

Dezernat 3 3.2/3.3 Umwelt und Bauen - Öffentliche Einrichtungen – Liegenschaften - Umlegung	29.02.2024 Bearbeitet von: Florian Schmiedl/ Martin Klöckner	Drucksachen-Nr.	X	Vorlage
				öffentlich  nicht öffentlich

Beratungsfolge	Termin	TOP
Haupt- und Finanzausschuss	06.03.2024	12.1

**Schaffung Wohnraum für Werksangehörige im Baugebiet Dutenbach  
 Reservierung von Flächen für sozialen Wohnungsbau in Neubaugebieten  
 hier: gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD, BfWuFDP und GRÜNE gemäß § 3 der  
 Geschäftsordnung der Gemeinde Wilnsdorf vom 13.12.2023 (Listen-Nr.: 771)**

Es wurde folgender Antrag gestellt:

*Die Gemeinde Wilnsdorf möchte für die Zukunft Möglichkeiten eröffnen, dass in Wilnsdorf weiterer Wohnraum geschaffen werden kann.*

*Das Baugebiet Dutenbach in Rinsdorf mit acht Grundstücken befindet sich in der Umsetzung.*

*Nach den Erfahrungen mit dem Flammersbacher Baugebiet „Auf dem Damm“ und aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben ist es notwendig, die Vergabe-Matrix der Grundstücke zu überarbeiten.*

*In Veranstaltungen mit IHK und Wilnsdorfer Firmen wurde der Wunsch geäußert, dass Wohnraum für Werksangehörige bereitgestellt werden sollte. Diesen Hinweis möchten die Fraktionen von SPD, BfW/FDP und BÜNDNIS 90/Die Grünen mit folgendem Beschlussvorschlag aufgreifen:*

**Der Rat der Gemeinde beauftragt die Verwaltung, zwei zusammenhängende Grundstücke im Baugebiet „Dutenbach“ interessierten Firmen vor Ort zu tatsächlichen Marktpreisen (Ankaufspreis und Erschließungskosten) zum Kauf anzubieten, damit dort -von privat projektiert- Wohnungen für Betriebsangehörige im KfW-Standard 40 entstehen können.**

**Die Kooperationsgemeinschaft beantragt darüber hinaus, zukünftig 20 % der jeweils für Wohnbebauung vorgesehenen Fläche in Neubaugebieten, bevorzugt zusammenhängend, für Sozialen Wohnungsbau festzuschreiben, um dadurch bei minimalem Flächenverbrauch maximalen Wohnraum zu schaffen.**

Stefan Dohme  
 SPD

Dr. Andreas Weigel  
 BfW/FDP

Ekkehard Blume  
 Bündnis90/DIE GRÜNEN

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Antrag enthält 2 thematische Schwerpunkte:

### **A Schaffung von Wohnraum für Werksangehörige**

### **B Reservierung von gemeindlichen Baugrundstücken für Sozialen Wohnungsbau**

Zu den Anträgen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

### **A Schaffung von Wohnraum für Werksangehörige**

#### Baulandstrategie der Gemeinde

Im Antrag wird das Wohnbaugebiet Dutenbach in Rinsdorf für die Errichtung von Wohnungen für Werksangehörige fokussiert. Das Wohnbaugebiet Dutenbach beinhaltet lediglich 8 neue Bauplätze für Ein- oder Zweifamilienhäuser. Weitere (ca. 48) Neubauplätze kann die Gemeinde Wilnsdorf voraussichtlich erst nach Umsetzung des in Planung befindlichen Neubaugebietes Hofacker II in Wilgersdorf anbieten, womit frühestens in ca. 3 - 4 Jahren zu rechnen ist, da zunächst die Grundstücksregelungen zu treffen sind, das Bebauungsplanverfahren abzuwickeln ist und die Erschließung durchzuführen ist.

Sollten im Baugebiet Dutenbach vorab 2 Baugrundstücke als Werkswohnungen reserviert werden, stehen dort nur noch 6 Bauplätze für Wohnheime für Familien zur Verfügung.

