

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/15/11097/66

Zuständig

Berichterstattung

Amt für Stadtentwicklung

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

**Gegenstand: Vorschläge zur Förderung des Wohnungsbaus in Regensburg
Antrag der Stadtratsfraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Freie
Wähler, FDP und Frau Stadträtin Lorenz aus der Sitzung des
Planungsausschusses vom 29.04.2015**

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

16.09.2015

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen beauftragt die Verwaltung, die Stellplatzsatzung wie in der Berichtsvorlage ausgeführt zu ändern.
2. Der Ausschuss nimmt die schriftliche Mitteilung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr zur Kenntnis, dass das Stadtgebiet Regensburg weiterhin in der Gebietskulisse der Anlage 2 der Wohngebieteverordnung (WoGeV) verbleiben („Kappungsgrenze“) und in die Gebietskulisse der Anlage 1 zu § 1 der WoGeV („Eigenbedarfskündigung“) aufgenommen werden soll und beauftragt die Verwaltung, sich mit Nachdruck für die Umsetzung einzusetzen.
3. Der Ausschuss beschließt, dass die Stadt Regensburg vorerst keine Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum erlässt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwicklung der für eine Zweckentfremdungssatzung maßgeblichen Faktoren genau im Auge zu behalten und gleichzeitig verstärkt zu kontrollieren, ob Baugenehmigungen für Ferienwohnungen vorliegen.
4. Der Ausschuss befürwortet die Stärkung des Eigenkapitals der Stadtbau-GmbH Regensburg, beispielsweise durch begünstigte Übertragung städtischer Grundstücke, und begrüßt die Entscheidung des Aufsichtsrates der Stadtbau GmbH Regensburg, zwei Stellen für das Sozialmanagement für ihre Mieter zu schaffen.
5. Der Ausschuss beschließt, dass künftig nur noch dann Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne im Bereich Wohnungsbau gefasst werden, wenn sich die Grundstücke entweder im Eigentum der Stadt Regensburg oder eines privaten Verfügungsberechtigten befinden, dessen Bereitschaft, die Flächen für eine rasche Projektentwicklung weiter zu veräußern oder eine eigene Projektentwicklung

durchzuführen, als sicher gelten kann. Im Laufe des Verfahrens ist das Instrument des städtebaulichen Vertrags anzuwenden.

6. Der Ausschuss begrüßt die Erwerbsbemühungen um die Pionierkaserne und die Prinz-Leopold-Kaserne.
7. Der Ausschuss beschließt die Einrichtung eines runden Tisches „Bündnis für Wohnen“, an dem wichtige Akteure des Wohnungsmarktes in Regensburg vertreten sein sollen.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen am 29. April 2015 haben die Fraktionen von SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Freie Wähler, FDP und Frau Stadträtin Lorenz von der Piraten Partei einen Antrag mit verschiedenen Vorschlägen zur Förderung des Wohnungsbaus in Regensburg eingereicht. Die Verwaltung wurde vom Ausschuss beauftragt, diese Vorschläge zu prüfen und über die Prüfungsergebnisse Bericht zu erstatten. Nachfolgend sind die einzelnen Vorschläge sowie die jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung aufgeführt.

1. Antrag der Stadtratsfraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Freie Wähler, FDP und Frau Stadträtin Lorenz

Die Satzung der Stadt Regensburg zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und für Fahrräder (Stellplatzsatzung - StS) vom 01.02.2013 wird wie folgt geändert und ergänzt:

a) § 5 Absatz 3 erhält folgende neue Fassung:

(3) Werden außerhalb der Zone I (Anlage 2) bauliche Anlagen mit einem Radius von höchstens 300 m von Haltestellen des ÖPNV errichtet, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung von Montag bis Freitag (außer Feiertage) in den Hauptverkehrszeiten zwischen 6 Uhr und 9 Uhr sowie zwischen 16 Uhr und 18 Uhr mindestens im 10-min-Takt von einem öffentlichen Verkehrsmittel oder von mehreren öffentlichen Verkehrsmitteln im 20-min-Takt angefahren werden, ist der aus den Richtzahlen errechnete Stellplatzbedarf um 20 % zu verringern. Dies gilt nicht für Wohnungen, außer solchen mit einer Wohnfläche bis 60 qm in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen. § 5 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend. Bei neuen Baugebieten sind dort geplante Buslinien bereits bei einer etwaigen Verringerung des Stellplatzbedarfs zu berücksichtigen.

b) § 5 der Stellplatzsatzung erhält einen weiteren Absatz:

(4) Der aus den Richtzahlen errechnete Stellplatzbedarf wird für den öffentlich geförderten Wohnungsbau um 30 % verringert. Bei Erweiterung bestehender geförderter Objekte ist das Gesamtobjekt Bezugsgröße für den nach Satz 1 verringerten Stellplatzbedarf. Eine zusätzliche Reduzierung nach § 5 Absatz 3 scheidet aus.

