

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 01.03.2024
AZ.: IV/61.1-Hol-WoFö

WP 20-25 SV 61/159

Antragsvorlage

Antrag der SPD-Fraktion vom 31.01.2024: Flächenanteil für öffentlich geförderte Wohnungen bei neuen Bebauungsplänen

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☐ ja

☐ ja

☒ nein

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Wirtschafts- und Wohnungsbauförde-
rungsausschuss

14.03.2024

Vorberatung

Rat der Stadt Hilden

17.04.2024

Entscheidung

Anlage 1: Antrag SPD Flächenanteil für öffentlich geförderte Wohnungen

Anlage 2: SV 61-163-2_Grundsatzbeschluss_Rat_2018-03-21

Antragstext:

Auf Antrag der SPD-Fraktion beschließt der Rat der Stadt Hilden, nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss, die Beschlussfassung zur Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/163/2 dahingehend zu konkretisieren, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von neuem Wohnraum eine Einzelfallprüfung vorzunehmen ist, um einen Flächenanteil von öffentlich geförderten Wohnungen von rund 30% **auf die Gesamtwohnfläche** anzustreben. Die Regelung zur Prüfung eines Anteils von barrierefrei zu erstellenden Wohneinheiten bleibt unberührt.

Erläuterungen zum Antrag:

Auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/163/2 aus dem Jahr 2018, führt die Stadtverwaltung Gespräche mit Bauträgern und Investoren, um bei neuen Bebauungsplänen - nach Möglichkeit - einen Flächenanteil von 30 % öffentlich geförderten Wohnungsbau festzusetzen.

Bei der Berechnung des Flächenanteils zieht die Verwaltung dabei nur die neu zu schaffende Wohnungsfläche ein. Dies bedeutet als Beispiel, dass wenn auf einem fiktiven Grundstück bereits ein Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 500 m² stand und durch einen neuen Bebauungsplan die Bebauung von mehreren Doppelhaushälften mit einer Gesamtwohnfläche von 600 m² auf dem Grundstück ermöglicht werden soll, die Berechnung des Flächenanteils für öffentlich geförderten Wohnungsbau nur auf die neue Wohnfläche von 100 m² angewendet wird.

Dabei ergibt sich die Berechnungsgrundlage nicht aus der Beschlussfassung der o.g. Sitzungsvorlage, sondern aus der Stellungnahme der Verwaltung. Diesen Interpretationsspielraum möchte die SPD auflösen, indem mit diesem Antrag die Berechnungsgrundlage genauer definiert wird. Ziel soll es sein, die Berechnung auf die gesamte Wohnfläche in einem neuen Bebauungsplan anzuwenden, egal welche Bestandgebäude zuvor auf dem Grundstück vorhanden waren.

Aus Sicht der SPD ist es dringend erforderlich, unter Berücksichtigung der hohen Nachfrage nach bezahlbaren Wohnflächen in Hilden, mindestens die 30% Flächenanteil für öffentlich geförderten Wohnungsbau von Bauträgern und Investoren einzufordern. Dabei ist es nach Meinung der SPD irrelevant, welche Wohnfläche zuvor bereits vorhanden war, da ein neuer Bebauungsplan in der Regel immer einen Mehrwert mit neuem Potenzial für die Grundstückseigentümer hergibt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antrag der SPD-Fraktion zielt auf das Themenfeld „Wohnungsbauförderung“, in dem seitens der Fraktion gebeten wird, in künftigen Bebauungsplanverfahren nicht nur die aufgrund des Bebauungsplans zusätzlich entstehenden Wohnbauflächen der Berechnung des 30%-Anteils für öffentlich geförderten Wohnraum, sondern sämtliche im Bebauungsplan auszuweisenden Wohnbauflächen zugrunde zu legen. Deshalb wird der Antrag entgegen dem Antragstext seitens der Verwaltung dem für das Themenfeld „Wohnungsbauförderung“ verantwortlichen Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss zur Vorberatung zugeordnet.

Die SPD-Fraktion bezieht sich in ihrem Antrag auf einen Ratsbeschluss aus dem Jahr 2018, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Ausweisung von neuem Wohnraum verbindlich ein Anteil von öffentlich geförderter Wohnfläche geschaffen wird.

Aus Sicht der Verwaltung wird der Antrag der SPD-Fraktion differenziert gesehen. Einerseits entspricht es auch den Erkenntnissen der Verwaltung, dass durch den zukünftigen Weg-

fall von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum ein weiteres Defizit an günstigen Wohnmöglichkeiten in Hilden entsteht.

