



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2021/2659
Datum: 14.01.2021

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	03.02.2021	öffentlich
Rat	15.03.2021	öffentlich

Tagesordnung

Grundsatzbeschluss zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum;
Antrag der SPD-Fraktion vom 07.12.2020

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

1. Bei geeigneten Vorhaben in zentraler Lage wird bei von dritter Seite angestrebten Wohnbauvorhaben, zu deren Verwirklichung es der Schaffung von Planungsrecht (z.B. Änderung/Neuaufstellung von Bebauungsplänen, Befreiungen) bedarf, die Schaffung dieses Planungsrechts verknüpft mit einer Mindestquote von 35% der Gesamtwohnungszahl des Projektes für sozialen bzw. geförderten Wohnungen. Die Herstellung wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.
2. Abweichungen von diesem Grundsatzbeschluss werden gegenüber den politischen Gremien begründet und einer Abstimmung zugeführt.

Begründung

Ausgangslage

Der Wohnungsmarkt in der Region gerät zunehmend unter Druck. Gerade für Menschen mit kleinen bis mittleren Einkommen wird es so schwer, sich auf dem Wohnungsmarkt zu versorgen. Geförderter Wohnraum bleibt immer nur für eine bestimmte Zeit in der Preisbindung. Das bedeutet, dass selbst zum Erhalt des aktuellen Angebots stetig neuer geförderter Wohnraum entstehen muss, sofern dieser nicht durch die öffentliche Hand geschaffen wird.

Der Bedarf an gefördertem Wohnraum kann in Hennef aktuell nicht gedeckt werden.

Die Bewerberzahl für dieses Segment übersteigt mit 207 Haushalten (Stand: 31.12.2020) die Zahl der verfügbaren Wohnungen um ein Vielfaches.

Die Zahl an vorhandenen Sozialwohnungen reicht nicht aus. In der Stadt Hennef gibt es aktuell 267 Wohnungen und 15 Häuser im sozialen Wohnungsbau (Stand: 31.12.2020), bei welchen die Stadt Hennef ein Besetzungsrecht hat.

Es muss davon ausgegangen werden, dass der tatsächliche Bedarf noch deutlich darüber liegt, da viele Menschen mit Anspruch auf einen Wohnungsberechtigungsschein sich gar nicht bei der Stadt melden, weil sie von diesem Anspruch nichts wissen oder angesichts langer Wartelisten keine Chancen sehen, berücksichtigt zu werden.

Auch die Landesregierung ist der Auffassung, dass Hennef eine von 18 Kommunen in Nordrhein-Westfalen ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Deshalb gilt in Hennef die Mietpreisbremse.

Zum Antrag:

Auf den beigefügten Antrag der SPD-Fraktion vom 07.12.2020 wird zunächst verwiesen. Danach soll die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zum ausdrücklichen Ziel der Stadtplanung werden, um auch zukünftig Wohnraum für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen zur Verfügung stellen zu können. Bei geeigneten Grundstücken in zentraler Lage soll ein Prozentsatz von mindestens 35% an öffentlich geförderten Wohnungen entstehen. Dies führt dann auch zu der städtebaulich gewünschten Durchmischung verschiedener Wohnungstypen.

Umgesetzt werden soll dieses Ziel durch folgende Maßnahmen:

(1) Die Verwaltung wird beauftragt, im Sinne dieses Grundsatzbeschlusses (s.o.) und unter Ausschöpfung planungsrechtlicher Möglichkeiten, etwa mittels städtebaulicher Verträge im Rahmen von Bauleitplanverfahren, zu verfahren.

(2) Städtische Grundstücke sind mit einer Mindestquote von 50% entsprechend dieser Zielsetzung zu entwickeln und ihr Verkauf oder ihre Nutzung an entsprechende Kriterien zu knüpfen.

