

**Beschlussvorlage der Verwaltung
Nr.: 20160569**

Status: öffentlich

Datum: 01.03.2016

Verfasser/in: Wolfgang Loke

Fachbereich: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Bezeichnung der Vorlage:

Handlungskonzept Wohnen

hier: Umgang mit dem Wohnbaulandbeschluss

Beschlussvorschriften:

Beratungsfolge:

Gremien:

Rat

Sitzungstermin:

17.03.2016

Zuständigkeit:

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Angesichts des aktuellen und absehbaren Wohnungsbedarfs schlägt die Verwaltung vor, das „Wohnbaulandkonzept“ (Beschluss 2013/0052 und Ergänzungsbeschluss 2013/1014) für zunächst ein Jahr auszusetzen, um so weitere Investitionsanreize zu schaffen und Impulse für den notwendigen Wohnungsneubau zu setzen.

Die Aussetzung betrifft weder abgeschlossene noch laufende Bebauungsplanverfahren, in deren Rahmen bereits vertragliche Vereinbarungen zum Wohnbaulandkonzept mit dem Investor abgeschlossen wurden.

Parallel zu der zeitlich befristeten Aussetzung des Wohnbaulandkonzepts wird die Verwaltung mit einer Überprüfung und ggf. mit einer praxisgerechten, rechtssicheren Weiterentwicklung des Beschlusses beauftragt.

Es wird grundsätzlich eine Beteiligung der Vorhabenträger an den kommunalen Folgekosten der Entwicklung der jeweiligen Wohnbaulandfläche angestrebt. Art und Umfang der Beteiligung sind gemäß den Anforderungen des § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Einzelfall zu bestimmen.

Nach einem Jahr soll der Rat über die weitere Vorgehensweise erneut beraten.

Begründung:

Ausgangslage

Der aktuelle Wohnbaulandbeschluss (zuletzt geändert mit Vorlage-Nr. 2013/0052 u. Ergänzungsvorlage Nr. 2013/1014) sieht im Wesentlichen vor, dass

„...neben dem Grundsatz, dass nicht refinanzierbare Planungs- und Erschließungskosten vom jeweiligen Eigentümer der zu entwickelnden Flächen aufzubringen sind, der planungsbegünstigte Eigentümer und damit auch die Stadt Bochum verpflichtet werden, mindestens 20 % der Grundstücke an von der Verwaltung definierte Bedarfsgruppen zu einem Kaufpreis, der mindestens 20% unter dem jeweiligen Verkehrswert liegt, zu veräußern. Dabei sollen zunächst insbesondere Haushalte/Familien mit mindestens einem Kind und weitere Bedarfsgruppen unterstützt werden. Ein konkreter Kriterienkatalog wird seitens der Verwaltung erarbeitet. Die Verkehrswerte werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und festgelegt. Die v.g. Regelungen gelten für alle planungsbegünstigten Eigentümer mit mehr als 2.000 m² Nettobauland im Plangebiet sowie grundsätzlich für die Entwicklung und den Verkauf städtischer Grundstücke.“

Die Vereinbarungen mit privaten Grundstückseigentümern und Investoren erfolgen über städtebauliche Verträge nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB).

Anlass

Im Themenfeld Wohnen erwachsen - auch, aber nicht ausschließlich - aus der Flüchtlingszuwanderung drängende Fragen nach dem Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten. In 2015 sind in Bochum 4.860 Asylbewerber registriert worden, was die Zahlen der Vorjahre deutlich übertrifft. Gemäß aktualisierter Modellrechnung des Landes (auf Basis einer neuen Haushalte-Modellrechnung von IT.NRW) resultiert aus dem Zuzug von Flüchtlingen in 2015 und 2016 für den Zeitraum von 2016 bis 2020 ein Neubaubedarf in Höhe von insgesamt rd. 550 bis 2.250 Wohneinheiten. Die breite Spanne der Zahlen zeigt, dass die künftige Entwicklung angesichts der dynamischen Rahmenbedingungen aktuell schwer einzuschätzen ist.

Um im preisgünstigen Segment schnell einer weiteren Anspannung entgegenzuwirken, wurde ein Sofort-Programm zur Stimulierung des Wohnungsneubaus eingeleitet. Das Sofort-Programm flankiert den Prozess zur Aufstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen. Eine über mehrere Jahre zu geringe Neubautätigkeit sowie niedrige Investitionen in den Bestand haben dazu geführt, dass das Bochumer Wohnungsangebot qualitativ und quantitativ nicht mehr den modernen Ansprüchen gerecht wird. Um eine neue Strategie für den Wohnstandort Bochum zu entwickeln, hat der Ausschuss für Strukturentwicklung in der Sitzung am 24.02.2016 die Aufstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen beschlossen (Vorlage-Nr. 2016/0206).

In diesem Zusammenhang wurde auch über den weiteren Umgang mit dem Wohnbaulandbeschluss diskutiert. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen entsprechenden Beschlussvorschlag zur nächsten Ratssitzung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Mittelbedarf für die Durchführung der Maßnahmen:

Jährliche Folgekosten (gemäß beiliegender Berechnung):

Anlagen: