



AMT:	
Sachgebiet:	6
Vorlagen.Nr.:	2022/162
Datum:	14.09.2022

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	29.09.2022	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 14.09.2022 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.09.2022 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Antrag der SPD-Fraktion vom 02.11.2021:

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 (Siehe Anlage 1)

Vorbemerkung

Der Antrag wurde bereits am 24.02.2022 im Stadtrat behandelt.

Es wurde entschieden, dass der Antrag zunächst im Stadtentwicklungsbeirat zu diskutieren sei (Anlage 2). Am 27.07.2022 wurde der Antrag im Zusammenhang mit der sogenannten Infrastrukturabgabe bzw. dem „Kooperativen Baulandmodell“ besprochen (siehe Punkt 2).

Die Stellungnahme der Stadtverwaltung (Punkt 1) bleibt unverändert.

Stellungnahme der Stadtverwaltung

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 Koppelungsverbot 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. Der Stadtentwicklungsbeirat hat sich in seiner Sitzung am 27.07.2022 mit dem Antrag der SPD-Fraktion vom 02.11.2021 auseinandergesetzt. Nach umfangreicher Diskussion sieht die Mehrheit der Mitglieder des Stadtentwicklungsbeirates keine Möglichkeit der Umsetzung des Antrages, wesentliche Gründe sind im Sachvortrag der Stadt (Punkt 1) benannt.

Unbenommen von dieser Feststellung kommt die Mehrheit der Mitglieder des Stadtentwicklungsbeirates zu der Empfehlung, das angearbeitete Konzept der Infrastrukturabgabe – Kooperatives Baulandmodell weiter zu verfolgen. Die Verwaltung soll einen Vorschlag zur Quantifizierung / Qualifizierung der einzelnen Punkte erarbeiten und noch in diesem Jahr dem Stadtentwicklungsbeirat vorlegen.

3. 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 im Sinne des „Kooperativen Baulandmodells“ zu erarbeiten.

Anlagen:

Anlage 1 - Antrag der SPD-Fraktion

Anlge 2 - Vorlage Nr. 2021/267 und Auszug aus der Niederschrift v. 24.02.2022