



DIE LINKE.

Merik Uludag, Bahnhofstraße 48, 35440 Linden

Per E-Mail an

Herrn
Stadtverordnetenvorsteher
Fabian Wedemann

FA/0059/21-26

22.06.2022

Änderungs- / Ergänzungsantrag zur Magistratsvorlage vom 14.04.2022
(Drucksache Nr. /0038/21-26): Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag
zwischen der Stadt Linden und der Fa. Grekon 3 GmbH, Lahnau, zum Bebauungsplan
Nr. 68 "Am Bahnhof"

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Wedemann,

zum o.g. Beschlussantrag des Magistrates, bitte ich Sie folgenden Änderungs- bzw.
Ergänzungsantrag aufzunehmen.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen, dass der vom Magistrat
eingebrachte Entwurf des städtebaulichen Vertrages und Erschließungsvertrages zum
Bebauungsplan Nr. 68 "Am Bahnhof", wie folgt geändert bzw. ergänzt wird:

1. Die bestehende Formulierung in der *Präambel*: „...mit einem Anteil
*preisgedämpften Wohnraum für Schwellenhaushalte auf 25% der errichteten
Geschossfläche,..*“

wird ersetzt durch:

*„...mit einem Anteil öffentlich geförderter Wohnungen für Haushalte mit
geringem bzw. mittlerem Einkommen auf 30% der errichteten Geschossfläche...“*

2. Der §12 „Preisgedämpfter Wohnraum für Schwellenhaushalte“ wird gänzlich gestrichen. Als „neuer“ §12 wird aufgenommen:

„Sozialer Wohnraum

Der Investor verpflichtet sich, mindestens 20% der geplanten Geschossfläche als Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, gem. der Richtlinie des Landes Hessen für soziale Mietwohnraumförderung, zu errichten und mindestens 10% der geplanten Geschossfläche, als Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen, gem. der Richtlinie des Landes Hessen für soziale Mietwohnraumförderung, zu errichten. Die vorhergegangenen Quoten beziehen sich auf das gesamte Vorhabengebiet. Die öffentlich geförderten Wohnungen müssen auf alle entstehenden Häuser verteilt sein.

3. Es wird die Klausel „Wohnungsgrößen und Wohnräume“ aufgenommen:

„Wohnungsgrößen und Wohnräume

Der Investor verpflichtet sich zur Errichtung von:

- a) 6 Wohnungen (davon 2 bis 3 öffentlich gefördert)
mit einer Wohnfläche zwischen 55-60m² und 3 Wohnräumen*
- b) 6 Wohnungen (davon 2 bis 3 öffentlich gefördert)
mit einer Wohnfläche zwischen 60-70m² und 3 Wohnräumen*
- c) 6 Wohnungen (davon 2 bis 3 öffentlich gefördert)
mit einer Wohnfläche zwischen 70-80m² und 3 Wohnräumen*
- d) 8 Wohnungen (davon 2 bis 4 öffentlich gefördert)
mit einer Wohnfläche zwischen 80-90m² und 4 Wohnräumen*
- e) 4 Wohnungen (davon 1 bis 3 öffentlich gefördert)
mit einer Wohnfläche zwischen 90-100m² und 5 Wohnräumen*

4. Es wird die Klausel „Barrierefreier Wohnraum“ aufgenommen:

„Barrierefreier Wohnraum

Der Investor verpflichtet sich dazu, dass zwei der entstehenden öffentlich geförderten Wohnungen und mindestens zwei der entstehenden freifinanzierten Wohnungen, die Bedingungen gem. DIN-18040-2 – Rollstuhlgerecht - erfüllen'

Begründung:

Zu 1. Und 2.)

Die Größenordnung dieses Bauvorhabens ist für eine kleine Stadt wie Linden äußerst beachtlich. Umso wichtiger ist es, dass mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird, welcher unserer Kommune, bedeutende gemeinsinnorientierte Instrumente für eine sozial tragbare Wohnraumversorgung sichert.

