

An die Damen und Herren des Stadtrates
Stadt Kitzingen
Rathaus
97318 KITZINGEN

1.6.2019

KIK-Antrag Nr. 175/ Juni 2019 – WOHNRAUMOFFENSIVE

Die Kommunale Initiative Kitzingen beantragt die Auflage eines Kitzinger Wohnraumprogrammes zu beschließen, mit der Zielsetzung bis Ende des Jahres 2026 in den Kategorien „Sozialer Wohnbau“ oder „Wohnungen mit Mietpreisbindung“ im Stadtgebiet 130 neue Wohnungen entstehen zu lassen, in Verbindung mit einem effektiven und nachhaltigen Kernstadtmanagement.

Die Anzahl der in Kitzingen existierenden Sozialwohnungen ist offiziell nicht bekannt. Durch Auslaufen der Bindungsfristen verringert sich der soziale Wohnraum aber beständig. Eine aktive Wohnraumpolitik für untere und mittlere Einkommensschichten wurde seit Jahrzehnten nicht betrieben. Zusätzlich entstand durch zahlreiche anspruchsberechtigte Immigranten eine steigende Nachfrage nach preiswerten Wohnraum, die heute nicht mehr durch den Kitzinger Wohnungsmarkt bedient werden kann.

Die Kitzinger Bau GmbH reißt momentan 80 Niedrigmietpreiswohnungen in der Breslauer Straße ab und verweist ebenso wie die Stadtverwaltung auf den Bau von 60 neuen Wohneinheiten an gleicher Stelle. Fakt ist jedoch, dass hier eine Reduzierung von 20 Wohneinheiten zu verzeichnen ist.

Fazit: Der in der Stadt Kitzingen gesuchte Wohnraum im Niedrigmietensegment ist nur in ungenügender Anzahl verfügbar. Die Bereitstellung von ca 130 zusätzlichen, sozial gebundenen Wohnungen ist notwendig.

Bay Verf. Art. 106 Anspruch auf Wohnung

(1) Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.

(2) Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.

Im § 106 der Bayrischen Verfassung ist der Anspruch der Bürger Bayerns und die Zuständigkeit für die Schaffung angemessenem Wohnraums eindeutig geregelt. Somit steht auch die **Stadt Kitzingen in der Pflicht** zumindest die Rahmenbedingungen zu schaffen, um gegen das sich schnell entwickelnde Wohnungsdefizit geeignete Instrumentarien zur Behebung bereitzustellen.

Der beständige Verweis der Stadtverwaltung auf die für den Wohnungsbau in der Pflicht stehende Kitzinger Bau GmbH ist nicht hilfreich, denn die Bau GmbH lehnt wiederum aufgrund von personeller Überlastung jede zusätzlich Baumaßnahme vor 2025 kategorisch ab. Dieses taktische Spiel mit Zuständigkeiten einerseits und angeführten fehlenden Kapazitäten andererseits können zu keiner akzeptablen Lösung für unsere Bürger führen.

Es erscheint daher notwendig, dass der Stadtrat die bereits vorhandenen rechtlich relevanten Handlungsspielräume umfänglich ausschöpft und sich zukünftig seiner bislang nicht ausgeprägten Steuerungsverantwortung stellt. Kitzingen braucht zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zusammen

mit einem am Gemeinwohl ausgerichteten, ökologischen und ressourcensparenden Bauen und Wohnen.

GEMEINSAME WOHNRAUMOFFENSIVE DES STADTRATES

In einer gemeinsamen, von allen Fraktionen getragenen „Wohnraumoffensive“ wäre es möglich die vorhandenen Wohnraumdefizite bis ins Jahr 2026 im Sinne der Bürger auszugleichen.

Die nachfolgenden 8 Punkte stellen untereinander kompatible Bausteine aus verschiedenen Bereichen dar, die dazu geeignet sind, die Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Wohnraumoffensive wirksam zu untermauern.

Die komplexe Thematik der Wohnraumförderung sollte vor einer Beschlussfassung im Stadtrat im Rahmen eines Workshops diskutiert und inhaltlich hinterfragt werden können. Eine externe Begleitung einer solchen Veranstaltung erschiene dazu hilfreich.

Sozialer Wohnungsbau und Mietpreisbindung

Wenn für ein Wohnbauprojekt eine finanzielle Unterstützung durch den Bund, die Länder oder Kommunen und Gemeinden gewährt wird, dann spricht man von sozialem Wohnungsbau. Zweck ist es, günstige Wohnungen für bedürftige Personen bereit zu stellen. Diese Sozialwohnungen unterliegen den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes. Danach ist geregelt, wer Anspruch auf eine Sozialwohnung hat. Die Berechtigten weisen sich dabei gegenüber dem Vermieter durch einen Wohnberechtigungsschein (WBS) aus, der von den Sozialämtern ausgestellt wird. Dem Vermieter ist es nicht gestattet, die Sozialwohnung an einen nicht Berechtigten zu vergeben.

Wenn ein Wohnungsbauvorhaben mit öffentlichen Mitteln gefördert wird, dürfen nur Kostenmieten verlangt werden, die sich von den Aufwendungen der Wohnungsbaugesellschaft ableiten. Der Zweck der Mietpreisbindung ist es, einkommensschwachen Bevölkerungsschichten Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Für die Schaffung dieser Wohnungen werden zinsverbilligte oder zinsfreie Fördermittel vergeben, um die Mieten für diese Einkommensgruppen künstlich auf einem bezahlbaren Niveau zu halten.

