



SPD-Fraktion – Rathaus – Kölner Str. 176 – 53840 Troisdorf

Herrn
Bürgermeister
Klaus Werner Jablonski
Rathaus

Per Fax: 02241-9008001

**SPD-Fraktion
im Rat der Stadt Troisdorf**

Rathaus Zimmer E 35
Kölner Str. 176
53840 Troisdorf

Telefon: (02241) 900-770
Fax: (02241) 900-880
Mail: fraktion@spd-troisdorf.de
Besuchen Sie uns im Internet:
<http://www.spd-troisdorf.de>

Troisdorf, den 9. Februar 2016

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

namens der SPD Fraktion beantragen wir die Aufnahme eines Tagesordnungspunktes „**Sofortprogramm Wohnungsbau für Troisdorf**“ auf die Sitzung des Rates am 23. Februar 2016 und im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes die Verabschiedung des folgenden Grundsatzantrages:

Der Rat der Stadt Troisdorf fordert unverzüglich die Umsetzung eines „Sofortprogramm Wohnungsbau für Troisdorf“ mit den folgenden Zielen und Grundsätze:

- Ausweisung zusätzlicher geeigneter Flächen für den Wohnungsbau; auch solcher deren planerische Ausweisung noch nicht angemessen ist (bspw. Gewerbeflächen oder landwirtschaftliche Nutzflächen); wenn nötig auch mit zeitlich gebundener Wirkung.
- Unverzüglicher Start eines Wohnbauprogramms auch in Kooperation mit Bauträgern unter Einbeziehung eines erheblichen Anteils an sozialem Wohnungsbau und teilweise auch in Einfachbauweise (z.B Holz, Modell Neunkirchen-Seelscheid).
- Implementierung einer umfassenden Bodenvorratspolitik für die Stadt Troisdorf.
- Planerische Selbstbindung in der Weise, dass die Ausweisung größerer zusätzlicher Wohnbauflächen daran gekoppelt wird, dass die Stadt Troisdorf (oder eine ihrer wirtschaftlichen Töchter) Eigentum an diesen Flächen hat und keine problematischen Umwelteinschränkungen dagegen sprechen.
- Änderung des Wohnraumkonzeptes 2025 in der Weise, dass die angestrebte Zahl von Wohneinheiten um 400 angehoben wird, bei Priorität im Geschosswohnungsbau.

Begründung:

Ganz allgemein gilt, dass angesichts hoher Baulandpreise und des Mangels an verfügbarem Bauland Maßnahmen zur Mobilisierung von Bauland in „Zuzugsgebieten“ eine immer größere Bedeutung erlangen.

Mit den benannten Komponenten einer aktiven Wohnraum- und Baulandpolitik zeigt sich nach Überzeugung der SPD-Fraktion ein Ausweg aus dem Dilemma fehlenden Baulands, steigender Preise und der sozialpolitischen Notwendigkeit in Troisdorf bezahlbaren Wohnraum für verschiedene Gruppen wie bspw. Rentner, Alleinerziehende oder Menschen mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stellen zu können. Ein Sofortprogramm Im Sinne der SPD hätte überdies den Vorteil, dass schnellstmöglich alle Turnhallen wieder ihrem eigentlichen Zweck zugeführt werden könnten.

Die Informationen zu Tagesordnungspunkt 2 der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 28.1.2016 haben einerseits gezeigt, dass es in Troisdorf einen erheblichen Mangel an potentiellen Flächen für den Wohnungsbau gibt. Tatsache ist andererseits aber auch, dass die Zielwerte des Wohnraumkonzeptes 2025 insbesondere durch den zu erwartenden Zuzug von Flüchtlingen auch bei vorsichtigsten Prognosen deutlich zu niedrig sind. Deshalb muss die Stadt Troisdorf unverzüglich auch unkonventionelle Wege bei Planung und Bau gehen, um eine ansonsten absehbare weitere Verknappung insbesondere an bezahlbarem Wohnraum zu vermeiden.

