WINSEN (LUHE)
SPD

Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Ratsfraktion Winsen (Luhe)

SPD-Ortsverein Winsen (Luhe) - Postfach 1648 - 21416 Winsen (Luhe)

DIE PERSPEKTIVE FÜR WINSEN.
www.spd-winsen-luhe.de
www.facebook.com/spdwinsenluhe

Brigitte Netz
Stv. Fraktionsvorsitzende

Stadt Winsen (Luhe)
Bürgermeister André Wiese
Schlossplatz 1
21423 Winsen (Luhe)

Winsen (Luhe), 18.04.2021

Antrag: Handlungsprogramm Wohnen bei Sozialgerechter Bodennutzung - Wohnen ist ein Grundrecht für alle

Die SPD-Fraktion beantragt für den Planungsausschuss am 06.05.2021, den Verwaltungsausschuss am 11.05.2021 sowie den Stadtrat am 15.07.2021:

Der Stadtrat beschließt die sozialgerechte Bodennutzung in Winsen (Luhe):

1. **Wohnungspolitische Grundsätze zum Bewohner-Mix in Neubau-Quartieren**
   Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, die Wohngebiete beinhalten sollen, für einen Mix unterschiedlicher Zielgruppen (Wohneigentum, Mietwohnungen) sowie unterschiedlicher Nachfragegruppen (Familien, 1- und 2 Personenhaushalte, barrierefreies Wohnen, rollstuhlgerechtes Wohnen) zu sorgen.

   a) Um die Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem und bedarfsgerechtem Mietwohnraum zu verbessern, wird bei der Entwicklung von Baulandflächen für den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von 30 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum bzw. für bezahlbaren, preisgedämpften Mietwohnraum bzw. genossenschaftlichen Wohnraum festgelegt.

b) Bei privaten Baulandentwicklungen wird für die Mehrfamilienhausbebauung ebenfalls ein Zielwert von je 30 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum bzw. förderfähigem Wohnraum festgelegt.

c) Private Flächen werden von der Verwaltung nur noch dann für die Baulandentwicklung vorgeschlagen, wenn sich die Verwerter von privaten Flächen / Planungsbegünstigten vorab zur Mitfinanzierung von Kosten und Lasten bereit erklärt haben, die durch das Planungsvorhaben ausgelöst werden. Hierzu gehört insbesondere die angemessene Beteiligung an den Kosten für die Schaffung der Infrastruktur der zu entwickelnden Baulandfläche. Die Übernahme der Verpflichtungen ist durch städtebauliche Verträge abzusichern. Dazu ist ein entsprechender Katalog bzw. Standard zu entwickeln, der schon im Vorfeld Klarheit schafft.

   Zur Qualitätssicherung sind bei der Baulandentwicklung durch externe Dritte in der Regel städtebauliche Wettbewerbe durchzuführen.

d) Für die Vergabe städtischer Einfamilienhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausgrundstücke finden ausschließlich die Richtlinien für die Vergabe städtischer Baugrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung – gem. der städtischen Vergaberichtlinien – Anwendung. Eine Überprüfung, inwieweit die geltenden Richtlinien geeignet sind, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zielgerichtet zu gewährleisten, ist vom Stadtrat gesondert zu entscheiden. Die Richtlinien sind ggf. den aktuellen Bedarfen und der Situation im Immobilienmarkt anzupassen.

2. Instrumente

2.1 Bauleitplanerische Instrumente

Um die städtischen Zielvorgaben für gemischte Quartiere (siehe 1) zu erreichen, sind Bebauungsplanfestsetzungen (z. B. Festlegungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB) und städtebauliche Verträge zu nutzen.

2.2 Immobilienwirtschaftliche Instrumente

Um die wohnungspolitischen Grundsätze bei der Grundstücksvergabe gem. Punkt 1 dieses Antrages durch die Stadt berücksichtigen zu können, wird die Verwaltung Modalitäten für die Ausschreibung und Vergabe städtischer Grundstücke zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern, insbesondere auch im Hinblick auf die differenzierten

wohnungspolitischen Zielsetzungen entwickeln und dem Rat zur Beschlussfassung vorlegen.

3. **Baulandentwicklung**

   Um die Kosten der Stadt für die Entwicklung von Bauland zu refinanzieren, werden weiterhin vorrangig Flächen im Eigentum der Stadt entwickelt. Dies gilt sowohl für die Neuerschließung von Flächen als auch für Flächenrecycling.

   Die Verwaltung wird beauftragt, die Bodenvorratsplanung weiterhin aktiv zu verfolgen. Für den frühzeitigen und vorausschauenden Grunderwerb von künftigen Bauflächen werden im Haushalt kontinuierlich entsprechende Mittel bereitgestellt, sodass ausreichend Bauland zur Versorgung der Nachfrage zur Verfügung steht. Vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit sollen bei der Bauleitplanung urbanere Wohnformen Priorität haben.

4. **Fördermittel**

   Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass ggf. Mittel zur Umsetzung der Quote des öffentlich geförderten Mietwohnraums bzw. des bedarfsgerechten Mietwohnraumes bereitgestellt werden müssen. Über ein konkretes städtisches Förderprogramm und die damit verbundene notwendige Mittelbereitstellung entscheidet der Rat im Rahmen der Haushaltsberatungen bzw. durch Einzelvorlage.

