



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	18.06.2020		
Geschäftszeichen	SUB II		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.07.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 222/20

Betreff: Beantwortung der offenen Anträge aus der Wohnungsdebatte am 16.10.2019

Anlagen:	1 Antrag Nr. 19/19 der CDU-Fraktion	(Anlage 1)
	1 Antrag Nr. 24/19 der SPD-Fraktion	(Anlage 2)
	1 Antrag Nr. 46/19 der CDU-Fraktion	(Anlage 3)
	1 Antrag Nr. 54/19 der CDU-Fraktion	(Anlage 4)
	1 Antrag Nr. 82/19 der CDU-Fraktion	(Anlage 5)
	1 Antrag Nr. 110/19 der SPD-Fraktion	(Anlage 6)

Antrag:

1. Den Antrag Nr. 19 / 19 der CDU-Fraktion für behandelt zu erklären.
2. Den Antrag Nr. 24 / 19 der SPD-Fraktion für behandelt zu erklären.
3. Den Antrag Nr. 46 / 19 der CDU-Fraktion für behandelt zu erklären.
4. Den Antrag Nr. 54 / 19 der CDU-Fraktion für behandelt zu erklären.
5. Den Antrag Nr. 82 / 19 der CDU-Fraktion für behandelt zu erklären.
6. Den Antrag Nr. 110 / 19 der SPD-Fraktion für behandelt zu erklären.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, LI, OB _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Ausgangssituation

Im Zuge der Wohnungsdebatte 2019- Teil 2 wurden in der Gemeinderatsdrucksache 312/19 alle wohnungspolitischen Anträge vom 31. Januar bis zum 15. Oktober 2019 behandelt. In der anschließenden Aussprache wurde von Herrn Oberbürgermeister Czisch vorgeschlagen, dass auch auf Grund des kurzfristig eingegangenen fraktionsübergreifenden Antrags zur Wohnungsbauoffensive der UWS (10.000 – Wohnungen-Ziel) und dem noch bestehenden Diskussionsbedarf alle Anträge als nicht erledigt gelten und die Anträge nochmals in einer gesonderten Sitzung behandelt werden sollen. Mit diesem Vorschlag zeigten sich alle Mitglieder des Gemeinderates einverstanden. Die Verwaltung hat entsprechend alle offenen Anträge im Zuge dieser Beschlussvorlage zusammengeführt und umfassend beantwortet.

2. Antrag Nr. 19 / 19 vom 30.01.2019 der CDU-Fraktion

2.1. Die Stadtverwaltung fördert vermehrt bezahlbarem Wohnraum auch zur Eigennutzung und unterstützt private Baugemeinschaften und Einzelpersonen bei entsprechendem Interesse

Die im Antrag angeregte Förderung von bezahlbarem Wohnraum zur Eigennutzung, wird durch die Verwaltung unterstützt und konsequent verfolgt. Dazu gehört u. a. die Einführung der Ulmer Konzeptvergabe, in der auch explizit Bauplätze an private Baugemeinschaften vergeben werden.

In Ulm sind Baugemeinschaften - trotz einiger erfolgreicher Projekte - noch nicht als preisgünstige und individuelle Alternative zum klassischen Eigentumserwerb über einen Wohnungskauf etabliert. Das Interesse und die umgesetzten Projekte steigen aber stetig. Mit Baugemeinschaften können vielfältige und von besonderem Engagement getragene Projekte entstehen, die für das Wohnquartier oder den ganzen Stadtteil besondere Qualitäten schaffen. Sie erfordern aber auch von allen Beteiligten ein hohes Maß an Engagement, Zeiteinsatz und Professionalisierung. Daher haben sich der Fachbereich 3 und die Liegenschaften verständigt, die Baugemeinschaften durch besondere Informations- und Beratungsangebote zu unterstützen, um eine erfolgreiche Vergabe des Baugebiets Safranberg auch für die Baugemeinschaften vorzubereiten:

- Am 27.11.2017 wurde im Stadthaus in einer sehr gut besuchten Abendveranstaltung über 200 Interessierte informiert, wie eine Baugemeinschaft abläuft, welche juristischen Dinge zu beachten sind, welche Erfahrungen andere Baugemeinschaften gemacht haben und welche Baugebiete in Ulm besonders geeignet sein können.
- Ab Anfang 2018 wurde im Fachbereich 3 eine Adress- und Projektliste aufgebaut, um die Kontaktaufnahme und den Austausch unter Baugemeinschafts-Interessierten zu erleichtern.
- Am 01.02., 15.02. und 08.03.2018 wurden kostenlose Beratungsabende mit einem Projektsteuerer für Baugemeinschaften aus Tübingen und einem Juristen aus Ulm angeboten. Die Termine im Halbstundentakt waren komplett ausgebucht.

