

## **Ergänzende Anträge der SPD für das Handlungskonzept Wohnen Rheinbach 2030 vom 07.11.2019 zur Beschlussfassung im Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 12. November 2019 / Rat 2. Dezember 2010**

Entsprechend dem Diskussionsergebnis des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 12.11.2019 nimmt die Verwaltung zu den von der SPD-Fraktion mit Schreiben vom 7.11.2019 zugesandten Anträgen (siehe Anlage 1) wie folgt Stellung (*die Stellungnahme der Verwaltung ist jeweils in roter / kursiver Schrift eingefügt*):

### Allgemein:

Das Instrument „städtebaulicher Vertrag“ wird dort eingesetzt, wo ein Investor bestimmte Kosten oder Leistungen übernimmt und die Gemeinde im Gegenzug durch Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht schafft – allerdings kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes bekanntlich nicht durch Vertrag begründet werden (damit würde ansonsten die Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen zwischen und untereinander schon vorweggenommen).

### Zum Inhalt:

**Antrag:** Auf Seite 50 wird am Ende der Ziffer 1. angefügt: „Gelingt es auf diese Weise nicht, eine Quote von gefördertem Wohnraum zu erreichen, wird bei allen Neubauvorhaben in Rheinbach mit mind. 10 Wohneinheiten, die von einer ungebundenen Entscheidung des Rates abhängig sind, die Entscheidung davon abhängig gemacht, dass in einem städtebaulichen Vertrag ein Anteil von öffentlich gefördertem Wohnraum festgeschrieben wird.“

### *Stellungnahme zum Antrag:*

*Bauanträge zu Neubauvorhaben werden nicht im Rat beschlossen, es kann sich daher nur um die Aufstellung von Bebauungsplänen handeln.*

*Dort, wo bereits Baurecht besteht (im unbeplanten Innenbereich und in Bereichen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen) ist das Instrument des städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung dieser Forderung grundsätzlich nicht einsetzbar.*

*Die Forderung nach öffentlich gefördertem Wohnraum kann in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden, einen städtebaulichen Vertrag gibt es in der Regel jedoch nur dann, wenn ein Investor/ Projektentwickler eine Fläche erschließen (und im Hinblick auf die im Vertrag zu vereinbarenden Eigenschaften des Wohnraums auch bebauen) möchte und die Gemeinde im Gegenzug einen Bebauungsplan aufstellt (oder ändert), der Umsetzung des Vertrages ist aber unbedingt mit Festlegung einer Vertragsstrafe bei Nichterfüllung bzw. Hinterlegen einer Erfüllungsbürgschaft Nachdruck zu verleihen. Dazu ist festzulegen, wie hoch die Vertragsstrafe bzw. der Betrag der Erfüllungsbürgschaft sein soll. Soll er immer wieder situationsbezogen neu ausgehandelt werden? Was ist mit Baugebieten für Ein- und Zweifamilienhäuser?*

*Bevor man über den Antrag in der oben formulierten Fassung einen Beschluss fasst, sollte man sich auch zu diesen Fragen verständigen. Darüber hinaus gibt es Fälle, in denen die Umsetzung eines geförderten Bauvorhabens rechtlich nicht zulässig ist, beispielsweise bei Vorhaben des Bundes. So hat die BIMA (Bundesanstalt für Immobilien), die vorrangig ihren eigenen Wohnbedarf erfüllen soll, in Vorgesprächen kommuniziert, dass sie als bundeseigene Anstalt keine öffentlich geförderten Woh-*

nungen errichten darf – gleichwohl benötigt sie zur Umsetzung ihrer Bauvorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Gemäß der Formulierung „... wird...die Entscheidung davon abhängig gemacht, dass in einem städtebaulichen Vertrag ein Anteil von öffentlich gefördertem Wohnraum festgeschrieben wird.“ wäre die Zustimmung in solchen Fällen grundsätzlich zu verwehren. Dies kann jedoch im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht im Sinne der Stadt Rheinbach sein.