Stellungnahme Verwaltung

a) Stellplatzsatzung und ÖPNV

Eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs für bauliche Anlagen, die durch mehrere Buslinien im 20-Minuten-Takt angebunden sind, ist sinnvoll und wird bereits jetzt berücksichtigt. Die aktuelle Formulierung in der Stellplatzsatzung lautet: „Werden außerhalb der Zone I (Anlage 2) bauliche Anlagen in einem Radius von höchstens 300 m von Haltestellen des ÖPNV errichtet, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung von Montag bis Freitag (außer Feiertage) in den Hauptverkehrszeiten zwischen 6 Uhr und 9 Uhr sowie zwischen 16 Uhr und 18 Uhr mindestens im 10-min-Takt von öffentlichen Verkehrsmitteln angefahren werden, ist der aus den Richtzahlen errechnete Stellplatzbedarf um 20 % zu verringern.“

Die Verwaltung schlägt vor, diese bestehende Regelung im Sinn des gemeinsamen Antrags so zu modifizieren und zu präzisieren, dass auch andere Takte als der 20-min-Takt berücksichtigt werden. Der § 5 Absatz 3 könnte dann folgendermaßen lauten:

„(3) Werden außerhalb der Zone I (Anlage 2) bauliche Anlagen mit einem Radius von höchstens 300 m von Haltestellen des ÖPNV errichtet, die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung von Montag bis Freitag (außer Feiertage) in den Hauptverkehrszeiten zwischen 6 Uhr und 9 Uhr sowie zwischen 16 Uhr und 18 Uhr durchschnittlich im 10-min-Takt oder öfter pro Richtung von öffentlichen Verkehrsmitteln angefahren werden, ist der aus den Richtzahlen errechnete Stellplatzbedarf um 20 % zu verringern. Dies gilt nicht für Wohnungen, außer solchen mit einer Wohnfläche bis 60 qm in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen. § 5 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend. Bei neuen Baugebieten sind dort geplante Buslinien, deren Umsetzung hinreichend sicher ist, bei einer etwaigen Verringerung des Stellplatzbedarfs zu berücksichtigen.“

b) Stellplatzsatzung und öffentlich geförderter Wohnungsbau

Inhaltlich wird dieser Vorschlag von der Verwaltung in jüngerer Zeit bereits umgesetzt. Die Reduzierung erfolgt durch eine Abweichung im Genehmigungsverfahren. Um künftig Investitionssicherheit und einen Anspruch der Bauherren zu gewährleisten, ist eine Änderung der Stellplatzsatzung erforderlich. Es wird allerdings angeregt, Wohnungen für die Einkommensstufe III von der erweiterten Stellplatzreduzierung auszunehmen.

2. Antrag der Stadtratsfraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Freie Wähler, FDP und Frau Stadträtin Lorenz

Die Stadtverwaltung prüft, inwieweit der dreijährige Modellversuch der Bayerischen Staatsregierung, die Ausschreibungen nicht mehr nach den VOB Richtlinien durchführen zu müssen, auch für die Stadtbau-GmbH Regensburg möglich ist. Für eine Abstimmung ist die Stadtbaugeschäftsführung einzubeziehen.

Stellungnahme Verwaltung

Diese Fragestellung wurde zwischenzeitlich in der Aufsichtsratssitzung der Stadtbau GmbH zuständigerweise behandelt.

3. Antrag der Stadtratsfraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Freie Wähler, FDP und Frau Stadträtin Lorenz

Die Stadt Regensburg beantragt beim Freistaat Bayern die Verlängerung der Geltungsdauer von § 1b der 2. Kappungsgrenzesenkungs-Verordnung vom 23.07.2013 bis 31.12.2019.

Stellungnahme Verwaltung

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen hat am 23. Juli 2014 die Weiterführung der gesenkten Kappungsgrenze befürwortet. Mit Schreiben vom 8. April 2015 hat das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr mitgeteilt, dass das Stadtgebiet Regensburg weiterhin in der Gebietskulisse der Anlage 2 der Wohngebieteverordnung (WoGeV) verbleiben soll. Die entsprechende Änderung der bisher gültigen Befristung bis zum 31. Dezember 2015 steht noch aus, so dass diese Forderung weiterhin aufrecht erhalten wird.

4. Antrag der Stadtratsfraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Freie Wähler, FDP und Frau Stadträtin Lorenz

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Stadtrat den Entwurf einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vorzulegen.