Die Verwaltung sieht es daher aus sozialen und demographischen Gründen als wichtig an, auf den wenigen zur Verfügung stehenden Flächen für Wohnungsneubau zumindest teilweise einen Ersatz zu schaffen.

Andererseits sieht die Verwaltung es als problematisch an, die Gesamtwohnfläche im Geltungsbe-
reich als Grundlage für die Berechnung des 30%-Anteils zu nutzen. Dies bedingt sich aus der Fra-
ge, ob eine geforderte Quote für den jeweiligen Eigentümer und/oder Investor eine zumutbare Be-
lastung darstellt und die Forderung noch angemessen ist.

Um das Ziel zu erreichen, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Ausweisung von
neuem Wohnraum verbindlich ein Anteil von öffentlich geförderter Wohnfläche geschaffen wird, ist
ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem jeweiligen Vorhabenträger abzuschlie-
ßen.

Die Rahmenbedingungen sind in der beigefügten Sitzungsvorlage aus 2018 dargestellt, auf die zur
Vermeidung von Wiederholungen an dieser Stelle verwiesen wird.

In § 11 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Städtebaulichen Vertrag steht Folgendes:

- „1. Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.
2. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn
er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.“

In 1. wird ausdrücklich auf die Angemessenheit der Vereinbarung hingewiesen. So muss unter
anderem die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens erhalten bleiben. Hier z.B. greift die Einzelfallbe-
trachtung aus dem bisherigen Beschluss, da die Wirtschaftlichkeit sehr stark von den aktuellen
Umständen abhängt.

Betrachtet man, bezüglich 2., verschiedene Bebauungsplanverfahren der Vergangenheit oder
auch laufende Verfahren, liegen die bisher nicht mit in die Berechnung einbezogenen Flächen in
der Regel bereits im überbaubaren Bereich eines vorhandenen Bebauungsplans oder sind nach §
34 BauGB überbaubar.

Das heißt also, dass hier auf die Überbaubarkeit bereits seitens des Vorhabenträgers ein An-
spruch besteht und daher für diese Flächen die im Vertrag verabredete Leistung (z.B. 30% geför-
deter Wohnungsbaus) nicht erbracht werden muss und nicht gefordert werden darf.

Auch in anderen Städten hat man sich vor diesem Hintergrund mit dem Bedarf an gefördertem
Wohnbau befasst. Als Beispiel kann man die Stadt Düsseldorf mit ihrem Handlungskonzept für den
Wohnungsbau (HKW) nennen. Das Konzept sieht eine Quotierungsregelung für den geförderten
Wohnungsbau vor. In der Fassung von 2016 steht ausdrücklich, dass für folgende Fälle keine ver-
bindliche Regelung möglich ist:

„Bei Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§§ 30 oder 31
[Befreiung] BauGB) oder im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ist eine verbindliche Anwen-
dung der Quotierungsregelung nicht möglich.“

Um bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dem gestiegenen Bedarf Rechnung zu tragen, wur-
de in der überarbeiteten Fassung des HKW von 2023 zur Erhöhung des Anteils an gefördertem
Wohnungsbau stattdessen die Quote von bisher 30% auf 50% für die neu entstehenden Wohnflä-
chen erhöht.

Fazit:

Auf Grundlage der oben beschriebenen Gegebenheiten empfiehlt die Verwaltung die Berechnungsgrundlage beizubehalten.

Ob seitens des Rates in Erwägung zu ziehen ist, den Anteil für geförderten Wohnungsbau in Hilden von heute 30% auf z.B. 50% - wie in Düsseldorf - zu erhöhen, kann diskutiert werden.

Dadurch könnte der Anteil an neuem geförderten Wohnungsbau gesteigert werden, ohne in Konflikt mit dem § 11 BauGB zu geraten. Ob dadurch ein Projekt unwirtschaftlich wird und somit für die Eigentümer oder Investoren unzumutbar wird, ist im Einzelfall zu beurteilen, wird aber in der Regel wahrscheinlicher. Dies ist aber von der Höhe der jeweiligen öffentlichen Förderung abhängig, über die nicht die Stadtverwaltung entscheidet.

Durch die Einzelfallbetrachtung wäre der Spielraum gewährleistet, um die Angemessenheit der geforderten Leistung zu bewerten und abzuwägen.

gez.

Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Eine Relevanz für das Klima ist nicht ersichtlich.