- Am 1.12.2018 wurde gemeinsam mit der vh Ulm ein ganztägiges Symposium mit Referenten zu Ökologie, Finanzierung, Mietshäuser Syndikat, Projektsteuerung und Rechtsformen mit etwa 80 Teilnehmern veranstaltet.

Der Gemeinderat hat in der Wohnungsdebatte 2017 beschlossen, die Vergabe von städtischen Grundstücken verstärkt an den verschiedenen sozialen, funktionalen und inhaltlichen Qualitäten der angebotenen Konzepte auszurichten. Der Kaufpreis ist dabei fix und spielt in der Bewertung der Kaufangebote keine Rolle. Beim Baugebiet "Am Safranberg" wurde dieser Beschluss erstmals umgesetzt. Die sogenannte „Ulmer Vergabe“ orientiert sich an den Grundzügen einer Konzeptvergabe für Baugrundstücke.

Bei Konzeptvergabeverfahren steht die Qualität der eingereichten Bewerbungsunterlagen im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Ziel ist es, nach Maßgabe ausgewählter Kriterien, eine bestmögliche Lösung zu finden. Hierbei ist noch nicht ein möglicher architektonischer oder städtebaulicher Entwurf relevant. Vielmehr geht es um die durch das Vorhaben im Quartier entstehende „Stadtrendite“, also das, was ein Projekt für ein Quartier an Qualitäten und Vielfalt mitbringt. Das beste Konzept, unter allen eingereichten Vorschlägen, wird in einer Art Wettbewerbsverfahren unter Berücksichtigung der Themenschwerpunkte "Nutzungskonzept", "Städtebau/Architektur/Ökologie" und "Energie/Technik/Mobilität" ermittelt.

Die Vergabe nach Konzeptqualität ist ein wesentliches Instrument, um die Umsetzung sowohl wohnungspolitischer als auch umwelt- und / oder stadtentwicklungspolitischer Ziele bei der Grundstücksvergabe zu ermöglichen.

Bei insgesamt moderaten von der Stadt aufgerufenen Grundstückspreisen können hier im Gegenzug Projektinhalte (wie z.B. die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, besondere Investitions- und Betriebsformen etc.), erreicht werden.

Die Konzeptvergabe liefert im Wesentlichen folgende Vorteile:

- Festlegung eines transparenten Vergabeverfahrens nach definierten Kriterien
- Möglichkeit der aktiven Beeinflussung der Nutzung der zukünftigen Bebauung als auch des städtebaulichen, architektonischen, energetischen und ökologischen Qualität
- Sicherstellung vielfältiger Wohnformen und gemischter Bewohner- und Nutzungsstrukturen
- **Förderung von Projekten von kleineren Genossenschaften und Baugemeinschaften**

2.2. Die UWS bietet pro Jahr 1% ihres Wohnungsbestandes an interessierte Mieter zum Verkauf und Eigennutzung an.

Weiterhin wurde im Antrag auf den Verkauf von UWS-Wohnungen, an interessierte Mieter zur Eigennutzung hingewiesen. Diesbezüglich verkauft die UWS seit vielen Jahren regelmäßig einzelne Wohnungen aus teilprivatisierten Beständen. Dies geschieht immer dann, wenn Mieter ausziehen und die Wohnung leer ist. Zuvor wurden diese Wohnungen stets den Mietern zum Erwerb angeboten. Die Angebote wurden in diesen Fällen jedoch überwiegend nicht angenommen.

Darüber hinaus ist jedoch nicht geplant weitere Wohnanlagen der UWS zu privatisieren. Es besteht Konsens darüber, dass die UWS im Lichte der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung ihr Mietwohnungsangebot deutlich ausweiten muss, um ihrer Rolle als großer Mietwohnungsanbieter in Ulm dauerhaft gerecht zu werden. Die damit verbundenen positiven Effekte auf das Mietwohnungsangebot, den Mietspiegel, die sozialen Strukturen in den Stadtteilen würden bei einer Teilveräußerung des Bestandes

langfristig nicht mehr in dem Maße erfüllt werden können. Erfahrungsgemäß gehören gerade ältere Mietwohnungen zu den eher kostengünstigen Mietwohnungen im Bestand. Auf diese Weise kann langfristig preiswerter Wohnraum bereit gestellt werden. Bei einem Verkauf stünden diese Wohnungen im Mietsegment nicht mehr zur Verfügung.