Sollte sich der Rat der Stadt Rheinbach zur Aufnahme einer solcher Forderung in das Handlungskonzept Wohnen entschließen, um den Druck auf die Umsetzung von geförderten Wohnungsbauvorhaben zu erhöhen, empfiehlt die Verwaltung diese Forderung jedoch als „Kann-Forderung“ zu formulieren, um dem Rat im Einzelfall eine ausreichende Entscheidungsfreiheit zu gewähren.

Vorschlag der Verwaltung:

„Gelingt es auf diese Weise nicht, eine Quote von gefördertem Wohnraum zu erreichen, kann bei allen Neubauvorhaben in Rheinbach mit mind. 10 Wohneinheiten, die von einer ungebundenen Entscheidung des Rates abhängig sind, die Entscheidung davon abhängig gemacht werden, dass in einem städtebaulichen Vertrag ein Anteil von öffentlich gefördertem Wohnraum festgeschrieben wird.“

**Antrag:** Auf Seite 42 des Entwurfs wird in Punkt 5.2.1 nach dem Wort „vorzusehen“ eingefügt: „Dies wird durch eine entsprechende Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag gewährleistet, wenn die Herstellung der Baureife von einer ungebundenen Entscheidung des Rates abhängt.“

Stellungnahme zum Antrag:

Das Handlungskonzept Wohnen spricht die Empfehlung aus, in dafür geeigneten Baugebieten einen gewissen Anteil für barrierefreien Geschosswohnungsbau vorzusehen.

Grundsätzlich ist der Begriff der Barrierefreiheit in der Landesbauordnung definiert. Die Anforderung zur barrierefreien Bauweise ergibt sich im Wohnungsbau bereits bei mehr als 2 Wohneinheiten bzw. bei 3 Geschossen (unabhängig vom Begriff der „Vollgeschossigkeit“). Insofern ist jedes Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten barrierefrei zu errichten.

Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, wenn sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind und ihre sofortige Bebauung möglich ist. Dies setzt voraus, dass die Erschließung bereits durchgeführt ist bzw. innerhalb des Plangebiets in benachbarten Bereichen bereits begonnen wurde oder schon durchgeführt ist. Die „Herstellung der Baureife“ ist insofern ein mehrstufiges Verfahren, das sich über den Aufstellungs- und Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes bis zur Durchführung der Erschließung erstreckt. Aus dem oben formulierten Antrag geht insofern nicht hervor, um welche Entscheidungsstufe des Rates es sich bei der „Herstellung der Baureife“ handeln soll.

Zur Anwendbarkeit und Durchführungsverpflichtungen eines städtebaulichen Vertrages wurde bereits zum erstgenannten Antrag ausgeführt. Das Instrument lässt sich nur im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Vorhabenbezug anwenden. Da sich die Barrierefreiheit bereits grundsätzlich aufgrund rechtlicher Vorgaben im Geschosswohnungsbau ergibt, müsste der Fokus der Forderung eher auf der Errichtung von Geschosswohnungsbau liegen. Das Planungsrecht kann aufgrund des abschließenden Kataloges planungsrechtlicher Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) nur den Rahmen für die Zulässigkeit von Geschosswohnungsbau vorgeben. In städtebaulich begründeten Fällen kann im Bebauungsplan mit der Festsetzung einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse die Umsetzung von Geschosswohnungsbau erzwungen werden. Zu beachten ist jedoch, dass der Begriff der Vollgeschos-

*se bedingt durch die bauordnungsrechtliche Auslegung keine verlässlichen Anhaltspunkte hinsichtlich einer Gebäudehöhe ermöglicht, hierzu sind im Einzelfall weitergehende Festsetzungen zu treffen.*

*Im Rahmen von sogenannten Angebotsbebauungsplänen liegt die Entscheidung grundsätzlich bei der Stadt Rheinbach, bei Bebauungsplänen mit Vorhabenbezug kann eine entsprechende Prüfung seitens des Rates verlangt werden.*

Die Verwaltung schlägt dazu folgende Formulierung vor:

*„Der Rat der Stadt Rheinbach kann die Prüfung der Eignung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit Vorhabenbezug verlangen. Die Herstellung von barrierefreiem Geschosswohnungsbau ist bei Eignung durch eine entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und durch darüber hinausgehende Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag zu gewährleisten.“*

**Ergänzender Antrag:** Auf Seite 52 wird der erste Satz des letzten Absatzes nach dem Wort „Instrumente“ ergänzt um „, als mittelbares Instrument wird ggfls. das Instrument des städtebaulichen Vertrages genutzt (s.o. S. 42)“. Im nächsten Satz wird das Wort „allerdings“ durch das Wort „zudem“ ersetzt.