Das Wohnbaugebiet Dutenbach sollte aber eigentlich Raum für Familienheime in der Übergangszeit bis zur Realisierung des Baugebietes Hofacker II bieten, um dringende Bedarfe von Familien nach noch bezahlbarem Wohnraum abdecken zu können. Diese Zielsetzung würde durch die Reservierung von 2 Bauplätzen (=25% der gesamten Baufläche) für Werkswohnungen deutlich beeinträchtigt.

#### Vorkaufsrecht bisheriger Grundstückseigentümer

Im Baugebiet Dutenbach besteht bei 5 von 8 Grundstücken ein vertraglich fixiertes Vorkaufsrecht für die bisherigen Grundstückseigentümer, die ihre Grundstücke nur unter dieser Voraussetzung an die Gemeinde verkauft haben. Nach erfolgter Erschließung, die derzeit läuft, erhalten zunächst die bisherigen Grundstückseigentümer die Gelegenheit, ihr Vorkaufsrecht innerhalb einer angemessenen Frist auszuüben.

Die betreffenden Grundstücke liegen so, dass es grundstücksvertragsrechtlich jedenfalls derzeit nicht möglich ist, zwei zusammenhängende Grundstücke für kommunale Bedarfe oder die Bedarfe Dritter, wie etwa Werkswohnungen, zu reservieren.

Die Klärung, ob und in welchem Umfang die früheren Grundstückseigentümer von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen möchten, setzt den Abschluss der Erschließung einschl. sämtlicher Abrechnungen voraus. Damit ist nach derzeitigem Stand frühestens im 3./4. Quartal 2024 zu rechnen. Nur wenn die Nichtausübung eines oder mehrerer Vorkaufrechte die Reservierung von zwei zusammenhängenden Grundstücken ermöglichen würde, könnte die Gemeinde eine Veräußerung an Wilnsdorfer Unternehmen für Werkswohnungen in Betracht ziehen.

#### Änderung der Vergaberichtlinie für kommunale Baugrundstücke

Voraussetzung für eine zweckgebundene Veräußerung kommunaler Baugrundstücke wäre zunächst eine Änderung der Vergaberichtlinie für kommunale Baugrundstücke, die bisher die im Antrag gewünschte Reservierung mit Zweckbindung für Werksangehörige nicht vorsieht.

Die Vergaberichtlinie muss ohnehin überarbeitet werden, weil in erheblichem Umfang Anforderungen der Rechtsprechung zu berücksichtigen sind. Zudem sollte nach Auffassung der Verwaltung insbesondere vor dem Hintergrund aktuell veränderter, deutlich verschärfter gesetzlicher Vorgaben zur Gebäudeenergieeffizienz und im Hinblick auf die insbesondere auch dadurch bedingte Verteuerung

der Baukosten überprüft werden, ob weiterhin über den aktuell deutlich verschärften und sehr anspruchsvollen gesetzlichen Standard (Gesamtenergiebedarf 55, Solarpflicht für alle geeigneten Dachflächen) hinaus gehende und damit nochmals weiter verteuernde Anforderungen zur Energietechnik bei der Vergabe kommunaler Bauplätze (bisher z.B. Gesamtenergie-Standard 40) bestehen bleiben sollen oder ggf. zurückgenommen werden können.

Im Rahmen der Änderung der Vergaberichtlinie ist zudem sicherzustellen, wie geregelt werden soll, wenn sich für die Grundstücke für Werkwohnungen mehrere Interessenten bewerben und wie eine Bauverpflichtung sowie die langfristige Nutzungsbindung als Werkwohnungen umzusetzen wären. Eine Vorabbindung für bestimmte Investoren ist rechtlich nicht zulässig, es muss ein Vergabewettbewerb organisiert werden.

### Änderung des Bebauungsplanes Dutenbach

Der Bebauungsplan Dutenbach ist aus städtebaulichen Gründen auf max. 2 Wohnungen je Gebäude ausgelegt. Wohnhäuser mit 3 oder mehr Wohnungen lässt der Bebauungsplan nicht zu. Die Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen setzt daher eine Änderung des Bebauungsplanes voraus.

Dies würde jedoch die Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes, die Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen für eine Änderung des Bebauungsplanes und die Abwicklung des Bebauungsplanänderungsverfahrens mit Öffentlichkeits- und Fachbehördenbeteiligung erfordern, mit der Möglichkeit, Anregungen oder auch Bedenken zu der Planung zu äußern. Dies würde für andere wichtige Projekte dringend benötigte Verwaltungskapazitäten binden und erhebliche Zeit erfordern, die zu einer deutlichen Verzögerung bei der Vermarktung des Baugebietes führen würde.