Die im Entwurf des städtebaulichen Vertrages einzige vorkommende (vermeintlich) sozialorientierte Maßnahme - „Preisdämpfung für Schwellenhaushalte“ - ist absolut unzureichend und darüber hinaus aus rechtlicher Sicht sehr fragwürdig. 8,85€/m² als „preidgedämpfte“ Miete zu definieren ist unter Berücksichtigung der örtlichen Lage zweifelhaft. Zudem soll der Mietpreis an den Index für Nettokaltmieten in Hessen gebunden sein und ab einer Veränderung von drei Punkten (zu 2022) angepasst werden können. Das hätte zu Folge, dass bereits zur Erstvermietung, der anfänglich definierte Mietpreis von 8,85€/m² wahrscheinlich deutlich überschritten werden würde, da der Index aufgrund der exzessiv steigenden Lebenshaltungskosten, ebenso steigen wird. Abgesehen davon, gibt es nach meiner Auffassung keine gesetzliche Grundlage dafür, private Eigentümer von freifinanzierten Wohnungen, per Eintrag im Grundbuch, zur Abkoppelung vom Marktpreis und zur Vereinbarung eines Indexmietvertrages mit Mietern zu verpflichten. Bei Eigennutzung des Eigentümers wäre ohnehin jegliche Regelung nutzlos.

Um die dringend notwendige Schaffung von preisgünstigen Wohnungen zu realisieren, bedarf es dem Anteiligen Bau von öffentlich geförderten Wohnungen gem. den Richtlinien des Landes Hessen. Zudem ist der Bestand von 140 öffentlich geförderten Wohnungen in Linden sehr niedrig. Bis 2024 werden weitere 24 Wohnungen aus der Bindung fallen. Eine „Sozialquote“ ist für so ein Bauprojekt üblich und wird in vielen anderen Kommunen (parteiübergreifend) als selbstverständlicher Bestandteil des städtebaulichen Vertrages angesehen. In Linden sollte zumindest die Tatsache dieser

peinlich geringen und weiter schrumpfenden Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen, Anlass genug sein, sich diesem wohnungspolitischen Instrument zu bedienen und eine 20% Quote für Haushalte mit niedrigem Einkommen und eine 10% Quote für Haushalte mit mittlerem Einkommen im städtebaulichen Vertrag zu fixieren.

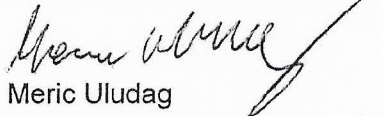
Zu 3.)

Die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis Gießen zeigt auf, dass es in Linden primär an größeren Wohnungen für Familien fehlt. Es muss sichergestellt sein, dass auch Wohnungen für diese Zielgruppen entstehen. Wohnungen mit drei Wohnräumen richten sich an Familien mit einem Kind, aber auch an alleinerziehende Elternteile mit einem Kind, die für die Trennung von Eltern- und Kinderschlafzimmer drei Wohnräume benötigen. Um die verschiedenen Haushaltgrößen in diesem Segment zu berücksichtigen und bei Wohnungen in Bindung den Anspruch für zwei Personen sicherzustellen, bedarf es Wohnungen mit drei Wohnräumen in verschiedenen Größen. Die Nachfrage und der Bedarf an Wohnungen ab vier Wohnräumen kann in Linden und im gesamten Kreisgebiet nicht annähernd gedeckt werden. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sind solche „großen“ Wohnungen nicht rentabel genug und entstehen daher initiativ selten oder überhaupt nicht. Eine vertragliche Zusicherung ist dringend erforderlich.

Zu 4.)

Es muss sichergestellt werden, dass eine angemessene Anzahl an freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen nach DIN-18040-2 (Rollstuhlgerecht) entstehen. Hierbei handelt sich um eine festgeschriebene Norm.

Mit freundlichen Grüßen



Merik Uludag