

Ortschaftsrat Kau

- öffentlich am 04.11.2019

Ortschaftsrat Tannau

- öffentlich am 04.11.2019

Ortschaftsrat Langnau

- öffentlich am 05.11.2019

Technischer Ausschuss

- öffentlich am 06.11.2019

Gemeinderat

- öffentlich am 20.11.2019

Sitzungsvorlage 201/2019/1

Stadtplanung
Gerlach, Bettina

Baulandpolitische Grundsätze für die Stadt Tett nang

- Antrag aus dem Quorum des Gemeinderats vom 20.03.2018

- Grundsatzbeschluss

Der Ortschaftsrat Kau hat bei 7 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme folgenden mehrheitlichen Empfehlungsbeschluss gefasst:

1. Der Gemeinderat beschließt die **Erarbeitung** von „Baulandpolitischen Grundsätzen“.
2. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung eines Workshops beauftragt, an dem unter Begleitung eines Fachanwalts gemeinsam von Gemeinderat, **Ortschaftsrat** und Stadtverwaltung ein Modell für die Stadt Tett nang entwickelt werden soll.
3. Ziel ist es, die Ergebnisse bis spätestens März 2020 in den Gremien zu beraten und öffentlich zu beschließen.

Der Ortschaftsrat Tannau hat folgenden Beschluss bei 4 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung mehrheitlich abgelehnt.

Über Punkt 1 „Der Gemeinderat beschließt die Festlegung von Baulandpolitischen Grundsätzen“ soll nicht abgestimmt werden.

Daraufhin wurde über Ziffer 1-3 des Beschlussvorschlages abgestimmt:

Ziffer 1: mehrheitlich beschlossen bei 9 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen

Ziffer 2: einstimmig beschlossen bei 11 Ja-Stimmen

Ziffer 3: einstimmig beschlossen bei 11 Ja-Stimmen

Der Ortschaftsrat Langnau hat bei 11 Ja-Stimmen folgenden einstimmigen Empfehlungsbeschluss gefasst:

1. Der Gemeinderat beschließt die **Entwicklung** von „Baulandpolitischen Grundsätzen“.
2. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung eines Workshops beauftragt, an dem unter Begleitung eines Fachanwalts gemeinsam von Gemeinderat, **Ortschaftsräten** und Stadtverwaltung ein Modell für die Stadt Tettnang entwickelt werden soll.
3. Ziel ist es, die Ergebnisse bis spätestens März 2020 in den Gremien zu beraten und öffentlich zu beschließen.

Der Technische Ausschuss hat bei 7 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen folgenden mehrheitlichen Empfehlungsbeschluss gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen gemeinsamen Termin mit Gemeinderat, Investoren und Bauunternehmen vorzubereiten und zu organisieren.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Festlegung von „Baulandpolitischen Grundsätzen“.
2. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung eines Workshops beauftragt, an dem unter Begleitung eines Fachanwalts gemeinsam von Gemeinderat und Stadtverwaltung ein Modell für die Stadt Tettnang entwickelt werden soll.
3. Ziel ist es, die Ergebnisse bis spätestens März 2020 in den Gremien zu beraten und öffentlich zu beschließen.

Anlagen

1. Gegenüberstellung der Modelle der Städte Ravensburg, Lindau und Radolfzell
2. Antrag zur Mitgliedergewinnung für ein „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ aus dem Quorum des Gemeinderats
3. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum der Städte Ravensburg und Weingarten
4. Sozialgerechte Bodennutzung Lindau (B)
5. Baulandpolitische Grundsätze für Planungsinteressenten der Stadt Radolfzell am Bodensee

Die Anlagen 2 bis 5 wurden bereits mit vorherigen Sitzungsvorlagen (177/2019) versendet. Um Papier zu sparen, bitten wir Sie diese Unterlagen zur Vorbereitung auf die Sitzung nochmals heranzuziehen. Die Anlagen sind über das Ratsinformationssystem abrufbar.

Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja ☐ Nein

Ausgaben:

Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Benötigte Mittel insgesamt:	- EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	- EUR
Folgekosten:	- EUR
- laufende Sachkosten	- EUR
- Personalkosten	- EUR
Einnahmen:	
Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Tatsächliche Einnahmen:	- EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:

Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	- EUR
------------------------------------	-------

Die Voraussetzungen für über-/außerplanmäßige Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor:

☐ Ja ☐ Nein

Diese können abgedeckt werden durch: -

Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim

☐ VA/TA (10.000 EUR bis 50.000 EUR)

☐ GR (über 50.000 EUR)

Ergänzende Erläuterungen:

Durch die baulandpolitischen Grundsätze werden die Planungs- und Folgekosten rechtssicher durch die Planungsbegünstigten übernommen.
Ja nach Modell wird die Umsetzung von Baulandpolitischen Grundsätzen in der Verwaltung voraussichtlich zu einem erhöhten Personalbedarf führen.