Nachverdichtungen

Die Stadt erstellt ein Baulücken-Kataster, inkl. einer Grundstücksmindernutzung-Erhebung mit ungenutzten Potentialen von größer als 15% der Fläche.

Die Eigentümer werden über die Intention der Stadt sowie über den rechtlichen Hintergrund informiert und beraten sowie anschließend aufgefordert die Brache mit einer Wohnbebauung zu füllen.

Satzungserlass gegen Zweckentfremdung von Wohnraum ZwEWG von 2017

Die Stadt Kitzingen erlässt eine Satzung zum Verbot der Wohnraum-Zweckentfremdung.

Die im Rahmen der Wohnraumerfassung ermittelten Zweckentfremdungen bewirken eine Information des Eigentümers und ggf. darauf folgend die Aufforderung zur Behebung des Verstoßes.

Gesetzliche Grundlage:

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz – ZwEWG) vom 10. Dezember 2007, das zuletzt durch Gesetz vom 19. Juni 2017 geändert worden ist, ermächtigt Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, durch Satzung festzulegen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden darf. Ob im Gemeindegebiet tatsächlich Wohnraumangel herrscht und diesen Anspannungen nicht mit anderen Maßnahmen begegnet werden kann, beurteilt die Gemeinde selbst.

Nach Art. 1 Satz 2 ZwEWG liegt eine Zweckentfremdung insbesondere dann vor, wenn der Wohnraum zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird (z.B. als Rechtsanwaltskanzlei oder als Praxis für Physiotherapie), mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird (z.B. bnb; über Internetportale mehrmals kurzfristig an Touristen vermietet wird) oder länger als drei Monate leer steht.

Erlass von Baugeboten

Wenn es einer Kommune an Wohnungen mangelt, können Baugebote ausgesprochen werden. Dazu ist die Erstellung eines Kataster notwendig. Dem Eigentümer wird freigestellt das Grundstück selbst zu bebauen oder zum Verkehrswert an die Kommune zu verkaufen. Weigert sich der Eigentümer, so kann die Kommune ein Bußgeld androhen bzw. aussprechen.

Gesetzliche Grundlage:

BBauG § 176 Baugebot + Abs. 2 Dringender Wohnraumbedarf

§ 176 Baugebot (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist 1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder 2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

(2) Das Baugebot kann außerhalb der in Absatz 1 bezeichneten Gebiete, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken.

(3) Ist die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten, hat die Gemeinde von dem Baugebot abzusehen.

(4) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. ...

Auflagen zur Behebung von Leerständen

Die hohe Leerstandsquote von**derzeit 56,6 pro 1.000 Wohnungen in Kitzingen (><http://landatlas.de/><) fordert kommunale Gegenmaßnahmen heraus. Dazu erstellt die Stadt einen Wohnraum-Leerstandskataster. Die Eigentümer werden darüber informiert und ggf. nachfolgend aufgefordert den Leerstand zu beseitigen und den Wohnraum dem Mietmarkt wieder zur Verfügung zu stellen. Die Stadt kann aber auch ein Kaufangebot bzw. ein Mietangebot mit einer umfassenden Mieterbetreuung offerieren.

Modernisierung und Instandsetzungsgebot

Im Rahmen der notwendigen Wohnraumerfassung werden Wohnungen mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ermittelt. Die Eigentümer werden über den Zustand informiert und aufgefordert Abhilfe zu schaffen.

Gesetzliche Grundlagen:

§4a Abs.4 BauNVO: Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete ... §7 Abs.4 BauNVO: Für Teile eines Kerngebiets ... kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass 1. oberhalb eines im Be-

bauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder 2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist. (nur §7 Abs.4 BauNVO:) Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

§ 177 BauGB: Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot(1)

Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Missstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Mißstände oder zu behebbenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen. (4) Der Eigentümer hat die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen insofern zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuß zu ihrer Deckung gewährt. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, daß ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war.

Verpflichtung privater Investoren beim Bau von Mehrfamilienprojekten

Bei Bauvorhaben mit mehr als 3 Wohneinheiten werden private Investoren verpflichtet ein Drittel der Wohnungen als Sozialwohnungen bzw. als Wohnungen mit Mietpreisbindung zu erstellen.

Aufstockung, Dachausbau

Im Falle der Möglichkeit z.B. zur Erlangung von zusätzlichen Wohnraum durch Aufstockung mit weiteren Geschossen oder durch einen Dachausbau wird die gleiche Vorgehensweise angewandt: Allg. Information und Beratung, ggf. darauf folgend eine Aufforderung zur Umsetzung.

Bei Finanzierungsdefiziten des Eigentümers besteht die Möglichkeit der Gewährung eines kommunal abgesicherten Kredites durch die Bau GmbH bzw. die Option eines Aufkaufs der Immobilie durch die Baugesellschaft.

Wir bitten die Damen und Herren des Stadtrates um Beratung und Zustimmung des vorliegenden Antrags. Aufgrund der Komplexität der Thematik halten wir es für notwendig, den Antrag in einer Sondersitzung zu behandeln.

KIK Fraktion

KD Christof