### Alternativgrundstücke

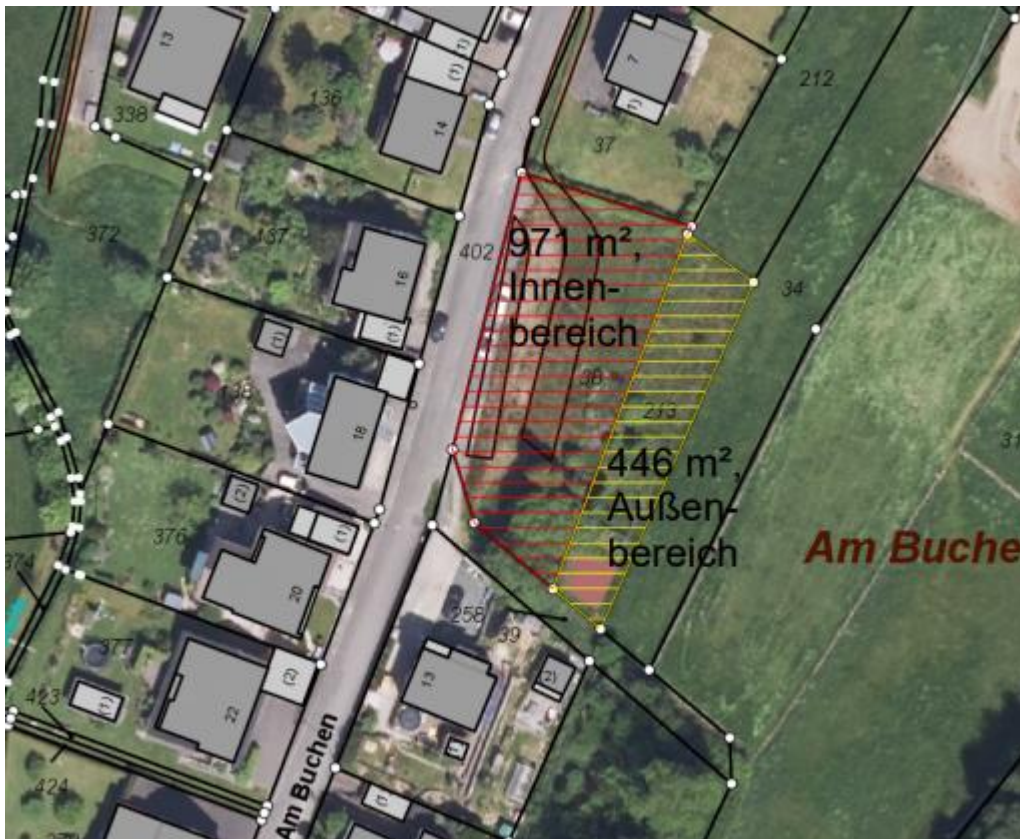
Es gibt an anderen Stellen im Gemeindegebiet Wilnsdorf ausreichend große Grundstücke (2 herkömmliche Baugrundstücke direkt nebeneinander), wo die Errichtung von Wohnungen für Werkangehörige mit mehr als 2 Wohnungen städtebaulich ohne bauplanungsrechtliche Änderungsverfahren teilweise sofort möglich wäre. Es handelt sich dabei um folgende Grundstücke:

- Baugebiet Scholfeld in Rudersdorf, Laurentiusstr. 28/30 oder Nassauer Str. 45/47



Die beiden Baulücken hat die Gemeinde kürzlich erworben.

- Am Buchen 9 und 11 in Niederdielfen



Diese Grundstücke waren früher mit einem gemeindlichen Sozialwohnhaus bebaut.

