

09.02.2012

Antrag

„Sozialgerechte Bodennutzung“



Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Ratsfraktion Münster

Windthorststr. 7
48143 Münster

Fon: 0251 / 8 99 58 10
Fax: 0251 / 8 99 58 15
ratsfraktion@gruene-muenster.de
www.gruene-muenster.de

Der Rat der Stadt Münster möge beschließen

1. Um die Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum zu verbessern wird bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau insbesondere im Innenstadtbereich 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 Vorhaben bezogene 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 Münster 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.

Begründung:

Förderung des Baus preiswerter Wohnungen

Die Nachfrage nach Wohnraum und insbesondere nach preiswerten Wohnungen nimmt in Münster nach wie vor zu, wie Rückmeldungen der großen Wohnungsgesellschaften in Münster zeigen. Gleichzeitig fallen immer mehr öffentlich geförderte Wohnungen aus der Bindung. Dabei dürfte sich allerdings an der Zahl derjenigen, die einen „Wohnberechtigungsschein“ beantragen können, seit 2005 wenig geändert haben. Im Geschäftsbericht des Amtes für Wohnungswesen hieß es 2006: „Nach einer bundesweiten Untersuchung (Quelle: WFA-Bericht Preisgebundener Wohnungsbestand 2005, S.6) können rund 42 % aller Haushalte als Berechtigte im Sinne des WoFG angesehen werden.“ Ein weiterer Beleg für die mangelhafte Versorgung mit preiswertem Wohnraum ist auch die jüngst erlassene Kündigungssperrfristverordnung in NRW. Zu den vier Städten in NRW, für die die Kündigungssperrfrist von 3 auf 8 Jahre hoch gesetzt wurde, zählt auch Münster.

Die bisherigen Anstrengungen der Stadt (wie z.B. die Vorlagen: „Möglichkeiten und Grenzen der Finanzierung/Mitfinanzierung von Kosten/Folgekosten und Aufwendungen der Bauleitplanung“, [V/0313/2009] und „Beteiligung Dritter an städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen“, [Nr. 20/95 – Bau]), die Versorgung mit preiswertem Wohnraum zu verbessern, haben keinen durchschlagenden Erfolg gehabt – im Gegenteil, Projekte wie die „Klostergärten“ zeigen, dass der Markt andere Prioritäten setzt. Die Stadt muss deshalb neue Wege einschlagen, um das wohnungspolitische Ziel zu erreichen. Wir Grünen schlagen vor, die Grundsätze der Stadt München für eine „sozialgerechte Bodennutzung“ als Vorbild zu nehmen (s. Anlage), entsprechende Regelungen für Münster zu entwickeln und nach Diskussion mit der Bürgerschaft, den Verbänden und Interessengruppen im Rat zu beschließen.

Der Vorschlag, die Regelungen vorrangig im Innenstadtbereich zu nutzen, entspringt der Erfahrung, dass hier in letzter Zeit wesentlich seltener preiswerte Wohnungen errichtet werden als in den äußeren Stadtteilen.

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 der sozialen Infrastruktur. Nur ein Teil dieser Aufwendungen kann durch den Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch und weitere gesetzlich geregelte Beiträge (z. B. nach Kommunalabgabengesetz) refinanziert werden. Der Ausbau von Schulen, Kindertagesstätten, die Anlage neuer Kinderspielflächen, 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 Stadtumbauprojekte wie zum Beispiel im Stadthafen. 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 in 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 sind neben den bereits angeführten Grundsätzen der Stadt München Beschlüsse der Städte Stuttgart, Frankfurt/M. und Nürnberg.

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.

gez. Gerhard Joksch
gez. Helga Bennink
gez. Dr. Petra Dieckmann
gez. Dr. Brigitte Hasenjürgen
gez. Christoph Kattentidt
gez. Manfred Kehr

gez. Annette Kemper
gez. Hery Klas
gez. Jutta Möllers
gez. Jörn Möltgen
gez. Anne Naegels
gez. Carsten Peters

gez. Otto Reiners
gez. Tim Rohleder
gez. Dr. Ludwig Schipmann
gez. Dr. Rita Stein-Redent

Anlage:

Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung der Stadt München

(<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/sobon.html>)