ANTRAG

Flächenanteil für öffentlich geförderte Wohnungen bei neuen Bebauungsplänen

Die Ratsfraktion Hilden

Fon: +49 (0) 21 03 / 54 708

Mail: fraktion@spd-hilden.de

Auf Antrag der SPD-Fraktion beschließt der Rat der Stadt Hilden, nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss, die Beschlussfassung zur Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/163/2 dahingehend zu konkretisieren, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von neuem Wohnraum eine Einzelfallprüfung vorzunehmen ist, um einen Flächenanteil von öffentlich geförderten Wohnungen von rund 30% **auf die Gesamtwohnfläche** anzustreben. Die Regelung zur Prüfung eines Anteils von barrierefrei zu erstellenden Wohneinheiten bleibt unberührt.

BEGRÜNDUNG:

Auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/163/2 aus dem Jahr 2018, führt die Stadtverwaltung Gespräche mit Bauträgern und Investoren, um bei neuen Bebauungsplänen - nach Möglichkeit - einen Flächenanteil von 30 % öffentlich geförderten Wohnungsbau festzusetzen.

Bei der Berechnung des Flächenanteils zieht die Verwaltung dabei nur die neu zu schaffende Wohnfläche ein. Dies bedeutet als Beispiel, dass wenn auf einem fiktiven Grundstück bereits ein Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 500 m² stand und durch einen neuen Bebauungsplan die Bebauung von mehreren Doppelhaushälften mit einer Gesamtwohnfläche von 600 m² auf dem Grundstück ermöglicht werden soll, die Berechnung des Flächenanteils für öffentlich geförderten Wohnungsbau nur auf die neue Wohnfläche von 100 m² angewendet wird.

Dabei ergibt sich die Berechnungsgrundlage nicht aus der Beschlussfassung der o.g. Sitzungsvorlage, sondern aus der Stellungnahme der Verwaltung. Diesen Interpretationsspielraum möchte die SPD auflösen, indem mit diesem Antrag die Berechnungsgrundlage genauer definiert wird. Ziel soll es sein, die Berechnung auf die gesamte Wohnfläche in einem neuen Bebauungsplan anzuwenden, egal welche Bestandgebäude zuvor auf dem Grundstück vorhanden waren.

Aus Sicht der SPD ist es dringend erforderlich, unter Berücksichtigung der hohen Nachfrage nach bezahlbaren Wohnflächen in Hilden, mindestens die 30% Flächenanteil für öffentlich geförderten Wohnungsbau von Bauträgern und Investoren einzufordern. Dabei ist es nach Meinung der SPD irrelevant, welche Wohnfläche zuvor bereits vorhanden war, da ein neuer Bebauungsplan in der Regel immer einen Mehrwert mit neuem Potenzial für die Grundstückseigentümer hergibt.

Für die SPD Ratsfraktion Hilden

gez.

Kevin Buchner
Fraktionsvorsitzender

gez.

Anabela Barata
Ratsmitglied

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 08.02.2018
AZ.: IV/61.3 640-00 St

WP 14-20 SV 61/163/2

Antragsvorlage

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN: Flächenanteil für öffentlich geförderte Wohnungen bei Bebauungsplänen

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja
☐ ja

☐ nein
☐ nein

☒ noch nicht zu übersehen
☒ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Hilden

21.03.2018

Entscheidung

Abstimmungsergebnis/se

Rat der Stadt Hilden

21.03.2018

Anlage 1: Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 18.10.2017

Anlage 2: modifizierter Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 22.01.2018

Antragstext:

Antrag vom 18.10.2017:

~~Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von Wohnraum ist grundsätzlich mittels städtebaulicher Verträge sicherzustellen, dass der Flächenanteil öffentlich geförderter Wohnungen mindestens 30% beträgt.~~

ersetzt durch

Antrag vom 22.01.2018:

~~Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von Wohnraum ist mittels städtebaulicher Verträge durch Einzelfallprüfung sicherzustellen, dass der Flächenanteil öffentlich geförderter Wohnungen mindestens 30% beträgt. Dabei soll der Anteil von barrierefrei zu erstellenden Wohneinheiten mit geprüft werden.~~

ersetzt durch

Umformulierung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss am 07.02.2018:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von neuem Wohnraum ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen, um einen Flächenanteil von öffentlich geförderten Wohnungen von rund 30% anzustreben. Dabei soll der Anteil von barrierefrei zu erstellenden Wohneinheiten mit geprüft werden.

