

Beschluss Wohnungsbau durch Bauturbo und Baulandmodell in Leipzig sozial und ökologisch verantwortungsvoll steuern

Antragsteller*in: BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Kreisverband Leipzig

Tagesordnungspunkt: 3. Anträge aus dem Kreisverband

Antragstext

Der Kreisverband Bündnis 90 / Die Grünen Leipzig setzt sich auf kommunaler Ebene dafür ein, dass die Beschleunigung des Wohnungsbaus („Bauturbo“) konsequent sozial und ökologisch verantwortungsvoll umgesetzt wird. Mit der gleichzeitigen Einführung des Baulandmodells sollen Projektentwickler in die Verantwortung genommen und eine gesteuerte Stadtentwicklung ermöglicht werden. Konkret fordern wir die Umsetzung folgender Maßnahmen:

1. Schaffung bezahlbaren Wohnraums sichern

Der Bauturbo darf kein reines Beschleunigungsinstrument für renditeorientierte Projekte sein, sondern muss mit sozialer Verantwortung einhergehen. Deshalb soll bei größeren Vorhaben verbindlich ein Mindestanteil von 30% sozial gebundenem Mietwohnraum verankert werden. Grundrisse sollen so geplant werden, dass sie förderfähig sind. Sofern genügend Fördermittel bereitstehen, soll bis zu 50% geförderter Wohnraum mit klaren sozialen Kriterien (Mietobergrenzen, Bindungsdauer, Belegungsrechte, Barrierefreiheit) möglich sein.

Damit die Soziale Wohnungsbauförderung nicht wie bisher nach maximal 20 Jahre Mietpreisbindung ausläuft, muss das Wohnraumfördergesetz eine dauerhafte Sozialbindung neu geschaffener Wohnungen ermöglichen. Leipzig soll sich gegenüber Bund und Land für eine grundlegende Reform der Wohnungsbauförderung einsetzen.

2. Bauturbo für Außenbereich ausschließen, Grünentwicklung stärken

Der Bauturbo birgt die Gefahr, verstärkt Bauvorhaben außerhalb bebauter Ortsteile und Bebauungspläne (Außenbereich) zu ermöglichen. Damit drohen Wiesen und Felder bebaut zu werden, die wichtig als Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete sind oder als landwirtschaftliche Fläche dienen. Wir fordern, dass Leipzig wie andere Kommunen auch eine Anwendung des Bauturbo für den Außenbereich ausschließt.

Wo neu gebaut wird, muss die Grünentwicklung und Klimaanpassung gestärkt werden. Deshalb wollen wir, dass die Vorhabenträger im Rahmen des Baulandmodells einen Beitrag zur Verbesserung der Grünausstattung und Maßnahmen gegen Starkregen und sommerliche Hitze leisten.

3. Qualitätsvolle städtebauliche und gemeinwohlorientierte Entwicklung gewährleisten

Bei der Nutzung des Bauturbos muss eine qualitätsvolle städtebauliche und gemeinwohlorientierte Entwicklung gewährleistet werden. Dementsprechend müssen Stadtentwicklungskonzepte und Beschlüsse des Stadtrats insbesondere zu Umwelt, Klima oder Denkmalschutz zwingend geprüft und beachtet werden. Abweichungen sollen nur mit Zustimmung des Stadtrats möglich sein. Vorhabenträger sollen sich an den Folgekosten für zusätzlich erforderliche gemeinwohlorientierte Infrastruktur finanziell beteiligen.

40 4. Bauverpflichtung einführen

41 In Leipzig sind mehrere tausend Wohnungen genehmigt, aber nicht gebaut. Im
42 Rahmen des Baulandmodells soll für Bauvorhaben eine Bauverpflichtung festgelegt
43 werden. Darüber hinaus fordern eine Änderung des Baugesetzbuchs, die es
44 ermöglicht, als Stadt verbindliche Baufristen bei erteilten Baugenehmigungen
45 festzulegen. Bei spekulativem Nichtbau sollen kommunale Instrumente wie
46 Baugebote oder Vertragsstrafen konsequent geprüft und angewendet werden. Mit der
47 Einführung einer Grundsteuer C sollen Anreize geschaffen werden, bebaubare
48 Grundstücke zügig einer Bebauung zuzuführen.

49 5. Kommunale und gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft stärken

50 Der Markt allein wird die Wohnungsfrage nicht lösen. Damit Bauturbo und
51 Baulandmodell nachhaltig wirken, müssen gemeinwohlorientierte Wohnungsbauträger
52 gestärkt werden. Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB) ist
53 finanziell und organisatorisch so auszustatten, dass sie eine tragende Rolle
54 beim Neubau bezahlbarer Wohnungen übernehmen kann. Genossenschaften, Baugruppen
55 und gemeinwohlorientierte Träger sollen prioritären Zugang zu kommunalen Flächen
56 erhalten. Angesichts knapper kommunaler Kassen ist durch den Bund eine
57 entsprechende finanzielle Unterstützung der gemeinwohlorientierten
58 Wohnungswirtschaft einzurichten.

59 6. Ökologische und energetische Hebel für geringe Mietnebenkosten nutzen

60 Neben günstigen Mieten im Zuge der sozialen Wohnraumförderung sollen Bauträger
61 verpflichtet werden, aktiv zur Senkung der Mietnebenkosten beizutragen. Mit
62 einem hohen energetischen Standard, Photovoltaik und Solarthermieranlagen in
63 Verbindung mit Mieterstrom sowie der baulichen Ermöglichung von
64 Balkonsolaranlagen sollen Kosten für Mieter*innen gesenkt werden. Auch mit einer
65 Dach- sowie Fassadenbegrünung nach Maßgabe der geltenden Begrünungssatzung
66 lassen sich ökologische Zielsetzung und geringere Nebenkosten vereinbaren.

Begründung

Leipzig steht weiterhin unter erheblichem Druck auf dem Wohnungsmarkt. Trotz zahlreicher Baugenehmigungen entstehen zu wenige neue Wohnungen, insbesondere im bezahlbaren Segment. Der sogenannte Bauturbo kann ein sinnvolles Instrument sein – aber nur, wenn er sozial und ökologisch gesteuert, verbindlich umgesetzt und kommunal kontrolliert wird.

Unser Baubürgermeister Thomas Dienberg bringt derzeit die Umsetzung von Bauturbo und Baulandmodell voran. Wie er mehrfach betont hat, reichen reine Verfahrensbeschleunigungen nicht aus. Ohne Bauverpflichtungen, dauerhafte Sozialbindungen, eine starke kommunale Wohnungswirtschaft und wirksamen Schutz des Bestands droht der Bauturbo an den tatsächlichen Bedürfnissen der Leipziger Bevölkerung vorbeizugehen. Deshalb unterstützen wir die Zielsetzung, den Bauturbo mit der Einführung des schon länger von uns geforderten Baulandmodells zu verbinden, um Bauträger bei größeren Projekten (ab 5.000 qm Bruttogeschossfläche) in die Verantwortung zu nehmen. Angesichts des Versuchs der Lobby von Privatinvestoren, diese Gemeinwohlbindung zu verhindern, wollen wir ein klares Signal der Mitgliederversammlung senden.