5. **Organisatorische und personelle Folgemaßnahmen**

   Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass zur Umsetzung der sozialgerechten Bodennutzung in Winsen organisatorische und personelle Maßnahmen erforderlich sind. Die Stadtverwaltung unterbreitet dem Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt hierzu eine entsprechende Planung.

6. **Monitoring und Austausch**

   Zur Umsetzung der vorstehenden Grundsätze einer sozialgerechten Bodennutzung sowie dem regelmäßigen Austausch über sich abzeichnende Bedarfe, Anforderungen, Hindernisse und Lösungen wird von der Verwaltung ein „Runder Tisch" eingerichtet. Zu den Teilnehmern gehören neben den Vertretern der Verwaltung ebenfalls Vertreter der Fraktionen, Vertreter von Sozialverbänden sowie Wohnungsmarktakteure. Der Kreis trifft sich einmal im Quartal sowie bei Bedarf anlassbezogen. Er bereitet Vorschläge und Entscheidungen der politischen Gremien vor.

Begründung:

Winsen ist eine wachsende Stadt – in Winsen lebt man gut. Das spricht sich herum und mehr und mehr Menschen wollen in unserer schönen Stadt leben. Manche kehren nach Ausbildung oder Studium zurück in ihre Heimat. Andere kommen aus beruflichen Gründen hierher. Nicht wenige werden vom heißen Hamburger Immobilienmarkt in die kleinere Nachbarstadt verdrängt.

Sie alle brauchen Wohnraum und der wird auch bei uns zunehmend knapp.

Wohnen in sozial akzeptierten Verhältnissen ist ein Grundrecht, das vor dem Profit der Akteure im Wohnungsbaumarkt steht. Das für Winsen umzusetzen ist eine der vornehmsten Aufgaben des Stadtrates.

So ist es auch Aufgabe des Stadtrates Sorge tragen, dass Wohnungen auch für Menschen mit durchschnittlichem oder geringem Einkommen bezahlbar bleiben und auch Wohnungen ausreichend bereitgestellt werden, die die für Winsen geltenden Mietobergrenzen nach § 12 WoGG nicht überschreiten.

Gutes Wohnen schafft darüber hinaus ein Stück Heimat und gibt Sicherheit und sozialen Frieden. Das ist gut für die ganze Stadt.

Wie die Verwaltung in ihrem vorgelegten „Handlungskonzept Wohnen" noch einmal ausdrücklich bestätigt, jetzt gilt es schnell zu handeln:

Auch in Winsen nimmt die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte weiter zu und wir brauchen mehr Wohnungen für junge Menschen, die gerade in ein selbstständiges Leben starten, für ältere Menschen, die sich verkleinern und dennoch selbstständig bleiben wollen, barrierefreies Wohnen und ausreichend bezahlbare große Wohnungen für Familien mit Kindern.

Zudem reduziert sich die Anzahl der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen bis 2030 weiter von zur Zeit noch 248 Wohnungen auf 52. Wir brauchen deshalb dringend mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnraum bzw. einen entsprechenden dauerhaften Erwerb von Belegungsrechten durch die Stadt und Mietwohnraum mit „gedämpftem" Mietpreis.

Maßnahmen

Mit einfachen Mitteln „auf Sicht" lässt sich die erforderliche Entwicklung nicht steuern. Vielmehr ist eine mittel- und langfristige Planung mit eindeutigen Zielsetzungen und Vorgaben erforderlich.

Handeln kann die Stadt jedoch schnell und konsequent überall dort, wo sie selbst als Grundstückseigentümer auftritt und wo sie im Rahmen der Bauleitplanung die Voraussetzungen für neuen Wohnraum schafft.

Grundsätzlich sind dafür in Winsen durch die bereits praktizierte Bodenbevorratung und das sog. partnerschaftliche Modell schon gute Voraussetzungen gegeben.

Darauf aufbauend soll die Stadt ihre bauleitplanerische Tätigkeit darauf ausrichten:

- Die Bodenvorratspolitik ist fortzusetzen. Die Stadt Winsen muss zur Sicherung der nötigen Ausweisung von Wohnraum weiterhin im Flächenerwerb tätig werden. Dies gewährleistet einerseits ein Höchstmaß an Steuerungsmöglichkeiten – sowohl städtebaulich wie preislich – und stellt sicher, dass der Planungsmehrwert in öffentlicher Hand verbleibt und für die Finanzierung von Infrastrukturkosten herangezogen werden kann.

- Die Stadt soll die Steuerungsmöglichkeiten, die sich ihr aus der Planungshoheit bieten, für die Erreichung der wohnungsbaupolitischen Ziele nutzen. Dazu zählen Festsetzungen in Bebauungsplänen, städtebauliche Verträge und Konzeptausschreibungen.

- Bei Grundstücksverkäufen muss vertraglich sichergestellt werden, dass die wohnungspolitischen Ziele erreicht werden. Das heißt, dass Quoten für geförderten und preisgedämpftem Mietwohnraum festgelegt werden und sich die künftigen Grundstückseigentümer zur Einhaltung verpflichten.

Gez.

Brigitte Netz	Michael Schulze	Benjamin Qualmann
(Stv. Fraktionsvorsitzende)	(Mitglied im Planungsausschuss)	(Fraktionsvorsitzender)