2.3. Baugrundstücke in den Stadtteilen und Ortschaften werden schneller erschlossen und vergeben, ggf. durch Ausweisung auch kleinerer Baugebiete.

Zur Maßnahme, Baugrundstücke und Teilflächen großer Baugebiete schneller zu erschließen und zu vergeben ist anzumerken, dass die Stadt Ulm seit Jahren erfolgreich Baugebiete in Bauabschnitten bzw. Teilen realisiert. Dies ermöglicht eine kontinuierliche Entwicklung einzelner Gebiete, ohne die technischen und sozialen Infrastrukturen zu überlasten. Diesbezüglich sind unter anderem die Baugebiete "Dichterviertel", "Eschwiesen", "Unter dem Hart" und "Am Weinberg" zu nennen. Allerdings ist zur Gewährleistung einer langfristigen Qualität der entstehenden Quartiere auch künftig eine intensive Auseinandersetzung mit Teilaspekten der Entwicklung erforderlich, die gerade in der Innenentwicklung nicht verzichtbar ist. Die Verwaltung arbeitet mit Hochdruck an der Entwicklung der einzelnen Gebiete.

2.4. Verkaufspreise von Bauträgern auf städtischen Grundstücken

Die Stadt Ulm intensiviert weiterhin den Bau geförderter Wohnungen auf städtischen Grundstücken. Zudem verweist die Verwaltung auf konkrete Maßnahmen und Unterstützungen für verschiedene Bedarfsgruppen unter Ziffer 5.1. der Wohnungsdebatte 2019 - Teil 2 (GD 312/19). Eine darüber hinausgehende finanzielle Förderung von Eigentumsmaßnahmen durch die Stadt Ulm ist nicht angedacht.

3. Antrag Nr. 24 / 19 vom 05.02.2019 der SPD-Fraktion

Die im Antrag beschriebenen Vorschläge einer aktiven und sozialverträglichen Wohnungsbaupolitik werden regelmäßig zwischen Verwaltung und Wohnungswirtschaft rückgekoppelt. Diesbezüglich soll die UWS auch weiterhin eine wichtige Rolle im Wohnungsmarkt der Stadt Ulm einnehmen. Um dies dauerhaft zu gewährleisten, müssen alle notwendigen Voraussetzungen geschaffen bzw. erhalten werden.

3.1. Stärkung kommunaler Unternehmen

Zum Thema wird auf die folgenden Punkte verwiesen:

- 1 a) Die UWS prüft laufend den Markt um ggf. Objekte anzukaufen. Dies gelingt in einigen Fällen, in vielen Fällen ist jedoch der derzeit geforderte Erwerbspreis wirtschaftlich nicht darstellbar. Die UWS achtet bei allen Ankäufen und Erwerben darauf, eine nachhaltige Refinanzierung sicherzustellen.
- 1 b) Derzeit kann die UWS ihre Neubauinvestitionen gut mit Eigenkapital ausstatten. Um dies dauerhaft zu gewährleisten, müssen insbesondere die erwirtschafteten Jahresüberschüsse im Unternehmen verbleiben, um die vorhandene Eigenkapitalbasis langfristig zu stärken und ein nachhaltiges Unternehmenswachstum zu ermöglichen.
- 1 c) Die UWS prüft regelmäßig die Möglichkeiten in den Ortschaften Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zu errichten. Neben der eingeschränkten

Verfügbarkeit an geeigneten Geschossbaugrundstücken stehen insbesondere Gründe einer effizienten Projektabwicklung und einer ausreichenden Projektgröße entgegen. Bei Berücksichtigung knapper interner und externer Ressourcen zu Umsetzung von Bauvorhaben liegt der Fokus derzeit auf der Kernstadt. Wenn es bei Berücksichtigung der Rahmenbedingungen möglich ist, prüft die UWS im konkreten Einzelfall ein mögliches Neubauengagement in den Ortsteilen.

- 1 d) Ein Hauptziel der UWS ist und bleibt die aktive Beteiligung in allen Baugebieten und damit einhergehend einen Beitrag zu lebendigen und durchmischten Stadtquartieren zu leisten.
- 1 e) Das Modell der Zwischenanmietung durch die UWS (bei Einzelvermietern) wurde bereits bei der Erschließung von Wohnraum für Geflüchtete praktiziert. In Sondersituationen ist dies möglich, für eine flächige Wirkung jedoch eher ungeeignet. Große Mengeneffekte an neuem Wohnraum sind nicht zu erwarten, da einer Vermietung in der benannten Vermieterzielgruppe oft andere Gründe entgegenstehen. Darüber hinaus ist eine befristete Vermietung mietrechtlich nur eingeschränkt und bei bestimmten Zielgruppen möglich.
- 1 f) Die UWS ist als größter Wohnungseigentümer in Ulm, ein verlässlicher Partner wenn es um das Thema bezahlbarer Wohnraum geht. Dies spiegelt auch die Liste von Neubauvorhaben der nächsten Jahre wieder (GD 252/19, Ziffer 3.4).