Erläuterungen zum Antrag:

zum Antrag vom 18.10.2017:

Die Anzahl von öffentlich geförderten Wohnungen hat sich in den letzten 15 Jahren mehr als halbiert. Im Zusammenwirken mit steigenden Mieten führt dies dazu, dass gerade auch junge Familien Hilden verlassen (müssen). Durch die Festschreibung eines Anteils an öffentlich geförderten Wohnraum mittels städtebaulicher Verträge wird sichergestellt, dass auch bei privaten Baumaßnahmen bezahlbarere Wohnungen entstehen. In anderen Städten ist dies bereits ein gängiges Konzept.

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Vogel Klaus-Dieter Bartel

zum Antrag vom 22.01.2018:

Die Anzahl von öffentlich geförderten Wohnungen hat sich in den letzten 15 Jahren mehr als halbiert. Im Zusammenwirken mit steigenden Mieten führt dies dazu, dass gerade auch junge Familien Hilden verlassen (müssen). Durch eine Einzelfallprüfung kann die Festschreibung eines Anteils an öffentlich geförderten Wohnraum mittels städtebaulicher Verträge sichergestellt werden. In anderen Städten ist dies bereits ein gängiges Konzept.

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Vogel Klaus-Dieter Bartel

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht- aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

**Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

**Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)

ja

(hier ankreuzen)

nein

(hier ankreuzen)

Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet.
Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?

ja

(hier ankreuzen)

nein

(hier ankreuzen)

Finanzierung/Vermerk Kämmerer

Gesehen Klausgrete

Personelle Auswirkungen

Im Stellenplan enthalten:			
Planstelle(n): Personelle Auswirkungen sind zu erwarten, aber noch nicht zu übersehen.			
Vermerk Personaldezernent			
Gesehen Danscheidt			

Zusätzliche Stellungnahme der Verwaltung:

Stand: 08.02.2018

In der Sitzung des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses am 07.02.2018 wurde im Einverständnis mit Antragstellerin der beantragte Beschlussvorschlag konkretisiert. Diesem Beschlussvorschlag wurde im Ausschuss mit überwiegender Mehrheit zugestimmt.

Der Beschluss würde wie folgt umgesetzt:

Bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen oder der Änderung von bestehenden Bebauungsplänen, die zum Ziel haben, Baurecht für zusätzliche Wohnungen zu schaffen, wird die Verwaltung mit den Grundstückseigentümern bzw. den Investoren Gespräche führen, um möglichst 30 % der neuen Wohnbauflächen als öffentlich geförderte oder preisgedämpfte Wohnungen zur Verfügung zu stellen. In diesen Gesprächen soll die Verwaltung auch ansprechen, ob und wenn ja, wie viele der neuen Wohnungen ggfs. barrierefrei, barrierearm oder rollstuhlgerecht ausgeführt werden sollen.

Die Verwaltung muss im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des jeweiligen Bebauungsplans über die Ergebnisse der Gespräche berichten und begründen, warum in dem jeweiligen Einzelfall der gewünschte Anteil, ein kleinerer Anteil als gewünscht oder überhaupt kein Anteil errichtet werden soll.

Sagt der Grundstückseigentümer bzw. der Investor zu, einen Anteil der neuen Wohnungen entsprechend zu errichten, sind die Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen abzusichern, die durch den Rat zu beraten und zu beschließen sind.

gez.

B. Alkenings

Bürgermeisterin

Zusätzliche Stellungnahme der Verwaltung:

Stand: 23.01.2018

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 06.12.2017 wurde der damals beratene Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN ohne Beschlussfassung in den Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss am 07.02.2018 vertagt. (siehe den beigefügten Auszug aus der Niederschrift)

Mit eMail vom 23.01.2018 hat der Antragsteller der Verwaltung einen geänderten und ergänzten Antrag übersandt, der hiermit zur Beratung gestellt wird.

gez.

B. Alkenings

Bürgermeisterin

Stellungnahme der Verwaltung:

Stand: 10.11.2017

Mit dem beigefügten Antrag strebt die Fraktion Bündnis'90/DIE GRÜNEN an, parallel zur Aufstellung jedes Bebauungsplans zur Schaffung von Wohnraum einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, um für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einen Flächenanteil für öffentlich geförderten Wohnungen von mindestens 30% zu vereinbaren.

- *Das Instrument „Städtebaulicher Vertrag“*

Grundsätzlich ermöglicht das Baugesetzbuch den Kommunen zur „Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen“ sowie zum „Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung“ städtebauliche Verträge abzuschließen.

