



Fraktionsvorsitzender – Mehmet Dalkılıç

Telefon: 0162 5646538
md@spd-bargteheide.de
www.spd-bargteheide.de

Bargteheide, den 2. März 2022

Antrag der SPD-Fraktion für den Haupt- und Sozialausschuss am 23.03.2022

**Bargteheide braucht einen Aktionsplan für mehr
bezahlbaren Wohnraum und bezahlbare Mietwohnungen!**

Nach Aktivierung der Bargteheide Stadtwerke GmbH (Aufgabenbereich Wohnungswirtschaft) müssen der Stadt Bargteheide weitere Instrumente an die Hand gegeben werden!

Sehr geehrte Frau Harmuth,

die SPD-Fraktion beantragt, für den o.g. Ausschuss den nachstehenden Antrag zu beschließen:

1. Die Verwaltung wird gebeten, ein **Konzept für eine aktive, strategische und nachhaltige Bodenbevorratung** zu erarbeiten und den zuständigen Ausschüssen in geeigneter Weise zur weiteren Beratung vorzulegen. Aufgezeigt werden soll hierbei insbesondere, wie die Stadt Bargteheide kurz-, mittel- und langfristig Flächen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erwerben wird, um dem dringenden Bedarf zu begegnen. Zu einer vorausschauenden und nachhaltigen Flächenpolitik gehört es hierbei auch, Ausgleichsflächen und Flächen für die städtische Grünachsenplanung (Grünflächen, grüne Wegeverbindungen, Flächen für Baumpflanzungen etc.) zu erwerben. Die hierfür benötigten Haushaltsmittel sind in der Finanzplanung für den Haushalt 2023 und jeweils in den Folgejahren entsprechend zu berücksichtigen.
2. Die Verwaltung wird gebeten, zu prüfen, wie **Vorkaufsrechte** durch die Stadt Bargteheide künftig verstärkt ausgeübt werden können, um gezielt Grundstücksankäufe für den Bau von bezahlbarem Wohnraum vornehmen zu können. Den zuständigen Ausschüssen ist in geeigneter Weise darzustellen, wo aktuell Vorkaufsrechte der Stadt bestehen und welche politischen Beschlüsse erforderlich sind, um diese effektiv ausüben zu können. Strategische Ankäufe sollen ein fester Bestandteil einer aktiven Liegenschaftspolitik sein. Künftig ist die Politik frühzeitig in den Prozess einzubeziehen und wird im Vorfeld um Zustimmung zu den durch die Verwaltung beabsichtigten städtischen Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen gebeten.
3. Die Verwaltung wird gebeten, einen Kriterienkatalog zu entwickeln, welcher beschreibt, unter welchen Gegebenheiten die **Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht** sinnvoll ist. Ziel soll hierbei sein, dass die Stadt Bargteheide als Eigentümerin Einfluss auf die Bodennutzung behält und zyklisch wiederkehrend auf veränderte Ziele der Stadt-

entwicklung reagieren kann. Das Instrument der Erbbaurechtsvergabe soll fester Bestandteil einer aktiven Liegenschaftspolitik der Stadt Bargteheide werden. Die Verwaltung wird zudem um Ausarbeitung eines Muster-Erbbauvertrages gebeten, der einen möglichst hohen Anteil öffentlich geförderten Wohnraum mit Bindungsfristen für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts sicherstellt.

4. Die Verwaltung wird gebeten, einen Kriterienkatalog zu entwickeln, der beschreibt, unter welchen Gegebenheiten die **Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität** sinnvoll ist. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität entscheidet nicht das Höchstgebot, sondern das beste Wohn- und Nutzungskonzept für die Stadt Bargteheide. Das Verfahren ist sowohl für zum Verkauf stehende Liegenschaften als auch für Liegenschaften, die in Erbpacht vergeben werden sollen, geeignet. Die Verwaltung möge beide Varianten untersuchen, vorrangig aber insbesondere eine Kombination von Erbbaurechtsvergabe und Konzeptqualität. Neben sozialpolitischen Zielsetzungen (möglichst hoher Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum), ist auch ein besonderer Wert auf die städtebauliche Qualität, Freiraumplanung, Dach- und Fassadenbegrünung und sparsamer Flächenverbrauch zu legen.
5. Die Verwaltung wird gebeten, ein Konzept zu erarbeiten, wie mit Investor:innen **mehr bezahlbarer Wohnraum über städtebauliche Verträge** gesichert werden kann. Klare Vorgaben sind hierfür zu erarbeiten und den politischen Gremien vorzulegen. Künftig werden vorrangig Bauträger:innen unterstützt, die in ihren Projekten öffentlich geförderte Wohnungen in Bargteheide mit möglichst langen Bindungsfristen verwirklichen. Gerade bei größeren Projekten sind mindestens 30% öffentlich geförderter Wohnraum zu realisieren. Anhand der in der Verwaltung geführten Bedarfslisten von Wohnungssuchenden sind jeweils projektbezogen konkrete Kategorien über Wohnungsgrößen für die öffentlich geförderten Wohnungen in den städtebaulichen Verträgen festzulegen. Hierbei sind vordringlich Wohnungssuchende besonders in den Blick zu nehmen.
6. Die Verwaltung wird gebeten, zeitnah in den Dialog mit der örtlichen, privatwirtschaftlichen Wohnungswirtschaft und den Hauseigentümer:innen zu treten, um bei den öffentlich geförderten Wohnungen, deren soziale Zweckbindung kurz- bis mittelfristig auslaufen wird, **Verlängerungen der sozialen Zweckbindung und der Benennungsrechte zu verhandeln**. Es ist den zuständigen Ausschüssen in geeigneter Weise darzustellen, welche Kosten entstehen würden, wenn die Stadt Bargteheide die Mietdifferenz ausgleichen würde bzw. welche Kosten bei der Verlängerung anfallen.
7. Die Verwaltung wird gebeten, **innerstädtische Nachverdichtungspotentiale** aufzuzeigen und in Rücksprache mit der Politik entsprechende B-Plan-Änderungen vorzunehmen. Bei der Ausweisung von neuem Planrecht und der Vergabe städtischer Grundstücke sollte auf geeigneten Flächen vermehrt Mehrgeschosswohnungsbau vorgesehen werden. Innerstädtische Baulücken sollten mit Priorität geschlossen werden. Unterstützt werden etwa auch Wohnungsbauprojekte, die mit einem guten Angebot an klimaresilienten Grün- und Freiflächen, Dach- und Fassadenbegrünung überzeugen. Hochwertige Grünflächen und -verbindungen sollen sich in die städtische Grünachsenplanung einfügen. Eine gute Freiraumplanung steigert insbesondere auch die Akzeptanz von Mehrgeschosswohnungsbau.
8. Die Verwaltung wird gebeten, die **Einführung einer Erhaltungssatzung zu prüfen**. Eine Erhaltungssatzung hat zum Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in ihrer Struktur zu schützen. Wird ein entsprechendes Gebiet definiert (z.B. das Sanierungsgebiet im Rahmen der Städtebauförderung), erhält die Stadt die Möglichkeit, unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken. Es braucht eine gesamtstädtische Untersuchung, die feststellt, wo im Stadtgebiet der Aufwertungsdruck hoch ist und Bargteheider:innen aus ihrem Wohnumfeld perspektivisch verdrängt werden könnten.

