

Beschluss GR 22.05.2017

I. DS-Nr. 350-0-2:

1. Der GR nimmt die Ausführungen zu den Punkten 1 bis 4 der Vorlage zur Kenntnis.

2. Der GR nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass durch bereits getroffene politische und genehmigungsrechtliche Entscheidungen nach heutigem Stand zwischen 2016 und 2019 insgesamt ca. 1.480 Wohneinheiten (WE) geschaffen werden können.

Dabei handelt es sich um verschiedene bereits eingeleitete oder in Vorbereitung befindliche Bebauungsplanverfahren und genehmigte, z. T. in Bau befindliche oder in Kürze in Bau gehende Baumaßnahmen. Hinzu kommen Ausbauten im Bestand zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes von rund 20 WE pro Jahr.

In diesem Zeitraum entstehen somit jährlich rund 400 neue oder umgebaute WE im gesamten Stadtgebiet und den Ortschaften.

3. Der GR nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass

zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnraum für Häfler Bürgerinnen und Bürger und Häfler Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer

zur Reduzierung der Wartelisten von Bauplatzinteressenten für Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser,

zur Stärkung des Angebotes im Geschosswohnungsbau und

zur Schaffung von Wohnraum in der Anschlussunterbringung für Flüchtlinge im Planungszeitraum ab 2017 jährlich zusätzlich rund 100 weitere Wohneinheiten über Ziffer 2 hinaus zu verwirklichen sind.

Um dieses Ziel zu verwirklichen, müssen zunächst die grundstücksrechtlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans der Region Bodensee-Oberschwaben darauf hinzuwirken, dass der Stadt ausreichend Potenzial für die Wohnbauflächenentwicklung gewährt wird.

Bei 1 Enthaltung mehrheitlich beschlossen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, bei künftigen Bebauungsplanverfahren Flächen für Bauherrengemeinschaften in geeigneter Weise vorzusehen und diese Gemeinschaften fachlich zu unterstützen (Antrag Grüne).

Bei 12 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen mehrheitlich beschlossen mit Protokollnotiz Dr. Köhler (s. Langprotokoll).

II. DS-Nr. 350-1-2:

1. Weitere Wohnbaulandentwicklung ab 2020:

Die Verwaltung wird beauftragt, ihre über die kurzfristige Planung hinausgehende Tätigkeit (Vorlage „Zahlen Daten Fakten“) darauf auszurichten, dass die Verwirklichung des Eigenbedarfes für Häfler Bürgerinnen und Bürger sowie Häfler Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in angemessenem und vertretbarem Umfang realisiert werden kann. Die Verwaltung wird dem Gemeinderat im Zeitraum 2018/2019 über den aktuellen Stand und die aktuellen Prognosen informieren.

Einstimmig beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Wohnraumschaffung entsprechend der vorgenommenen Aufteilung in „kurzfristige Potenziale“, „weitere Wohnbaulandentwicklung“, „Zeitraum nicht absehbar, Flächen in Abhängigkeit zu Privateigentümern“ sowie analog der vorgenommenen Priorisierung über alle dort aufgeführten Gebiete weiter zu entwickeln.

Dies schließt auch die rechtzeitige Abarbeitung der arten- und naturschutzrechtlichen Belange sowie die Bereitstellung externer Flächen für den natur- und/oder artenschutz-rechtlichen Ausgleich, aber auch den Ankauf von Ökopunkten mit ein. Sofern für die jeweilige Potenzialfläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, werden dem Gemeinderat Aufstellungsbeschlüsse entsprechend der dargelegten zeitlichen Kategorisierung und der Flächenverfügbarkeit vorgelegt.

Bei 4 Enthaltungen mehrheitlich beschlossen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, für die in der Begründung dargestellten FNP-Potenzialflächen im Bereich der Tabelle B „Weitere Wohnbaulandentwicklung“ mittelfristig bis zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes jeweils ein ergebnisoffenes Verfahren und bei Bedarf ein ergebnisoffenes Workshopverfahren zu planen und durchzuführen soweit die Flächen ganz oder teilweise im Eigentum der Stadt liegen. Hinsichtlich der Potenzialfläche Oberhof 3 ist der Gemeinderat durch die Verwaltung zu gegebener Zeit durch eine gesonderte Vorlage detailliert in Bezug auf die Rahmenbedingungen und mögliche Konzepte einer Bebauung der Fläche zu informieren.

Die Gebiete Fallenbrunnen Nordost (Wohnen mit bis zu ca. 130 Wohneinheiten inklusive studentischem Wohnen) und Jettenhausen Süd/Jettenhauser Esch (Entwicklung durch das Siedlungswerk) sowie die Erweiterungsflächen Hauptfriedhof (62 WE) werden mit erster Priorität fortgeführt und entwickelt. Eine Priorisierung der

weiteren Gebiete ist noch vom Gemeinderat vorzunehmen und zu beschließen.