Die PEG ist hingegen für Aufgaben im Bereich der Projektentwicklung und hier insbesondere im gewerblichen Segment zuständig. Die Aufgaben im Wohnbausektor können auch zukünftig durch die örtliche und regionale Wohnungswirtschaft umgesetzt werden.

Sofern Privatanleger im Wohnungsbereich aktiv werden möchten, können sie dies auch weiterhin durch Eigeninvestitionen in Wohnbauprojekte tun.

3.2. Der Beitrag von Bauträgern und Investoren zum sozialverträglichen Wohnungsbau

- 2 a) Hier wird inhaltlich auf die Ziffern 5.1 und 5.2 der Wohnungsdebatte 2019 Teil 2 (GD 312/19) verwiesen.
- 2 b) Um langfristig bezahlbare Mieten zu sichern, wurden die Einflussmöglichkeiten der Kommune Stadt bereits im Teil 1 der Wohnungsdebatte 2019 (GD 252/19) beschrieben. Diesbezüglich wird auf die Ziffer 4 (GD 252/19) verwiesen.
- 2 c) Das Ergebnis des Expertengesprächs zwischen Bauträgern und Verwaltung hat ergeben, dass die städtischen Richtlinien ohne Veränderungen beibehalten werden können (s. Ziffer 4, GD 312/19). Zudem ist aus Sicht der Verwaltung eine durchgängig hohe Quote von 50 % geförderter Wohneinheiten im Hinblick auf die soziale Verträglichkeit sowie die wirtschaftliche Umsetzbarkeit kritisch zu sehen. Auch die UWS realisiert in ihren Projekten insbesondere aus Gründen der sozialen Mischung meist einen Anteil von deutlich unter 50%.

3.3. Rechtliche Möglichkeiten ausschöpfen

- 3 a) Der Beschluss zur Fertigstellung von 700 WE / a (GD 090/16), bildet die Grundlage zur Steigerung der Wohnbautätigkeit in Ulm. Aus Sicht der Verwaltung werden die rechtlichen Grundlagen durch eine erhöhte Ausweisung neuer Wohngebiete sowie der dazugehörigen Satzungen von Bebauungsplänen

gegeben. Dies hat ggf. auch unvorhersehbare Anpassungsmaßnahmen zur Folge (s. Ziffer 2.5, GD 312/19).

Weiterhin vom Gemeinderat der Beschluss zur Stellplatzsatzung "Am Weinberg" und "Dichterviertel" gefasst. Im Mittelpunkt steht die Reduzierung des Stellplatzschlüssels im Bereich des geförderten Wohnungsbaus.

- 3 b) Die Verwaltung hat die Anwendung einer Zweckentfremdungssatzung geprüft und ist zum Ergebnis gekommen, dass diese aufgrund einer nicht relevanten Größenordnung kein wirksames Mittel darstellt. Ein Vergleich mit anderen Zweckentfremdungsverordnungen der Städte Stuttgart und Freiburg hat gezeigt, dass die Wirksamkeit als ernüchternd einzustufen ist.
- 3 c) Hier wird inhaltlich auf die Ziffern 5.1 und 5.2 der Wohnungsdebatte 2019 - Teil 2 (GD 312/19) verwiesen.
- 3 d) Die Liegenschaftspolitik der Stadt Ulm hat sich bis heute bewährt. Dies haben Auswertungen in der Wohnungsdebatte 2016 (GD 090/16) gezeigt. Die Kosten der Baugrundstücke sind vergleichsweise niedrig im Gegensatz zu anderen süddeutschen Großstädten (Quelle LBS-Studie "Markt für Wohnimmobilien 2014). Ein Abweichen von der Ulmer Bodenpolitik wird aus Sicht der Verwaltung als nicht notwendig erachtet.

