

Antrag der Stadträte

21. März 2021

Sylvia Zwisler, Bobby Johnny Plassery, Hermann König

Bauland und wohnungsbaupolitische Grundsatzbeschlüsse

1. Ziel ist die Wiedereinführung des bewährten Tettnanger Baulandmodells (35/30|35), ergänzt um eine Komponente für den bezahlbaren Wohnraum und der Einführung einer sozialen Infrastrukturabgabe, analog umliegender Städte.

Begründung für bezahlbaren Wohnraum: Der betroffene Personenkreis umfasst mindestens ein Drittel unserer gesamten Bevölkerung.

Begründung für eine gesetzlich zulässige soziale Infrastrukturabgabe: Unsere städtische Infrastruktur (Kinderbetreuung, Schulen, Sporthalle, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Retentionsflächen, Grünflächen) sind nicht mehr ausreichend finanziert. Wir sind gegenüber anderen Städten zunehmend im Nachteil.

2. Das Modell wird ab 400qm Geschosswohnfläche angewandt.
3. Mindestens 20% der städtischen Wohnbaufläche steht dem bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung.
4. Für bezahlbaren Wohnraum soll die Mietpreisreduzierung mindestens 15% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
5. Für bezahlbaren Wohnraum ist eine Mietpreisbindung von mindestens 20 Jahren gewünscht.
6. Der bezahlbare Wohnraum soll in jedem Baugebiet umgesetzt werden, um eine soziale Durchmischung unserer Bevölkerung zu erreichen.
7. Der Vorhabenträger übernimmt zudem anteilig soziale Infrastrukturabgaben, gemäß den gesetzlichen Vorgaben. (Siehe oben).
8. Eine Baupflicht soll vom Gemeinderat grundsätzlich festgelegt werden.

Unterzeichner:

Sylvia Zwisler, Hermann König, Bobby Johnny Plassery

Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Tettnang

Stand: 21.03.2021

Ansätze als Diskussionsgrundlage, Ziel: z. B.: bezahlbarer Wohnraum zu schaffen (z. B. Mietwohnungen für Berechtigte, berechtigt sind inzwischen 1/3 unserer Bevölkerung, Genossenschaftsbauten, Erbbaupachtmodelle etc.)

Oder Ziel: Verbesserung der Infrastruktur, z. B. Bau von Kindergärten, Schulen (Pflichtaufgaben einer Stadt), Grünflächen

Erläuterungen Historie:						
Angewandtes TT-Baulandmodell 35-30-35; gültig bis zur Leimgrube in 2013. Bei der Ackermannsiedlung wurde das Modell ca. 2014 erstmals verlassen.	35% der Grundstücksfläche (grünen Wiese) wurde vom Eigentümer an die Stadt verkauft, 30 % kostenlos für die Erschließung abgegeben und 35% konnten selbst vermarktet werden oder an die Stadt verkauft, wenn dies gewünscht war. Dieses Modell hatte sich über viele Jahrzehnte bewährt, weil alle Grundstücksverkäufer darauf vertrauen konnten. Es war eine klare und transparente Regelung, für alle Beteiligten. Warum wurde das Modell verlassen? Weil man sich nicht auf den Preis einigen konnte und die Stadt dadurch schneller zu einem realisierten Wohnbaugelände kommen wollte. Es wurde Baurecht geschaffen, ohne dass die Stadt in den Besitz von eigenen Flächen kam. Die konkreten Umsetzungsplanungen finden ab 2021 statt.					
Interfraktioneller Antrag „bezahlbarer Wohnraum“ am 20.03.2018	Nach einer von den Kirchen organisierten Podiumsdiskussion in der Aula, wurde ein interfraktioneller Antrag (von H. König, Dr. S. Lund, S. Zwisler, G. Brugger und H. Bär) gestellt, „bezahlbaren (Miet-)Wohnungsbau schaffen zu wollen, da dies für viele Menschen aus der Mitte unserer Gesellschaft auch in TT fehle und dringend benötigt würde.					
Baurecht mit der sog. Übergangslösung, sowie § 13 b wurde im Dez. 2019 vom GR beschlossen.	Übergangslösung: Baurecht wurde geschaffen, ohne das TT-Baulandmodell anzuwenden und ohne in den Besitz von Bauflächen zu gelangen. Auf Antrag der Verwaltung wurde mehrheitlich beschlossen: Übergangslösung + Genehmigung von § 13 b (d. h. beschleunigtes Verfahren, Verzicht auf Umweltprüfung, kein Erwerb von Ausgleichsflächen erforderlich); 10 % der Wohneinheiten werden 15 Jahre lang mit 14% unter der ortsüblichen Miete festgelegt.					