Bei 6 Gegenstimmen mehrheitlich beschlossen.

III. DS-Nr. 350-2-2:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, stringent an der bisher angewendeten Praxis der Grundstücksbeschaffung (private Flächen erwerben und dann darauf Baurecht schaffen) festzuhalten und in künftigen Fällen so zu verfahren.

Bei 1 Gegenstimme und 1 Enthaltung mehrheitlich beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderlichenfalls die Voraussetzungen für amtliche Umlegungsverfahren zu prüfen und hierfür dann die entsprechenden Beschlüsse herbeizuführen.

Einstimmig beschlossen.

3. Bis zu einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll das Anliegen des Flächentausches vorrangig genutzt werden (Antrag SPD).

Bei 1 Enthaltung mehrheitlich beschlossen.

IV. DS-Nr. 350-3-2:

Zunächst wird der Antrag der SPD-Fraktion, eine Quote von 30 % vorzuschreiben, bei 25 Gegenstimmen mehrheitlich abgelehnt.

Bei 2 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen wird daraufhin mehrheitlich **beschlossen**, eine Quote von **25 %** vorzuschreiben.

Antrag FDP damit obsolet.

Danach wird der Antrag der SPD-Fraktion, eine Belegungsbindung von 30 Jahren festzuschreiben, bei 26 Gegenstimmen mehrheitlich abgelehnt.

Bei 17 Gegenstimmen und 1 Enthaltung wird daraufhin mehrheitlich **beschlossen**, eine Belegungsbindung von **25 Jahren** festzuschreiben.

Ferner wird entgegen dem Antrag der SPD-Fraktion, die Variante Erledigung durch Geldzahlung statt Quote aus dem Beschlussantrag zu streichen, **bei 17**

Gegenstimmen und 1 Enthaltung mehrheitlich **beschlossen**, diese von der Verwaltung vorgeschlagene **Variante beizubehalten**.

Im Übrigen ergeht die Beschlussfassung **einstimmig** gem. dem von der Verwaltung

gestellten Antrag.

Damit sieht die **Beschlussfassung** wie folgt aus:

Bei der Neuschaffung oder wesentlichen Änderung von Baurechten im Geschosswohnungsbau müssen 25% der zusätzlich geschaffenen Geschossfläche im geförderten Mietwohnungsbau unmittelbar erstellt werden (Belegungsbindung 25 Jahre).

Es ist zulässig, die erforderliche Geschossfläche an einem anderen Neubau oder Bestandsgebäude in Friedrichshafen zu erstellen, durch eine zweckgebundene Zahlung an die Stadt Friedrichshafen oder in Form einer Grundstücksabtretung zu erfüllen.

V. DS-Nr. 350-4-2:

Zunächst wird folgender Antrag der FDP bei 32 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt:

Konkurrierende Planungsverfahren werden beim sog. 8-Punkte-Plan vom 12.03.2013 für vorhabenbezogene Bebauungspläne erst ab 20 zusätzlichen Wohneinheiten oder 1.500 qm zusätzlicher Geschossfläche eingefordert, nicht aber eine Mehrfachbeauftragung bei 8-19 zusätzlichen Wohneinheiten.

Bei 4 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen wird daraufhin folgender **Beschluss** gefasst:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stärker zu nutzen. Künftig sollen grundsätzlich alle Anträge von Vorhabenträgern (Bauträger, Investoren, Grundstückseigentümer etc.) auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden, sofern durch das Verfahren mindestens 8 zusätzliche WE oder ca. 600 qm zusätzliche Geschossfläche gegenüber bestehendem Baurecht geschaffen werden können. Unterhalb dieser Schwelle erfolgt eine Vorlage, sofern ein anderes öffentliches Interesse dargestellt werden kann.
2. Die vom TA in seiner Sitzung am 12.03.2013 beschlossenen maßgeblichen Schritte zur Erarbeitung der Grundlagen für von Vorhabenträgern ausgelöste B-Plan-Verfahren (sog. „8-Punkte-Plan“) gelten auch bei Zustimmung zum Beschlusspunkt 1 im Grund-satz unter Berücksichtigung der in der Begründung unter 2.

vorgeschlagenen Modifikation der Pflicht zur Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens weiterhin.

