

Antrag Nr.: A0835/14

Datum: 06.02.2014

A N T R A G

Fraktion DIE LINKE.

Gegenstand:

Neue Wohnungspolitik in einer wachsenden Stadt

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat möge beschließen:

Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt,

1. bei jeglichen Vorhaben- und Erschließungsplänen mit dem Ziel der Realisierung von Wohnnutzung mit Investoren im Rahmen von Durchführungsverträgen nach § 12 BauGB auf konsensualer Basis zu vereinbaren, Maßnahmen zur Deckung des Wohnbedarfes von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu leisten.
2. sich beim Freistaat Sachsen dafür einzusetzen, die gegebene Sondersituation Dresdens zu nutzen, um mit Hilfe des Auflegens geeigneter Modellprojekte im Mietwohnungssektor insbesondere für junge Familien sowie ältere und körperlich beeinträchtigte Menschen das Thema „Generationengerechtes und barrierefreies Wohnen“ in Dresden stärker öffentlich zu lenken und finanziell zu unterstützen.
3. sich stärker als bisher an private und institutionelle Investoren zu wenden und diese mit dem Ziel zu unterstützen, gemeinsam Investitionen im Mietwohnbereich – sowohl im Bestand als auch im Neubau – auf den Weg zu bringen und zu tätigen.

Beratungsfolge

Ältestenrat		nicht öffentlich	beratend
Dienstberatung der Oberbürgermeisterin		nicht öffentlich	beratend
Behindertenbeirat		nicht öffentlich	beratend
Seniorenbeirat		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Wohnen		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau		nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat		öffentlich	beschließend

Begründung:

In Dresden wird Wohnraum aufgrund eines positiven Wanderungssaldos, anhaltendem privaten Haushaltswachstums sowie in Relation dazu geringem Wohnungsneubauvolumen zunehmend knapper und damit teurer. Die Stadt Dresden ist deshalb dazu angehalten, das begrüßenswerte Engagement von privaten Investoren im Bereich des Wohnungsneubaus auch dazu zu nutzen, Wohnungsneubau nicht nur im hochpreisigen Mietsegment und im Bereich des Wohneigentums, sondern auch für breite Schichten einer mietwohnraumnachfragenden Bevölkerung zu ermöglichen. Hierzu können im Rahmen von städtebaulichen Verträgen Durchführungsverträge vereinbart werden. Entsprechend § 11 BauGB Absatz 2 müssen vereinbarte Leistungen den Umständen nach angemessen sein. Ein zu schließender öffentlich-rechtlicher Vertrag erfolgt entsprechend eines Konsensprinzips. Gemeinsam mit dem Vorhabenträger sind deshalb kommunale Forderungen in angemessener Weise zu unterbreiten und zu diskutieren.

Trotz der intensiven Anstrengungen des Freistaates Sachsen – und der seit 2000 nicht mehr erfolgten Förderung von Mietwohnungsneubau – ist Dresden bis heute eine Stadt der Mieterinnen und Mieter. Seit vielen Jahren ist der Anteil selbstnutzender Eigentümerinnen und Eigentümer stabil (14 %).

Entsprechend § 9 BauGB können aus städtebaulichen Gründen einzelne Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind sowie solchen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 (1) Nr.7 BauGB beziehen sich auf die grundsätzliche Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung, nämlich Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, insbesondere mit Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderung. Auch wenn ein geringes Einkommen noch keinen besonderen Wohnbedarf i.S.d. § 9 Abs.1.Nr.8. begründet, darf dieser Aspekt durch die Stadtverwaltung nicht außer Acht gelassen werden.

Im Rahmen von Modellprojekten könnte die Stadt so gemeinsam mit dem Freistaat Sachsen positive Anreizsysteme schaffen. Denn auch wenn viele neue Wohnbauvorhaben aktuell im Entstehen begriffen sind, sind es vor allem junge Familien mit Kindern sowie ältere, aber auch gesundheitlich beeinträchtigte Menschen, die mit wachsenden Problemen nach bezahlbarem und ihren Bedürfnissen bzw. ihren Anforderungen entsprechendem Wohnraum suchen.

Die aktuell seitens des Landes Sachsen im Bereich des Wohnungsbaus erarbeiteten Förderprogramme können die wachsende Zahl von Wohnraumsuchenden in Dresden nur bedingt unterstützen. Fördermaßnahmen aus dem Programm Stadtumbau Ost sind für Mietwohnungsmaßnahmen nicht nutzbar. Städtisches Ziel muss es deshalb sein, einen Weg zu

finden, der der sächsischen Sondersituation Dresdens gerecht wird. Dem langfristigen Wachsen und der strukturellen Alterung der Bevölkerung sowie dem damit verbundenen stetig wachsenden Bedarf an mehr und bedarfsgerechtem Wohnraum muss endlich politisch Rechnung getragen werden. Nur wenn es gelingt konkrete Modellprojekte – beispielsweise analog des Hamburger Modells – zu befördern und finanziell zu unterstützen, dürfte einer wachsenden Wohnungsknappheit und damit steigenden Preisen auf dem Dresdner Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden können. Auf dem 1. Dresdner Immobiliengespräch (1.10.2013) forderte die Immobilienwirtschaft genau diesen Dialog – persönlich adressiert an die Oberbürgermeisterin – mit der Stadt ein.

Auch aus diesen Gründen sollte der seitens der Oberbürgermeisterin im Jahr 2012 angekündigte Dialog mit dem Freistaat Sachsen/SMI zur Lenkung des Neumarktgeschehens auf dem Dresdener Wohnungsmarkt wieder aufgenommen bzw. verstetigt werden.

Schlussendlich setzt auch die neue Bundesregierung in ihrem Koalitionsvertrag „auf einen wohnungspolitischen Dreiklang aus einer Stärkung der Investitionstätigkeit, einer Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung.“ Alle Maßnahmen sollen in einem „Aktionsprogramm zur Belebung des Wohnungsbaus und der energetischen Gebäudesanierung“ zusammengefasst werden. Ein Bündnis mit den Ländern, Kommunen und allen relevanten gesellschaftlichen Akteuren soll in Form eines „Immobilienwirtschaftlichen Dialoges“ ausgebaut werden.

Auch die Stadt Dresden muss endlich wieder verstärkt Verantwortung für die Gestaltung seines Wohnungsmarktes nehmen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: § 9 BauGB Inhalt des Bebauungsplans
§ 11 BauGB Städtebaulicher Vertrag

Anlage 1:

§ 9

Inhalt des Bebauungsplans

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
- 2a. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
3. für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße;
4. die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;
5. die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen;
6. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;
7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;
8. einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;
9. der besondere Nutzungszweck von Flächen;

...

§ 11

Städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:

1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;
2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;

3. die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;
4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;
5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.

Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie beteiligt ist.

- (2) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.
- (3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (4) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.