



Große Kreisstadt Bretten - Gemeinderatsfraktion

Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN, Otto Mansdörfer, Hohkreuzstr. 5, 75015 Bretten



Otto Mansdörfer (Vorsitz)
Dr. Ute Kratzmeier
Harald Müller

Bretten, 31.05.2017

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN stellt folgenden Antrag:

Der Gemeinderat möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein kommunales Wohnungsbauförderprogramm für Bretten zu erstellen und dem Gemeinderat zur Beratung vorzulegen.

Hierin sind folgende Gesichtspunkte aufzunehmen:

1. Um den **Bau sozial geförderter Wohnungen** – auch durch andere Bauträger als die Städtische Wohnungsbau GmbH – in Gang zusetzen, wird eine kommunale Zuschussförderung von

- bis zu 180 €/m² Wohnfläche bei einer Mietpreis- und Belegungsbindung von 15 Jahren und
- bis zu 260 €/m² Wohnfläche bei einer Mietpreis- und Belegungsbindung von 25 Jahren

gewährt. Der Ankauf von Belegungsrechten in Bestandswohnungen wird mit

- bis zu 120 €/m² Wohnfläche bei einer Mietpreis- und Belegungsbindung von 15 Jahren und
- bis zu 170 €/m² Wohnfläche bei einer Mietpreis- und Belegungsbindung von 25 Jahren

gefördert. Die Landesförderung ist zusätzlich zwingend in Anspruch zu nehmen. Die Stadt Bretten fördert pro Haushaltsjahr auf diese Weise maximal 25 Wohnungen. Es gilt das Windhundverfahren.

2. Die Stadt Bretten vergibt **gemeindeeigene Baugrundstücke** (einschließlich der Baugrundstücke der städtischen Gesellschaften) **zum Bau von Mehrfamilienhäusern** nur noch unter der Bedingung, dass 30 % der realisierten Wohnfläche als sozial geförderter Wohnungsbau errichtet wird. Die Förderung nach 1. kann hierfür in Anspruch genommen werden.

3. Die Stadt Bretten vergibt **gemeindeeigene Baugrundstücke** (einschließlich der Baugrundstücke der städtischen Gesellschaften) **zum Bau von Dienstleistungs-Objekten** nur noch unter der Bedingung, dass auf 30 % der Bruttogeschossfläche Wohnnutzung entsteht. Entgegenstehendes Planungsrecht passt die Stadt an den angestrebten Nutzungsmix an (z.B. künftig „Urbanes Gebiet“ nach novellierter BauNVO).

Otto Mansdörfer	Hohkreuzstr. 5	Bretten	Tel. 95 80 36	Ottohoh5@posteo.de
Dr. Ute Kratzmeier	Fürthstr. 7	Bretten	Tel. 562137	ute.kratzmeier@posteo.de
Harald Müller	Tannenberger Str. 11	Diedelsheim	Tel. 3844	Mueller-Bretten@gmx.de



4. Die **verbilligte Abgabe von städtischen Baugrundstücken an Familien** zum Bau von Einfamilienhäusern/Reihenhäusern wird ersetzt durch einen Kaufpreiszuschuss zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum oder von Baugrundstücken **durch Familien** – unabhängig, ob es sich um Neubau oder um Gebrauchtimmobilien handelt. Die bisherigen sozial-orientierten Vergabekriterien der Wohnbauplätze sollen hierauf übertragen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die angemessene Höhe eines Kaufpreiszuschusses zu ermitteln – ausgehend von der derzeitigen Bauplatz-Familien-förderung.

Bei Erwerb von **Bestandsimmobilien oder Baulückengrundstücken durch Familien innerhalb der Brettener Altstadt oder innerhalb der alten Dorfkerne in den Stadtteilen** gilt der **doppelte Fördersatz**. Die Geltungsbereiche dieser erhöhten Förderung sind von der Verwaltung abzugrenzen.

5. Die Stadt Bretten entwickelt zusammen mit in Bretten tätigen Bauträgern **ein Verfahren, mit dem die Stadt Eigentum an privaten Baugrundstücken oder privatem Rohbauland erwerben kann und dem Veräußerer dabei anstatt Geld den (zeitgleichen oder künftigen) Erwerb einer Immobilie anbietet und organisiert**. Hierzu sind diesbezügliche Optionsverträge mit Bauträgern zu entwickeln. Mit diesem Instrumentarium soll die Verkaufszurückhaltung privater Eigentümer bei Grund und Boden, die durch die fehlende Anlagemöglichkeit von Geldentschädigungen am Kapitalmarkt bewirkt wird, abgebaut werden.

Begründung

Zu 1.

Die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus durch das Land beinhaltet in hohem Maße Zinsverbilligungen. Dies ist in der derzeitigen Niedrigzinsphase wenig attraktiv und führt nicht zu einem auskömmlichen wirtschaftlichen Ausgleich der langfristigen Mietpreisbindung, die Wohnungsbauunternehmen eingehen müssen, wenn sie sozial gebundenen Wohnraum anbieten. Erst mit einer zusätzlichen kommunalen Zuschussförderung gelingt es, Wohnungsbauunternehmen dazu zu bewegen, geförderte Wohnungen zu bauen. Dies belegen Beispiele mehrerer Städte.

Zu 2.

Ist die Stadt Bretten Grundeigentümer, sollte sie den dadurch gegebenen maximalen Einfluss durch privatrechtliche Vereinbarungen mit dem Erwerber im Sinne des geförderten Wohnungsbaus auch durchsetzen und dem Allgemeinwohl Geltung verschaffen.

Zu 3.

Wohnen und Dienstleistungsnutzung sind weitgehend miteinander verträglich. Dienstleistungsareale sollten künftig nur noch als mit Wohnen gemischte Bauflächen entwickelt werden. Dabei kann es sich um frei finanzierten oder um geförderten Wohnungsbau handeln.

Zu 4.

Die bisherige Bauplatz-Familienförderung steuert die Wohnstandorte von Familien so, dass diese sich vorrangig in peripheren Neubaugebieten ansiedeln. Dort entstehen bislang demografisch einheitliche Bevölkerungsstrukturen, die jeweils gleichzeitig durch alle Lebenszyklusphasen gehen (Kinder – Empty Nest – Alterung). Andererseits sucht die Stadt dringend nach Wegen, die Ortskerne neu zu beleben und Inseln demografischer Überalterung zu vermeiden. Deshalb muss die enge Fixierung der Familienförderung auf Bauplätze auf-

gebrochen und insbesondere die Ansiedlung von Familien mit Kindern in den Ortskernen hoch gefördert werden.

Zu 5.

Die fehlenden Anlagemöglichkeiten von Geldentschädigungen am Kapitalmarkt behindern den städtischen Grunderwerb häufig. Deshalb muss nach neuen Wegen gesucht werden, Grundstückseigentümern an Stelle von Geld Immobilieneigentum als Ersatz anzubieten. Ein Instrumentarium hierfür muss und kann entwickelt werden. Die Verwaltung soll hierfür die Möglichkeiten und Grenzen kreativ ausloten.



Otto Mansdörfer
Fraktion Bündnis90/DIEGRÜNEN