3.4. Werkwohnungen fördern

Die Realisierung von Werkwohnungen ist sicherlich eine Möglichkeit, Investitionen auf dem Wohnungsmarkt zu intensivieren und bei entsprechendem Engagement von Ulmer Unternehmen möglich. Allerdings steht die Umsetzung immer auch in Konkurrenz zur inhaltlichen Qualität anderer Investoren. Aufgrund des Mietrechtes und der entsprechenden Belegung der Wohnungen sind vermutlich auch "Werkwohnungen" eher dem normalen Mietwohnungsmarkt zuzuordnen. Die Stadt wird im Rahmen der Konzeptvergabe die inhaltlichen Qualitäten entsprechender Bewerbungen prüfen.

Inwiefern die Nachfrage nach Werkwohnungen besteht und welche Betriebe Planungen in diesem Bereich verfolgen, kann abschließend nicht geklärt werden. Die Verwaltung wird eine entsprechende Abfrage bei den großen Ulmer Unternehmen durchführen.

Mit der städtischen Konzeptvergabe ist ein weiteres Instrumentarium eingeführt worden, an denen sich grundsätzlich Ulmer Unternehmen beteiligen können (s. Ziffer 7.1, GD 312/19).

3.5. Städtische Projekte beschleunigen

- 5 a) Die Bleidornkaserne wird mind. bis 2025 im Besitz der Bundeswehr verbleiben. Dies geht laut der aktuellen Übersicht zur Standortschließung in Deutschland hervor (s. Ziffer 3.1). Ob eine Teilbebauung des Areals mit Wohnungen inklusive Belegungsrechten umsetzbar ist, kann derzeit nicht geklärt werden. Für die UWS wäre es vorstellbar, den früheren Erwerb des Areals an die teilweise Herausgabe von Belegungsrechten zu koppeln.
- 5 b) Der Masterplan Kuhberg gilt weiterhin und wird vom Grunderwerb verfolgt.
- 5 c) Die Entwicklung der Stockmahl wird durch die Verwaltung weiter verfolgt. Nach erfolgten Grundsatzbeschluss 2017 (GD 033/17) und der Zustimmung zum städtebaulichen Entwicklungskonzept 2018 (GD 279/18), wird das Projekt derzeit weiterentwickelt.

Zum Thema Vorkaufsrecht wird im Detail auf die Ausführungen unter Ziffer 5.2 der Wohnungsdebatte 2019 - Teil 2 (GD 312/19) verwiesen.

4. Antrag Nr. 46 / 19 vom 21.02.2019 der CDU-Fraktion

4.1. Flächenkompensation im Flächennutzungsplan

Die Stadt Ulm besitzt nach aktueller Flächenbilanzierung noch ca. 140 ha Wohnbaufläche (s. Ziffer 3.3). Im Zuge der Stadtklimatologischen Untersuchung (GD 438/18) hat sich herausgestellt, dass alle Wohnbauflächen die aktuell im FNP ausgewiesen sind, grundsätzlich umsetzbar sind.

Bei der Aufstellung des FNP 2010 lag jedem Baugebiet eine stadtklimatologische Untersuchung zu Grunde. Zukünftig ist geplant bei allen größeren Bauvorhaben, vor allem in Bereichen von Kaltluftleitbahnen eine detaillierte stadtklimatologische Voruntersuchung durchzuführen. Baugebiete der Innenentwicklung können in der Regel ohne eine Änderung des Flächennutzungsplans realisiert werden.

Um Familien das Wohnen in der Stadt zu ermöglichen, wurde in der Wohnungsdebatte 2011 (GD 144/11) beschlossen bis 2016 mind. 33 % aller Geschosswohnungsbauten als 4- und mehr-Zimmerwohnungen zu errichten. Die Fertigstellungszahlen großer Wohnungen sind ab 2014 messbar gestiegen (s. Ziffer 5.1, GD 196/20). Dies ist als klarer Erfolg der Wohnungsdebatte 2011 zu verzeichnen. 2018 haben erstmals die 4- und mehr-Zimmerwohnungen, das Segment der 3- Zimmer-Wohnungen übertroffen. Unterdessen stieg zum zweiten Mal in Folge, die Zahl der 3- Zimmer-Wohnungen in 2019 weiter an.

4.2. Nachfrage von Wohnungsgrößen am Ulmer Wohnungsmarkt

Ein Großteil aller fertiggestellten Wohnungen ist im Bereich der klassischen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zu finden. Im Zuge der ALP-Studie (Anlage 1 zur GD 252/19) wurde überschlägig festgestellt, dass es bereits heute einen Mangel an kleineren Wohnungen gibt (1-2-Zimmer-Wohnungen). Die Gründe sind unter der Ziffer 5.1. der Wohnungsdebatte 2019 - Teil 2 (GD 312/19) erläutert.

