

Mobilisierung Wohnbauflächen

- Bei uns FREIEN WÄHLERN ist Ernüchterung eingeleitet
 - Ernüchterung in der Sache – es bewegt sich nichts
 - Und Ernüchterung hier im Gremium – die Spielräume des VRS sind begrenzt und die Strukturen starr und fest gefügt (Regionalplan, Position der großen Fraktionen, Position der Geschäftsstelle)
 - Es bewegt sich nichts – nur die Preise für Miete und Eigentum bewegen sich nach oben!

 - 1 Wohnbaugipfel jagt die nächste Fachkonferenz
 - 1 Bündnis für Wohnen das nächste programmatische Papier einer beteiligten Institution
 - Dabei sind sich alle einschlägigen Experten und Verbände in ihren Einschätzungen einig oder nah beieinander:
 - Die Zuspitzung schreitet voran – von Wohnraumknappheit sind wir im Wohnraummangel angekommen und steuern in hohem Tempo auf eine Wohnungsnot zu.
 - Das besondere zusätzliche Problem der abnehmenden Sozialwohnungen, des Mangels an preisgünstigen Wohnraum, erfährt kaum mehr Beachtung – jedenfalls nicht solche Beachtung, die in Taten mündet.
 - Auch aktuelle Prognosen der Bevölkerungsentwicklung (StaLa 12/2015/ Prognos 2/2016 / VRS 5/2016) bleiben folgenlos.

 - Unsere Ursacheneinschätzung kommt zu folgenden 5 Problemfeldern:
 1. Unklare politische Zuständigkeit
 - Bund, Länder, Kommunen schieben sich gegenseitig die Verantwortung zu
 - Bund hat sich mit Geld freigekauft – 1 Mia€.
 - Länder: unterschiedlich, B-W erst jetzt aktiv – zu wenig, zu spät 80 Mio. bedeutet Belegrechte 1 WE/Kommune
 - Kommunen: selbstkritisch muss man sagen: auch wir tun uns schwer!
 2. Separierte fachliche Zuständigkeit
 - Wohnungsbauförderung, Planungsrecht, Baurecht, Steuerrecht, Umweltrecht, ... - alles existiert parallel, wird separiert auf die Spitze getrieben und kumuliert zu Verhinderungs-, Verzögerungs- und Verteuerungsmechanismen
 3. Fehlendes gesellschaftliches/ politisches Einvernehmen
 - ist die Wohnung ein soziales Gut oder ein Objekt im System Marktwirtschaft? Das fängt an bei Streit über Vor- / Nachteile, Objektförderung / Subjektförderung...
 - mit 16 Mia/a wird das Wohnen subventioniert auf Bundesebene KdU (Kosten der Unterkunft), davon 10 Mia€/a kommunale Mittel
 - aber nur 2,5 Mia€ öfftl. Mittel für Wohnungsbau Investitionen
 4. Fehlendes gesellschaftliches/ politisches Einvernehmen
 - Zielkonflikt Wohnbauflächen contra Flächenverbrauch
 - Akzeptanz Wohnungsbau (im Außenbereich + bei Innenverdichtung) ist gering
 5. Wohnungssuchende haben keine Lobby, sondern nur Mieter und Eigentümer
 - Beispiel Mietpreisbremse: zutiefst unsozial
 - wenn die Flüchtlingswelle nicht abgeebbt wäre Anfang 2016, hätten wir jetzt schon Notstand.

 - wir FREIEN WÄHLER sind ernüchtert
 - der VRS ist einer von vielen Akteuren, sicher mit begrenztem Einfluss
 - strukturelle Veränderungen am Regionalplan oder an Grundpositionen der Geschäftsstelle wirken in 5 – 8 Jahren, selbst wenn wir sie heute beschließen würden.
- Und: Vieles von dem so großen Potenzial in geltenden FNP (alt) ist heute nicht mehr realisierbar
- Trotzdem sollte der VRS das Wenige tun, was er tun kann.

Dazu haben wir einen Antrag formuliert:

- Die FREIEN WÄHLER beantragen:

1. Der Verband Region Stuttgart überprüft und erhöht die Obergrenze für die Entwicklung von Wohnbauflächen (bisher 1% WE/5 Jahre außerhalb Siedlungsbereichen, 1,5% WE/5 Jahre innerhalb von Siedlungsbereichen) so, dass Einwohnerzahl gehalten (außerhalb Siedlungsbereichen) bzw. angemessen erhöht (in Siedlungsbereichen) werden kann.

