Landeshauptstadt Hannover

An die Ratsversammlung (zur Kenntnis)

Antwort
Nr. 0701/2020 F1
Anzahl der Anlagen 0
Zu TOP 5.6.

Antwort der Verwaltung auf die Anfrage der Fraktion die FRAKTION zum Thema: Gemeinnützigen Wohnraum selber machen in der Ratssitzung am 26.03.2020, TOP 5.6.

Im Jahr 2017 wurde das 8600 Quadratmeter große Bumke-Gelände am Engelbosteler Damm 5 und 9 in der Nordstadt an das Wohnungsbauunternehmen Theo Gerlach verkauft. Aus den Plänen des Investors geht hervor, dass eine Umwandlung des Geländes in Wohn- und Gewerberaum erfolgen soll. Das gewinnorientierte Handeln privater Investor*innen führt meist zu hohen Mieten und teuren Eigentumswohnungen, weswegen diese keine Lösung für soziale Wohnraumpolitik darstellen. Allerdings wären dauerhaft günstige Mieten, gemeinnütziger Wohnraum und auf die Bedürfnisse der Bewohner*innen der Nordstadt zugeschnittene Wohnungen dringend nötig. Aufgrund dessen hat die Initiative „Bumke selber machen! - Netzwerk Wohnraum für Alle“ eine Petition gestartet. Die Unterzeichner*innen dieser Petition stellten daher folgende Forderungen an den Rat der Stadt Hannover:

1. Die Aufnahme der Gemeinnützigkeit des gesamten entstehenden Wohnraums in den städtebaulichen Vertrag. Die Mieten müssen dauerhaft günstig sein.
2. Offene Prüfung möglicher Umnutzung bereits bestehender Gebäude mit dem Ziel der Kostenreduzierung
3. Eine soziale und nachhaltige Architektur (z. B. kollektive Nutzungsmöglichkeiten, Freiflächen, Orte für Begegnung/Gemeinschaftsräume, Kita, kostenreduzierte selbstverwaltende Wohnformen, etc.).
4. Umfassende demokratische Mitentscheidung bei der Umnutzung des Geländes und der Entwicklung des städtebaulichen Vertrags.
5. Einrichtung einer Anwaltsplanung zur Begleitung des Planungs- und Umsetzungsprozesses. Bei der Auswahl des*der Anwaltsplaner*in müssen vor Ort bestehende Initiativen berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Bei welchen der Forderungen sieht die Verwaltung die Möglichkeit, diesen Forderungen rechtlich nachkommen zu können?
2. Sollte eine Forderung oder mehrere Forderungen nicht umsetzbar sein, woran liegt es? Bitte detailliert begründen.
3. Was können Politik und Verwaltung tun, sodass ähnliche Forderungen in Zukunft nachgekommen werden kann?

Julian Klippert
Fraktionsvorsitzender

Text der Antwort
Für das „Bumke Areal“ in der Nordstadt wurde in 2017 ein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst, in dem als Planungsziel für eine Nachnutzung die Entwicklung eines Wohnstandortes formuliert wurde. Von November 2018 bis November 2019 wurde ein Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt, in dem die Eckpunkte für die konkrete Entwicklung erarbeitet wurden. Diese wurden im November 2019 in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und diskutiert und wurden dann zusammengefasst in einer BeschlussDrucksache für den nächsten Verfahrensschritt im Bebauungsplanverfahren, für die „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“. Diese Beschluss-Drucksache 15-0686/2020 konnte wegen der Absage der Bezirksrats-Sitzung am 23.03.2020 noch nicht beraten werden.

Parallel hat die Verwaltung eine zweite Beschluss-Drucksache (Nr. 0673/2020) mit einem Entscheidungsvorschlag vorgelegt, in der detailliert aufgezeigt wird, welche Forderungen aus der Petition, die dieser Ratsanfrage zu Grunde liegt, umgesetzt werden können. Die Inhalte dieser zweiten Beschluss- Drucksache, die ebenfalls noch nicht beraten werden konnte, sind Grundlage der Beantwortung dieser Ratsanfrage.