(3) Bei der Veräußerung städtischer Grundstücke soll Investoren und Wohnungsbaugesellschaften Vorzug gegeben werden, deren Rechtsform oder Eigentümerstruktur es wahrscheinlich erscheinen lassen, dass sie über Ablauf der Bindungsfrist für öffentlich geförderte Wohnungen hinaus nicht in erster Linie profit-, sondern gemeinwohlorientiert agieren.

(4) Abweichungen von diesem Grundsatzbeschluss sind gegenüber den politischen Gremien zwingend zu begründen und einer Abstimmung zuzuführen.

(2) und (3) liegen nicht in der Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnung. Deswegen erfolgen in dieser Vorlage hierzu auch keine Erläuterungen. Diese Antragsbestandteile werden in dem dafür zuständigen Fachausschuss der Stadt Hennef beraten und ggfs. beschlossen. Beide Beschlussempfehlungen würden dann dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zu (1):

Nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB kann eine Kommune Verträge u.a. zur Deckung des

Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen abschließen. Solche Bevölkerungsgruppen sind z.B. kinderreiche und junge Familien, Alleinerziehende, Schwerbehinderte, alte Menschen, Vertriebene und Flüchtlinge. Vertragliche Bindungen dieser Art sollen sicherstellen, dass Eigentümer bzw. Investoren Grundstücke oder Wohnungen für diese Bevölkerungsgruppen bereitstellen. Eine solche „soziale Feinsteuerung“ ist durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 (Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen) und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB (einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind) allein nicht möglich.

Folgende Bindungen kommen in Betracht:

- Verpflichtung, einen bestimmten Anteil der Wohnungen oder der Geschossfläche als Eigentums- oder Mietwohnungen im Standard und mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus zu errichten,
- Einräumung von
 - Belegungsrechten
(d.h., die Wohnung darf nur an Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden)
 - Besetzungsrechten
(d.h., die Stadt hat das Recht, einen Wohnungssuchenden zu bestimmen, dem der Verfügungsberechtigte eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung zu überlassen hat)
 - Benennungsrechten
(d.h., die Wohnung darf nur an von der Stadt benannte Wohnungssuchende (mindestens 3 Vorschläge) vergeben werden)mit bestimmten Bindungsfristen
- Vereinbarung von Mietpreisbindungen mit bestimmten Bindungsfristen
- Vereinbarung von Veräußerungsbeschränkungen, befristeten Zweckentfremdungsverboten und Umwandlungsverboten bei Errichtung geförderter Miet- oder Eigentumswohnungen

Grundsätzlich ist es einer Kommune also möglich, mit einem Eigentümer / Investor / Projektentwickler einen Vertrag zu schließen mit dem Ziel, den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu decken. Gegenstand eines solchen Vertrages kann dabei auch die Verpflichtung sein, wie im Antrag der SPD-Fraktion vom 07.12.2020 gefordert, einen bestimmten Anteil der Gesamtzahl der Wohnungen (35%) an der in dem zu realisierendem Projekt insgesamt angestrebten Anzahl an Wohneinheiten mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus zu errichten (Stichwort: Quotenregelung).

Einige Städte haben eine solche Quotenregelung eingeführt (bspw. Bonn, Köln, Neuss, Paderborn, Düsseldorf, Koblenz, Bochum, Mannheim, Lübeck).

Sozialwohnungen in Hennef sollten daher sinnhafterweise nicht „willkürlich“ verstreut über das Stadtgebiet errichtet werden, einzig und alleine davon abhängig, an welcher Stelle ein Vorhabenträger gerade in der Lage ist, zur Entwicklung geeignete Grundstücke zu erwerben.