Begründung

- bisherige Grenzen reichen nicht aus, um Einwohnerzahl zu halten, da steigende Wohnflächen/Kopf, sinkende Belegungsdichte/Wohneinheit, das Potenzial von Baulücken u.a. ganz offensichtlich nicht angemessen berücksichtigt sind.

2. Der Verband Region Stuttgart ermöglicht für Gemeinden außerhalb der Siedlungsbereiche eine Erhöhung der Entwicklung von max. 0,2% WE/a auf 0,3% WE/a. Die Erhöhung läuft als Versuch für zunächst 4 Jahre (Genehmigung FNP/B-Pläne), eine Mindestdichte von 65 EW/ha ist Voraussetzung.

Begründung

- Gemeinden außerhalb der Siedlungsbereiche haben ggfls. realisierbare Flächenreserven, politischen Willen und öffentliche Akzeptanz für die schnelle Erschließung von Wohnbauflächen.
- Der befristete Versuch wird beobachtet und evaluiert in seiner Wirksamkeit und seinen Folgen. Bei Bedarf kann dann nachgesteuert werden.

3. Der Verband Region Stuttgart unterstützt und fordert aktiv beim Regierungspräsidium und Landratsämtern einen befristeten Versuch, den Kommunen zu ermöglichen, Wohnbauflächen in Alternativen auszuweisen und je nach Erfolgsaussichten zu realisieren.

Begründung

- Hohe Hürden im Umweltrecht, bei den Eigentumsverhältnissen und in der lokalen Akzeptanz führen häufig zur Nicht-Realisierung von Wohnbauflächen. Mehr Optionen versprechen leichtere Realisierung und mehr Ergebnisse.

4. Der Verband nutzt weiterhin alle Möglichkeiten der Unterstützung für Städte und Gemeinden, um Wohnbauflächen zu generieren. Dies erfolgt durch Beratung, Moderation, Einzelfallprüfungen usw.

Begründung

- Die Geschäftsstelle hat im Rahmen der Beteiligung an Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen, sonstigen Planverfahren vielfältige Kontakte in die Städte und Gemeinden. Soweit erwünscht, bietet die Geschäftsstelle den Kommunen ihre Kompetenz, Erfahrung und Unabhängigkeit an bei der Suche nach Lösungen auf dem Weg zur Generierung von Wohnbauflächen.

gez. W. Wallbrecht

gez. W. Dölker

Ich fasse zusammen

- Die aktuelle Situation (Trendwende Bevölkerungsentwicklung + Menschen auf der Flucht 2015) hatten wir alle nicht auf dem Schirm bis Anfang /Mitte 2015
- Die aktuelle Vorlage 37/2016 Maßnahmen I-IV deckt sich mit unserem Antrag Nr. 3 und 4. Wir stimmen zu, aber das reicht u.E. nicht.
- Mit unserem Antrag Punkte 1 und 2 wollen wir nicht die Prinzipien des Verbandes zur Siedlungsentwicklung in Frage stellen.
- Sie können mir abnehmen, dass diese Prinzipien auch bei mir als Stadtplaner tief verwurzelt sind.
- Wir FW sehen uns in einer besonderen Situation, man mag es „Notlage“ nennen.

- Wir halten besondere Maßnahmen für erforderlich
- mit Augenmaß
 - befristet
 - mit Monitoring (wie man das heute nennt)
- Mahner waren die FREIEN Wähler schon länger auf diesem Gebiet, aber wir behaupten nicht, dass wir diese Situation vorausgesehen haben.
- Zustimmung zur Vorlage, aber nicht weitgehend genug. Wir werden weiter bohren.

- Zum Schluss wiederhole ich ein Zitat von Prof. Göötz vom Mai 2015 (Dekan Hochschule für Wirtschaft + Umwelt Nürtingen-Geislingen)

„Über steigende Immobilien- und Bodenpreise zu klagen und gleichzeitig Bauflächen künstlich knapp zu halten, das passt nicht zusammen.

Da fehlt es an der klaren Abwägung der Ziele und der ehrlichen Kommunikation gegenüber der Bevölkerung“.

Besser hätten die FREIEN WÄHLER unser Dilemma nicht formulieren können.