

Beschlussvorlage/Grundstück

Bereich | Amt
Grundstücksabteilung
Verfasser/in
Wenk, Marco

Vorlagen-Nr.
202/85/2019
Aktenzeichen
202 - 23 10 00

Anlagedatum
28.01.2019

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Hauptausschuss	11.02.2019	Ö	Vorberatung
Gemeinderat		Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

SPD-Antrag zur Erstellung eines kommunalen wohnbaupolitischen Programms

Beschlussvorschlag

Die verschiedenen Möglichkeiten für die Erstellung eines kommunalen wohnpolitischen Programms sollen im Hauptausschuss ergebnisoffen diskutiert werden. In dieser Sitzung kann ein Beschlussvorschlag für den Gemeinderat erarbeitet werden.

Anlagen

SPD-Antrag
Allgemeine Bedingungen für die Abgabe von Baugelände

Interne Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

1.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

ja, in Höhe von Betrag Euro nein

1.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

ja, in Höhe von jährlich Betrag Euro nein

Erläuterung:

1.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

ja nein

in der mittelfristigen Finanzplanung

ja nein

unter

Kostenstelle Name der Kostenstelle

1.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

ja nein

Erläuterung:

2. Personelle Auswirkungen

ja nein

Erläuterung

3. Nachhaltigkeits-Check

ja, vergleiche Anlage nicht erforderlich

Erläuterungen

Die SPD-Fraktion reichte mit Schreiben vom 23. Oktober 2018 einen Antrag zur Erstellung eines „kommunalen wohnpolitischen Programms“ ein. Das Ziel des Antrages ist die Schaffung von preiswerten Mietwohnungen und die Förderung von Wohneigentum. Hierbei wird angeregt, Regelungen in künftigen Bebauungsplänen zu sozialem Wohnungsbau aufzunehmen. Des Weiteren beinhaltet der Antrag die Überarbeitung der Vergabekriterien für stadteigene Bauplätze. Der entsprechende SPD-Antrag ist Anlage beigefügt.

Für die Schaffung von sozialem Wohnraum und preiswerten Mietwohnungen in neuen Baugebieten oder auf bereits bestehenden städtischen Grundstücken stünden mehrere Methoden zur Verfügung. Diese umfassen:

1. Kommunale Förderprogramme

Neben der sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg steht es der Stadt Rheinfelden (Baden) frei, separate finanzielle kommunale Förderprogramme anzubieten.

Vorteile

- Unterstützung von privaten Bauvorhaben
- Schnelle Umsetzbarkeit

Nachteile

- Kostenintensiv
- Hoher Verwaltungsaufwand

2. Steuerung durch Bebauungspläne

In Bebauungsplänen können grundsätzlich Flächen festgelegt werden, auf welchen Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden dürfen. Hierbei ist es möglich, bestimmte Gebäude oder einen prozentualen Anteil der Wohngebäude im Bebauungsplan genau zu definieren, für welche die Festsetzungen gelten sollen. So soll gewährleistet werden, dass nur Gebäude errichtet werden, welche die Fördervoraussetzungen erfüllen. Jedoch kann der Grundstückseigentümer nicht zur Umsetzung gezwungen werden.

Vorteile

- Sicherstellung, dass förderfähige Wohnungen errichtet werden

Nachteile

- Mitwirkung der Grundstückseigentümer erforderlich (kein Zwang)
- Eingriff in die Eigentumsrechte

3. Städtebauliche Verträge

Die Stadt Rheinfelden (Baden) hat auch die Möglichkeit mittels städtebaulichen Verträgen die Grundstückseigentümer zur Errichtung von Wohngebäuden mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu verpflichten. Somit könnte beispielsweise geregelt werden, dass die Wohnungen nur an die nach dem Wohnraumförderungsrecht berechtigten Wohnungssuchenden vergeben werden. Denkbar wäre auch der Abschluss von Kooperationsverträgen für den bereits vorhandenen Wohnungsbestand. Grundlage für einen

solchen städtebaulichen Vertrag ist jedoch ein ausgearbeitetes Wohnraumförderprogramm der Stadt.

Vorteile

- Sicherstellung, dass förderfähige Wohnungen errichtet werden

Nachteile

- Mitwirkung der Grundstückseigentümer erforderlich (kein Zwang)
- Eingriff in die Eigentumsrechte
- Kein Bestand bei Weiterverkauf
- Kein Wohnraumförderprogramm vorhanden

4. Vergabekriterien von städtischen Grundstücken

Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken können Gesichtspunkte des sozialen Wohnungsbaus berücksichtigt werden. Hierfür wäre eine Anpassung der „Allgemeinen Bedingungen für die Abgabe von Baugelände“ notwendig. Die Stadt Rheinfelden (Baden) kann hier sämtliche Punkte berücksichtigen unter welchen Sie bereit ist, städtische Grundstücke zu veräußern. Jedoch werden die Verkaufserlöse durch Auflagen des sozialen Wohnungsbaus gemindert.

Vorteile

- Große Einflussnahme bei Vorgaben zur Bebauung der Grundstücke
- Gesicherte Erstellung von sozialen Wohnungen nach eigenen Vorgaben

Nachteile

- Erlöse aus Grundstücksverkäufen werden gemindert
- Der Stadt stehen nicht ausreichend Grundstücke zur Verfügung

Diese verschiedenen Möglichkeiten für die Erstellung eines kommunalen wohnpolitischen Programms sollen im Hauptausschuss ergebnisoffen diskutiert werden. In dieser Sitzung kann ein Beschlussvorschlag für den Gemeinderat erarbeitet werden.