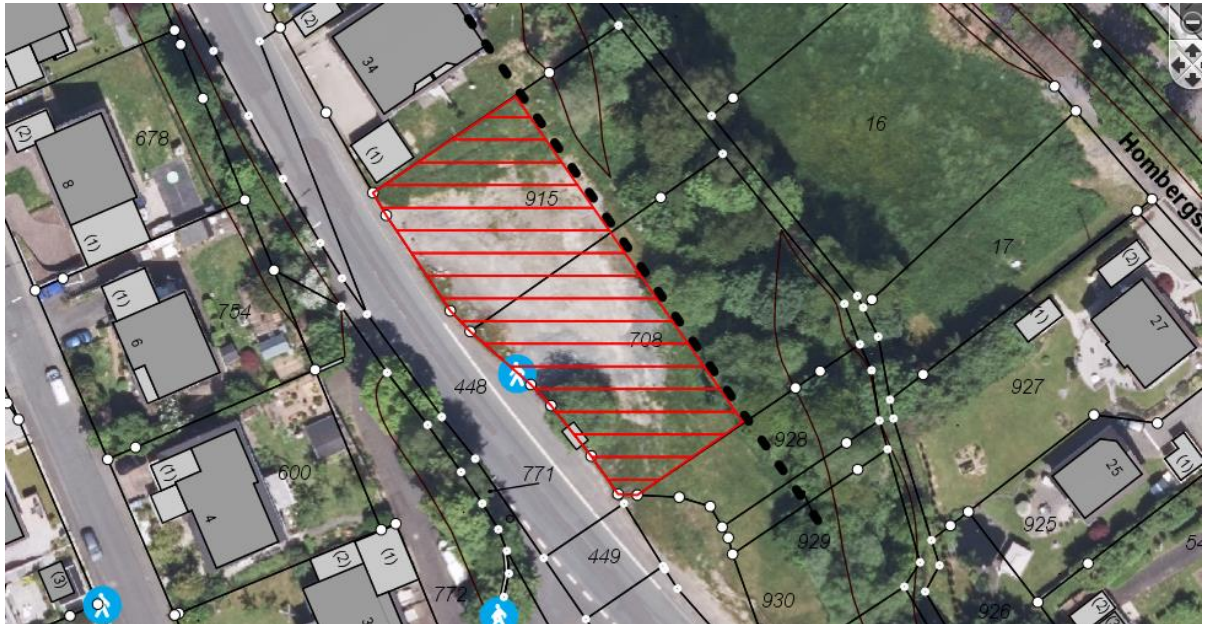
- Dielfestraße 11 und 13 in Niederdielfen



Die in zentraler Lage des Ortsteiles Niederdielfen liegenden Grundstücke bieten sich grundsätzlich für eine Bebauung mit einem großen Geschäfts- und Wohngebäude an, wie es

bereits in unmittelbarer Nähe an der Mittelstraße errichtet wurde. Für eine Neubebauung der beiden Grundstücke müssen allerdings die dort noch stehenden älteren Gebäude abgerissen werden. Dies kann erst nach Beendigung der Nutzung als Übergangwohnheim für Geflüchtete erfolgen.

- Oberdielfener Straße (südöstlich Hausnr. 34)



Die Grundstücksparzellen 915 und 708 an der Oberdielfener Straße stehen im Eigentum der Gemeinde. Die bauliche Nutzfläche wird durch die Baugrenze und das Gewässer mit begrünter Böschung bzw. den einzuhaltenden Gewässerabstand begrenzt. Die Grundstücke kommen jedoch auch als Standort für mobile Geflüchtetenunterkünfte in Betracht und wurden auch als mögliche Standorte für seniorengerechte Wohnungen angesprochen. Vor einer Zweckbindung für Werkswohnungen wären andere Bedarfe auszuschließen.

Die vorgenannten Grundstücke werden von der Gemeinde Wilnsdorf bisher bewusst für Sonderbedarfe vorgehalten und können dafür aktiviert werden. Dazu würden auch Wohnungen für Werksangehörige gehören können.

Der Verwaltung liegen bisher allerdings keine Anfragen von Investoren nach geeigneten Grundstücken für Werksangehörige vor. Solche Anfragen können jedoch gerne entgegengenommen werden. Insoweit können die Fraktionen, wenn sie interessierte Investoren kennen, diese gerne an die Verwaltung verweisen.

### Vergabewettbewerb

Interessierte Investoren sollten ihre Projektvorstellungen der Gemeindeverwaltung darlegen und es könnte geklärt werden, ob die in kommunaler Hand befindlichen verfügbaren Grundstücke dafür bautechnisch und bauplanungsrechtlich tatsächlich in Frage kommen.