1. Historie

Am 20.03.2018 ging bei der Stadtverwaltung ein fraktionsübergreifender Antrag einzelner Mitglieder von SPD, Grünen, CDU und Freien Wählern zum Thema Mitgliedergewinnung für ein „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ ein. Ziel des Antrags war es, Grundsätze zum Bau von bezahlbarem Wohnraum zu entwickeln.

Von der Verwaltung wurde daraufhin ein Entwurf für ein „Tettlinger Modell“ entwickelt. Über dieses wurde im Technischen Ausschuss und im Gemeinderat im Juni 2018 beraten. Als Ergebnis aus der Beratung erging an die Verwaltung der Auftrag, am „Tettlinger Modell“ nachzuarbeiten.

Daraufhin gab es am 17.10.2018 seitens der Stadtverwaltung einen Termin bei der Stadt Stuttgart zur Erläuterung des „SIM – Stuttgarter Innenentwicklungsmodell“ und der Arbeitsweise der Stadt Stuttgart mit dem Modell. Das SIM wurde im März 2011 eingeführt und wird seitdem konsequent angewandt. Im Gespräch wurde deutlich, dass die Einführung und Umsetzung erhebliche personelle Ressourcen bei der Stadt Stuttgart erfordert, die so in der Stadtverwaltung Tettling nicht zur Verfügung stehen.

Des Weiteren wurde der Rechtsanwalt Prof. Dr. Reinhard Sparwasser hinzugezogen. RA Sparwasser hält zum Thema „Kommunale Handlungsoptionen zur Schaffung und Erhaltung preisgünstigen Wohnraums“ Vortragsreihen und ist ein angesehener Spezialist auf diesem Gebiet. RA Sparwasser unterbreitete der Verwaltung am 26. November 2018 ein Angebot, in Zusammenarbeit mit Verwaltung, Gemeinderat und ggfs. Bauträgern bzw. Investoren ein baulandpolitisches Konzept auszuarbeiten. Über dieses Angebot wurde im Dezember 2018 im Gemeinderat und im Januar 2019 im Technischen Ausschuss und im Gemeinderat beraten. Letztendlich lehnte der Gemeinderat diese Vorgehensweise ab.

Stattdessen wurde der Beschluss gefasst, eine Sondersitzung zu diesem Thema einzuberufen. Zu dieser Sitzung sollen Herr Koschka, Stadt Lindau, und Herr Herrling, Stadt Ravensburg, eingeladen werden, um von ihren Erfahrungen zu berichten. Eine solche Sitzung wurde anberaumt für den 15. März 2019. Diese wurde mangels Anmeldungen aus dem Gremium abgesagt bzw. verschoben.

Für den 02. Oktober 2019 wurde eine weitere Sondersitzung zum Thema terminiert. In dieser gab es eine allgemeine Einführung bzw. Herleitung des Themas durch die Wüstenrot Haus- & Städtebau GmbH. Im Anschluss wurde durch Vertreter/innen der Städte Ravensburg, Lindau und Radolfzell die dort angewendeten Modelle für sozialgerechte Bodennutzung bzw. baulandpolitische Grundsätze vorgestellt.

2. Gesetzliche Grundlagen

Grundlage für die Modelle der sozialgerechte Bodennutzung stellen § 1 Abs. 5 BauGB sowie § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB dar.

§ 1 Abs. 5 BauGB lautet wie folgt:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Als sozialgerechte Bodennutzung wird vorrangig die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Beteiligung planungsbegünstigter privater Grundstückseigentümer an den Kosten und Lasten, die durch die kommunale Bauleitplanung ausgelöst werden, bezeichnet.

Die Modelle zur sozialgerechten Bodennutzung, auch baulandpolitische Grundsätze genannt, bilden die Grundlage bzw. ein Regelwerk für den Abschluss städtebaulicher, also planungsbegleitender Verträge und Regelungen nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, welche neben Transparenz und Kalkulierbarkeit der geforderten Kosten, Lasten und kostenrelevanten Bindungen den Grundsätzen der Angemessenheit, Gleichbehandlung sowie des städtebaulichen Zusammenhangs folgen.

Unabhängig davon gibt es die Möglichkeit, Inhalte wie geförderten Mietwohnungsraum auch ohne explizite baulandpolitische Grundsätze in städtebaulichen Verträgen zu regeln. Dies geschieht dann im Rahmen der Verhandlungen zwischen Vorhabenträger und Stadtverwaltung. Jedoch schaffen vom Gemeinderat verabschiedete Grundsätze eine transparente Verhandlungs- und Geschäftsgrundlage für beide Verhandlungspartner.

