

Tatti | Ziegler | Stadträte | Seestr. 11 | 72764 Reutlingen

Oberbürgermeisterin
Barbara Bosch
Marktplatz 22
72764 Reutlingen

4. April 2017

**Wohnungspolitik in Reutlingen:
Änderungs- sowie Erweiterungsantrag zu Beschlussvorschlag
der Verwaltung vom 22.12.2016, GR-DS Nr. 16/041/02**

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

wir stellen

folgende A n t r ä g e :

1.

Ziffer 4) des in Bezug genommenen Beschlussvorschlags wird wie folgt gefasst:

Um verstärkt Wohnraum für sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen zu schaffen, erfolgt die Baulandentwicklung für städtische Grundstücke so, dass dafür grundsätzlich ein Anteil von 30 % an sozial gebundenem Wohnraum festgelegt wird, abhängig von Art und Größe des Projekts. Abweichungen vom Grundsatzanteil sind zu begründen.

2.

Ziffer 6) des in Bezug genommenen Beschlussvorschlags erhält die Fassung:

Für Vorhabenträger ist der unter Ziffer 4) festgelegte Anteil an sozial gebundenem Wohnraum in gleicher Weise verbindlich.

3.

Folgende frühere Anträge der Stadträte Linke Liste Reutlingen werden zusätzlich aufgerufen und zur Beschlussfassung gebracht:

a)

Es wird geprüft, welche innenstadtnahen Flächen für den preiswerten Wohnungsbau geeignet sind. Die Stadtverwaltung stellt dazu dem Gemeinderat mögliche Bauflächen vor.

b)

Die GWG Wohnungsgesellschaft mbH wird beauftragt, den privaten Wohnungsmarkt, insbesondere zum Verkauf stehende Anwesen zu beobachten, um geeignete Immobilien in Innenstadtlage in das Konzept zur Schaffung preiswerten Wohnraums einzubringen.

c)

Die Verwaltung prüft und berichtet, welche rechtlichen Möglichkeiten in Reutlingen gegen die Verknappung von preiswertem Wohnraum sowie den Anstieg von Mieten eingesetzt werden können, darunter

- Beschluss einer Satzung zur Einführung eines Zweckentfremdungsverbots für die Stadt Reutlingen sowie
- Beschluss einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch etwa für die Oststadt und die Tübinger Vorstadt.

B e g r ü n d u n g :

ad 1) sowie 2):

a)

Das durch Ziffern 4) sowie 6) der Verwaltungsvorlage für einen Anteil von sozial gebundenem Wohnraum eingebrachte sog. „Drittel-Mix-Modell“, das sich außerdem der jüngste interfraktionelle Antrag vom 13.3.2017 (GR-DS 17/005/15 neu) als Grundlage zu eigen macht, verwässert geradezu die sozial- und wohnungspolitisch erwünschte und dringend benötigte Wohnungsoffensive mit eindeutigem Schwerpunkt auf preiswerte Wohnungen:

Jenes Modell fußt auf zahlreichen Ausgangswerten und Berechnungsparametern, die letztlich wenig genau fassbar sind. Es weist zudem etliche „Stellschrauben“ auf, die aller Erfahrung und Wahrscheinlichkeit nach nur durch große „ausgefuchste“ Bauträger instrumentalisiert werden können, für kleinere, seriösere Investoren in ihrer Wirtschaftlichkeit dagegen kaum mehr abschätzbar bleiben.

Ein allein Reutlingen-spezifisches wohnungsbaupolitisches „Drittel-Mix-Modell“ erfordert insbesondere für die Bewertung städtischer Flächen sowie privater Grundstücke und etwa hierfür berücksichtigungsfähiger Aufwendungen - so beispielweise für die als maßgeblich

vorgesehenen Faktoren „Entwicklungskosten“ und „städtebauliche Qualität“ - einen außerordentlich hohen Bürokratiebedarf, von den Aufwendungen für die spätere Kontrolle der behaupteten Vorgaben ganz zu schweigen. Dieses gesamte exotische Modell zeigt sich letztlich als überreguliert.

b)

Im Vergleich dazu stellt eine feste Quote von 30 % sozialer Wohnungsbau für sämtliche künftigen Bebauungspläne eine für alle Beteiligten klare und praktikable Regelung sicher.

Schon aus diesem Grund wird nicht nur in Baden-Württemberg durch Städte unserer Größenordnung ganz überwiegend grundsätzlich eine 30 %-Untergrenze zur Bereitstellung der nötigsten sozial gebundenen Wohnungen festgelegt.

Diese Festlegungen erfolgen in jenem Masse zudem mindestens für in kommunalem Eigentum stehende Grundstücke, zugleich aber auch für Projekte des Wohnungsbaus, die durch private Entwickler oder Bauträger umgesetzt werden sollen.

c)

Ziffer 1) sowie 2) unserer Anträge führen exakt die Zielsetzungen aus früherem interfraktionellen Antrag SPD, Grüne und Unabhängige, FWV, WiR sowie Linke Liste Reutlingen vom 12.7.2017 (GR-DS Nr. 16/005/66) fort:

Darin wurde als erster gemeinsamer Abänderungsantrag gegenüber der seinerzeitigen Verwaltungsvorlage vom 16.3.2016 (GR-DS 16/041/01) zu dort Ziffer 3) Satz 2 eingebracht:

„Grundsätzlich wird ein Anteil von 30 % an sozial gebundenem Wohnraum festgelegt, abhängig von Art und Größe des Projekts was jeweils zu begründen ist.“

Für nunmehr Abgehen davon sehen wir keinerlei Anlass. An den klaren Anforderungen einer Quote von 30 % für den sozialen Wohnungsbau soll unsererseits weiter festgehalten werden

ad 3):

Für die anstehende Beschlussfassung stehen weiter zum Aufruf an

bislang noch nicht in den Beratungsgang eingebrachte Bestandteile

- Anträge Linke Liste Reutlingen vom 24.3.2015 sowie 15.4.2015.

Mit freundlichen Grüßen

Jessica Tatti und Thomas Ziegler
Stadträte Linke Liste Reutlingen