



**Sozialdemokratische Partei Deutschlands**  
**Fraktion im Rat der Stadt Telgte**

Herrn  
Bürgermeister  
Wolfgang Pieper  
Baßfeld 4-6  
48291 Telgte

30.05.2016

mit der Bitte um Weiterleitung an

Frau Karin Horstmann – Freie Demokratische Partei  
Frau Sabine Grohnert – Bündnis 90/ die Grünen  
Herrn Christoph Boge – Christlich Demokratische Union

**Antrag gem. § 3 der GO des Rates zur Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 16.06.2016**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Die SPD-Ratsfraktion beantragt, der Bau- und Planungsausschuss am 16.06.2016 möge folgenden Beschluss fassen:

**Der Planungsausschuss der Stadt Telgte beschließt in der Vorberatung für einen Beschluss des Rates die Einführung der sozialgerechten Bodennutzung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Grundsätze Nr.1 bis Nr.6 (siehe Begründung)**

**Begründung:**

In der Sitzung des Planungsausschusses am 28.04.2016 hatte die SPD-Fraktion zu TOP 5 vorgeschlagen, bei der Veränderung des bestehenden Baurechts im Orkotten I- Bebauungsplan (von Festsetzung Gewerbegebiet in Mischgebiet, wodurch die betroffenen Grundstücke insgesamt für Wohnen genutzt werden können ) festzulegen, dass 30% der Nettowohnbaufläche für geförderten Mietwohnraum oder förderfähigen Wohnraum vorzusehen sind.

Die Stadtverwaltung hat darauf hingewiesen, dass dazu ein Grundsatzbeschluss nötig sei.

Ein wesentlicher Teil des Handlungskonzepts Wohnen in Telgte (Telgte und Westbevern) ist das Modell der sozialgerechten Bodennutzung. Danach soll zum einen der Bau öffentlich geförderter Wohnungen deutlich verstärkt werden und zum anderen sollen die privaten Grundstückseigentümer, auf deren Flächen Wohnbauentwicklungen stattfinden, durch entsprechende Bindungen und Kostenbeiträge an der Erreichung der wohnungs- und sozialpolitischen Ziele beteiligt werden. Das Modell der sozialgerechten Bodennutzung betrifft

dabei ausschließlich Wohnbaulandentwicklungen oder Wohnbauprojekte, für die Planungsrecht mit kommunaler Bauleitplanung geschaffen oder verändert wird, die also dem kommunalen Planungserfordernis und der kommunalen Planungshoheit unterliegen.

Die sozialgerechte Bodennutzung soll allen beteiligten Bodenmarktteilnehmern (Eigentümern, Bauträgern, Investoren, Rat und Verwaltung) Klarheit und auch Sicherheit für Investitionen geben, indem die folgenden drei Kriterien vorangestellt werden:

- **Gleichbehandlung:**  
Die Kosten und Lasten, die aus der Umsetzung der städtebaulichen Bauplanungen erfolgen, werden im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung genau geregelt; sie sollen in ganz Telgte und für alle vom Grundsatzbeschluss betroffenen Wohnbauplanungen gelten. Damit werden alle von der Planung begünstigten Akteure gleichbehandelt.
- **Transparenz:**  
Die sozialgerechte Bodennutzung verschafft Transparenz, indem alle Eckpunkte und Verfahrensregelungen bekannt sind. Jeder Marktteilnehmer weiß, dass er nach den gleichen Grundsätzen behandelt wird.
- **Investitionssicherheit:**  
Die Belastungen sind – auch schon zu einem frühen Zeitpunkt – bei den Projektentwicklungen vorhersehbar und damit für alle Beteiligten kalkulierbar.

Unter Berücksichtigung von Gleichbehandlung, Transparenz und Investitionssicherheit wird die Baulandentwicklung und das Wohnbaulandmanagement stärker auf die wichtigen und angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation notwendigen wohnungs- und sozialstrukturellen Ziele ausgerichtet.

Sowohl die Baulandentwicklung durch Bauleitplanung einschließlich flankierender öffentlichrechtlicher Verträge als auch der städtische Grunderwerb und die städtischen Grundstücksvergaben werden fortentwickelt.

#### **Damit sollen künftig folgende Grundsätze gelten:**

1. Die Stadt Telgte wird - unter Beachtung des § 1 Abs. 3 BauGB (kommunales Planungserfordernis) - neue städtebauliche Planungen für den Bau neuer Wohnungen einleiten, wenn
  - die Flächen im Eigentum der Stadt Telgte stehen oder
  - im Außenbereich (§ 35 BauGB) im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs vor Schaffung des Planungsrechtes mindestens einen Anteil von 50 % des Bruttobaulandes an die Stadt Telgte veräußert wird (liegenschaftliche Partizipation) und sich die Eigentümer und Investoren verbindlich vertraglich verpflichten, sich an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung von Bauland entstehen, zu beteiligen, oder



**SPD**

**Sozialdemokratische Partei Deutschlands  
Fraktion im Rat der Stadt Telgte**

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) bei Veränderung des bestehenden Baurechts eine Vereinbarung zu den wohnungsstrukturellen Zielen, mit Eigentümern/Investoren getroffen wird und sich die Eigentümer/Investoren an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen, oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) bei Flächen, für die entweder eine öffentliche Zweckbindung besteht oder die gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden, im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs mindestens ein Anteil von 50 % des Bruttobaulandes an die Stadt Telgte veräußert wird (liegenschaftliche Partizipation) und sich die Eigentümer/Investoren anteilig an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen.
2. Für städtische Grundstücke wird für den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von 60 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum festgelegt (besondere kommunale Selbstverpflichtung).
  3. Für private Baulandentwicklungen im Innenbereich wird für die Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von je 30 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum festgelegt. Kann eine anteilige Errichtung von gefördertem Wohnraum an der jeweiligen Stelle nicht realisiert werden, so ist vom Baulandentwickler an anderer Stelle der Stadt eine entsprechende Menge von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum beizubringen.
  4. Für städtische Einfamilienhausgrundstücke finden ausschließlich die Richtlinien für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung - städtische Vergaberichtlinien (siehe Punkt 6.) - Anwendung (besondere kommunale Selbstverpflichtung).



**Sozialdemokratische Partei Deutschlands  
Fraktion im Rat der Stadt Telgte**

5. Bei privaten Baulandentwicklungen im Innenbereich sind im Einfamilienhausbereich 30 % des Nettobaulandes nach Maßgabe der städt. Vergaberichtlinien (siehe Punkt 6.) (soziale Kriterien; Bewerberauswahl) zu veräußern.
  
6. Die städtischen Richtlinien für die Vergabe städtischer Baugrundstücke werden neu gefasst. Die Stadtverwaltung wird einen Vorschlag vorlegen zur Beratung und Beschlussfassung.

Gez: **Klaus Resnischek**

gez: **Klaus-Werner Heger**