NEUER Gemeinderat Beschluss	Antrag: H. König, B. Plassery, S. Zwisler	CDU (mehrheitlich)	FW/FDP	Bünd./Grüne	12/19 Übergangsmod. Ackermannsied. Schäferhof, Linde Hermannstraße Jahnstraße Nord	02/21 Mecka Gemeinderats Beschluss
Baulandpol. Grundsatz: TT Baulandmodell 35-30-35, ansonsten wird kein Baurecht geschaffen (mehr Ankauf ist immer möglich).	X	X	X	X		
Anwendung ab 400 qm“ Geschoss- wohnfläche	X	X	X	X	X	X
Wieviel vergünstigter Wohnraum soll entstehen	20 % (auf den städt. Anteil bezogen)	Soz. Boden- nutzung! <u>entweder</u> für: bezahlbaren Wohnraum <u>oder</u> für Kiga, Schulen Obdachlose, etc	50 % (auf den städt. Anteil bezogen) Soz. Boden- nutzung! <u>entweder</u> für: bezahlbaren Wohnraum <u>oder</u> für Kiga, Schulen Obdachlose, etc.	30 % (auf den städt. Anteil bezogen)	10 % auf <u>alle</u> neuen Wohnungen insgesamt bezogen (10 % von 100 %) = 10% (ohne Verkauf von 35% und kostenloser Abgabe von 30% ohne Anwendung Baulandmodell)	20 % auf <u>alle</u> neuen Wohnungen insgesamt bezogen (20 % von 100 %) = 20% (ohne Verkauf von 35% und kostenloser Abgabe von 30% ohne Anwendung Baulandmodell)
%-Satz Mietpreis- reduzierung	15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete	Keine Festlegung	Keine Festlegung	15 % ... davon 2/3 unter Verg.M. 1/3 nach Landes- wohnb.FörderG.	14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete	Keine Festlegung

NEUER Gemeinderat Beschluss	Antrag: H. König, B. Plassery, S. Zwisler	CDU (mehrheitlich)	FW/FDP	Bünd./Grüne	12/19 Übergangsmo- Ackermannsied. Schäferhof, Linde Hermannstraße Jahnstraße Nord	02/21 Mecka Gemeinderats Beschluss
Mietpreis- bindung	20 Jahre	Keine Festlegung	Keine Festlegung	20 Jahre	15 Jahre	Keine Festlegung
Bez. Wohn R. soll in jedem Baugeb. sein (Durchmisch.)	Ja	Nein	Nein	Ja	Ja	Nein, aber Ortsteil bez.
Neben den Erschl.Kosten trägt Investor eine Infra- strukturabg.	Ja	Nein	Nein	Ja	Ja Grünfläche	Keine Festlegung?
Baupflicht wird vom GR grund festgelegt.	X	Keine Festlegung	Keine Festlegung	Keine Festlegung	Keine Festlegung	Keine Festlegung?
KfW 40 Stand. oder zentr. Wärmevers.	Keine Festlegung	Keine Festlegung	Keine Festlegung	Ja	Keine Festlegung	Keine Festlegung?

Flexibilität kann dadurch entstehen:

Dass die auf den städtischen Flächen vorgesehene soziale Nutzung getauscht werden kann, d. h. auch in einem anderen Baugebiet. Ansonsten flexible städtebauliche Wettbewerbe, z.B. Bauen mit Genossenschaften, Erbbaupachtmodelle; in einer Ausschreibungsmatrix können weitere Kriterien aufgenommen werden.

Infrastrukturabgabe: Beispielsweise anteilige Kosten für Kita, Schulen, Retentions- und Grünflächen im Baugebiet, Friedhof, Feuerwehr etc.)

Rechtlicher Grundsatz, der beachtet werden MUSS:

Dem/der Grundstückseigentümer/in stehen mindestens 1/3 der durch Baurecht zu erzielenden Bodenwertsteigerung zu. Dies unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung von Gesetzgebung und Rechtsprechung.

Quellenangaben: Gemeinderatsbeschlüsse; Angaben aus der Presse zu Berichterstattungen, bekannte Anträge verschiedener Parteien.

- Angaben zum derzeitigen Zeitpunkt ohne Gewähr auf Vollständigkeit.

Sylvia Zwisler