sebastian Bösl

Parkstraße 6

93133 Burglengenfeld

boesl\_sebastian@web.de

Kontoverbindung:

Sparkasse Burglengenfeld

BIC: BYLADEM15AD

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“<sup>1</sup>, „Wohnungsmangel in Bayern: "Es reicht hinten und vorne nicht""<sup>2</sup>, „Die große Lücke: Warum der Wohnungsbau dem Bedarf hinterher hinkt“<sup>3</sup> – 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

<sup>1</sup> [www.tagespiegel.de](http://www.tagespiegel.de) vom 07.12.2015

<sup>2</sup> [www.augsburger-allgemeine.de](http://www.augsburger-allgemeine.de) vom 30.03.2015

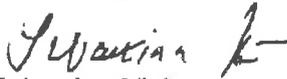
<sup>3</sup> [www.augsburger-allgemeine.de](http://www.augsburger-allgemeine.de) vom 23.05.2017

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/soban.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