Der Anwendung des Instruments „Städtebaulicher Vertrag“ sind jedoch enge Grenzen gesetzt: das Gebot der Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung, die Gleichbehandlung, die Transparenz, die Kalkulierbarkeit und das Koppelungsverbot sind bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zu beachten. Falls diese Punkte nicht angemessen berücksichtigt sind, kann der Vertrag seine Verbindlichkeit verlieren.

Erste Voraussetzung für die Nutzung des Instruments „Städtebaulicher Vertrag“ ist die Mitwirkungsbereitschaft des Grundstückseigentümer und/oder des Investors. Es muss eine Win-Win-Situation für die künftigen Vertragspartner erreicht werden. Man kann einen Investor nicht zu einer unwirtschaftlichen Umsetzung eines Bauvorhabens zwingen.

Deshalb kann der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags – parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans – nur diskutiert werden, wenn Grundstückseigentümer und/oder Investor – trotz einer „freiwilligen“ Verpflichtung einen Ertrag aus der Ausweisung von neuen Baumöglichkeiten erzielen. Wie viele „neue“ Baumöglichkeiten geschaffen werden müssen, um trotz einer „freiwilligen“ Verpflichtung noch einen angemessenen Ertrag erzielen zu können, kann nicht allgemein verbindlich festgelegt werden.

Der Sozialdezernent des Kreises Mettmann hat in einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung – laut Darstellung in der Rheinischen Post – zuletzt von „größeren“ Bebauungsplänen gesprochen, bei denen die Kommunen die Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungsbau herbeiführen können.

Im Zuge der Vergabe von städtischen Grundstücken weist die Stadt Köln darauf hin, dass die Erfahrung anderer Anwenderstädte bei der Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität (kurz: Konzeptvergabe) gezeigt habe, dass sich insbesondere die Grundstücke eignen, auf denen mindestens 30 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) errichtet werden können. Dennoch verfolgt die Stadt Köln bei der Vergabe ihrer eigenen Grundstücke den Ansatz, „bei dem zunächst auch kleinere Grundstücke ab zehn Wohneinheiten nach Konzeptvergabe (Geschosswohnungsbau) vergeben werden können“.

Bei Grundstücken mit bestehendem Baurecht – unabhängig ob in Gebieten, in denen die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) oder eines Bebauungsplanes zu beurteilen ist – besteht kein Ansatzpunkt, Grundstückseigentümer und/oder Investoren über einen „freiwilligen“ Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zu verpflichten, öffentlich geförderten Wohnraum zu errichten.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Entwicklung von neuen Baumöglichkeiten ist zu berücksichtigen, dass das Verfahren ergebnisoffen durchgeführt wird. Der Rat muss zu jedem

Zeitpunkt bei der Abwägung der einzelnen Belange die Möglichkeit haben, auch zu entscheiden, dass keine neue Baumöglichkeit ausgewiesen wird. Hierbei darf es grundsätzlich keinen Unterschied machen, ob es sich um frei finanzierten, preisgedämpften oder öffentlich geförderten Wohnraum handelt. Die Entscheidung pro oder contra zu den neuen Baumöglichkeiten muss in sich sachgerecht sein.

Deshalb können Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen erst verbindlich werden, wenn der Rat den Satzungsbeschluss zu einem Bebauungsplan beraten und abschließend beschlossen hat. In der Regel werden daher städtebauliche Verträge im Laufe des Aufstellungsverfahrens besprochen bzw. inhaltlich abgestimmt und erst zum Satzungsbeschluss, also zum Ende des Verfahrens, dem Rat mit zur Entscheidung vorgelegt.

Regelmäßig sehen städtebaulichen Verträge von Großstädten, die das Ziel verfolgen, bestimmte Bevölkerungsgruppen mit Wohnungen zu versorgen, üblicherweise folgende Regelung vor: Der Private verpflichtet sich Sozialwohnungen herzustellen. Im Gegenzug erlangt er Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau im Rahmen eines Wohnungsbauförderungsprogramms. Diese Möglichkeit besteht für kreisangehörige Kommunen in NRW nicht, da nicht die Kommunen sondern die Kreisverwaltungen Bewilligungsbehörde für die Wohnungsbauförderung sind.

