

Änderungsantrag - öffentlich nach § 48 Abs. 2 Satz 1 GO NRW
Drucksachen-Nr. 1613742AA3
Externes Dokument

Antragsteller/in	Stv. Moll, Stv. Reinsberg und CDU-Fraktion Stv. Lohmeyer und GRÜNE Stv. Thomas und FDP	Eingangsdatum
gez.	Bert Justus Moll Hardy Lohmeyer Frank Thomas	15.03.2017
f.d.R.	Georg Fenninger Tom Schmidt Achim Haffner	Ratsbüro
Datum	<u>14.03.2017</u>	
	Unterschrift	

Betreff
Verbindliche 30%-Mindestquote für sozialen bzw. geförderten Wohnungs- bau bei Neubauvorhaben mit Planungsrecht hier: Punkte für die Erreichung von mehr preisgünstigem Wohnraum in Bonn

* Zuständigkeiten	1 = Beschluss 5 = Anreg. an Rat	2 = Empf. An Rat 6 = Anreg. an HA	3 = Empf. an HA 7 = Anreg. an FachA	4 = Empf. an BV 8 = Anreg. an OB
Gremium	Sitzung	Ergebnis	Z. *	
Rat	30.03.2017			

Inhalt des Änderungsantrages

Präambel

Bonn ist eine dynamisch wachsende Stadt in attraktiver Lage innerhalb der Metropolregion Rheinland. Das bringt die Herausforderung mit sich, auf das starke Bevölkerungswachstum mit einem differenzierten Angebot von Wohnbebauung und bezahlbaren Wohnungen zu reagieren.

Angesichts der wenigen noch vorhandenen Flächen der Stadt liegen Potentiale für den Wohnungsbau vornehmlich im Bereich der Konversion baulich genutzter Flächen, der Verdichtung, Baulückenschließung und z.T. in der Neuerschließung verbliebener Baugebiete. Entsprechende Gebietsausweisungen und Bauvorhaben sollen unter Berücksichtigung der Kriterien der Nachhaltigkeit, Klimaverträglichkeit, Barrierefreiheit und bestmöglicher Verkehrsvermeidung erfolgen. Zielsetzung ist, dass möglichst in allen Stadtteilen von Bonn unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten in den Ortsteilen mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

Um den quantitativen Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen mit regionaler Perspektive zu befriedigen und die zunehmende Mobilität leistungsfähig und klimafreundlich zu organisieren, braucht die Stadt Bonn die enge interkommunale Kooperation mit den angrenzenden Gebietskörperschaften und zeitnah die konkrete Abstimmung über die Entwicklung von Siedlungsflächen.

Der Rat der Stadt Bonn beschließt zur Angleichung der planerischen Vorgaben in der Region auf modifizierter Grundlage des Kooperativen Baulandmodells von Köln verbindliche Regelungen zur Steigerung der Anteile des sozial geförderten und des preisgedämpften Wohnungsbaus in Bonn, um der gesteigerten Wohnraumnachfrage in diesen Segmenten nachzukommen.