Stellungnahme Verwaltung

Anlass für den Prüfungsauftrag über den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung war, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um dämpfend auf die Mietpreisentwicklung in Regensburg einzuwirken. Gemeinden mit Wohnraummangel können entsprechende Maßnahmen ergreifen, sofern sie diesem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können. Da die Satzung die Grundrechte auf Eigentum sowie auf Unverletzlichkeit der Wohnung einschränken würde, ist vor dem Erlass ein besonders strenger Maßstab für die Prüfung der Notwendigkeit anzulegen.

Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen wäre allerdings von einer solchen Satzung nur ein sehr geringer Entlastungseffekt für den Wohnungsmarkt zu erwarten. Die Umnutzung von Mietwohnungen in Ferienwohnungen oder andere gewerbliche Nutzungen ist derzeit in Regensburg noch von so untergeordneter Bedeutung, dass davon keine spürbare Belastung für den Wohnungsmarkt ausgeht. Derzeit werden weniger als 0,2 % aller Wohnungen als Ferienwohnung genutzt. Wie bereits in den Beschlussvorlagen vom 3. Dezember 2013 und 23. Juli 2014 dargestellt, führt die Knappheit von Wohnraum nach wie vor dazu, dass die Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnzwecken aus wirtschaftlichen Überlegungen weit attraktiver ist als die Zweckentfremdung von Wohnraum. Eine Überprüfung der diesbezüglich eingereichten Anträge ergab beispielsweise für den Zeitraum von Januar 2012 bis Oktober 2013, dass insgesamt 7 Anträge auf Umnutzung von Wohnflächen zu anderen Zwecken gestellt wurden. Demgegenüber stehen insgesamt 36 Anträge auf Umnutzung von anderweitig genutzten Flächen (Büroflächen, Gewerbeflächen, etc.) zu Wohnungen.

Aktuell stünde damit der Aufwand für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung in keinem angemessenen Verhältnis zu einem möglichen Nutzen. Wenn man die Erfahrungen aus München auf die Stadt Regensburg anwenden würde, würden pro Jahr etwa 15 Missbrauchsfälle aufgedeckt, wofür drei Planstellen in der Verwaltung erforderlich wären.

Die Verwaltung wird jedoch die Entwicklung der für eine Zweckentfremdungssatzung maßgeblichen Faktoren genau beobachten und beispielsweise verstärkt kontrollieren, ob Baugenehmigungen für Ferienwohnungen vorliegen.

5. Antrag der Stadtratsfraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Freie Wähler, FDP und Frau Stadträtin Lorenz

Die Stadt Regensburg beantragt bei der Bayerischen Staatsregierung die Aufnahme von Regensburg in die Anlage zu § 1 Satz 1 der Wohnungsgebiete-Verordnung.

Stellungnahme Verwaltung

Das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr teilte mit Schreiben vom 8. April 2015 mit, dass es beabsichtigt, das Stadtgebiet Regensburg in die Gebietskulisse der Anlage 1 zu § 1 der WoGeV aufzunehmen, wodurch sich die Kündigungsfristen nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 (Kündigung wegen Eigenbedarf) oder Nr. 3 (Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung) des Bürgerlichen Gesetzbuches auf zehn Jahre verlängern. Die Aufnahme in diese Gebietskulisse ist weiterhin mit Nachdruck zu verfolgen.

6. Antrag der Stadtratsfraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Freie Wähler, FDP und Frau Stadträtin Lorenz

Die Stadtbau-GmbH Regensburg erhält von der Stadt Regensburg finanzielle Unterstützung im erforderlichen Umfang bei Sozialplanverfahren, Neubau von Sozialwohnungen, Sozialbetreuung der Mieter, usw.

Die Stadtbau-GmbH Regensburg erhält städtische Grundstücke begünstigt zur Eigenkapitalaufstockung. (z. B. Umwandlung von städtischen Erbbaurechtsgrundstücken in Eigentumsgrundstücke der Stadtbau-GmbH Regensburg)

Stellungnahme Verwaltung

In der letzten Aufsichtsratssitzung der Stadtbau-GmbH Regensburg wurde beschlossen, zwei Stellen für das Sozialmanagement für die Mieter zu schaffen.

Bei einer Stärkung des Eigenkapitals durch Einbringung von zusätzlichen Finanzmitteln oder der kostenlosen Übertragung von Grundstücken ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob diese Maßnahmen mit dem EU-Beihilfe- und Vergaberecht vereinbar sind. Diese Rechtsgebiete unterliegen ständigen Veränderungen durch Verordnungen und Gerichtsurteile.

