

Wohnbaulandkonzept Bochum

Am 23.10.2008 hat der Rat der Stadt Bochum den Änderungsantrag der SPD-Fraktion/Fraktion "Die Grünen im Rat" (Vorlage 20082466), der den Beschlussvorschlag der Verwaltung zum Wohnbaulandkonzept (vgl. Vorlage 20081371) komplett ersetzt, mehrheitlich beschlossen.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird durch folgende Fassung ersetzt:

1. Die formulierten Leit- und spezifischen Ziele des Wohnbaulandkonzeptes sind kontinuierlich zu entwickeln, um unter anderem negative demografische Entwicklungen abzumildern sowie soziale und ökologische Standards zu setzen.
2. Die Mobilisierung und Vermarktung städtischer Wohnbaulandflächen hat oberste Priorität. Die Verwaltung erarbeitet ein Entwicklungskonzept der zur Bebauung vorgesehenen Flächen in ihrer Priorität und zeitlichen Reihenfolge. Für geeignete Baugebiete soll durch Satzungen die Verpflichtung zum Einsatz regenerativer Energien, Fernwärme oder Kraft-Wärme-Kopplung festgelegt werden können.

In der Regel sollen die Grundstücke ohne Bauträgerbindung auf den Markt gebracht werden, um eine individuelle Bebauung durch den einzelnen Grundstückskäufer zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang kann sich die Verwaltung der Stadt nahe stehender Gesellschaften beziehungsweise Dritter bedienen.

3. Die Verwaltung entwickelt Programme für Zielgruppen, die bisher nicht ausreichend mit Grundstücks- und Wohnungsangeboten versorgt werden konnten. Dazu gehören Familien mit Kindern, Singles und Senioren sowie Interessenten an Generationenwohnen, energetischen Sondervorhaben (z. B. Geothermie- und Solarsiedlungen), Vorhaben für Genossenschaften mit Eigenbau (Muskelhypotheken) und Bauherrengemeinschaften.
4. Im städtischen Haushalt wird ein revolvingender Baulandfonds eingerichtet und mit mindestens vier Mio. Euro ausgestattet.
5. Bei der Entwicklung von städtischem und privatem Bauland sind die Produktionskosten von den Eigentümern zu tragen. Zusätzlich sind 20 Prozent des Bodenrichtwertes für das entwickelte Wohnbauland zweckgebunden dem Baulandfonds zuzuführen.

Diese Beträge dienen der Finanzierung der Förderprogramme zur Bildung von Wohneigentum für junge Familien, zum Mietwohnungsbau sowie für ökologische und energetische Maßnahmen an den Neubauten. *Außerdem sollen aus den Mitteln des Baulandfonds die Kosten des Zwischenerwerbs privater Grundstücke finanziert werden.*

Ausnahmsweise kann die Sicherung bei privaten Grundstücken auch durch Bürgschaften, dingliche Sicherheiten oder die Übertragung von Grundstücken erfolgen.

6. Die vorstehenden Regelungen gelten für alle Grundstücke, die in Bochum zukünftig entwickelt werden. Städtische Flächen werden genauso kalkuliert, entwickelt und umgesetzt wie die Flächen privater Eigentümer. Planungsrecht wird aber nur dort geschaffen, wo die Eigentümer ihre Mitwirkung erklären und vor der Offenlage des Bebauungsplanes die notwendigen städtebaulichen Verträge unterschreiben, die die Pflichten (z. B. Bau- und Verkaufsverpflichtung innerhalb von drei Jahren nach Schaffung des Planungsrechtes), Rechte und Beträge darstellen und sichern.
7. Zur Aktivierung privater Baulücken (Flächen unter 1.000 Quadratmeter, weniger als zehn Wohnungen) unterbreitet die Verwaltung Erwerbsangebote zum Residualwert.
8. Über die Umsetzung des Wohnbaulandkonzeptes ist der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr regelmäßig zu informieren.

Begründung

Das politische Handlungsfeld Wohnen hat seit einigen Jahren wieder eine hervorgehobene Bedeutung. SPD und Grüne haben zuletzt am 15. November 2007 eine aktive Wohnbaulandpolitik beschrieben und im Rat beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, ein Wohnbaulandkonzept zu entwickeln, das das Angebot von Bauland für junge Familien zu günstigen Preisen ausweitet, ohne weitere Zielgruppen beziehungsweise Kriterien zu vernachlässigen.

Das von der Verwaltung nunmehr vorgelegte Wohnbaulandkonzept ist umfangreich, detailliert, berücksichtigt eine Vielzahl von Entwicklungsvarianten und unterschiedliche Finanzierungsmöglichkeiten. Es ist insgesamt geeignet, den Bochumer Grundstücks- und Wohnungsmarkt zu beleben, eine angemessene Wohnungsversorgung der Bevölkerung sicherzustellen und den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen.

Gleichwohl halten SPD und Grüne es für erforderlich, den Beschlussvorschlag der Verwaltung durch diesen Antrag zu ersetzen. Dabei haben sich SPD und Grüne von folgenden Überlegungen leiten lassen:

- Um einen zügigen Einstieg in die Wohnbaulandinitiative zu erreichen und die Situation auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt schnell zu verbessern, sollen vordringlich städtische Grundstücke entwickelt werden.

In diesem Zusammenhang sollen gezielt Grundstücke angeboten werden, die von den künftigen Eigentümern individuell bebaut werden können.

- Ein revolvingierender Baulandfonds benötigt eine angemessene Finanzausstattung aus allgemeinen Haushaltsmitteln, um die vielfältigen Leistungen vorfinanzieren zu können, die zum Beispiel für die Baureifmachung und Erschließung erforderlich sind. Die im Etatentwurf genannten vier Mio. Euro sind nach Auffassung von SPD und Grünen die Mindestausstattung. Die Einnahmen (zum Beispiel Grundstückserlöse, Erstattung der Erschließungskosten) fließen dem revolvingierenden Baulandfonds wieder zu und stehen für weitere sowie neue Auszahlungen zur Verfügung.

- Die Kosten für die Entwicklung von zu Bauland sind von den jeweiligen Eigentümern (Stadt und Dritte) zu tragen.
- Darüber hinaus halten SPD und Grüne es für sachlich geboten, von den Eigentümern 20 Prozent des Bodenrichtwertes des entwickelten Wohnbaulandes zu erwarten, um die im Antrag beschriebenen Förderprogramme für die Erwerber/zukünftigen Eigentümer finanzieren zu können.
- Die Verwaltung wird aufgefordert, in Kürze Details dieser Förderprogramme zur Beratung in die politischen Gremien zu geben. SPD und Grüne unterstellen, dass bei der Familienförderung sowohl die Anzahl der Kinder als auch eine einkommensabhängige Komponente berücksichtigt wird.

Abstimmungsergebnis:	Mehrheitlich nach Beschlussvorschlag
	Enthaltungen: 0
	Dagegen: 24 (CDU/FDP)
	Dafür: 48 (SPD/Grüne/UWG/LINKE/SL/OB)