„Sozialwohnungen sollten möglichst zentral gelegen sein. Der Nutzerkreis verfügt in der Regel nicht über ein Fahrzeug und/oder hat keine oder kaum finanziellen Mittel für notwendige Fahrten in die Stadt oder zu Ämtern in benachbarten Städten. Darüber hinaus sind viele Wohnungssuchende durch Alter oder Krankheit körperlich eingeschränkt. In der Vergangenheit konnten Objekte, die nicht zentral in der Stadt Hennef oder in Uckerath gelegen sind, nur schwer vermittelt werden.“

Baulandentwicklungskonzept Kap. 4. Sozialer Wohnungsbau

Diese Bedingungen treffen in Hennef in einem im Verhältnis zur Größe des Stadtgebiets nur kleinen Teilbereich des Stadtgebietes zu: im Zentralort rund um den Bahnhof bzw. in zentralen

Lagen mit guter Busanbindungen an den Bahnhof:

„Die Wohnungen befinden sich mit wenigen Ausnahmen in dem Bereich zwischen Bonner Straße / Theodor-Heuss-Allee / Fritz-Jacobi-Straße / Frankfurter Straße / Wippenhohner Straße. Bei der Beratung der Investoren wurde immer wieder darauf hingewiesen, dass die Objekte zentrumsnah sein sollten.

Baulandentwicklungskonzept Kap. 4. Sozialer Wohnungsbau

Zum anderen beinhaltet bereits der Begriff „Sozialwohnungen“ in der Regel eine gebäudetypologische Aussage: Es handelt sich um Sozial- „Wohnungen“, nicht um Sozial – „Einfamilienhäuser“ oder Sozial - „Doppelhaushälften“. Gleichwohl gibt es in Hennef aktuell 20 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, deren Errichtung öffentlich gefördert wurde.

„Die hohe Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zeigt den großen Bedarf an kleinen Wohnungen. Bei Alleinerziehenden mit Kind besteht immer wieder der Wunsch nach einer kleinen 3-Zimmer-Wohnung. Auch steigen die Anfragen von älteren Ehepaaren, die zwar nicht von Sozialleistungen leben, deren Renten jedoch gering sind. Der Wunsch nach einer günstigen Wohnung geht hier oft einher mit dem Wunsch, nach dem Tod des Partners nicht erneut umziehen zu müssen.

Die aktuellen Bedarfe werden mit den Investoren unter Berücksichtigung des Standortes jeweils besprochen und in den Bedarfsbestätigungen festgehalten. Besonderer Wert wurde in der Vergangenheit auch auf die Mischung von großen und kleinen Wohnungen in einem Objekt gelegt, um im Sinne eines Mehrgenerationenwohnens Synergieeffekte schaffen zu können. Familiengerechte Umzüge im Objekt sollen möglich sein. Insbesondere ältere Menschen profitieren, in dem sie im gewohnten Umfeld bleiben und möglicherweise noch von Familienangehörigen unterstützt werden können.“

Baulandentwicklungskonzept Kap. 4. Sozialer Wohnungsbau

Sozialwohnungen sind also gebäudetypologisch Bestandteil eines Geschosswohnungsbaus, und zwar idealerweise mindestens eines Objektes mit mehreren Wohnungen unterschiedlicher Größe, offensichtlich also in einem Gebäude mit einem gewissen Mindestumfang und Höhe. Ein solches Gebäude setzt seinerseits eine gewisse Grundstücksgröße und Erschließung voraus und sollte sich in den städtebaulichen Kontext der Umgebung einfügen.

Der überwiegende Teil von Bebauungsplänen in Hennef setzt ausschließlich oder weit überwiegend Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser als ausschließlich zulässig fest, weil dieser Gebäudetyp sowohl der dörflichen oder Stadtrandlage des typischen Hennef Wohnbebauungsplans angemessen als auch nachfragegerecht ist.

Privat initiierte Bebauungsplanaufstellungen mit ausschließlich oder überwiegend Geschosswohnungsbau dagegen kamen in Hennef in der Vergangenheit wenig vor. In jüngerer Zeit allerdings nimmt das Interesse von Projektentwicklern an der Entwicklung von Geschosswohnungsbau in Hennef Zentralort oder Uckerath deutlich zu.