Falls ja, wäre ein Vergabeverfahren – sog. Konzeptvergabe – durchzuführen.

Dabei müssten von der Gemeinde zunächst eindeutige Rahmenbedingungen, insbesondere der präzise Nutzungszweck und alle Nutzungsaufgaben, vorgegeben und die Zuschlagskriterien formuliert werden.

Anschließend müsste allen interessierten Investoren die Möglichkeit eingeräumt werden, sich zu bewerben.

## **Fazit zu Antrag A**

Es ist aufgrund des Vorkaufsrechtes der bisherigen Grundstückseigentümer im Baugebiet Dutenbach derzeit nicht möglich, 2 unmittelbar benachbarte Grundstücke für eine Nutzung durch Werksangehörige zu reservieren.

Auch wenn nach Abschluss und Abrechnung der Erschließung und Klärung der Ausübung von Vorkaufsrechten eine Möglichkeit bestehen würde, 2 nebeneinander liegende Grundstücke für eine Nutzung durch Werksangehörige zu reservieren, würde dies zu einer erheblichen Verzögerung der Vermarktung des Baugebietes bzw. zur Realisierung eines Angebotes für Werksangehörige führen, da zunächst der Bebauungsplan geändert werden müsste, zumal hier inhaltlich zunächst zu prüfen wäre, wie sich ein Mehrfamilienhaus städtebaulich einfügen könnte.

Im Hinblick auf den weiterhin bestehenden Bedarf nach Ein-/Zweifamilienhäusern, das ohnehin knappe Angebot im Baugebiet Dutenbach und die zeitlich erst sehr viel später mögliche Schaffung zusätzlicher Bauplätze im geplanten Baugebiet Hofacker ist es gemeindeentwicklungspolitisch nicht vorteilhaft, Teile des Baugebietes Dutenbach für Werkswohnungen zu reservieren.

Diese Reservierung ist auch nicht erforderlich, da es ausreichend große, voll erschlossene und bauplanungsrechtlich nutzbare Grundstücke an anderer Stelle in der Gemeinde gibt, die teilweise unbebaut sind und sofort zur Verfügung stehen.

## **B Reservierung von gemeindlichen Baugrundstücken für Sozialen Wohnungsbau**

### Sozialer Wohnungsbau

Von „Sozialwohnungen“ spricht man, wenn Mieten staatlich reguliert werden. Nur Menschen mit besonderem Bedarf dürfen dort wohnen. Eine solche Sozialbindung gilt allerdings nur für eine bestimmte Zeit, danach können die Wohnungen ohne Einschränkung am Markt vermietet werden. Die Dauer dieser Bindung ist in den Ländern unterschiedlich geregelt.

Das Land Nordrhein-Westfalen fördert die Neuschaffung von Mitwohnraum mit entsprechenden Darlehen und Tilgungsnachlässen zwischen 30 und 50 % (Förderprogramm 2023). Die Förderung ist an eine Mietpreisbindung von 25 bzw. 30 Jahren gebunden. Bei der landesweiten Beurteilung des Mietniveaus ist die Gemeinde Wilnsdorf der Gruppe 2 zugeordnet. Bezogen auf die Höchstmiete bedeutet dies, dass eine Wohnung mit sozialer Bindung maximal für 6,00 Euro/m<sup>2</sup> (Einkommensgruppe A) bzw. 6,80 Euro/m<sup>2</sup> (Einkommensgruppe B) vermietet werden darf. Der Vermieter darf die Miete dabei um maximal 1,7 %/Jahr erhöhen.

Aufgrund der weiterhin sehr hohen Baukosten und der Höhe der Bauzinsen von aktuell immerhin noch ca. 3,5 % hat das Interesse von Investoren am sozialen Wohnungsbau stark nachgelassen. Im Jahr 2021 ist in der Stadt Siegen lediglich ein Wohngebäude mit 12 Wohneinheiten im Rahmen des geförderten Sozialwohnungsbaus gebaut worden.

Die Gespräche mit entsprechenden Marktteilnehmern zeigen, dass neben der Verfügbarkeit von entsprechenden Flächen auch die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten für einen rentierlichen Wohnungsbau geschaffen werden müssen.