Vor diesem Hintergrund beantwortet die Verwaltung die Anfrage wie folgt:

Frage 1: Bei welchen der Forderungen sieht die Verwaltung die Möglichkeit, diesen Forderungen rechtlich nachkommen zu können?

Den Forderungen der Petition zu den Punkten 3 und 4 kann im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten gefolgt werden.
In Punkt 3 der Petition wird die Forderung nach *„einer sozialen und nachhaltigen Architektur“ erhoben (kollektive Nutzungsmöglichkeiten, Freiflächen, Orte für Begegnung/Gemeinschaftsräume, Kitas, kostenreduzierte selbstverwaltete Wohnformen etc.).*
Teilaspekte dieser Forderungen werden durch den Bebauungsplan geregelt, andere Forderungen wie z. B. die Realisierung eines Anteils von öffentlich gefördertem Wohnungsbau, die Weitergabe von Infrastrukturkosten für den Bau von Kita-Plätzen, energetische Standards oder aber auch Freiflächenkonzepte sowie unterschiedliche Wohnformen werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten durch den begleitenden städtebaulichen Vertrag gesichert werden.
In Punkt 4 der Petition wurde eine „*umfassende demokratische Mitentscheidung bei der Umnutzung des Geländes und der Entwicklung des städtebaulichen Vertrages“ gefordert.*
Die Verwaltung ist der Auffassung, dass durch das vorgeschaltete Bürgerbeteiligungsverfahren und dem daraus resultierenden Eckpunktepapier, der Forderung nach einer demokratischen „Mitwirkung“ entsprochen wurde. Im Weiteren ist die

Teilhabe durch die gesetzlich normierten Verfahren, zum Beispiel im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren gewährleistet. Die finalen Entscheidungen über die Inhalte des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Vertrages treffen der Rat bzw. der Verwaltungsausschuss als zuständige politische Gremien.

Frage2: Sollte eine Forderung oder mehrere Forderungen nicht umsetzbar sein, woran liegt es?

Nicht umsetzbar ist die unter Punkt 1 der Petition formulierte Forderung nach „ *…"Aufnahme der Gemeinnützigkeit des gesamten entstehenden Wohnraums in den städtebaulichen Vertrag. Die Mieten müssen dauerhaft günstig sein".* Die Aufnahme der Gemeinnützigkeit in den städtebaulichen Vertrag ist ein so weitreichender Eingriff in das private Eigentum, dass das öffentliche Recht hierfür keine Grundlage bietet.

Die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Dabei ist eine Leistung als angemessen zu beurteilen, wenn sie dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entspricht. Eine auf Dauer ausgerichtete vertragliche Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit des entstehenden Wohnraums mit einer damit verbundenen dauerhaften Begrenzung der Mieten im privaten Eigentum, würde diesem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit widersprechen.

Im Rahmen des bereits erwähnten Beteiligungsprozesses wurde ein Anteil von 45 % an gefördertem Wohnungsbau der realisierten Wohnungen mit dem Vorhabenträger verabredet. Für diese öffentlich geförderten Wohnungen gelten die üblichen Mietpreisbindungen von z.B. 10 – 35 Jahren, je nach Förderprogramm von Stadt, Region und Land.

Frage 3: Was können Politik und Verwaltung tun, sodass ähnliche Forderungen in Zukunft nachgekommen werden kann?

Wenn Politik oder Teile der Politik der Meinung sind, dass das rechtliche Instrumentarium, das den Kommunen für die Steuerung der Stadtentwicklung zur Verfügung steht, nicht ausreicht und modifiziert werden muss, dann muss mit politischen Mehrheiten auf Bundes- und Landesebene auf entsprechende Gesetzesänderungen hingewirkt werden. Beispielhaft zu erwähnen wäre hier das Baugesetzbuch und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz.

18.60
Hannover / 02.04.2020