5. Antrag Nr. 54 / 19 vom 08.03.2019 der CDU-Fraktion

Zu der in Antrag Nr. 54 angesprochenen Thematik wird ebenso an die Ausführungen in Ziffer 5.2. der Wohnungsdebatte 2109 - Teil 2 (GD 312/19) verwiesen.

5.1. Vorkaufsrecht im Stadtgebiet Ulm

Vorbemerkung

Im Zuge der Industrialisierung wurde in Ulm in den 1890er Jahren die bis heute konsequent verfolgte Ulmer Boden- und Baulandstrategie begründet. Damals wurde u.a. begonnen mit dem Bau von Arbeitereigenheimen in der Ulmer Oststadt nahe der Fabriken die einen hohen Personalbedarf zu verzeichnen hatten.

Damals wurde aber ebenso begonnen mit einem systematischen aktiven Aufkauf unbebauter Grundstücke im Außenbereich um den Besitz der Stadt und der Stiftung zu mehren. Beide wurden wiederum seit dem 13. Jh. aufgebaut, um vorbereitet zu sein für Aufgabenerfüllungen der Stadt mittels Verfügbarkeit von kommunalem Grundbesitz.

Diese aktive Herangehensweise, was Erwerb von Grundstücken und Gebäuden betrifft, wird angesichts des aktuellen großen Drucks bei den Gewerbe- und Wohnbau-flächen am starken Wirtschaftsstandort in der Region Ulm weiter mit Nachdruck verfolgt. Der Gemeinderat stellt dafür erhebliche Mittel zur Verfügung.

In den Orts- und Stadtteilen, bei der Neugestaltung von Ortsmittelpunkten, bei der Neugestaltung von Stadtquartieren in Sanierungsgebieten, selbst in der Ulmer City (vgl. Projekt Sedelhöfe) ist es dieser Bodenstrategie immanent, dass auf freiwilliger Basis versucht wird, in teilweise sehr zeitintensiven Prozessen und Gesprächen, Grundstücke und Gebäude aktiv aufzukaufen.

Die Stadt Ulm **agiert** am Bodenmarkt.

Somit ist zu erkennen, worin der grundsätzliche Unterschied zum Vorkaufsrecht nach § 24 ff. BauGB besteht:

Dabei handelt es sich um ein **Reagieren** der Städte und Kommunen, nämlich immer dann, wenn ein Grundstück oder Gebäude bereits zwischen zwei Parteien im Grundstücksverkehr den Eigentümer gewechselt hat und die Stadt dann in Verfolgung ihrer Rechte überlegt, ob sie in diesen ausverhandelten Vertrag eintritt durch Ausübung des Vorkaufsrechts.

Diese vollkommen unterschiedlichen Herangehensweisen gilt es zu bedenken, wenn man sich vertieft dem Thema Vorkaufsrecht für Städte und Kommunen widmet und sich damit befasst.

Neue Gebiete für ein Vorkaufsrecht

im Jahre 2018 wurde beispielsweise auf Vorschlag der Verwaltung vom Gemeinderat beschlossen, die älteren Gewerbegebiete im Ulmer Westen mit einem Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Ulm zu belegen. Die Begründung der Ausweisung dieser Satzungen basierte auf der umfangreichen Untersuchung "Gewerbe in der Stadt" in Kombination mit den bestehenden Bebauungsplänen.

In Ulm gibt es bereits eine Vielzahl von größeren Vorkaufsrechtsgebieten mit unterschiedlichen Zielsetzungen. 22 Gebiete sind im Laufe der vergangenen 40 Jahre festgelegt worden. **Das Vorkaufsrecht darf grundsätzlich nur zur Erreichung der formulierten Ziele ausgeübt werden.**

Hingewiesen sei an dieser Stelle auch auf die umfangreichen Möglichkeiten des allgemeinen Vorkaufsrechts, wie beispielsweise:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3: in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich
- § 24 Abs. 1 Nr. 4: im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung
- § 24 Abs. 1 Nr. 5 im FNP dargestellte „geplante Wohnbauflächen“ im Außenbereich
- Und in § 24 1 Nr. 6: in Gebieten, die nach § 30, 33 oder § 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind

Gegenwärtig bemüht sich der Deutsche Städtetag um Verbesserungen bei den gesetzlichen Regelungen zum kommunalen Vorkaufsrecht im Baugesetzbuch.

Die Ausweisung neuer Gebiete erfordert eine fundierte Begründung.