Hierzu gehört u.a. die bauplanungsrechtliche Möglichkeit, deutlich mehr Wohneinheiten (ca. 10 Wohneinheiten oder mehr pro Grundstück) realisieren zu können, als es bisher in den Bebauungsplänen der Gemeinde Wilnsdorf üblich und auch kommunalpolitisch akzeptiert ist.

In den Bebauungsplänen der Gemeinde sind bisher überwiegend 2 bis 3 Wohneinheiten pro Grundstück festgesetzt. Dies gilt auch für den Bebauungsplan „Dutenbach“, der max. 2 Wohnungen

je Wohngebäude zulässt. Diese bauplanungsrechtlichen Beschränkungen sind auch begründet, sie basieren

- auf einem durchgängigen städtebaulichen Konzept, das eine über Jahrzehnte gewachsene homogene Siedlungsstruktur in der Gemeinde Wilnsdorf gewährleistet
- auf einer in die städtebauliche und soziale Struktur der Dörfer integrierten Bebauung und Nutzung
- auf einer auf das Siedlungsgebiet abgestimmten Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur.

Wenn künftig ein anderes städtebauliches Konzept, wenn auch nur partiell, in einem neuen Baugebiet in der Gemeinde Wilnsdorf verfolgt werden soll, dann muss dies schon bei der städtebaulichen und verkehrstechnischen Planung des Baugebietes berücksichtigt und auf Machbarkeit überprüft werden.

Die gleichen Restriktionen, die für eine Nutzung des Baugebietes Dutenbach für Werkwohnungen gelten, gelten insbesondere auch für eine Nutzung des Baugebietes durch ein Mehrfamilienhaus mit Zweckbindung für den Sozialen Wohnungsbau, d.h. das Baugebiet Dutenbach ist dafür nicht geeignet.

### Reservierung von Grundstücken für den Sozialen Wohnungsbau in künftigen Neubaugebieten

Die mit den Baugebieten Auf dem Damm in Flammersbach und Dutenbach in Rinsdorf erfolgreich umgesetzte Baulandpolitik der Gemeinde, Baulücken zu vermeiden, Bautätigkeit zu konzentrieren und damit auch Infrastruktur auszulasten, erfordert den Erwerb der Grundstücke im Baugebiet.

Die Verhandlungen für den Erwerb der Grundstücke in dem mit Priorität verfolgten nächsten Baugebiet Hofacker II in Wilgersdorf sind noch nicht abgeschlossen.

Wie beim Baugebiet Dutenbach ist auch beim Baugebiet Hofacker II ein Vorkaufsrecht zugunsten der bisherigen Eigentümer obligatorisch.

Die Lage des per Vorkaufsrecht zugesicherten Grundstücks soll dabei, angelehnt an die Grundsätze der amtlichen Umlegung, im Bereich oder zumindest in der Nähe des eingebrachten Grundstücks liegen.

Der Anteil der Grundstücke, die die Gemeinde in das Baugebiet einbringt, liegt bei nur ca. 4 %. Die Gemeinde hat somit zunächst gar keinen Anspruch darauf, aus der Neuordnung der Grundstücke Flächen zugeteilt zu bekommen, die nicht mit Vorkaufsrechten belegt sind und frei für soziale Zwecke gebunden werden können. Hier muss bis zum Abschluss der Erschließung (ggf. Ende 2027) abgewartet werden, für welche Grundstücke das Vorkaufsrecht der bisherigen Eigentümer beansprucht wird und welche Flächen ggf. für eine soziale Zweckbindung zur Verfügung stehen würden.

Für den Fall, dass später nach Abschluss der Erschließung und Klärung der Bauwilligkeit der bisherigen Grundstückseigentümer Flächen ohne Vorkaufsrechte zur Verfügung stehen, kann das Planungskonzept des Bebauungsplanes den Bau von Mehrfamilienhäusern städtebaulich und verkehrstechnisch bereits grundsätzlich vorsehen.