Außerdem möchte die Verwaltung auf ein Risiko hinweisen:

Unter der Bezeichnung der „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) werden z.B. in München nur dann neue Bauflächen ausgewiesen, wenn sich die Bauherren vertraglich bereit erklären, das Wohngebiet selbst zu erschließen, möglichst alle aus der Entwicklung entstehenden Kosten und Lasten (insbesondere für die äußere Erschließung und/oder Anpassung der sozialen Infrastruktur) zu tragen und ein Drittel des neu geschaffenen Wohnraums für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. „Aber das Paradoxe ist: Ausgerechnet in München offenbart das vielgepriesene Modell Schwächen. Dort ist der Grundstücksmarkt derart umkämpft, dass sich durch den Sozialanteil die frei finanzierten Wohnungen umso stärker verteuerten – und für die Mittelschicht unerschwinglich wurden.“ (Spiegel Heft 49/2012 Seite 74) Es ist nicht auszuschließen, dass dieser unbeabsichtigte Effekt auch in Hilden auftreten wird.

- *Öffentliche Förderung von Wohnraum*

In den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), die das Land NRW auf der Grundlage des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) erlässt, wird definiert, was „förderfähiger Wohnraum“ darstellt sowie wie und wann das Land mit Hilfe der NRW.Bank die Errichtung und Sanierung von Wohnungen fördert. Weiterhin wird über die Einkommenshöhe definiert, wer die geförderten Wohnungen beziehen darf.

Neben dieser Förderung stellt auch die „freiwillige“ Verpflichtung eines Bauherrn, den neu zu errichtenden Wohnraum zu „preisgedämpften“ Miet- oder Kaufpreisen künftigen Nutzern anzubieten, eine Form der öffentlichen Förderung dar.

Jedoch gibt es keine Definition, was in Hilden als „preisgedämpfter Miet- oder Kaufpreis“ gelten soll.

Es gibt ausschließlich öffentlich zugängliche Auswertungen, was in Hilden marktüblich ist:

- # Der Mieterbund und der Hauseigentümerverein haben einen neuen Mietspiegel für Hilden miteinander abgestimmt und ihn im Sommer 2017 gemeinsam veröffentlicht. Laut diesem Mietspiegel sind für Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnfläche, die ab 2011 errichtet wurden, in mittleren Wohnlagen Mieten zwischen 8,70 und 9,90 €/m² und für gute Wohnlagen zwischen 8,80 und 10,05 €/m² angemessen – ohne Zuschläge für besondere Ausstattungen wie z.B. separates Gäste-WC, Zweitbad/Zweitdusche, Einfamilienhaus.

Laut Grundstücksmarktbericht 2017 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann betrug in der Periode 2015-2016 das Preisniveau bei Erstverkauf im Neubau im Teilmarkt Wohneigentum (inkl. Grundstücksanteil):

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage	Mittel [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]
2015- 2016	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51-80	6	70	6,3	3.700,-	3.340,-	3.990,-
	> 80	25	104	6,4	3.340,-	2.680,-	3.980,-
	insg.	31	98	6,4	3.410,-	2.680,-	3.990,-

Auf dieser Basis wäre vom Rat bzw. seinen Ausschüssen festzulegen, was im jeweiligen städtebaulichen Vertrag aktuell als „preisgedämpfter“ Miet- und/oder Kaufpreis zu vereinbaren wäre.

Weiterhin ist nicht definiert, wer in den Genuss dieser „preisgedämpften“ Konditionen kommen darf und wer nicht.

- *Weitere Fragen*

Aus Sicht der Verwaltung ist der Antrag sehr global gefasst und bedarf bei folgenden Formulierungen einer Konkretisierung:

- „Schaffung von Wohnraum“:
Ist es im Sinn der Antragstellerin richtig verstanden, wenn unter „Schaffung von Wohnraum“ in Erweiterung von bestehenden Baumöglichkeiten / Baurechts die Ausweisung von neuen und zusätzlichen Wohnbaumöglichkeiten zu verstehen ist oder sind auch Verfahren gemeint, in denen z.B. bestehendes Baurecht nur modifiziert wird?
- „grundsätzlich“:
Grundsätzlich bedeutet, dass es Ausnahmen oder Abweichungen vom Grundsatz gibt. Welche Ausnahmen soll es aus Sicht der Antragstellerin bzw. des Rates geben? Welche Abweichungen sollen aus Sicht der Antragstellerin bzw. des Rates toleriert werden?
- „Flächenanteil“:
Ist die Anzahl der künftigen Wohneinheiten, die Nettowohnbaufläche (in der Regel als Wohnfläche bezeichnet) oder die Bruttowohnbaufläche gemeint, von der ein Anteil von 30% „öffentlich geförderte Wohnungen“ sein sollen?

