

CSU Stadtratsfraktion Laubenweg 2 91217 Hersbruck

Stadt Hersbruck
Herrn Ersten Bürgermeister Robert Ilg
Unterer Markt 1
91217 Hersbruck

Götz Reichel
Laubenweg 2
91217 Hersbruck

Telefon 09151/839028-88
Telefax 09151/839028-89
Goetz.Reichel@csu-in-hersbruck.de

Hersbruck, 08. Februar 2019

Bitte Kopie an
die Fraktionen

Schaffung preisgünstigen Wohnraums in Hersbruck

Anträge der CSU-Stadtratsfraktion:

- 1. Errichtung von Wohnungen mit sozialer Zweckbestimmung durch die Stadt Hersbruck**
- 2. Ausweisung von Baugrundstücken für Bauträger zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums**
- 3. Prüfung der Möglichkeiten auf**
 - a. Flexibilität bei der Nutzungsverteilung in Mischgebieten**
 - b. die Genehmigung von baurechtlichen Erleichterungen hinsichtlich bestehender Gebäude**

*Sehr geehrte Herr Bürgermeister,
Lieber Robert,*

seit einiger Zeit ist deutlich zu beobachten, dass sich die Situation am Wohnungsmarkt hinsichtlich zur Verfügung stehender Mietwohnungen, auch bei uns in Hersbruck, zunehmend verschärft. Gerade für Menschen mit geringerem Einkommen verringern sich die Möglichkeiten signifikant, günstige Wohnungen anzumieten. Angebot und Nachfrage klaffen weit auseinander.

Aktuell befinden sich in der Stadt 24 Wohnungen mit sozialer Zweckbestimmung. 1987 belief sich die Anzahl noch auf 197 Wohnungen. 2022 werden die sozialrechtlichen Bindungsfristen der noch vorhandenen Objekte beendet sein und sich demzufolge die Anzahl auf „0“ reduzieren.

Die CSU-Stadtratsfraktion ist der Auffassung, dass wir uns alle der Herausforderung stellen müssen, zeitnah neues, bezahlbares Wohnraumangebot zu schaffen. Es besteht hier dringender Handlungsbedarf. In diesem Zusammenhang sollte nicht nur ein Wohnungsneubau durch die Stadt Hersbruck selbst, sondern auch durch Bauträger und private Investoren, aber auch die Möglichkeiten einer Erweiterung von Bestandsgebäuden mit in Betracht gezogen werden. Natürlich sind hinsichtlich

der Zweckbestimmung die bau- und sozialrechtlichen Anforderungen, sowohl durch den Bauträger als auch der Investoren, zu berücksichtigen.

Wir bitten deshalb nachfolgende Anträge zu prüfen, dem zuständigen Gremium zur Kenntnis, Beratung und anschließender Entscheidung vorzulegen:

1. Errichtung von Wohnungen mit sozialer Zweckbestimmung durch die Stadt Hersbruck

Sowohl durch die Bundesregierung als auch die Bayerische Staatsregierung wurden umfassende Förderprogramme aufgelegt, um Kommunen im Rahmen des Wohnungsbaus mit sozialer Zweckbestimmung zu unterstützen.

Einige der 24 (noch) vorhandenen Wohnungen mit sozialer Zweckbestimmung befinden sich im Besitz der Stadt Hersbruck. Wir beantragen, dass die Stadt Hersbruck den eigenen Wohnungsbau neu belebt (ggf. auch über das Kommunalunternehmen) und weitere Objekte auf den Weg bringt, um Menschen mit geringeren Einkommen die Möglichkeit zu eröffnen, leichter adäquate, kostengünstige Wohnungen zu mieten.

Dies könnte kurzfristig im Beb.PI. 42/1 „Östlich des Hopfauwegs“ (nach einer Umsetzung von Punkt 3 dieses Antrages) auf dem städtischen Grundstück mit der Flurnummer 1025/6 realisiert werden.

Mittelfristig sehen wir diesbezüglich eine mögliche Realisierung dahingehend, wenn bereits im Aufstellungsverfahren eines möglichen Beb.PI „Haid 2“ dafür Grundstücke vorgesehen werden.