9. Die Verwaltung wird gebeten, gemeinsam mit der Politik **Ziele und Leitlinien für eine nachhaltige Wohnungs- und Liegenschaftspolitik für Bargteheide zu erarbeiten. Die unter 1. bis 8. skizzierten Maßnahmen sowie das Konzept der Stadtwerke Bargteheide GmbH (Aufgabenbereich Wohnungswirtschaft) sollen hierbei berücksichtigt werden.** Es braucht einen umfassenden und akzeptierten Instrumentenkasten für die Bargteheider Stadtverwaltung, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und neu zu schaffen.
10. Die Verwaltung wird gebeten, zeitnah die Mitglieder der zuständigen Ausschüsse zu einem interfraktionellen Austausch (Aufakttreffen) einzuladen, um die im Haupt- und Sozialausschuss am 25.08.2021 präsentierte Bedarfsanalyse zum öffentlich geförderten Wohnungsbau in Bargteheide vertiefender zu erörtern.

Begründung:

Die Stadt Bargteheide ist mit ihrer Nähe zu Hamburg und Lübeck, einer lebendigen und vielfältigen Innenstadt, guten Kultur-, Freizeit- und Sportangeboten sowie einer guten Klima- und Schulinfrastruktur ein besonders attraktiver und gut angebundener Ort zum Leben, Wohnen und Arbeiten. Steigende Mieten und steigende Preise für Wohneigentum führen auch hier zu einem sehr angespannten Wohnungsmarkt (Leerstandsquote liegt nur bei 1,4%). Bargteheide hat einen hohen Bedarf an neuem Wohnraum, vor allem auch an bezahlbarem Wohnraum.

Die in der Sitzung des Haupt- und Sozialausschusses am 25.08.2021 vorgestellte Bedarfsanalyse zum öffentlich geförderten Wohnungsbau in Bargteheide hat die prekäre Situation noch einmal verdeutlicht. Derzeit befinden sich in Bargteheide nur noch rund 152 öffentlich geförderte Wohnungen, von denen allein bis spätestens 2025 58 Wohnungen aus der Zweckbindung fallen. Laut dieser jüngsten Untersuchung besteht bis zum Jahr 2030 ein rechnerischer Bedarf von ca. 314 öffentlich geförderten Wohnungen in Bargteheide, der durch geplante Bauvorhaben bei Weitem nicht gedeckt werden kann. Somit besteht hier dringender Handlungsbedarf.

Auf Antrag der SPD-Fraktion („Sozial gerechtes Bargteheide: Öffentlich geförderten Wohnungsbau und bezahlbaren Wohnraum mit den Stadtwerken Bargteheide schaffen!“) hat die Stadtvertretung am 25.03.2021 einstimmig den Beschluss gefasst, dass die Stadtwerke Bargteheide GmbH ein Konzept entwickeln, wie die Wahrnehmung des Aufgabenbereichs Wohnungswirtschaft aktiviert werden kann. Ein entsprechendes Konzept liegt mittlerweile vor.

Mit der Stadtwerke Bargteheide GmbH kann die öffentliche Hand die Schaffung von bezahlbarem und öffentlich gefördertem Wohnraum selbst in die Hand nehmen und dem Bedarf bzw. der Nachfrage zu begegnen. Mit dem vorliegenden Konzept ist ein erster Schritt gemacht. Es braucht daneben aber weitere, effektive Instrumente, um in Bargteheide mehr bezahlbaren Wohnraum und bezahlbare Mietwohnungen zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen
Mehmet Dalkılıç