Für ein besonderes Vorkaufsrecht muss gem. § 25 BauGB stets eine konkrete städtebauliche Maßnahme beabsichtigt sein, um ein besonderes Vorkaufsrecht begründen zu können. Gem. BauGB-Kommentierung sind jedoch städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige informelle Planungen, auch wenn sie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Gemeinde beschlossen worden sind, keine „städtebaulichen Maßnahmen“ im Sinne des § 25 Abs. 1 S.1 Nr. 2 BauGB.

Städtebauliche Maßnahmen sind z.B.:

1. Die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans
2. Stadtumbaugebietsmaßnahmen oder aber z.B. auch
3. Städtebauliche Maßnahmen zur sozialen Stadt

Wenn also bspw. in einem Quartier mit einem Rahmenplan eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen werden soll, müsste die Aufstellung eines Bebauungsplans für den entsprechenden Bereich in Erwägung gezogen werden.

Die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts

Die Stadt Ulm steigt zu den Bedingungen des bereits abgeschlossenen notariell beurkundeten Kaufvertrages zwischen zwei Privaten in diesen Vertrag ein.

Dies ist die gegenwärtige Rechtslage:

- Zu dem im Kaufvertrag vereinbarten und festgeschriebenen Preis
- Innerhalb der knappen Frist von 2 Monaten
- Außerdem mit der Unsicherheit, dass der Käufer das Vorkaufsrecht über eine sog. Abwendungsvereinbarung abwehren kann indem er sich den städtebaulichen Zielen der Kommune unterwirft.

Vorkaufsrechte wurden in der Vergangenheit wie folgt von der Stadt Ulm wahrgenommen:

1. Ausübung des Vorkaufsrechts: Pro Jahr 1
2. Abschluss einer sog. Abwendungsvereinbarung: Pro Jahr ca. 2 - 3

6. Antrag Nr. 82 / 19 vom 29.03.2019 der CDU-Fraktion

6.1. Wohnbaugipfel

Am 10.07.2019 fand zur Evaluation der im Mai 2017 vom Gemeinerat beschlossenen Richtlinien zum preisgünstigen Wohnungsbau ein Expertengespräch statt. Die Bauverwaltung hatte hierzu ca. 30 lokale Akteure – Bauträger, Vertreter verschiedener Wohnungsbaugesellschaften – und die Gemeinderatsfraktionen eingeladen.

Der Schwerpunkt der Diskussion und des Austausches lag auf der Vorgabe seitens der Stadt, dass zur Realisierung von preisgünstigen Wohnungen mindestens 30 % der Wohnungen - bezogen auf die Wohnfläche – als öffentlich geförderte Wohnungen realisiert und vermietet werden müssen.

Ein wesentlicher Grund, die Richtlinien dahingehend zu ändern, lag im Rahmen der Beschlussfassung 2017 darin begründet, dass geförderte Wohnungen aufgrund der bestehenden Landesförderung nahezu kostenneutral errichtet und vermietet werden können. Bei der Anwendung der bisherigen städtischen Richtlinien zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete sei das nach Auffassung der Wohnungswirtschaft nur durch eine Quersubventionierung der nicht unter diese Regelungen fallenden Wohnungen möglich gewesen. In der Konsequenz müssten diese Wohnungen im Endeffekt teurer vermietet werden als ohne Förderprogramm.

Es wurde intensiv diskutiert, inwiefern bei klassischen Bauträgerprojekten die folgenden Fragestellungen für alle Seiten zufriedenstellend gelöst werden können:

1. Abverkauf von Eigentumswohnungen und Bestandshaltung von öffentlich geförderten Wohnungen zur Miete durch den Bauträger in einem Projekt, insb. wenn die Vermietung von Wohnungen nicht zu dessen Kerngeschäft gehört.
2. Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen und frei finanzierten Wohnungen in einem Gebäude.
3. Hinweis aus dem Teilnehmerkreis: Nicht jedes Baugebiet eigne sich für die Anwendung der wohnungspolitischen Beschlüsse (z.B. Safranberg)

zu 1.):

Zu den Fördermöglichkeiten nahm ein Vertreter der L-Bank Stellung. Er wies darauf hin, dass es durchaus möglich sei, dass ein Bauträger die öffentlich geförderten Wohnungen zwar de facto baut, der Förderantrag allerdings vom Käufer übernommen wird. Insofern haben Bauträger die Möglichkeit, das sie die zur Vermietung vorgesehenen Wohnungen nicht in Ihrem Bestand halten müssen. Einen Bestand an Mietwohnungen aufzubauen ist nicht das Kerngeschäft von Bauträgern, wobei auch diese Option teilweise in Erwägung gezogen wird.