1. Bei der Schaffung neuen Planungsrechts im Wohnungsbau sowie beim Verkauf von städtischen Flächen ab 25 Wohneinheiten oder ab 2.200 qm Wohnfläche müssen
 - a. mindestens 30% der Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden.
 - Mindestens zwei Drittel dieser Wohneinheiten sollen dabei im Mietwohnungsbau Förderweg A,
 - bis zu einem Drittel können wahlweise in öffentlich gefördertem selbstgenutztem Wohneigentum oder im Mietwohnungsbau Förderweg B umgesetzt werden.
 - b. Zusätzlich werden 20% der Wohneinheiten im Förderweg B oder im preisgedämpften Wohnungsbau (Kaltmiete pro Quadratmeter bei maximal 8,50 - 9,50 Euro € (Stand 2016) indiziert am jeweils aktuellen Mietspiegel) errichtet werden. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.
 - c. Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt, bevorzugt über die Vebowag auslaufende Belegungsrechte zu verlängern und/oder zu erwerben.
2. Die Planungsbegünstigten / Investoren müssen sich dazu verpflichten, die Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur sowie weitere Kosten, die durch das Vorhaben ausgelöst werden (Ausgleichsmaßnahmen und naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen) vollständig oder anteilig zu übernehmen. Soziale Infrastruktur sind Gemeinbedarfsflächen, zum Beispiel Schulen, Kitas, Spielplätze etc. Technische Infrastruktur sind beispielsweise Erschließungsanlagen, Flächen für Versorgung und Entsorgung etc.
3. Bei der Schaffung neuen Planungsrechts im Wohnungsbau mit 12-24 Wohneinheiten gilt eine Quote von mindestens 20% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Folgekosten sozialer und technischer Infrastruktur und weitere Kosten, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, müssen nicht übernommen werden.
4. Es gilt folgende Altfallregelung: Projekte, bei denen bereits eine Planungsvereinbarung oder ein vergleichbares Dokument vorliegt, (Beweislast liegt beim Investor) sind von der oben beschriebenen Regelung ausgenommen. Geschlossene städtebauliche Verträge bleiben davon unberührt.
5. Auf Antrag können von diesen Regelungen besondere gemeinschaftliche Wohnprojekte und genossenschaftliche Eigentumsformen ausgenommen werden, wenn langfristig (10 Jahre) die Eigennutzung des geschaffenen Wohnraumes und das Ziel des gemeinschaftlichen Wohnens gesichert ist.
6. Die Vorgaben gelten unter dem Vorbehalt, dass die Bewilligung der Wohnungsbaufördermittel sichergestellt werden kann.
7. Städtische Flächen, die sich zum sozialen Wohnungsbau eignen, sind vorrangig der VEBOWAG zum Kauf an zu bieten, soweit dies beihilferechtlich zulässig ist. Diese verpflichtet sich im Gegenzug auf eine 30jährige Bindungsfrist der Wohnungen mit Option auf Verlängerung.
8. Für die Erfüllung der Quoten können Investorengemeinschaften gebildet werden, vorausgesetzt diese Gemeinschaft erfüllt auf demselben Plangebiet die in den vorherigen Punkten ausgeführten Quoten.

9. Vor der Einleitung von Planverfahren sind mit den planbegünstigten Vorhabenträgern verbindliche städtebauliche Verträge zur Sicherstellung der Beschlusspunkte 1-8 abzuschließen.
10. Die interkommunale Zusammenarbeit mit den an Bonn angrenzenden Gemeinden muss daher zur Erschließung von Siedlungsflächen im Rahmen der Aktualisierung und Fortschreibung des Regionalplanes und der Flächennutzungspläne der Kommunen intensiviert werden. Dabei muss zwar einerseits dem raumplanerischen Gebot der Vermeidung einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entsprochen werden. Andererseits müssen Ortslagen aber in der planungsrechtlichen Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich dahingehend überprüft werden, ob Siedlungsflächen und Baulücken geschlossen werden können. Ziel ist eine Bevorzugung der Einrichtung von Gebieten mit guter Schienenanbindung und an leistungsfähigen ÖPNV-Verbindungsstrecken. Die Verwaltung wird gebeten, ergänzende Lösungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Fortsetzung und Intensivierung der interkommunalen Kooperation mit den Umland-Kommunen zu suchen. Die Ansätze des Projekts „share-region“ müssen auch nach Abschluss des Wettbewerbs fortgesetzt werden.
11. Trotz der im regionalen und interkommunalen Planungsprozess angelegten Clusterbildung raumprägender Nutzungsformen ist darauf zu achten, dass Bonn nicht weiterhin Gewerbeflächen zugunsten von Siedlungsflächen aufgibt und zunehmend zur reinen Wohnstadt wird. Stattdessen ist die Ausweisung von Mischgebieten in Betracht zu ziehen und nichtstörendes Gewerbe mit Wohnform in Einklang zu bringen.

Auf der Grundlage der in den Beschlusspunkten 10. und 11. genannten Planungs- und Abstimmungsprozesse wird die Verwaltung gebeten, bis Ende 2017 konkrete Vorschläge für die Entwicklung interkommunaler Siedlungsflächen vorzulegen.

12. Neben der Schaffung von Baurecht für neue Immobilien wird das Ziel verfolgt, die Modernisierung von Bestandsimmobilien in Bonn zu fördern. Die Beratung und Förderung von Eigentümern ist zu intensivieren, um den Qualitätsstandard des Wohnbestandes zu sichern und sogar zu erhöhen und den Leerstand von Wohnungen so gering wie möglich zu halten.

Begründung

erfolgt mündlich.