

An den
Vorsitzenden des Gemeinderats
Herrn Oberbürgermeister Thomas Keck
Marktplatz 22

72764 Reutlingen

Reutlingen, den 20.01.2024

Interfraktioneller Antrag

**Wohnungspolitik in Reutlingen - Wohnraumbericht 2022 – Fortschreibung des
Maßnahmenpakets der Reutlinger Wohnungspolitik – GR-Drs. 23/019/02
Förderzeitraum – Anwendungsschwelle fünf Wohneinheiten - „Zwischenerwerbsmodell“**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Keck,

die Stadtverwaltung brachte in der Sitzung des Gemeinderats am 26.10.2023 zur Wohnungspolitik in Reutlingen den Wohnraumbericht 2022 und die Fortschreibung des Maßnahmenpakets der Reutlinger Wohnungspolitik als Beschlussvorlage (GR-Drs. 23/019/02) ein.

Der Beschlussvorschlag (Seite 1 Nr. 2) sieht unter Pkt. 2.1 als Maßnahme die Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken vor. Dazu sind unter der Begründung (ab Seite 2) unter der Überschrift: Quote zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum, Vorschläge (Seite 13) unter Pkt. 3 „Die öffentlich geförderten Wohnungen sind für den maximal möglichen Förderzeitraum des jeweils gültigen Landeswohnraumförderprogramms (aktuell 40 Jahre) zugunsten von wohnberechtigten Haushalten zu binden“. Laut Pkt. 2 sollen die Vorgaben auch für private Flächen entsprechend gelten. Unter Pkt. 6 „Anwendungsschwelle: Vorhaben mit bis einschließlich fünf zu erstellenden Wohneinheiten sind von der Anwendung dieser Regelung ausgenommen“.

Weiter unter Pkt. 2.4 „Maßnahme 4 – Hoheitliche Wertumlegung und Bauverpflichtung“ wird auf Seite 17 oben dargestellt: „Um die genannten Ziele umzusetzen, soll zukünftig auch auf das sog. Zwischenerwerbsmodell für die Baulandentwicklung im Außenbereich gesetzt werden“.

Wir beantragen,

1. Der maximale Förderzeitraum von aktuell 40 Jahren ist durch die Variable zwischen 10 und 40 Jahren zu ersetzen.
2. Die Anwendungsschwelle ist wie gehabt, bei 25 a zu belassen.
3. Das sog. „Zwischenerwerbsmodell“ ist als Maßnahme in der Beschlussvorlage zu streichen
4. Die bisherigen Erfahrungen mit der hoheitlichen Wertumlegung sind dem Gemeinderat in einer gesonderten Vorlage im nachgeordneten Zeitraum darzulegen.

Begründung:

Zu 1.: In den Beschlüssen zur Wohnungsbauoffensive 2025 aus 2016/2017 (z.B. GR-Drs. 16/041/02.1) waren es 25 Jahre. Die jetzt aufgelegte Bindung von 40 Jahren ist für private Bauherren, als auch für Investoren zu hart und unrentabel.

Zu 2.: Die Anwendungsschwelle fünf Wohneinheiten ist zu gering bemessen. Dies trifft vor allem im Bereich von sinnvollen Nachverdichtungen im Innenbereich zu. Ursprünglich war die Anwendungsschwelle bei 25 a. Fünf Wohneinheiten lassen sich z.B. bereits bei einem 5 bis 6 a großen Grundstück realisieren.

Zu 3.: Der Pluspunkt im Sinne einer Bauverpflichtung für den ersten Bauplatz (keine Bauverpflichtung für am Verfahren beteiligte Grundstückseigentümer – sog. Enkelbauplatz) wäre im Zwischenerwerbsmodell für seitherige Grundstückseigentümer nicht mehr vorhanden und der Anreiz für den Grundstückseigentümer, der nicht sofort bauen möchte, ebenfalls nicht. Weiter wird das hoheitliche Verfahren des Baugesetzes verlassen. Die seitherigen Grundstückseigentümer und gleichfalls die Stadt verlieren an Rechten. Durch den Zwischenerwerb kann es zu nicht gewünschten Blockaden durch Einzelne kommen. Danach gibt es dann keine rechtliche Handhabe, wie z.B. „Einweisungen“ im Verfahren usw. Inwiefern sich das dargestellte Pilotprojekt „Klingäcker“ im Stadtteil Mittelstadt als tragfähig erweist, muss sich erst noch beweisen. Grundsätzlich ist niemanden geholfen, mit zu harten Bedingungen/Forderungen, die Rentabilität des Wohnungsbaus und den Willen/die Bereitschaft zur Baulanderschließung gerade in den jetzigen „harten“ Zeiten noch mehr einzuengen.

Die von der Verwaltung vorgesehenen Einengungen laufen den Grundzügen des Wohnbaukonzepts aus dem Jahre 2017 zuwider.

Mit freundlichen Grüßen

gez.	gez.	gez.
J. Fuchs	Prof. Dr. J. Straub	H. Kluck
FWV-Fraktion	WiR-Fraktion	FDP-Fraktion