In diesem Zusammenhang ist an den Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 24.08.2022, TOP 8.1 ö.S., zu erinnern. Dieser lautet:

***Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich dafür aus, bei der Planung/Entwicklung künftiger Wohnbaugebiete die Möglichkeit zur Errichtung von Sozialwohnungen sowie altengerechten Wohnungen an geeigneten Standorten zu überprüfen und interessierten Investoren entsprechende Grundstücke zweckgebunden zur Verfügung zu stellen.***

Diese Intention berücksichtigt die Verwaltung bereits bei der zurzeit laufenden Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes für das Neubaugebiet Hofacker II in Wilgersdorf.

Zu bedenken sind hier allerdings zunächst die planungstechnischen Voraussetzungen des Gebietes als wesentliche Bedingungen für die Eignung eines Standortes.

Das Gebiet Hofacker II ist flach geneigt. Die Intention des Antrages lautet: „*bei minimalem Flächenverbrauch maximalen Wohnraum zu schaffen*“

Angenommen wird ein Gebäude für 12 Wohneinheiten. Ein solches Gebäude erfordert ausgehend von einer bebauten Grundfläche von 250m<sup>2</sup> (Bedarf von 2 herkömmlichen Familienheimen) und bei einer Fläche von 60 – 90m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohnung eine Höhenausdehnung über 5 Vollgeschosse (4 für die Wohnungen und 1 Kellergeschoss für Lager- und Abstellräume und 24 notwendige Fahrradabstellplätze). Der Flächenbedarf umfasst damit 2 herkömmliche Baugrundstücke für die bauliche Nutzung und 1 weiteres Baugrundstück für die notwendigen 19 Pkw-Stellplätze und Freiflächen. Es bedarf also für ein solches Gebäude einer Fläche von 3 herkömmlichen Baugrundstücken mit 5-geschossiger Bebauung.

Eine 5-geschossige Bebauung ist in die gewachsene Bebauungsstruktur des Ortes Wilgersdorf nicht integrierbar. Damit wird auch schon deutlich, dass sich dieses Baugebiet für eine solche Art der Bebauung und Nutzung nicht anbietet. Entsprechende Vorsicht ist geboten, wenn – wie im vorliegenden Antrag – für solche Zwecke unabhängig von den gebietspezifischen Ausgangsbedingungen pauschale Quoten in Betracht gezogen werden.

Durchaus denkbar ist in dem Baugebiet Hofacker II eine moderate Mehrfamilienhausbebauung z.B. mit 2 Vollgeschossen und ggf. bis zu 8 Wohneinheiten, die eine altengerechte Wohnbebauung in Form von barrierefrei konzipierten Miet- oder auch Eigentumswohnungen ermöglicht. Solche Investitionen können sich rechnen und somit auch Investoreninteresse auslösen.

Für eine solche Art der Bebauung möchte die Verwaltung in Umsetzung des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 24.08.2022 im Bebauungsplanentwurf Hofacker II Flächen in – wegen des erhöhten Fahrzeugaufkommens - verkehrsgünstiger und städtebaulich vertretbarer Lage mit bauplanungsrechtlichen Zulassungsmöglichkeiten ausstatten, ca. 0,3 ha bzw. ca. 11% des Gesamtgebietes. Aber auch ein solches, den bisher üblichen städtebaulichen Rahmen überschreitendes Konzept ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zunächst vom Bau- und Umweltausschuss / Rat zu autorisieren und dann in der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Diskussion zu stellen. Man kann seitens der Gemeinde eine entsprechende städtebauliche Zielsetzung beschreiben, man kann jedoch dazu ein Abwägungsergebnis im Bebauungsplanverfahren nicht vorwegnehmen.

Für Zwecke des Sozialen Wohnungsbaus könnten sich jedoch ggf. die unter Abschnitt A genannten Gemeindegrundstücke in Niederdielfen (Am Buchen und Dielfestraße) sowie in Rudersdorf im Baugebiet Scholfeld anbieten, da sie insbesondere topografisch aufgrund der hängigen Lage bessere Möglichkeiten zur Einbindung einer mehrgeschossigen Bebauung in das Umfeld bieten. Das Grundstück an der Oberdielfener Straße dürfte wegen der ebenen Lage aus städtebaulichen Gründen für einen mehrgeschossigen Sozialwohnungsbau nicht in Frage kommen.