VI. DS-Nr. 350-5-2:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, den bislang einmal stattgefundenen „Wohnbaugipfel“ mit 1 - 2 Sitzungen/Jahr fortzuführen und jährlich in geeigneter Form den TA hierzu zu informieren.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zum Wohnbaugipfel auch Vertreter der großen Kirchen, der Sozialverbände, der Banken und der Interessenvertreter von Eigentümern wie auch Mietern sowie weitere geeignete Partner, die Flächen bereitstellen können oder anderweitig geeignete Beiträge zur Wohnraumschaffung leisten können, einzuladen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt darauf hinzuwirken, dass die Beteiligten des Wohnbaugipfels ein freiwilliges Bündnis zur Schaffung von Wohnraum, besonders hier „bezahlbaren“ Wohnraums, in geeigneter Form schließen.
4. Im Rahmen des Wohnbaugipfels soll ein Projekt zur Aktivierung bestehenden leeren Wohnraums mit einem Vertreter der VoGeWoSi erörtert werden (Antrag SPD).

Bei 1 Enthaltung beschlossen.

VII. DS-Nr. 350-6-2:

Einstimmige Beschlussfassung wie folgt:

Zu a Finanzielle Förderung

1. Für eine finanzielle Förderung von Wohnraum stellt die Stadt in den Jahren 2017 bis 2021 vorerst insgesamt 12,5 Mio. EUR zusätzlich bereit, jeweils mindestens 2,5Mio € p.a. ab 2017.
2. Die erforderlichen 2,5 Mio. 2017 werden außerplanmäßig genehmigt; sie können über eine Entnahme aus der allgemeinen Rücklage bzw. über eine zu erwartende Verbesserung im Jahr 2017 gedeckt werden. Die weiteren 10 Mio. EUR für die Jahre 2018 bis 2021 werden im Rahmen der Haushaltsplanung 2018 ff finanziert.
3. Städtische Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau geeignet sind, werden zukünftig vorrangig an Wohnungsbauunternehmen, insbesondere an das kommunale Wohnungsbauunternehmen sowie die Zeppelin Wohlfahrt GmbH Wohnungsbauunternehmen veräußert, sofern diese bereit sind, auf dem Grundstück einen signifikanten Anteil an preisgebundenem Wohnraum zu schaffen und diese

Wohnungen für mindestens 25 Jahre im Bestand zu halten. Dies geschieht zum Zwecke der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum und erfolgt nach Maßgabe der Veräußerungsbedingungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 2. März 2015 (SV 2015/345).

4. Städtische Grundstücke sollen darüber hinaus an die in Ziff. 3. genannten Wohnungsbauunternehmen auch in dem weiteren Fall veräußert werden, dass diese zusätzlich bereit sind, auf dem Grundstück bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der gerade auch Haushalten mit sog. „mittleren Einkommen“ zu Gute kommen kann, auch wenn sie die Einkommensgrenzen für „preisgebundenen Wohnraum“ nicht erfüllen oder die gesetzlichen Anforderungen für die Erteilung von „Wohnberechtigungsscheinen“ überschreiten. Auch das dient dem Ziel „der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum“ und soll deshalb ebenfalls und analog zu den vergünstigten Veräußerungsbedingungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 2. März 2015 erfolgen (SV 2015/345). Das Nähere soll ein Konzept „Ausgewogenes Angebot für bezahlbare Mieten durch kommunalen Wohnbau“ regeln, welches von der SWG im Einvernehmen mit dem SWG-Beirat erarbeitet worden ist und dem Gemeinderat baldmöglichst erläutert und zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden möge (Antrag CDU).

Zu b Kommunale Belegungsrechte

5. Bezuschusst wird der Erwerb von Belegungsrechten an leer stehendem Wohnraum für die Dauer von alternativ 15, 25 oder 30 Jahren ab Bezug.

6. Bezugsberechtigt sind Personen/Haushalte die über einen Wohnberechtigungsschein nach § 15 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) verfügen und von der Stadt Friedrichshafen über ein Benennungsrecht vorgeschlagen werden.

7. Die Miethöhe darf für die Dauer der Bindung maximal die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 20 % betragen.

8. Die Förderung beträgt 430 €/m² für eine 15jährige Miet- und Belegungsbindung, 640 €/m² für eine 25 jährige Miet- und Belegungsbindung und 710 €/m² für eine 30 jährige Miet- und Belegungsbindung.

9. Das Belegungsrecht wird im Grundbuch gesichert.

10. Die bisherigen Bausteine III und IV des Wohnraumförderungsprogramms werden aufgehoben.

VIII. Weitere Anträge:

1. Der Antrag der SPD-Fraktion, ein Zweckentfremdungsverbot für Friedrichshafen zu beschließen, wird bei 26 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.
2. Der Antrag der SPD-Fraktion, Leerstandsmeldungen in Friedrichshafen einzuführen, wird bei 27 Gegenstimmen und 5 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.
3. Das Thema Oberhof wird in einer separaten Vorlage behandelt.