*Stellungnahme zum Antrag:*

*Auch hier gilt das oben Gesagte – der städtebauliche Vertrag ist nur in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. bei Durchführung von „städtebaulichen Maßnahmen“ (siehe BauGB) als „mittelbares Instrument“ einsetzbar. Das Erteilen einer Baugenehmigung im Rahmen des bestehenden Planungsrechts ist keine städtebauliche Maßnahme, daher kann im Rahmen des bestehenden Rechts der städtebauliche Vertrag nicht genutzt werden – für den Bauherren ergibt sich keine „Gegenleistung“, er hat auf der Grundlage des bestehenden Rechts Anspruch auf Bescheidung seines Bauantrages..*

*Inhaltlich geht es um die Herstellung von barrierefreien Wohnungen mit altersgerechter Ausstattung. Der genannte Absatz ist im Gutachten nicht eindeutig definiert, „altersgerecht“ gilt beispielsweise auch für die Anforderungen von Kindern, gemeint ist jedoch wahrscheinlich eine „seniorengerechte Ausstattung“.*

Vorschlag der Verwaltung:

*Statt „altersgerechter Ausstattung“ sollte die Formulierung „seniorengerechte Ausstattung“ verwendet werden.*

*Die Ergänzung sollte umformuliert werden:*

*„..., als mittelbares Instrument wird ggfls. im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen mit Vorhabenbezug das Instrument des städtebaulichen Vertrages genutzt.“*

**Antrag:** Auf Seite 36 des Entwurfs werden im vorletzten Absatz der Ziffer 4.4 die Worte „Aus Sicht der Gutachter ist es erforderlich“ durch „Es ist erforderlich“ ersetzt.

*Stellungnahme zum Antrag:*

*„Aus Sicht des Gutachters“ ist hier die richtige Formulierung – es ist nicht gesagt, dass der Rat der Stadt Rheinbach sich die Sicht des Gutachters (Einleiten einer Bodenvorratspolitik) zu Eigen macht. Andererseits kann der Gutachter in seinem Gutachten nicht Forderungen aufstellen, die unmittelbare Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Rheinbach haben.*

Die Verwaltung empfiehlt daher diesem Antrag nicht zu folgen.

**Antrag:** Auf Seite 51 des Entwurfs wird im drittletzten Absatz des Punktes 4. nach den Worten „ausgestattet werden kann“ eingefügt: „oder ob eine eigene städtische Wohnungsbaugesellschaft oder eine kommunale Wohnungsbaugenossenschaft unter Führung der Stadt Rheinbach gegründet wird“.

*Stellungnahme zum Antrag:*

*Die SPD-Fraktion hat bereits mit Antrag vom 20. Januar 2017 einen gleichlautenden Antrag gestellt.*

*In seiner Sitzung am 9.10.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr über den Antrag der SPD-Fraktion beraten und einstimmig beschlossen, dass dem Antrag insoweit gefolgt wird, „...als dass bei der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen 2030 mögliche Maßnahmen aber auch Hemmnisse bzgl. der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, auch im öffentlichen Eigentum, untersucht werden. Der Focus soll auch auf das Wirkungsfeld der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft für die Städte und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises gerichtet werden, an der die Stadt Rheinbach ebenso wie die benachbarten Kommunen als Mitgesellschafter anteilig beteiligt ist.“*

*Diesem Beschluss vorausgegangen war im Rahmen der Haushaltsberatungen in der Sitzung des Rates am 12.04.2018 der Antrag der SPD-Fraktion: „Zur Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft sollen unter einer neu einzurichtenden Haushaltsstelle 50.000 € im Haushalt eingestellt werden, mit einem Sperrvermerk für den Haupt- und Finanzausschuss.“, der mehrheitlich abgelehnt wurde.*

