



CDU Fraktion Karben

Mario Beck, Rathausstr. 37, 61184 Karben, Mario.Beck@cdu-karben.de, Tel.: 0171-8123220

Karben, 18.05.2016

Prüfantrag

6-Punkte-Plan: Markt- und bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung in Karben

Beschlussvorlage:

Die Stvv verfolgt das Ziel, dem steigenden Bedarf an Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet und speziell in Karben Rechnung zu tragen, so dass Wohnen in Karben für alle Einkommensgruppen bezahlbar bleibt. Mit der Entwicklung von Baugebieten und den jüngsten Aktivitäten der Wobau (z.B. Errichtung von Mehrfamilienhäusern in den Baugebieten Kalkofen und Sohlweg) wurde bereits der Weg eingeschlagen, um das Wohnangebot in Karben markt- und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln.

Darüber hinaus wird der Magistrat beauftragt, die folgenden weiteren Vorschläge zu prüfen bzw. in die Konzeption künftiger Bauprojekte einfließen zu lassen:

1. Zu prüfen ist, inwieweit Bestandsgebäude der Wobau saniert und ggf. baulich erweitert werden können bzw. die Wobau zu diesem Zweck geeignete Gebäude aufkaufen kann.
2. Der Magistrat wird beauftragt zu prüfen, inwieweit sich Baulücken im Stadtgebiet für eine Bebauung durch die Wobau oder durch andere Bauträger eignen.
3. Konkret ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob sich das städtische Grundstück in der Riedmühlstr. in Petterweil für eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus durch die Wobau eignet.
4. Bei der Entwicklung von Projekten der Wobau wie auch bei städtischen Auswahlverfahren von Bauträgern ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen anspruchsvollen Bauweisen (z.B. Barrierefreiheit) und kostengünstigeren Bauweisen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung, Verzicht auf Fahrstuhl) anzustreben.
5. Der Magistrat wird beauftragt, einen Entwurf für eine überarbeitete Stellplatzsatzung vorzulegen, die bei der Ausweisung von Stellplätzen auch Wohnungsgrößen berücksichtigt, ggf. auch die Lage der Wohneinheit (z.B. Nähe zur S-Bahn).
6. Als weiteres Modell ist zu prüfen, künftig städtische Grundstücke in Erbbaupacht der Wobau zu verpachten. Ggf. ist dieses Modell auch auf andere Bauträger (z.B. Genossenschaften) übertragbar, wenn diese in künftigen Auswahlprozessen städtebauliche und soziale Belange besonders berücksichtigen.

Über die Prüfergebnisse und Maßnahmenableitungen ist regelmäßig im S+I-Ausschuss zu berichten.

Begründung:

Mit diesem Antrag knüpfen wir an die Beratungen der letzten S+I-Sitzung an und greifen dabei Vorschläge des städtischen Fachdienstes auf bzw. entwickeln sie weiter. Zur Begründung im Einzelnen:

zu 1.: Neubauten entlasten zwar den Wohnungsmarkt insgesamt durch die Vergrößerung des Wohnraumangebots in Summe. Preisgünstige Mieten sind jedoch eher in Bestandsbauten zu realisieren, die daher in das Gesamtkonzept des 6-Punkte-Plans Berücksichtigung finden sollten.

zu 2.: Baulücken eignen sich durch bereits vorhandene Erschließung besonders gut, um preiswerten Wohnraum zu schaffen.

zu 3.: Das o.g. Grundstück liegt erschlossen an einer Wohnstraße und befindet sich bereits im Besitz der Stadt Karben, so dass es zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Form eines Mehrfamilienhauses besonders gut geeignet ist.

zu 4.: Wenn Barrierefreiheit im öffentlichen Raum wie auch im Wohnraum bleibt ein wichtiges Ziel, darf jedoch nicht absolut gesetzt werden. Ein gesundes Mischungsverhältnis zwischen anspruchsvollen und preisgünstigen Bauweisen stellt sicher, dass alle Zielgruppen bedient werden können.

zu 5.: Der Nachweis einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen ist wichtig, u.a. um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. Jedoch trägt unsere derzeitige Stellplatzsatzung dem steigenden Bedarf an kleineren Wohneinheiten zu wenig Rechnung bzw. verteuert diese, da pauschal 2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert sind. Hier ist eine Flexibilisierung notwendig. Die genaue Ausgestaltung ist nach Vorlage des Entwurfs zu diskutieren.

zu 6.: Diese Modell vereint zwei wichtige Ziele: Für die Wobau wie auch ggf. für andere Bauträger stellt es ein interessantes Finanzierungsmodell dar. Ohne Fremdkapitalaufnahme für den Grunderwerb kann weiterer (kommunaler) Wohnraum im Einklang mit städtebaulichen und sozialen Zielsetzungen geschaffen werden. Zugleich verstetigen sich die Einnahmen für die Stadt Karben. Denn anstelle eines einmaligen außerordentlichen Ertrags in einem Haushaltsjahr (bei einem Verkauf) erhält die Stadt dauerhaft einen jährlichen Beitrag für das ordentliche Ergebnis in Form angemessener Pachtzinsen.



Mario Beck
Fraktionsvorsitzender