Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	29.05.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes) Einhaltung der "25%-Quote" für den geförderten Wohnungsbau in kleinteilig zu bebauenden Bebauungsplangebieten	
Betroffene Produktgruppe	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen keine	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan keine	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.) Rat, 25.06.2015, TOP 19, Drucksache 1333 / 2014 – 2020 StEA, 02.02.2016, TOP 17, Drucksache 2695 / 2014 – 2020 Rat, 17.11.2016, TOP 4.2, Drucksache 3992 / 2014 – 2020 StEA, 31.01.2017, TOP 31.1 Rat, 06.07.2017, TOP 6, Drucksachen 5058, 5115, 5119 / 2014 – 2020 Rat, 08.11.2017, TOP 4.1, Drucksache 5054 / 2014 – 2020	
Beschlussvorschlag: In kleinteilig zu bebauenden Bebauungsplangebieten mit ausschließlicher Eigenheimbebauung kann von der Einhaltung der „25%-Quote“ für den geförderten Wohnungsbau in begründeten Ausnahmefällen abgesehen werden. <i>Der Investor bzw. die Eigentümer sind auf die Möglichkeiten der öffentlichen Eigentumsförderung und eine vorrangige Vergabe der Grundstücke an einkommensberechtigte Erwerber ausdrücklich hinzuweisen.</i>	
Begründung: Die Umsetzung der Ratsbeschlüsse zur sog. „25%-Quote“ für den geförderten Wohnungsbau stößt überall dort an ihre Grenzen, wo es sich bei Bebauungsplangebieten um reine Einfamilienhaus-Gebiete handelt und keine Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Dieses sind meistens kleinteilig zu bebauende Gebiete mit wenigen Eigenheimgrundstücken (Beispiel: B-Plan III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“), in denen aus städtebaulichen Gründen Geschosswohnungsbau nicht sinnvoll ist.	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

In diesen Gebieten können jedoch öffentlich geförderte Eigenheime mit Darlehen des Landes NRW gebaut werden, soweit die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Fördermittel erfüllt werden. Häufig bedarf es bei Antragstellern für die Eigentumsförderung einer gewissen Zeit, bis Klarheit über die zu erfüllenden Voraussetzungen besteht (Beispiele: befristetes Arbeitsverhältnis; Schufa-Eintragungen). Insofern wäre eine entsprechende Verpflichtung über die Quotenregelung praktisch nicht umsetzbar.

Darüber hinaus können städtebaulich sinnvolle Grundstücksgrößen und topographische Gegebenheiten ein kostengünstiges Bauen ausschließen, so dass schon deshalb öffentlich geförderte Eigenheime ausgeschlossen sind.

Auch im Rahmen einer kleinteilig zu bebauenden Nachverdichtung auf Initiative der Stadt Bielefeld ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Vorgabe einer 25 % Quote nicht opportun, wenn mehrere Grundstückseigentümer beteiligt sind.

Der Stadtentwicklungsausschuss hatte sich bereits in seiner Sitzung am 31.01.2017, TOP 31.1, mit der Umsetzung der „25%-Quote“ beschäftigt und sich im Ergebnis mit einer Abweichung in ganz besonders zu begründenden Einzelfällen einverstanden erklärt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, künftig in der jeweiligen Bebauungsplanbeschlussvorlage die möglichen Gründe für ein Abweichen von der 25%-Quote eingehend zu benennen und auf die bestehenden Möglichkeiten zur öffentlichen Förderung von Eigenheimen hinzuweisen.

Außerdem wird die Verwaltung die jeweiligen Investoren bzw. Grundstückseigentümer in einem Informationsgespräch über die Möglichkeiten der öffentlich geförderten Eigenheime unterrichten. Die Mittel für die Eigentumsförderung sind in diesem Jahr erstmals mit festen Budgets durch das Land NRW begrenzt worden. Nach heutigem Erkenntnisstand sind diese für bereits vorliegende Anträge weitgehend ausgeschöpft. Durch die Ausweitung der Förderbedingungen und Verbesserung der Konditionen besteht jetzt die Möglichkeit, auch für gebrauchte Eigenheime Förderungen zu erhalten.

Grundsätzlich werden jedoch Investoren / Bauherren in einem städtebaulichen Vertrag zur Erfüllung der 25%-Quote verpflichtet, wenn in den Plangebieten auch Geschosswohnungsbau vorgesehen ist. Die Nichteinhaltung wird mit einer Vertragsstrafe sanktioniert.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld,