Stadt Kitzingen

AMT:	
Sachgebiet:	6
Vorlagen.Nr.:	2021/267
Datum:	27.01.2022

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	24.02.2022	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 27.01.2022 ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 27.01.2022 ..... Oberbürgermeister

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer:	1.3
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6000

Antrag der SPD-Fraktion:
Bildung eines Rücklagenfonds (Kitzinger-Wohnbau-Fonds) zur Förderung des kommunalen Wohnbaus in Kitzingen

Beschlussentwurf:

1. Der Stadtrat beschließt die Einrichtung eines Rücklagenfonds (Kitzinger-Wohnbau-Fond), welcher ausschließlich dem kommunalen Wohnbau in Kitzingen dient.

2. Die Mittel des Fonds werden erwirtschaftet durch

   a) Die Einzahlung von 45€/m² durch den Bauherrn bei der Errichtung einer mehrgeschossigen Eigentums-Wohnanlage ab 10 Wohneinheiten;

   b) Die Stadt zahlt den gleichen Betrag in den Fond ein.

Sachvortrag:

Siehe Antrag vom 02.11.2021

Stellungnahme der Verwaltung

1. Der Antrag zielt darauf ab, die Investoren pauschal zu einer Wohnungsbauabgabe zum Zwecke der Schaffung von sozialem Wohnungsbau in der Stadt Kitzingen zu verpflichten. Weder das BauGB noch andere Regelwerke enthalten jedoch eine Rechtsgrundlage für die Städte für allgemeine oder soziale Wohnungsbauabgaben.

   Zwar ist es möglich, über städtebauliche Folgekostenverträge i. S. d. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen von kommunalen Baulandmodellen eine wohnungspolitische Steuerung vorzunehmen mit dem Schwerpunkt, das Angebot an bezahlbarem, Wohnraum zu verbessern. So kann gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch eine Übertragung aller Aufwendungen der Vorbereitung und Durchführung der Baulandentwicklung sowie der Infrastrukturkosten zum Zwecke der Schaffung angemessenen Wohnraums auf die Planungsbegünstigten sein.
   Bei dieser Kostenüberwälzung sind aber die Grenzen der städtebaulichen Verträge hinsichtlich der Kausalität, des Koppelungsverbotes und der Angemessenheit zu beachten. So ist z. B. eine abstrakte Zahlungspflicht der Planbegünstigten bezogen auf Wohneinheiten als Infrastrukturabgabe nach diesen Maßstäben unzulässig.

   Auch aus haushaltsrechtlicher Sicht ist die Bildung einer Sonderrücklage nur in Ausnahmefällen möglich (z. B. Verpflichtung über das Kommunalabgabengesetz). Eine Sonderrücklage für den kommunalen Wohnungsbau ermöglicht das KAG nicht. Ein solcher Fonds stellt haushaltsrechtlich auch keine Spende dar, da eine Spende auf freiwilliger Basis begründet ist.
   Es könnte zwar ggf. die Veranschlagung einer Ausgabe für den kommunalen Wohnungsbau in Kitzingen erfolgen. Dies kann jedoch nur in den engen Grenzen des EU-Beihilferechts unter konkreter Festlegung der Voraussetzungen des Mitteleinsatzes erfolgen. Dem genügt der Antrag hier nicht.

2. Unbenommen von den o.g. Hinweisen hat sich der Stadtentwicklungsbeirat in seiner Sitzung am 05. Mai 2021 mit dem Thema des „Kooperativen Baulandmodells“ als Form der Beteiligung der Investoren am „Sozialen Wohnungsbau“ auseinandergesetzt.

   Die Möglichkeiten reichen von der Schaffung von Wohnungen für besondere Nachfragegruppen bis zur Realisierung von Folgeeinrichtungen (u.a. Kindergärten) durch die Investoren. Auch die Bereitstellung von privaten Grundstücken für die Stadt ist eine zu diskutierende Variante.

   Die Abstimmungen sind noch nicht abgeschlossen. Die bisherigen Diskussionen zeigen, dass ein großes Interesse an einer diesbezüglichen Regelung besteht.
   Die Regelung ist jedoch auf der o.g. Grundlage (§ 11 BauGB) in Form einer Richtlinie zu erarbeiten und im Stadtrat als Handlungsgrundlage beschließen zu lassen.

   Der hier in Rede stehende Antrag ist aufgrund der genannten Gründe nicht umsetzbar. Es wird deshalb empfohlen, die Abstimmungen im Stadtentwicklungsbeirat fortzusetzen und eine Richtlinie zu erarbeiten.

Anlagen:
Anlage 1 - Antrag