Zudem besteht auch die Möglichkeit, dass Bauträger die Wohnungen bzw. die gesamten Gebäude bspw. an bestandshaltende Wohnungsbaugesellschaften verkaufen.

Kritisch gesehen wurde seitens der Wohnungswirtschaft, dass die Bearbeitung von Förderanträgen bei der L-Bank mehrere Monate dauert, und dies insb. beim Verkauf dieser Wohnungen an private Dritte zu Problemen führen kann. Hier wurde von der L-Bank zugesichert, dass man in diesen Fällen zur Überbrückung eine so genannte Reservierungszusage einholen kann. Auf diese Weise kann auch im Rahmen der Projektentwicklung vor Verkauf an den späteren Eigentümer schon eine verbindliche Zusage von Fördermitteln von der L-Bank erfolgen.

zu 2.):

Die hier vorgetragenen Argumente, wie z.B.:

- Unterschiedliche Preise bei gleicher Bauweise und Ausstattung
- Erhebliche Preisdifferenzen und Erwartungen der Bewohner
- Unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten und entsprechend divergierende Ansprüche

sind auch aus Sicht der Verwaltung durchaus nachvollziehbar. Auch wenn es z.B. bei der UWS erfolgreich anders gehandhabt wird und hier auch eine soziale Mischung innerhalb eines Gebäudes erfolgt, lässt die bestehende Richtlinie zu, bei einem Bauvorhaben, das beispielsweise aus 3 Gebäuden besteht, ein komplettes Gebäude für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen und die beiden anderen Gebäude als Eigentumswohnungen auf den Markt zu bringen. Aus Sicht der Verwaltung ist es entscheidend, dass die Mischung im Quartier erfolgt. Dies ist hiermit gewährleistet.

zu 3.):

Im Baugebiet Safranberg ergeben sich auf Grund der topographischen Gegebenheiten und der städtebaulichen Vorgaben, z.B. einer sehr kleinteiligen Bebauung (teilweise Einspanner) bezogen auf den Quadratmeter vermarktbarer Wohnfläche für Ulmer

Verhältnisse vergleichsweise hohe Grundstückskosten. Dies erschwert die Realisierung von öffentlich geförderten Wohnungen. Dass dies aber dennoch zu stemmen ist, haben die Ergebnisse der am Safranberg erprobten weiterentwickelten Ulmer Vergabe gezeigt. Hier sollen Vorhaben mit teilweise über 50 % Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau realisiert werden.

Bei den weiteren, in den nächsten 1 bis 3 Jahren auf den Markt kommenden Wohnquartieren, wie z.B. Am Weinberg oder Egginger Weg wird dieses Verhältnis von Grundstückspreis zu realisierbarer Wohnfläche deutlich günstiger ausfallen. Der Safranberg muss diesbezüglich als „Sonderfall“ angesehen werden.

Wenn die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen stimmen, können auch nach Auffassung der Bauträger öffentlich geförderte Wohnungen ohne Nachteile für den Bauträger realisiert werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die im Mai 2017 beschlossenen Richtlinien zum preisgünstigen Wohnen ohne Änderungen beibehalten werden sollen.

7. Antrag Nr. 110 / 19 vom 03.05.2019 der SPD-Fraktion

7.1. Grundstückspotentiale besser nutzen

Die im Antrag genannten Möglichkeiten der Aufstockung bzw. Überplanung von Nicht-Wohngebäuden wie Discountern und Supermärkten bieten zweifelsfrei Potenziale für den Wohnungsbau. Die Möglichkeiten innerstädtische Flächen zu überbauen hängt vielfach mit dem fehlenden Grunderwerb der Grundstücke zusammen. Insofern unterstützt die Verwaltung Bauträger und Gesellschaften wie die UWS, oben genannte Flächen zu aktivieren und einer Mischnutzung zuzuführen. Insbesondere in der Wielandstraße wäre eine entsprechende Entwicklung wünschenswert und besitzt große Potenziale für die Wohnbauentwicklung. Die Verwaltung wird auf die Eigentümer zugehen, inwieweit eine Projektentwicklung denkbar ist.

Derzeit sind folgende Projekte in Planung bzw. Realisierung:

- Neubauareal "Sedelhöfe", Integrierung eines Lebensmittelmarktes sowie Einzelhandel und Büros
- Neubauvorhaben der UWS, Söflinger Straße / Kässbohrerstraße, Integration eines Discounters sowie Einzelhandel
- Neubebauung einschließlich Wohnnutzung des Lidl-Marktes in der Wörthstraße / Elisabethenstraße