Die zu erarbeitenden baulandpolitischen Grundsätze sind bei Wohnbaulandentwicklungen / Wohnbauprojekten innerhalb der Gemarkung der Stadt Tett nang anzuwenden, sobald für das Vorhaben Planungsrecht im Sinne des Planerfordernisses mit kommunaler Bauleitplanung geschaffen wird oder für die Projektrealisierung verändert wird (Schaffung von neuem oder zusätzlichem Baurecht) und damit das überplante Grundstück eine erhebliche Bodenwertsteigerung erfährt. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unmittelbar durch das Vorhaben planungsbedingte sowie infrastrukturelle Kosten und Lasten für die Stadt Tett nang entstehen. Jedoch bleiben die baulandpolitischen Grundsätze bei Nachverdichtungen kleinteiliger Wohnbebauung im Innenbereich (Baurecht nach § 34 BauGB) unberücksichtigt.

3. Anforderungen für Tettnang

Nach aktuellen Berechnungen des Statistischen Landesamtes und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH wird für die Stadt Tettnang ein deutliches Bevölkerungswachstum prognostiziert. Dies bestätigen auch die Erkenntnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „ISEK Tettnang 2030“. Im Rahmen dessen wurde für die Stadt Tettnang eine Wohnungsmarktanalyse erarbeitet. Die dort enthaltende Wohnungsbedarfsberechnung 2030 stützt sich vor allem auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, die geringfügige Verkleinerung der Haushalte und einen Bedarf für langfristig aufzunehmende Flüchtlinge, für die entsprechender Wohnraum geschaffen werden muss. Im Ergebnis wurde deutlich, dass bis zum Jahr 2030 von einem Bedarf an ca. 950 – 1.300 Wohneinheiten auszugehen ist. Die Versorgung der Bevölkerung, auch mit bezahlbarem Wohnraum, scheint daher eine wesentliche Aufgabe der Daseinsvorsorge zu sein.

Als Empfehlung in der Wohnungsmarktanalyse wird darauf verwiesen, Bedingungen für preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, um langfristig vor allem den Bedarf an günstigen und familiengerechten Wohnungen decken zu können. Als ein mögliches Instrument wird die Einführung eines Tettnanger Modells für eine sozialgerechte Bodennutzung gesehen, um zuverlässig und langfristig die Wohnraumversorgung für alle sozialen Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen.

Vorrangiges Ziel der zukünftigen Tettnanger Wohnungspolitik sollte es sein, dass im Rahmen einer Baulandausweisung, welche Wohnnutzung ermöglicht, stets auch ein Anteil der Geschossfläche für die Wohnraumversorgung von Bevölkerungsgruppen mit unteren und mittleren Einkommen und der Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (Senioren, Auszubildende, Familien mit Kindern, anerkannte Asylbewerber mit ihren Familien) gesichert werden muss.

4. Gegenüberstellung der Modelle der Städte Ravensburg, Lindau und Radolfzell

Die unterschiedlichen Modelle der Städte Ravensburg, Lindau und Radolfzell wurden dem Gemeinderat bereits in einer nichtöffentlichen Sitzung im Oktober 2019 vorgestellt.

In Anlage 1 befindet sich eine Gegenüberstellung der einzelnen Modelle in Tabellenform.

5. Weiteres Vorgehen

Sollte der Gemeinderat sich für die Entwicklung der baulandpolitischen Grundsätze aussprechen, wird im Januar unter Zusammenarbeit von Mitgliedern des Gemeinderats, einem Fachanwalt und der Verwaltung ein Workshop stattfinden.

In diesem Workshop sollen die Kernthemen der baulandpolitischen Grundsätze diskutiert und festgelegt werden. Im Anschluss daran wird die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Fachanwalt einen Entwurf der Grundsätze auf Basis der

Ergebnisse aus dem Workshop ausarbeiten. Dieser soll den Gremien in der Sitzungsrunde März vorgestellt werden. Ziel ist es, die Grundsätze in der gleichen Sitzung auch zu beschließen.

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am, 09. Oktober 2019 die Beschlüsse gefasst, für die folgenden Bebauungspläne die baulandpolitischen Grundsätze anzuwenden, sollten diese vom Gemeinderat beschlossen werden:

- Ackermannsiedlung,
- Schäferhof – Alte Elektronikschule,
- Linde Areal,
- Hermannstraße Nord ,
- Jahnstraße Nord.