

Beschlussvorlage 2018/0624



Sachgebiet
Bauamt

Sachbearbeiter
Frank Städler

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	22.10.2018	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	30.10.2018	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen zum Mehrgeschosswohnungsbau in Schwanstetten

Sachverhalt:

Die Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen des Marktgemeinderats Schwanstetten stellen nachfolgende gemeinsame Anträge:

1. Die Verwaltung der Marktgemeinde wird beauftragt, Möglichkeiten zu erarbeiten, wie Wohnraum, in Form eines Eigentums- und Vermietwohnungsbaus in Schwanstetten durch diese selbst, Wohnbaugesellschaften und/oder private Investoren geschaffen werden kann.
2. Weiter wird die Verwaltung beauftragt, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, in enger Zusammenarbeit mit dem Marktgemeinderat, mindestens 25 % der Wohnbauflächen für den Bau von Wohnungen in Mehrgeschossbauweise, Mehrfamilienhäusern bzw. Mehrgenerationshäusern auszuweisen.

Die Begründung zu den Anträgen können der Anlage entnommen werden.

Die Verwaltung nimmt zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung:

zu 1.:

Zur Klärung der erforderlichen Investitionen ist es sicher wichtig die verschiedenen Möglichkeiten gegeneinander abzuwägen. Bei Investitionen durch die Gemeinde ist vorrangig die wirtschaftliche Seite und deren Gefahren zu betrachten. Die Erhebung inwieweit sich entsprechende Wohnbaugesellschaften gründen lassen bzw. sich private Investoren von entsprechenden Objekten überzeugen lassen, dürfte eine längerfristige Angelegenheit sein. Nachdem derzeit keine baurechtlichen Voraussetzungen vorliegen, wäre entsprechender Zeitraum für die Erhebungen gegeben.

zu 2.:

Die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) würden Regelungen und Festsetzungen ermöglichen, womit bestimmte Bereiche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes für den Bau von Wohnungen in Mehrgeschossbauweise, Mehrfamilienhäusern bzw. Mehrgenerationshäusern weitgehend festgesetzt werden können. Zu beachten bleibt, dass eine genehmigungsfähige städtebauliche Entwicklung durchaus Kontroversen hervorbringen könnte.

Zur Vermeidung von Missverständnissen sollten sich die vorgeschlagenen 25 % auf die Nettobauflächen beziehen.

Von Seiten der Kämmerei wird die Auffassung vertreten, dass zuerst die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Wenn bekannt ist, was errichtet werden soll, kann man sich auch Gedanken über den Investor machen. Wohnungsbau in Eigenregie wird von der Kämmerei als sehr bedenklich betrachtet (siehe hierzu die Ausführungen von Herrn Prof. Dr. Thomas Küffner zur Kommunalen GmbH – MGR vom 20.07.2017). Bei Dritten als Investoren sollte über eine Steuerung der Mietpreise nachgedacht werden, z. B. Modell der Stadt Münster, bei

welchem Grundstücke nur an Investoren verkauft werden, die sich zu einer bestimmten Mietobergrenze und bedingten Mietsteigerung verpflichten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt:

3. Die Verwaltung der Marktgemeinde wird beauftragt, Möglichkeiten zu erarbeiten, wie Wohnraum, in Form eines Eigentums- und Vermietwohnungsbaus in Schwanstetten durch diese selbst, Wohnbaugesellschaften und/oder private Investoren geschaffen werden kann.
4. Weiter wird die Verwaltung beauftragt, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, in enger Zusammenarbeit mit dem Marktgemeinderat, mindestens 25 % der Wohnbauflächen für den Bau von Wohnungen in Mehrgeschossbauweise, Mehrfamilienhäusern bzw. Mehrgenerationshäusern auszuweisen.

Anlagen:

Antrag GRÜNE u. SPD zum Wohnungsbau