Grundsätzlich werden von der Verwaltung alle Maßnahmen unterstützt, die es der Stadtbau-GmbH Regensburg ermöglichen, ihren Auftrag bestmöglich zu erfüllen.

7. Antrag der Stadtratsfraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Freie Wähler, FDP und Frau Stadträtin Lorenz

Die Entwicklung von neuen Baugebieten wird künftig nicht mehr über Umlegungsverfahren betrieben, sondern der Stadtrat wird für die Neuausweisung von Wohngebieten nur noch in Verfahren (Bebauungsplan) einsteigen, wenn die Grundstückseigentümer bereit sind, das Bauerwartungsland vorher an die Stadt zu veräußern.

Diese Festlegung greift nicht, wenn das gesamte Grundstück in Hand eines Eigentümers liegt, der sich im städtebaulichen Vertrag zur Einhaltung der Regelungen zum sozialen Wohnungsbau, zu Beiträgen zur Infrastruktur etc. verpflichtet.

Stellungnahme Verwaltung

Dieser Vorschlag ist zielführend und sollte auch in einen eigenen Beschluss münden. Bereits im Zwischenbericht zum Fachprogramm Wohnen II am 17. Februar 2009 im Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen hat die Verwaltung empfohlen: „In Zukunft sollte primär für diejenigen potentiellen Wohnbauflächen Baurecht geschaffen werden, die entweder im Eigentum der Stadt Regensburg oder eines einzigen - verkaufsbereiten - Privateigentümers sind und gleichzeitig keine weiteren schwer kalkulierbaren Umsetzungsrisiken aufweisen ...“

8. Antrag der Stadtratsfraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Freie Wähler, FDP und Frau Stadträtin Lorenz

Die Stadtverwaltung prüft die Anwendungsmöglichkeiten für Förderprogramme auf nationaler Ebene (Städtebauförderung, Soziale Stadt, KfW usw.) und auf EU-Ebene (EFRE ...), um das Wohnen in sozialen Aspekten oder auch bei der energetischen Sanierung voranzubringen.

Stellungnahme Verwaltung

Die Prüfung von Anwendungsmöglichkeiten verschiedener Förderprogramme im Neubau oder der Gebäudesanierung ist eine Aufgabe, die durch die Verwaltung fortlaufend wahrgenommen wird. Daneben werden die unterschiedlichen Finanzierungshilfen von den jeweiligen Bauherren aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus geprüft und aufgrund deren eigener Initiative entsprechend nachgefragt. Aktuelle Informationen zu den Programmen werden von den jeweiligen Fördergebern publiziert und auch durch Interessenvereinigungen wie den „Verband bayerischer Wohnungsunternehmen“ bereitgestellt. Ein Beispiel für die Umsetzung ist das Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ der KfW-Bank, für das sich die Stadtbau-GmbH Regensburg mit dem Quartier „Altdorferstraße“ beworben hat.

9. Antrag der Stadtratsfraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Freie Wähler, FDP und Frau Stadträtin Lorenz

Die Stadt übt das Vorkaufsrecht bei der Pionierkaserne und der Leopoldkaserne aus.

Stellungnahme Verwaltung

Derzeit steht die Stadtverwaltung in Verhandlungen mit der BImA wegen des Erwerbs der Pionier- und der Prinz-Leopold-Kaserne. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Verhandlungen in absehbarer Zeit zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden können.

10. Antrag der Stadtratsfraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Freie Wähler, FDP und Frau Stadträtin Lorenz

Bündnis für Wohnen: Es wird ein runder Tisch eingerichtet mit jeweiligen Vertretern der Stadt, der auf dem Regensburger Wohnungsmarkt aktiven Unternehmen, Genossenschaften, Mietervereinigungen sowie der Stadtbau-GmbH Regensburg. Ziel ist es, adäquate Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln.

Stellungnahme Verwaltung

Ein runder Tisch „Bündnis für Wohnen“ ist grundsätzlich sinnvoll. Der Oberbürgermeister hat bereits konkrete Vorschläge für die Besetzung dieses runden Tisches entwickelt, von dem wichtige Impulse für die Bewältigung von Engpässen am Wohnungsmarkt ausgehen können.

Ein wichtiges Instrument ist außerdem die rasche Bereitstellung von Baurecht, um möglichst hohe Fertigstellungen zu erreichen bzw. aufrecht zu halten. Dazu müssen die vorhandenen Kapazitäten effizient eingesetzt und klare Prioritäten bei der Bearbeitung von Bebauungsplänen gesetzt werden. Erfolg versprechend sind auch die Identifizierung von größeren Baulücken und Nachverdichtungs- bzw. Umnutzungspotenzialen.