

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1932/2019**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 22.10.2019

Amt: Büro der Stadtverordnetenversammlung
Aktenzeichen/Telefon: - Al -/1032
Verfasser/-in: Matthias Riedl, Fraktion Gießener LINKE

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Zur Kenntnisnahme
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Zur Kenntnisnahme

Betreff:

Bericht betreffend Flächen zur Wohnraumschaffung

- Antrag der Fraktion Gießener LINKE vom 21.10.2019 -

Antrag:

„Der Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Magistrat wird gebeten Gebäude, insbesondere derer die direkt und indirekt im Besitz der Stadt Gießen sind, zu identifizieren, die durch Änderung der Bebauungspläne für eine Aufstockung einer, oder mehrerer Geschosshöhen geeignet sind.
2. Der Magistrat wird gebeten, alle Gebäudeleerstände und Baulücken in der Stadt aufzuführen. Insbesondere sind hier Baulücken hervorzuheben, zu denen seit geraumer Zeit ein Bebauungsplan existiert und die damit für das Rechtsmittel des Baugebots nach § 176 BauGB besonders in Betracht gezogen werden kann.
3. Der Magistrat wird gebeten weitere, ggf. bereits versiegelte, Flächen (Werbeflächen, Parkplätze vor Supermärkten etc.) zu prüfen und mit aufzulisten, die durch Umwidmung ganz oder teilweise für Wohnungsbau in Frage kommen können.
4. Der Magistrat wird gebeten aufzulisten wie viele Wohnungen im Stadtgebiet sich im Eigentum welcher börsennotierten Aktiengesellschaften (z.B. Deutsche Wohnen SE, Vonovia SE) befinden.

5. Der Magistrat wird gebeten aufzuführen welche Flächen in der Stadt sich im Eigentum der Stadt Gießen befinden.
6. Der Magistrat wird gebeten Flächen zu lokalisieren, die von der Stadt über Ausübung des Vorkaufsrechts erworben und der sozialen Wohnraumschaffung über ErbbauRG zur Verfügung gestellt werden können.
7. Der Magistrat wird gebeten Flächen in der Stadt zu identifizieren, die durch eine behutsame Nachverdichtung für die Schaffung von Wohnraum geeignet wären.
8. Der Magistrat wird gebeten im Flächennutzungsplan der Stadt Gießen, in Abstimmung mit übergeordneten Behörden und angrenzenden Gebietskörperschaften, Flächen zu identifizieren, die für den Wohnungsbau umgewidmet werden können.

Der Magistrat wird gebeten der Stadtverordnetenversammlung bis zur Sitzung der StVV am 02.04.2020 Bericht in Schrift, Diagramm und Übersichtskarte zu erstatten, in dem auch die jeweils mögliche Anzahl an generierbaren Wohneinheiten abgeschätzt wird.“

Begründung:

Gießen wächst, die Schaffung von bezahlbarem und sozialem Wohnbau hinkt dieser Entwicklung jedoch hinterher. Mahnte das Wohnraumversorgungskonzept 2016 bereits die Schaffung von rund 4.000 Wohneinheiten im Geschossbau und Rund 1.500 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2030 an, wurden von diesem enormen Bedarf bisher nur zu geringe Bruchteile angegangen. Und das obwohl der eklatante Mangel an günstigem Wohnraum immer drängender wird. Die Mieten steigen, jedes Jahr fallen mehr Wohnungen aus der Belegungsbindung, als selbiger zugeführt werden. Besonders betroffen von dieser Entwicklung sind Gießener*innen, welche finanziell benachteiligt sind. Menschen, die im Niedriglohnsektor arbeiten müssen, die ohne Lohnarbeit sind, die von geringen Renten leben, oder die zum Studieren in die Universitätsstadt kommen. Auch diesen Bürger*innen ein Zuhause zu ermöglichen ist mit zentrale Aufgabe der Stadtpolitik. Erschwerend kommt zu dieser Mangelsituation hinzu, dass in der Stadt nur noch wenig Baufläche für Wohnungsbau zur Verfügung steht. Nach gleichlautender Aussage von Oberbürgermeisterin Grabe-Bolz und Bürgermeister Neidel, ist das ehemalige Motorpool Gelände eines der letzten größeren zusammenhängenden Flächen im aktuell gültigen Flächennutzungsplan (1996) in der Stadt, auf der Wohnbauprojekte umsetzbar gewesen waren. Das Brauhausgelände wäre eine, bei Umwidmung, zusätzliche mögliche Fläche gewesen, um dem Mangel an Wohnraum zu bekämpfen. Die Stadtregierung scheint dies jedoch, laut Zeitungsberichten und Aussagen von Herrn Bürgermeister Neidel, nicht in Erwägung zu ziehen.

Im Wohnraumversorgungskonzept (2016, S. 61ff) werden Maßnahmen zur Wohnraumflächenschaffung skizziert, die auch in diesem Berichts Antrag mit Niederschlag finden. Folgt man den Zahlen des WVK muss festgestellt werden, dass selbst bei einer –

unrealistischen - Umsetzung 100% der vorgeschlagenen Maßnahmen, bei Beibehaltung des aktuell gültigen FNP und Bebauungsplänen, der prognostizierte Mehrbedarf kaum abgedeckt werden können wird. Nur bei „einer möglichst hohen Ausschöpfungsquote der vorhandenen Siedlungsfläche und Bebauungspotentiale, sowie einer gemäßigten[!] Entwicklung künftiger Wohnraumbedarfe, könnte [!] der errechnete Wohnraumbedarf im Segment der Mehrfamilienhäuser ggf. [!] gedeckt werden“ (WVK, Seite 68, Zwischenfazit). Da das Zwischenfazit der Studie viel Konjunktiv enthält, der Zuzug von Menschen in die Stadt weiter anhält, muss davon ausgegangen werden, dass die Stadt neue Flächen für die Schaffung von Wohnraum in absehbarer Zeit generieren muss. Die sollte vornehmlich durch Schließung von Baulücken und Wachstum in die Höhe erfolgen. Behutsame Nachverdichtungen sind ebenfalls eine Option, sollten aber nur dort erfolgen, wo sie die Lebensqualität in der Stadt nicht maßgeblich beeinträchtigen (Luftzirkulation, Naherholung) und beschränken damit gleichzeitig die Generierbarkeit durch diese Maßnahme von zusätzlichen Bauflächen. Ein Wachstum in die Fläche, die zusätzliche Versiegelung von Böden deutet, kann nur als letzte Alternative erfolgen, wenn allen anderen Optionen ausgeschöpft sind und der Wohnungsmangel in der Stadt damit nicht behoben werden kann.

Damit sich die Stadtverordnetenversammlung einen Überblick über noch verfügbare Flächen und Möglichkeiten des Stadtwachstums zu verschaffen, soll ihr ein Übersichtsbericht vorgelegt werden. Dieser ist erforderlich um mögliche künftige Bebauungsvorhaben im Kontext der Wohnraum-, und Flächenknappheit beurteilen zu können, sowie Bebauungsvorschläge ableiten zu können.

Matthias Riedl