Aktuell liegt der Gemeindeverwaltung keine Investorenanfrage für den Sozialen Wohnungsbau vorliegt. Falls Investoreninteresse vorgetragen wird, könnte die Verwaltung die genannten Grundstücke potenziellen Investoren zur Prüfung der Machbarkeit ihrer Projektvorstellungen vorschlagen.

Auch für die Zweckbindung Sozialer Wohnungsbau wäre bei konkretem Investoreninteresse die Vergaberichtlinie zu überarbeiten und ein Vergabewettbewerb auszulösen.

## **Fazit zu Antrag B**

Investoreninteresse für Projekte des Sozialen Wohnungsbaus in der Gemeinde Wilnsdorf liegt aktuell der Verwaltung nicht vor.



Aufgrund des obligatorischen Vorkaufsrechtes der bisherigen Grundstückseigentümer bei künftigen Neubaugebieten ist es nicht möglich, vorab bestimmte Flächenanteile für den Sozialen Wohnungsbau verbindlich zu reservieren.

Die pauschale Reservierung von Flächen für den Sozialen Wohnungsbau ohne Rücksicht auf die tatsächliche Nachfrage bzw. konkretes Investoreninteresse würde bedeuten, dass auf diesen Flächen dem Bedarf nach Familienwohnheimen oder auch frei finanzierten Miet- oder Eigentumswohnungen nicht mehr Rechnung getragen werden, ohne dass sicher wäre, dass auf den betreffenden Flächen jemals tatsächlich Sozialer Wohnungsbau entsteht. Es könnten damit auf unbestimmte Zeit erhebliche Baulücken verbleiben, was mit der Baulandstrategie der Gemeinde gerade vermieden werden sollte.

Projekte des Sozialen Wohnungsbaus sollten unter städtebaulichen Aspekten integriert geplant werden, abhängig von den örtlichen Gegebenheiten. Nicht jedes Gebiet eignet sich, es sei denn, der Rat ist bereit, eine deutliche Durchbrechung der homogen gewachsenen dörflich geprägten Siedlungsstruktur zu vertreten.

Für Zwecke des Sozialen Wohnungsbaus gibt es aktuell ausreichend große, voll erschlossene und bauplanungsrechtlich nutzbare Grundstücke in der Gemeinde, die teilweise unbebaut sind und sofort zur Verfügung stehen. Es sollten zunächst diese Baumöglichkeiten genutzt werden, bevor heute schon auf Flächenpotentiale in künftigen, erst sehr viel später umsetzbaren Baugebieten zugegriffen wird und ggf. städtebauliche Fehlentwicklungen provoziert werden.

### **Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung**

#### **Zum Antrag A Schaffung von Wohnraum für Werksangehörige**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Gedanken des vorliegenden Antrages auf Bereitstellung von gemeindlichen Grundstücken für Werksangehörige aufgreifend die Grundstücke in Niederdielfen, Am Buchen und Dielfestraße, sowie in Rudersdorf, Baugebiet Scholfeld, interessierten Investoren zur Prüfung der Machbarkeit ihrer Projektvorstellungen vorzuschlagen und bei konkretem Investoreninteresse die kommunale Vergaberichtlinie zu überarbeiten sowie einen Vergabewettbewerb auszulösen, für die Grundstücke in der Dielfestraße erst nach Beendigung der Nutzung für Geflüchtete und für die Grundstücke an der Oberdielfener Straße nur, wenn sie nicht für die Unterbringung von Geflüchteten genutzt und nicht für Seniorenwohnungen oder andere Zwecke offen gehalten werden sollen.

#### **Zum Antrag B Reservierung von gemeindlichen Baugrundstücken für Sozialen Wohnungsbau**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Gedanken des vorliegenden Antrages auf Bereitstellung von gemeindlichen Grundstücken für Zwecke des Sozialen Wohnungsbaus aufgreifend die Grundstücke in Niederdielfen, Am Buchen und Dielfestraße, sowie in Rudersdorf, Baugebiet Scholfeld, interessierten Investoren zur Prüfung der Machbarkeit ihrer Projektvorstellungen vorzuschlagen und bei konkretem Investoreninteresse die kommunale Vergaberichtlinie zu überarbeiten sowie einen Vergabewettbewerb auszulösen, für die Grundstücke in der Dielfestraße erst nach Beendigung der Nutzung für Geflüchtete.

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

Klößner  
Dezernent