2. Ausweisung von Baugrundstücken für Bauträger zur Errichtung von preisgünstigem Wohnraum

Wir beantragen die Ausweisung von Bauflächen für die Errichtung von Wohnungen mit einem vertraglich festgelegten und garantierten maximalen Bruttoverkaufspreis, der deutlich unter dem jeweils aktuellen Marktpreis liegt, bezogen auf die Wohnfläche, um auch Bürgerinnen und Bürger mit geringeren Einkommen die Möglichkeit zu geben, Wohneigentum zu erwerben (Vorzugspreis für Eigentümer vgl. dazu mehrere Bauvorhaben in der Stadt Hersbruck aus dem Jahr 1997). Festzulegen ist, wie zu verfahren ist, wenn der Erwerber die Wohnung nicht selbst nutzt, sondern vermietet.

Bei Gesprächen mit mehreren Bauträgern wurde der o.g. Preis als realisierbar eingestuft. Darüber hinaus hat sich ein Unternehmer bereits bereiterklärt, bei Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen durch den Stadtrat, solch ein Projekt zu realisieren.

Um dies gegebenenfalls kurzfristig umsetzen zu können, bitten wir das in 2009 erstellte Baulückenkataster heranzuziehen und mögliche Baugrundstücke im Rahmen der Nachverdichtung zu identifizieren. Damals waren 52 Grundstückseigentümer mit der Aufnahme ihrer Grundstücke einverstanden und signalisierten eventuelle Verkaufsbereitschaft (vgl hierzu Niederschrift 08/2008-2014 über die Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 30.04.2009, TOP 5 und Anlage 2).

Die mittelfristige Realisierbarkeit sehen wir hier im Rahmen der Aufstellung neuer Beb.PI.

3. Prüfung der Möglichkeiten auf

a. Flexibilität bei der Nutzungsverteilung in Mischgebieten

Wir bitten, zu prüfen, ob in Mischgebieten die Nutzungsverteilung flexibel gehandhabt werden kann.

Aktuell stellt sich die Situation zum Beispiel beim Beb.PI 42/1 so dar, dass sich die noch vorhandenen unbebauten Flächen im Grundbesitz der Stadt Hersbruck befinden, allerdings eine Wohnbebauung ausgeschlossen ist. Die zulässige Gesamtfläche für Wohnungsbau ist vollständig ausgeschöpft. Hier sollte im Genehmigungsverfahren flexibel von der festgelegten Nutzungsverteilung abgewichen werden können, um Wohnbebauung zu ermöglichen.

Zusätzlich bitten wir zu prüfen, ob hinsichtlich weiterer Grundstücke eine Erweiterung des Beb.PI. 42/1 möglich wäre.



b. Die Genehmigung von baurechtlichen Erleichterungen hinsichtlich bestehender Gebäude

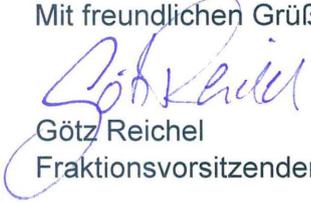
Besondere Fördermöglichkeiten bestehen für Baumaßnahmen, die zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden beitragen, also die vorhandene Bausubstanz nutzen, wie zum Beispiel die Erweiterung oder Aufstockung von bestehenden Gebäuden. Das wird derzeit auch durch die Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen vermehrt praktiziert. Dies wäre ein weiterer Schritt um die angespannte Situation am Wohnungsmarkt abzumildern.

Deshalb bitten wir diesbezüglich ebenfalls um Prüfung, ob diese Möglichkeit bei bestehenden Gebäuden im Besitz der Stadt Hersbruck realisiert werden könnte. In diesem Zusammenhang wäre als weiterer hilfreicher Schritt, die Erteilung einer baurechtlichen Erleichterung (zum Beispiel Reduzierung der vorzuhaltenden Stellplätze), bei der Erweiterung eines bestehenden Gebäudes durch private Eigentümer zweckmäßig.

Die Wohnung ist für viele, wenn nicht sogar für alle Bürgerinnen und Bürger, die Mehrheit unserer Mitbürgerinnen und Mitbürger der Mittelpunkt des Lebens und ist ein wesentlicher Punkt hinsichtlich der persönlichen Identifikation. Wir sind der Auffassung, dass wir dafür Sorge tragen müssen, dass Wohnungen für alle zu angemessenen Preisen zur Verfügung stehen. Deshalb

bitten wir sowohl die Verwaltung als auch alle Kolleginnen und Kollegen im Stadtrat um Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen


Götz Reichel
Fraktionsvorsitzender



Peter Uschalt
Zweiter Bürgermeister