



Antrag Nr. VI-A-03976

Status: öffentlich

Beratungsfolge:

Gremium	Termin	Zuständigkeit
Ratsversammlung		Verweisung in die Gremien
FA Stadtentwicklung und Bau		Vorberatung
Grundstücksverkehrsausschuss		Vorberatung
Ratsversammlung		Beschlussfassung

Eingereicht von
CDU-Fraktion

Betreff

Flächenvorsorge für innovative Konzepte kostengünstigen Wohnungsbaus

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, für innovative Konzepte kostengünstigen Wohnungsbaus Flächen zu aktivieren durch:
 - planerische Verfügbarmachung von Flächen
 - bevorzugten Verkauf von kommunalen Flächen im Wege der Konzeptvergabe.
2. Bei der Auswahl geeigneter Flächen ist darauf zu achten, dass
 - die soziale Durchmischung eines Quartiers unterstützt und eine weitere örtliche Konzentration sozialer Problemlagen vermieden wird(Kennziffer: keine Bereitstellung von Flächen in Ortsteilen mit einem Anteil von über 25% SGB-II-Empfängern an der Wohnbevölkerung)
 - die Größe der Wohnbaufläche nicht das Quartier dominiert
 - die Erreichbarkeit mit ÖPNV gegeben ist.
3. Jährlich wird dem Stadtrat über die Umsetzung von 1. und 2. berichtet.

Prüfung der Übereinstimmung mit den strategischen Zielen:

Begründung:

Gemäß aktuellem Wohnungsmarktbarometer weisen die Haushalte mit geringem Einkommen und - bezogen auf die Haushaltstypen - alleinstehende Rentner und andere Einpersonenhaushalte die höchste Mietbelastung auf. Bis zu 48% beträgt der Anteil der Gesamtmietbelastung am Nettoeinkommen. Nicht nur SGB-II-Bezieher, sondern auch die zahlreichen sog. Schwellenhaushalte sind auf preiswerten Wohnraum auch in Zukunft angewiesen. Besonders mit Blick auf die Schwellenhaushalte, die auf keine Form der Förderung hoffen dürfen, bedarf es kreativer Formen kostengünstigen Wohnungsbaus. Doch die Grundstückspreisentwicklung und die Entwicklung der Baunebenkosten (KG 100 und 700) sorgen dafür, dass diese Bemühungen konterkariert werden.

Es bedarf einer Minimierung der Kosten des Bauens, die durch die Stadt beeinflussbar sind. Das heißt, es muss das Bauen in den Lagen ermöglicht werden, die gegenwärtig nicht am Markt sind, weil sie planerisch noch nicht verfügbar sind oder weil die Fläche durch die Stadt noch nicht vermarktet wurde.

Was bedeutet „planerisches Verfügbarmachen“:

Das kann die Bereitschaft sein, kreativer mit §34 BauGB umzugehen. Das kann ein schlankes B-Plan-Verfahren sein. Das kann aber auch die FNP-Änderung sein, um geeignete Grundstücke bebaubar zu machen. Die Verwaltung soll auf diesem Wege ausdrücklich in die Pflicht genommen werden, Ermessensspielräume ausschöpfen und alle Wege des Planungsrechtes zu nutzen. Dies gilt für alle geeigneten Grundstücke. Nicht nur kommunale, sondern auch genossenschaftliche und private Grundstücke sind entsprechend planerisch fit zu machen, soweit sie der Verwaltung zur Entscheidung vorgelegt werden und den Kriterien unter 2. weitgehend entsprechen. Da für jedes Grundstück ein anderer planerischer Ansatz relevant sein kann, wurde die offene Formulierung im Beschlusspunkt gewählt.

Was bedeutet „bevorzugten Verkauf von kommunalen Flächen im Wege der Konzeptvergabe“

Für ausgewählte Projekte / Flächen ist nicht nach Höchstpreisverfahren zu verfahren. Es sind eher innovative Lösungen für den sozialen Wohnungsbau zu bevorzugen.

Warum die Kennziffer 25%-Anteil SGB-II-Empfänger an der Wohnbevölkerung ?

Die sozialen Problemlagen sind bekanntlich örtlich sehr unterschiedlich verteilt. Der aussagekräftigste Indikator ist der Anteil von SGB-II-Empfängern an der Wohnbevölkerung.

Dieser reicht von unter 5% in Ortsteilen wie Zentrum-Nordwest und Seehausen bis über 30% in Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarshausen und Grünau-Mitte.

Sozialer Wohnungsbau in letztgenannten Ortsteilen ist daher kontraproduktiv für das Ziel einer sozialen Durchmischung und würde zu einer weiteren örtlichen Konzentration von Problemlagen führen. Bei Anwendung der 25%-Kennziffer kann in 85% aller Leipziger Ortsteile sozialer Wohnungsbau im Sinne dieses Antrags stattfinden.

Ausdrückliches Ziel des Antrages ist es, alle Wohnungsbaupartner an der Bewältigung der Herausforderung einer wachsenden Stadt, hier an der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in möglichst allen Stadtteilen, zu beteiligen. Dazu sind die Potenziale aller Wohnungsmarktakteure nutzbringend für die Leipziger Bevölkerung einzusetzen, deren Know-how und deren Grundstücke. Die Stadt und die Verwaltung allein wird diese Herausforderung nicht stemmen können.