- *Beschlussempfehlung*

Aus Sicht der Verwaltung sollte – im Sinne einer Einzelfallprüfung – in jedem einzelnen Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Schaffung von zusätzlichem bzw. neuen Wohnraum ermöglicht, geprüft werden, ob die Voraussetzungen erfüllt sind, dass ein städtebaulicher Vertrag zur Absicherung von öffentlich geförderten oder preisgedämpften Wohnraum abgeschlossen werden könnte. Wenn ja, ist ein entsprechender Vertrag anzustreben.

Der vorliegende grundsätzliche Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN ist nach Meinung der Verwaltung zu global gefasst. Er sollte stattdessen die Einzelfallprüfung beinhalten und auf Grundlage der Fragen der Verwaltung noch konkretisiert werden.

Die Einzelfallprüfung sowie die ggfs. anschließende Erstellung und Verhandlung eines städtebaulichen Vertrags bindet natürlich personelle Ressourcen. Aus heutiger Sicht kann nicht verbindlich geschätzt werden, wie viele Ressourcen hierfür benötigt werden. Aber die Erfahrung zeigt, dass hier viel Zeit benötigt wird.

Ob die Stadt eigene finanzielle Ressourcen oder finanzielle Ressourcen von „städtischen Töchtern“ zur Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnraum als Gegenleistung zur „freiwilligen“ Verpflichtung einsetzen muss, ist auch vom jeweiligen Einzelfall abhängig.

gez.
B. Alkenings
Bürgermeisterin



Richrath Straße 34
40721 Hilden

Tel.: 02103/46110
Fax: 02103/360246
gruene.hilden@t-online.de

Hilden, den 18.10.2017

Antrag für den Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von Wohnraum ist grundsätzlich mittels städtebaulicher Verträge sicherzustellen, dass der Flächenanteil öffentlich geförderter Wohnungen mindestens 30% beträgt.

Begründung:

Die Anzahl von öffentlich geförderten Wohnungen hat sich in den letzten 15 Jahren mehr als halbiert. Im Zusammenwirken mit steigenden Mieten führt dies dazu, dass gerade auch junge Familien Hilden verlassen (müssen). Durch die Festschreibung eines Anteils an öffentlich geförderten Wohnraum mittels städtebaulicher Verträge wird sichergestellt, dass auch bei privaten Baumaßnahmen bezahlbarere Wohnungen entstehen. In anderen Städten ist dies bereits ein gängiges Konzept.

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Vogel

Klaus – Dieter Bartel



Richrather Straße 34
40723 Hilden

Tel.: 02103/46110
Fax: 02103/360246
gruene.hilden@t-online.de

Hilden, den 22.01.2018

Antrag für den Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von Wohnraum ist mittels städtebaulicher Verträge durch Einzelfallprüfung sicherzustellen, dass der Flächenanteil öffentlich geförderter Wohnungen mindestens 30% beträgt. Dabei soll der Anteil von barrierefrei zu erstellenden Wohneinheiten mit geprüft werden.

Begründung:

Die Anzahl von öffentlich geförderten Wohnungen hat sich in den letzten 15 Jahren mehr als halbiert. Im Zusammenwirken mit steigenden Mieten führt dies dazu, dass gerade auch junge Familien Hilden verlassen (müssen). Durch eine Einzelfallprüfung kann die Festschreibung eines Anteils an öffentlich gefördertem Wohnraum mittels städtebaulicher Verträge sichergestellt werden. In anderen Städten ist dies bereits ein gängiges Konzept.

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Vogel

Klaus – Dieter Bartel

Auszug aus der vorläufigen Niederschrift

Beschlussvorlage öffentlich		SV-Nr.:WP 14-20 SV 61/163/1
Betreff:	Antrag der Fraktion Bündnis'90/DIE GRÜNEN: Flächenanteil für öffentlich geförderte Wohnungen bei Bebauungsplänen	

**07.02.2018 Wirtschafts- und
Wohnungsbauförderungsausschuss**

TOP 8

Frau Vogel (Grüne) erläuterte den Antrag Ihrer Fraktion.
Der Beschlussvorschlag ist so wie er formuliert ist, nicht durchführbar, erläuterten Frau Hoff, Herr Stuhlträger und Herr Danscheidt. Herr Stuhlträger formulierte einen alternativen Beschlussvorschlag.
Herr Reffgen stellte fest, dass aus seiner Sicht der Antrag der Grünen keine klare Zielvorgabe definiert.

