

DISSIDENTEN

FRAKTION IM DRESNER STADTRAT

Dissidenten-Fraktion Dresden
Dr.-Külz-Ring 19
01067 Dresden

E-Mail: dissidenten-fraktion@dresden.de

Datum: 14.01.2022

Ersetzungsantrag zu V0662/20: „Aktualisierung des Wohnkonzeptes und der Richtlinie Kooperatives Baulandmodell Dresden“ sowie dem vorgelegten Interfraktionellen Ersetzungsantrag der Fraktionen CDU, SPD, FDP und Grünen

Beschlussvorlage:

Der Dresdner Stadtrat hält an dem Ziel des Wohnkonzeptes zur Errichtung von mindestens 10.000 mietpreisgebundenen Wohnungen in Dresden fest. Um dieses Ziel zu erreichen, bekräftigt der Stadtrat die Vorgaben des beschlossenen Kooperativen Baulandmodells, das eine Sozialbauquote von 30% bei allen Wohnbauungsmaßnahmen vorsieht, die nicht unter die Bestimmungen des §34 BauGB fallen. Die beschlossene Bagatellgrenze von 20 Wohneinheiten bleibt bestehen.

Begründung:

Weder die Vorlage des Oberbürgermeisters noch der interfraktionelle Ersetzungsantrag stellen die Notwendigkeit einer Sozialbauquote durch das Kooperative Baulandmodell von 30% zum Erreichen der wohnungsbaupolitischen Ziele gemäß des beschlossenen Wohnkonzeptes infrage.

Die Berechnungen des Stadtplanungsamtes weisen eindeutig aus, dass die Notwendigkeit der Errichtung von 10.000 neuen mietpreisgebundenen Wohnungen bis spätestens 2035 (Auslaufen der Belegungsbindung von ca. 10.000 Wohnungen der Vonovia) selbst mit einer Sozialbauquote von 30% nur schwer zu realisieren ist.

Nach den Berechnungen des Stadtplanungsamtes können durch die WID ca. 2500 Wohnungen gebaut werden. Zusätzlich ließen sich durch die Inanspruchnahme von Vorverkaufsrechten und freiwilligen städtebaulichen Verträgen (geschätzt) weitere 500 Wohnungen realisieren. Durch die Inanspruchnahme der Landesförderung durch private und genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften ließen sich weitere 1.000 Wohneinheiten (bis 2035) mietpreisgebundenen Wohnraums realisieren.

Für die jetzt gültige 30% Regelung des KBM geht das Stadtplanungsamt davon aus, dass ca. 1.600 mietpreisgebundene Wohnungen entstehen können. Das vom Stadtrat beschlossene Wohnkonzept, in dem die Notwendigkeit der Errichtung von mindestens 10.000 Sozialwohnungen festgeschrieben wurde, würde demnach die Realisierung von 6.000 Sozialwohnungen mittels des KBM erforderlich machen.

Um so unverständlicher ist es, dass sowohl die Vorlage des Oberbürgermeisters als auch der interfraktionelle Ersetzungsantrag eine Absenkung auf 15% vorsehen. In dem interfraktionellen

Ersetzungsantrag ist lediglich für Bauvorhaben ab 12.000 qm Geschossfläche eine Sozialbauquote von 30% vorgesehen, wobei selbst bei solchen Großvorhaben jeweils 12.000 qm von der 30% Regelung ausgenommen sind.

Für die Vorlage des OBs geht das Stadtplanungsamt von 900 Wohnungen mit Mietpreisbindung (Sozialbauquote 15%) aus. Die Wirkung der Regelung, wie sie im Interfraktionellen Antrag vorgesehen ist, wird mit 1.400 mietpreisgebundenem Wohnraum angegeben.

Diese Behauptung ist nicht schlüssig.

Fälschlicherweise wird in dem interfraktionellen Ersetzungsantrag behauptet, dass 12.000 qm Geschossfläche einer Wohnungsanzahl von 100 entspräche. Selbst wenn man 30% der Geschossfläche als Verkehrsflächen zu Grunde legt, legt der Antrag durchschnittliche Wohnungsgrößen von 84 qm zugrunde. Für den maßgeblichen Sozialen Wohnungsbau ist allerdings eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 65qm relevant, was auf der Grundlage der Wohnungsgrößen, die von der WID errichtet werden, ca. 120 Wohnungen entspräche.

Das bedeutet, dass der niedrige Sozialquotensatz für alle Wohnungsbaumaßnahmen bis zu 120 Wohnungen gelten würde. Erst ab der 121 Wohnung kämen die 30% zum Tragen.

Ferner hat die Umstellung der Bemessungsgrundlage auf Geschossfläche (statt bisher Wohneinheiten) auch bei der der Bagatellgrenze faktisch eine Anhebung dieser zur Folge. Die nach dem Interfraktionellen Ersetzungsantrag vorgesehene Bagatellgrenze von 2.400 qm bedeutet faktisch (s. Berechnung voriger Absatz) eine Anhebung der Bagatellgrenze von 20 auf 25 Wohnungen.

Mit den bisher bekannten Bebauungsplänen ist auf der Basis des interfraktionellen Ersetzungsantrages mit einer maximalen Anzahl von 1.200 neuen Sozialwohnungen durch das KBM zu rechnen.

Ebenfalls unverständlich ist der Vorschlag, dass bestimmte Wohnquartiere gänzlich von den Regelungen des Kooperativen Baulandmodells ausgenommen werden sollen. So sollen gemäß des interfraktionellen Antrages alle Wohngebiete mit einer Belegungsbindung von 50% künftig vom KBM ausgenommen werden. Der Hinweis auf eine drohende Segregation ist zum einen vor dem Hintergrund angehobener Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigung in gefördertem Wohnraum nicht nachvollziehbar, andererseits schließt diese Regelung Sozialen Wohnungsbau in Stadtteilen aus, in denen z.B. die Belegungsbindung bei der Vonovia 2035 ausläuft.

Völlig unbegreiflich ist, dass in dem interfraktionellen Ersetzungsantrag das Kapitel 4.8. der Richtlinie KBM gestrichen werden soll, mit dem Investoren großer Bauprojekte verpflichtet werden konnten, durch das Bauvorhaben verursachte soziale Infrastrukturmaßnahmen wie Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zu übernehmen. Damit wird ein Herzstück der bestehenden Richtlinie zerstört.

Fazit

Andere Kommunen beweisen, dass sich verbindliche Sozialbauquoten von 30 und mehr Prozent bewährt haben. So gilt z.B. in München seit 1994 ein koop. Baulandmodell mit einer Quote von aktuell 60%, die zusätzlich noch mit Bindungsfristen von 40 Jahren und einer Beteiligung von 175 € pro qm Geschossfläche an sozialen Infrastrukturmaßnahmen verbunden ist. Nur so lässt sich in Ballungsgebieten dauerhaft bezahlbarer Wohnraum realisieren. Gerade vor dem Hintergrund des kommunalen Totalausverkaufs der WOBA hat sich die LHD eines wichtigen Steuerungsinstruments entledigt, das von der neu gegründeten WID in Ermangelung von Kapital und bebauungsfähigen Grundstücken nicht ausgefüllt werden kann. Deshalb ist das Kooperative Baulandmodell das beste Mittel zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Trotz erfreulich hoher Bautätigkeit in Dresden während der letzten Jahre sind überwiegend Wohnungen im Hochpreissegment entstanden. Dresden wäre die erste Kommune in Deutschland, die nach Einführung eines KBMs die Quoten wieder absenkt.