

Antrag der SPD-Fraktion vom 12. Juni 2017 betr. Schaffung günstigen Wohnraums



SPD-STADTVERORDNETENFRAKTION DARMSTADT

SPD-Stadtverordnetenfraktion Darmstadt

Wilhelminenstr. 7a
64283 Darmstadt

Fon: 06151 – 2 79 02 75
Fax: 06151 – 2 79 02 71
info@spdfraktion-da.de
www.spdfraktion-da.de

Sparkasse Darmstadt
BLZ: 508 501 50
Konto: 8006377

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt soll alle rechtlich möglichen und sinnvollen Mittel nutzen, um ihre Einflussnahme bei der Schaffung günstigen Wohnraums zu steigern oder mindestens zu erhalten.

1. In allen neu aufzustellenden Bebauungsplänen und Änderungen von Bebauungsplänen durch die eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung für die dort liegenden Grundstücke entsteht, ist diese in einem angemessenen Umfang für die städtischen Leistungen und Aufwendungen für die Infrastruktur abzuschöpfen. Dies gilt unabhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen. Beim Planungsbegünstigten soll mindestens ein Drittel des Wertzuwachses verbleiben.
2. Bei neu aufzustellenden Bebauungsplänen und Änderungen von Bebauungsplänen in denen Wohnnutzungen festgesetzt werden sollen, sind auf mindestens 45 % der Bauflächen Flächen festzusetzen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr.7 BauGB). Dies soll auch für Änderungen bestehender Bebauungspläne gelten. Dabei entfallen 25 % auf die Förderung von Sozialwohnungen nach den klassischen Einkommensgrenzen und 20 % auf die Mittelstandsförderung.
3. Voraussetzung für den Beginn eines Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss) ist in einem ersten Schritt die Grundzustimmung des Planungsbegünstigten zur Anwendung der unter 1. und 2. genannten Vorgehensweise.
4. Vor dem Offenlagebeschluss ist mit dem Planungsbegünstigten eine Grundvereinbarung als Teil eines städtebaulichen Vertrages oder eines Bindungsvertrages abzuschließen, in dem die Leistungen des Planungsbegünstigten definiert werden. Mit Satzungsbeschluss sind die vom Planungsbegünstigten zu erbringenden Leistungen abschließend im städtebaulichen Vertrag oder in einem Bindungsvertrag zu regeln und zu beschließen.

5. Bei der Veräußerung städtischer Grundstücke, die sich für die Wohnnutzung eignen, ist im Kaufvertrag die Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen nach den in 2. genannten Grenzen verbindlich zu regeln. Dabei soll der Bauantrag Bestandteil des Kaufvertrages sein. Zusätzlich ist eine Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch einzutragen, um die Veräußerung rückabwickeln zu können wenn sich der Erwerber nicht an die Regelungen im Kaufvertrag hält. Die Rückabwicklung soll ebenso erfolgen, wenn das vertraglich vereinbarte Bauwerk zwei Jahre nach rechtlich möglichem Baubeginn nicht fertiggestellt ist.

Begründung:

Magistratsvorlage 2017/0031 regelt die Schaffung verbindlicher Quoten öffentlich geförderten Wohnungsbaus nur dort, wo die Wissenschaftsstadt Darmstadt als Eigentümer auftritt oder andere rechtsverbindlichen Mittel anwenden kann. Letztere sind oftmals sehr begrenzt, sodass trotz dieser beschlossenen Vorlage kein Einfluss auf die Quoten öffentlich geförderten Wohnungsbaus genommen werden kann. Investoren handeln dann nach ihrem natürlichen Interesse der Gewinnmaximierung und planen Bauprojekte ohne öffentlich geförderte Wohnungen. Paradebeispiel hierfür ist das im letzten Jahr an einen privaten Investor veräußerte ehemalige Echogelände. Bei diesem Projekt sind ausschließlich frei finanzierte Wohnungen geplant - öffentlich geförderter Wohnraum soll auf diesem Areal nicht entstehen. Trotz des Beschlusses 2017/0031 vom 02.03.2017 scheint die Wissenschaftsstadt Darmstadt weiterhin an der Politik des Verhandelns festzuhalten. Im jüngst zur Kenntnisnahme gegeben Projektes südlich des Haardtrings/Berliner Allee finden sich nur 25% geförderter Wohnungsbau. Als Begründung wurde seitens der Regierungskoalition eine gegenüber dem Investor schwache Verhandlungsposition angegeben.

Deshalb müssen alle Maßnahmen ergriffen werden, um die Handelnden der Wissenschaftsstadt Darmstadt in eine stärkere Verhandlungsposition zu bringen. Dies kann einerseits durch das in der deutschen Gesetzgebung sehr starke Eigentumsrecht aber auch durch eine Satzung zur Sozialgerechten Bodennutzung erreicht werden.

Darmstadt, 12. Juni 2017

Oliver Lott
Tim Huß
(Stadtverordnete)

Michael Siebel
(Fraktionssprecher)