Es ist kein sinnvolles Ziel der Stadtentwicklung, in Hennefs Dörfern Geschosswohnungsbauten mit drei oder mehr Wohnungen/Gebäude über pauschale Forderungen in Verträgen zu erzwingen. Über die Zulässigkeit solcher Gebäude durch Schaffung entsprechenden Planungsrechts sollte immer einzelfallabhängig zur jeweiligen städtebaulichen Situation entschieden werden:

„Darüber hinaus befinden sich Wohnungen und Häuser, die mit öffentlicher Förderung errichtet wurden, in Weldergoven, Uckerath/Bierth, Allner. (Wohnungen, für die lediglich noch ein Benennungsrecht besteht, sind nicht berücksichtigt).“

Baulandentwicklungskonzept Kap. 4. Sozialer Wohnungsbau

Da der Antrag der SPD aber die Quotenregelung mit einem Prozentsatz von mindestens 35% an öffentlich geförderten Wohnungen einschränkt auf **geeignete Grundstücken in zentraler Lage**, ist dies unter den siedlungsstrukturellen Bedingungen Hennefs ein geeigneter Ansatz, bei von dritter Seite angestrebten (Neu)Bauvorhaben, **zu deren Verwirklichung es der Schaffung von Planungsrecht (z.B. Änderung/Neuaufstellung von Bebauungsplänen, Befreiungen) bedarf**, die Schaffung dieses Planungsrecht zu verknüpfen mit einer Mindestquote für sozialen bzw. geförderten Wohnungsbau, deren Herstellung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Vorhabenträger in Kombination mit den Festsetzungsmöglichkeiten nach BauGB gesichert.

Ob es sich bei einem von dritter Seite vorgelegten städtebaulichen Projekt in Verbindung mit einem beantragten Planaufstellungsverfahren um ein solches für öffentlich geförderten Wohnungsbau in zentraler Lage geeignetes Projekt handelt, wird vom Amt für Stadtplanung- und Entwicklung und dem Amt für Soziale Angelegenheiten je im Einzelfall geprüft. Dabei werden u.a. die verkehrliche Anbindung, die vorhandene Struktur des Quartiers und die Größe des Vorhabens berücksichtigt. Erfasst werden sollen größere Bauvorhaben, nicht aber die Einliegerwohnung in einem privaten Wohnraum.

Dem Ausschuss für Stadtplanung und Wohnung wird danach in Ergänzung zur städtebaulichen Projektbewertung die Bewertung der Eignung des Projektes für öffentlich geförderten Wohnungsbau begründet und zum Beschluss vorgelegt.

Bei Eignung verbindet der Ausschuss den Auftrag an die Verwaltung zur Aufstellung des gewünschten Bauleitplanverfahrens mit der Verpflichtung, mit dem Projektentwickler einen städtebaulichen Vertrag über die Realisierung der festgelegten Quote von Sozialwohnungen auszuarbeiten. Dieser Vertrag wiederum ist vor Rechtskraft des „zugehörigen“ Bauleitplanverfahrens zwischen der Stadt Hennef und dem Vorhabenträger abzuschließen.

Städtebauliche Verträge müssen in jedem einzelnen Fall mit dem Investor verhandelt werden. Eine Herausforderung ist hierbei oft eine effektive Sicherung der vom Investor übernommenen vertraglichen Verpflichtungen.

Zu 4)

Sollte es im Einzelfall Gründe geben, warum dieser Grundsatzbeschluss keine Anwendung finden soll, werden die zuständigen Gremien darüber entscheiden, ob von diesem Grundsatzbeschluss abgewichen werden kann.

Mitzeichnung:

Name:
Herr Beigeordneter
Herkt

Paraphe:

Name:

Paraphe:

Hennef (Sieg), den 20.01.2021

Mario Dahm