

Nachhaltiger und leistbarer Wohnungsbau zukunftssicher aufstellen – Baulandbeschluss vorbereiten

Zahlreiche Großstädte in der Bundesrepublik haben in den vergangenen Jahren umfassende Baulandbeschlüsse gefasst, um die Folgen des überhitzten Immobilienmarktes insbesondere in den Ballungsräumen sozialverträglich aufzufangen. Die **Stadt XXX/Gemeinde XXX** sieht hierin ebenfalls dringenden Handlungsbedarf, um ihrem Ziel leistbaren Wohnungsbau mit den Zielen des Klimaschutzes in Einklang zu bringen.

Die Stadtverordnetenversammlung/der Kreistag/usw. möge beschließen:

der Magistrat wird gebeten,

- I. Der Magistrat wird gebeten, die bestehenden Regelungen für soziales, leistbares und ökologisches Planen und Bauen in einer Sitzungsvorlage zu bündeln, mit dem Ziel einen Baulandbeschluss herbeizuführen, der transparente, verbindliche und kalkulierbare Rahmenbedingungen für die Baulandentwicklung, nachhaltige Stadtentwicklung, den Wohnungsbau, die Gewerbeentwicklung und die zugehörigen Ausgleichsflächen von öffentlichen und privaten Bauvorhaben schafft. Dabei sind etwaige widersprüchliche Regelungen und Beschlusslagen zur aktiven Bodenpolitik, Bodenbevorratung, Bodenankauf, sozialgerechten Bodenordnung zu identifizieren, zu harmonisieren.
- II. Die Festlegungen im Baulandbeschluss sind regelmäßig zu evaluieren und passgenau weiterzuentwickeln.
- III. Zu den im Baulandbeschluss zu bündelnden Regelungen gehören drei Schwerpunktbereiche: die Baulandbereitstellung, die nachhaltige Stadtentwicklung und die sozial-gerechte Stadt / der sozial-gerechte Wohnungsbau.
 - A. Baulandbereitstellung
 1. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) das grundsätzliche Ziel der Bedarfsdeckung für Wohnen zu verfolgen und dabei unter Berücksichtigung der Potentiale von Innenverdichtung und Konversionsflächen entsprechende Flächen für Wohnbebauung auszuweisen.
 2. dabei eine über die Bedarfsdeckung hinausgehende Flächenkulisse zu schaffen, die den Entwicklungsdruck auf einzelne konkrete Flächen reduziert und so eine aktive Bodenpolitik überhaupt erst möglich macht. Hierbei ist eine Ausschöpfungssperre vorzusehen, die eine tatsächliche Flächeninanspruchnahme über den eigentlichen Bedarf hinaus vorsieht
 3. eine Regelung vorzusehen, nach der nur Flächen als neues Bauland entwickelt werden, wenn mindestens 50 Prozent der Fläche der **Stadt/Gemeinde** (Liegenschaftsamt) gehören bzw. vom Eigentümer an die **Stadt/Gemeinde** übertragen wurden.
 4. dabei Instrumente der Baulandumlegung, kooperativer Baulandentwicklung, Beteiligungsgesellschaften zu evaluieren und soweit erforderlich Vorschläge zu deren Einsatz einzubringen.

5. das grundsätzliche Ziel festzuhalten, eine Mindestdichte von 80 Wohneinheiten/ha zu verfolgen, sofern es die stadträumliche Typologie und Siedlungsstruktur nicht zu stark verändert. Bei neuen Wohnbaugebieten in den eher dörflich geprägten Gebieten, die 2 Hektar nicht überschreiten, gilt eine Mindestdichte von 50 Wohneinheiten/ha. Abweichungen zu Gunsten überwiegend gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss sollen möglich bleiben.
6. eine einheitliche Vorgehensweise beim Ankauf von Grundstücken mit transparenter Kalkulation (residuale Berechnung) zu entwickeln.

B. Nachhaltige Stadtentwicklung

1. die Regeln nachhaltiger Stadtentwicklung im Sinne einer ressourcenschonenden und der Klimakrise angepassten Bodennutzung und klimagerechten Bauweise zu operationalisieren und als agilen (Bau-)Standard mit Gestaltungsspielräumen, die flexibles und nachvollziehbares Verwaltungshandeln ermöglichen, verbindlich zu verankern.
2. dabei im FNP zu berücksichtigen, dass die Neubaupotentiale einzelner Flächen durch die Notwendigkeiten einer klimagerechten Bebauung in der vertieften Planung geringer ausfallen können, als ursprünglich geplant.
3. Das langfristige Ziel ist ein Nettonull-Flächenverbrauch nach den Vorgaben von Bund und Land.

C. Sozial-gerechte Stadt / Sozial-gerechter Wohnungsbau

1. Der prognostizierte Bedarf an Wohnungen ist regelmäßig zu bestimmen und das Ziel daraufhin zu aktualisieren.
2. die Quotenregelung zum Anteil an geförderten Wohnungen zu harmonisieren. Zukünftig soll sowohl für städtische Gesellschaften als auch für private Investoren im Falle einer planungsrechtlichen Veränderung gleichermaßen ein Anteil von 40 Prozent gefördertem Wohnraum für geringe und mittlere Einkommen gelten.
3. im frei finanzierten Wohnungsbau künftig 50 Prozent der Wohnungen mit einem förderfähigen Zuschnitt festzuschreiben, um auch in diesem Bereich über die Quadratmeterzahl Wohnraum absolut betrachtet bezahlbar zu halten.
4. einen zu definierenden Anteil preisreduzierter Eigentumswohnungen festzusetzen und ein entsprechendes Konzept für die Zielgruppe und Vergabe vorzulegen.
5. dem wachsenden gesellschaftlichen Wunsch nach einer der Lebenssituation angepassten Wohnform nachzukommen, z. B. durch gemeinschaftliches Wohnen in Baugruppen, Baugenossenschaften und Mietmodellen, und im Rahmen von Konzeptverfahren ebenfalls zu integrieren.
6. die Grundstücksvergabe transparent und sozial verträglich u. a. durch das sogenannte "Einheimischen Modelle" und/oder die Vergabe in Erbbaurecht (im Rahmen der hierzu bereits erarbeiteten Regeln) und/oder Konzeptverfahren zu gestalten,

I. Der Magistrat wird gebeten, im Rahmen des Baulandbeschlusses diejenigen Projekte zu benennen, für die die neuen Regelungen mit Blick auf Vertrauensschutz noch nicht zur Anwendung kommen. (Stichtagsprinzip)