Verfügbare (preiswertere) Grund und Boden ist und bleibt dabei eine Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnbauflächen und Wohnungen, sei es für das selbstgenutzte Wohneigentum oder für den (sozialen) Mietwohnungsbau. Troisdorf muss wie andere Städte und Gemeinden auch zur Stützung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung insbesondere eine aktive, eigenständige Bauland- und Liegenschaftspolitik betreiben.

Bezahlbares Bauland entscheidet wesentlich darüber, ob kostensparendes Bauen, tragbare Finanzierungen und tragbare Mieten bzw. Belastungen auf Dauer gesichert werden können. Aktive kommunale Bodenvorratspolitik zur Mobilisierung ebensolchen Baulands hat deshalb eine große Bedeutung.

Der Bodenmarkt ist aber auch in Troisdorf in einem ganz erheblichen Ausmaß durch bodenpolitische Aktivitäten aktiv beeinflussbar. Die kommunale Bauleitplanung präjudiziert eben nicht nur die Bodennutzung, sondern damit auch die gesamte Angebotsseite am Baulandmarkt.

Bodenvorratspolitik in diesem Sinn bedeutet also, dass Troisdorf sich gezielt ab sofort - aber mit langfristiger Zielsetzung - als Nachfragerin und Erwerberin geeigneter potentieller Baulandflächen und im nächsten Schritt als Anbieterin am kommunalen Bodenmarkt beteiligt. Aktive Bodenvorratspolitik stellt auch keine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation dar, da selbst ein Erwerb über Kredite bilanziell über das vermehrte Vermögen abgesichert werden kann.

Die mit aktiver Bodenvorratspolitik verbundenen Vorteile sind:

- Die Grundstücke sind in einer Hand,
- Planimplementierung ist gewährleistet,
- Bodenspekulation ist ausgeschlossen,
- planungsbedingte Bodenwertsteigerungen verbleiben größtenteils bei der Gemeinde; Bauland-„Produktionskosten“ belasten dadurch den allgemeinen Haushalt nicht zusätzlich,
- Troisdorf hat erheblichen Einfluss auf das Bodenpreisniveau und seine Entwicklung und
- im Rahmen der privatrechtlichen Vergabe der baureifen Grundstücke können wohnungspolitische Ziele optimal umgesetzt werden.

Ein zusätzlicher grundsätzlicher Verzicht auf die Ausweisung von Bauland auf Flächen, die nicht der Gemeinde gehören, trägt zusätzlich zu einer Stabilisierung des Bodenmarktes bei. Bei angemessenen Preisen beim Erwerb durch die Stadt für veräußernde Dritte werden „leistungslose“ Gewinne bei Planungsbegünstigten vermieden, was die Möglichkeiten zu Bodenspekulation einschränkt. Ziel muss sein, dass in der Summe der Erwerbs- und Erschließungskosten ein vertretbarer Quadratmeterpreis für Bauwillige entsteht.

Auch bei vorsichtiger Schätzung des Mehrbedarfs durch zuziehende Flüchtlinge muss davon ausgegangen werden, dass die durch den FNP ausgewiesenen Flächen, bei allen noch umzusetzenden Anstrengungen im Bereich des Bestandes, nicht ausreichen werden. Eine Bedarfsdeckung lässt sich nur durch eine planerisch sinnvoll begleitete teilweise Ausweitung

der Zahl der zu realisierenden Wohneinheiten und eine Verdichtung – also Anhebung des Anteils der Mehrfamilienhausbebauung – realisieren.

Die unter Gesichtspunkten des Umweltschutzes und der Nachhaltigkeit gewollte deutliche Reduzierung der Flächeninanspruchnahme insgesamt mit in der Folge politisch legitimierter Flächenverknappung auf der einen Seite und gleichzeitig verstärkte Wohnbaulandnachfrage auf der anderen Seite, kann so zumindest in ihren Grundzügen gesichert werden.

Heinz Fischer
Stadtverordneter

Achim Tüttenberg
Stadtverordneter


Harald Schliekert
Fraktionsvorsitzender