Der Ausschuss beschloss mehrheitlich den geänderten Beschlussvorschlag:

„Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von neuem Wohnraum ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen, um einen Flächenanteil von öffentlich geförderten Wohnungen von rund 30% anzustreben. Dabei soll der Anteil von barrierefrei zu erstellenden Wohneinheiten mit geprüft werden.“

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen

Ja: 4 SPD, 4 CDU, 1 Grüne

Nein: 1 Allianz für Hilden, 1 FDP, 1 Bürgeraktion

Auszug aus der Niederschrift

Beschlussvorlage öffentlich		SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/163
Betreff:	Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN: Flächenanteil für öffentlich geförderte Wohnungen bei Bebauungsplänen	

06.12.2017 Stadtentwicklungsausschuss

TOP 3.1

Frau Vogel teilte mit, dass dem Vorschlag der Verwaltung im Hinblick auf eine Einzelfallprüfung gefolgt werden kann. Auch solle die Schaffung von barrierefreien Wohnungen Berücksichtigung finden.

Herr Buchner erklärte, die SPD-Fraktion bewerte den Antrag grundsätzlich positiv, halte jedoch eine Modifizierung für erforderlich. Zukünftig solle im Bebauungsplanverfahren geprüft werden, ob 30% der Wohnungen als sozialer Wohnungsbau bzw. preisgedämpfter Wohnungsbau errichtet werden können. Der Stadtentwicklungsausschuss solle im Einzelfall über die Höhe der Quote entscheiden und beschließen.

Die Herren Burchartz und Joseph lehnten für ihre Fraktionen den Antrag auch in der modifizierten Form ab, da kein Bauträger gezwungen werden kann, sozialen Wohnungsbau bzw. preisgedämpften Wohnraum zu errichten.

Herr Hanten stimmte dem modifizierten Antrag zu, da es sich um ein Instrument zur Schaffung von preiswertem Wohnraum handele, das genutzt werden müsse.

Herr Knak gab zu Bedenken, dass diese Preisreduzierung zu Preiserhöhungen der übrigen Wohnungen führe, da die Bauträger nicht auf ihren Gewinn verzichten werden.

Herr Schreier meldete für die CDU-Fraktion auf Grund des vorliegenden modifizierten Antragstextes weiteren Beratungsbedarf in der Fraktion an.

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses einigten sich darauf, die Sitzungsvorlage ohne Abstimmung zur weiteren Beratung dem Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss vorzulegen. Die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen und die SPD kündigen an, modifizierte Beschlussvorschläge einzureichen, die zusammen in einer Sitzungsvorlage beraten werden sollen. Herr Stuhlträger bat zu prüfen, ob der erweiterte Antragstext enthält, dass dies nur bei neu geschaffenem Wohnraum gilt.

Antragstext:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von Wohnraum ist grundsätzlich mittels städtebaulicher Verträge sicherzustellen, dass der Flächenanteil öffentlich geförderter Wohnungen mindestens 30% beträgt.

Abstimmungsergebnis:

Ohne Beschlussfassung

Auszug aus der vorläufigen Niederschrift

Beschlussvorlage öffentlich		SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/163/2
Betreff:	Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN: Flächenanteil für öffentlich geförderte Wohnungen bei Bebauungsplänen	

21.03.2018 Rat der Stadt Hilden

TOP 11.1

Antragstext:

Antrag vom 18.10.2017:

~~Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von Wohnraum ist grundsätzlich mittels städtebaulicher Verträge sicherzustellen, dass der Flächenanteil öffentlich geförderter Wohnungen mindestens 30% beträgt.~~

ersetzt durch

Antrag vom 22.01.2018:

~~Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von Wohnraum ist mittels städtebaulicher Verträge durch Einzelfallprüfung sicherzustellen, dass der Flächenanteil öffentlich geförderter Wohnungen mindestens 30% beträgt. Dabei soll der Anteil von barrierefrei zu erstellenden Wohneinheiten mit geprüft werden.~~

ersetzt durch

Umformulierung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss am 07.02.2018:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Schaffung von neuem Wohnraum ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen, um einen Flächenanteil von öffentlich geförderten Wohnungen von rund 30% anzustreben. Dabei soll der Anteil von barrierefrei zu erstellenden Wohneinheiten mit geprüft werden.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen mit 35 Ja-Stimmen gegen 7 Nein-Stimmen (Allianz für Hilden, FDP, AfD)