**Sonstiges:** Auf Seite 37 wird im dritten Absatz der Ziffer 4.5 nach dem Wort „bereits“ die Jahreszahl „2017“ eingefügt und am Ende des Absatzes der Halbsatz „angestrebt wird das Programm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ gestrichen. Auf die Nennung von Förderprogrammen sollte verzichtet werden, weil man nicht weiß, ob sich diese bis zur geplanten Umsetzung nicht geändert haben.

*Stellungnahme:*

*Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Änderung und um eine Klarstellung, diese werden nach Beschlussfassung im Rat in die Finalfassung des Konzeptes eingearbeitet.*

**Formalie:** Auf Seite 46 muss es bei Punkt 5.2.4 wohl Ziffer 6. statt Anlage E heißen, denn eine Anlage E enthält der Entwurf nicht.

*Stellungnahme:*

*Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Korrektur, die in der Finalfassung des Konzeptes berücksichtigt wird.*

  
Thünker-Jansen

## **Anträge der SPD für das Handlungskonzept Wohnen Rheinbach 2030**

Antrag: Auf Seite 50 wird am Ende der Ziffer 1. angefügt: „Gelingt es auf diese Weise nicht, eine Quote von gefördertem Wohnraum zu erreichen, wird bei allen Neubauvorhaben in Rheinbach mit mind. 10 Wohneinheiten, die von einer ungebundenen Entscheidung des Rates abhängig sind, die Entscheidung davon abhängig gemacht, dass in einem städtebaulichen Vertrag ein Anteil von öffentlich gefördertem Wohnraum festgeschrieben wird.“

Antrag: Auf Seite 42 des Entwurfs wird in Punkt 5.2.1 nach dem Wort „vorzusehen“ eingefügt: „Dies wird durch eine entsprechende Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag gewährleistet, wenn die Herstellung der Baureife von einer ungebundenen Entscheidung des Rates abhängt.“

Ergänzender Antrag: Auf Seite 52 wird der erste Satz des letzten Absatzes nach dem Wort „Instrumente“ ergänzt um „, als mittelbares Instrument wird ggfls. das Instrument des städtebaulichen Vertrages genutzt (s.o. S. 42)“. Im nächsten Satz wird das Wort „allerdings“ durch das Wort „zudem“ ersetzt.

Antrag: Auf Seite 36 des Entwurfs werden im vorletzten Absatz der Ziffer 4.4 die Worte „Aus Sicht der Gutachter ist es erforderlich“ durch „Es ist erforderlich“ ersetzt.

Antrag: Auf Seite 51 des Entwurfs wird im drittletzten Absatz des Punktes 4. nach den Worten „ausgestattet werden kann“ eingefügt: „oder ob eine eigene städtische Wohnungsbaugesellschaft oder eine kommunale Wohnungsbaugenossenschaft unter Führung der Stadt Rheinbach gegründet wird“.

Antrag: Auf Seite 35 des Entwurfs wird im ersten Absatz nach den Worten „Es bedarf einer“ die Worte „aktiven städtischen Wohnungsbaupolitik ggfls. durch eine eigene Wohnungsbaugesellschaft (s. Punkt 5.4), durch die hohe Kaufpreiserhöhungen zur Gewinnmaximierung verhindert werden“.

Sonstiges: Auf Seite 37 wird im dritten Absatz der Ziffer 4.5 nach dem Wort „bereits“ die Jahreszahl „2017“ eingefügt und am Ende des Absatzes der Halbsatz „angestrebt wird das Programm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ gestrichen. Auf die Nennung von Förderprogrammen sollte verzichtet werden, weil man nicht weiß, ob sich diese bis zur geplanten Umsetzung nicht geändert haben.

Formalie: Auf Seite 46 muss es bei Punkt 5.2.4 wohl Ziffer 6. statt Anlage E heißen, denn eine Anlage E enthält der Entwurf nicht.