

An den Oberbürgermeister der
Großen Kreisstadt Traunstein
Herrn Dr. Christian Hümmer

Koan Hint´n loss´n:

„Sozialgerechte Bodennutzung in Traunstein“

23.06.2023

Betreff: SoBoN (Sozialgerechte Bodennutzung)

**Antrag zum Einstieg der Großen Kreisstadt Traunstein in eine Konzeptentwicklung gem. § 1
Abs. 5 Satz 1 BauGB i.V.m. § 11 BauGB**

Die große Kreisstadt Traunstein entwickelt sich:

- Traunstein ist Schul- & Hochschulstadt und stellt so für alle denkbaren schulischen & beruflichen Aus- & Weiterbildungsszenarien ein Angebot für jegliche Bildungsinteressen zur Verfügung
- Traunstein bietet ein attraktives Umfeld für Unternehmen & selbständige Einzelunternehmer
- In Traunstein ist gut Arbeiten: Ein differenziertes und attraktives Ausbildungs- & Arbeitsplatzangebot für Arbeitnehmer*Innen, Angestellte & Verbeamtete gleichermaßen zieht viele Menschen an
- Traunstein ist Behördenstadt: Nahezu jegliche kommunale Behörde, die zentrale Justiz mit Amts- & Landgericht, sowie Finanzbehörden sind auf kurzen Wegen bürgernah zu erreichen.
- Traunstein ist eine soziale Stadt: Traunstein verfügt über ein differenziertes Angebot sozialer Dienstleistungen in freier und privatwirtschaftlicher Trägerschaft in den Bereichen Jugendhilfe, Eingliederungshilfe, Pflege und Vielem mehr
- Traunstein ist Kulturstadt: Sowohl Traunstein selbst, als auch die auf kurzen Wegen regional zu erreichenden Veranstaltungsstätten, bieten ein großes Angebot für Kulturinteressierte jeglicher Couleur
- Traunstein ist Ehrenamts- & Vereinsstadt: In Traunstein engagieren sich unzählige Vereine & Ehrenamtliche in allen denkbaren sicherheitsrelevanten (Feuerwehren, Rettungsdienste), sportlichen, kulturellen und brauchumpfleghenden Bereichen. Die Vereine und ehrenamtlich unermüdlich für das gesellschaftliche Leben Tätigen bilden den sozialen Kitt des Stadtlebens.

- Traunstein liegt im Herzen des Chiemgaus: auf kurzen Wegen sind sowohl städtische als auch regionale Freizeit - & Ausflugsgebiete für alle denkbaren Bedürfnisse zu erreichen
- Traunstein ist ein attraktives Umfeld für Projektentwickler im Bereich Wohnungsbau, es locken hohe Grundstückswertsteigerungen nach entsprechender Investition.

Kurzum: Traunstein – das Herz des Chiemgaus – wächst, da es aufgrund seiner vielen Qualitäten für Angehörige alle Bevölkerungsschichten und Unternehmen eine große Anziehungswirkung hat.

Damit verbunden steht die Große Kreisstadt Traunstein vor großen Herausforderungen, die der vorhandenen wie auch der zuwachsenden Bevölkerung gleichermaßen gerecht werden muss:

- Schaffung ausreichenden Wohnraums für alle Bevölkerungsschichten, insbesondere aber bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Gesellschaft bis hin zum sozialen Wohnungsbau
- Erhalt und Ausbau der frühkindlichen & schulischen Infrastruktur in kommunaler Zuständigkeit als städtische Pflichtaufgaben
- Erhalt & nachhaltiger Ausbau einer zeitgemäßen verkehrlichen Infrastruktur
- Erhalt & Ausbau der sozialen Infrastruktur und freiwilligen Leistungen
- Erhalt und Ausbau der innerstädtischen Lebensqualität (Freiraumplanung (z.B. Attraktive Innenstadt & Stadteilentwicklung), Grüngestaltung etc.)

Jedes Jahr stehen die politischen Entscheidungsträger auf Ebene des Stadtrates vor der Herausforderung, in enger Zusammenarbeit mit der Stadtkämmerei & den anderen Fachbereichen der Verwaltung einen tragfähigen & rechtskonformen Haushalt aufzustellen, der zum Einen die Finanzierung der der kommunalen Ebene übertragenen staatlichen Pflichtaufgaben wie auch die Finanzierung einer möglichst breit gefächerte Bereitstellung freiwilliger Aufgaben sicherstellen soll – und dies möglichst ohne zusätzliche Schulden aufzunehmen, die den Handlungsspielraum Traunsteins einschränken und nachfolgenden Generationen finanzielle Bürden auferlegen.

Um zusätzliche Einnahmen für den Haushalt zu generieren sind folgende Grundszenarien denkbar:

- Minderung der Ausgaben, meist mit Reduzierung oder im schlimmsten Fall Streichung freiwilliger Leistungen einhergehend.
- Erhöhung kommunaler Steuern und Gebühren, sowie Erhebung bzw. Erhöhung von Beiträgen zu kommunalen Dienstleistungen – wodurch Traunstein an Attraktivität für Unternehmen, Eigentümer und BürgerInnen gleichermaßen verlieren würde.
- Beteiligung von Investoren im Bereich Wohnbauplanung an den durch die jeweilige Baumaßnahme ursächlich ausgelösten Kosten sozialer Infrastruktur

Das BauGB bietet hierzu die Möglichkeit:

§ 1 Abs. 5 BauGB: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, **und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.**“

§ 11 Abs. 1 Ziff. BauGB Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:

2. (...) **die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung;**
3. **die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind**

Was versteht man unter Sozialgerechter Bodennutzung ?

- Voraussetzung: die Planung eines Investors führt zu einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung & macht unmittelbar Infrastrukturmaßnahmen (z.B. zusätzliche KiTa-Plätze, Schulen, Grünflächen etc.) erforderlich.
- Die Stadt schließt gem. der für eine SoBoN-Richtlinie geltenden Grundsätze:
 - **Gleichbehandlung** (gilt für private Investoren wie für Wohnbaugesellschaften, Genossenschaften u.a. gleichermaßen); dem Investor verbleibt mindestens 1/3 des Wertes der durch die Projektentwicklung zu erwartenden Bodenwertsteigerung)
 - **Transparenz** (Verfahrensgrundsätze und die vom Planungsbegünstigten zu tragenden planungsursächlichen Kosten, Lasten und sonstigen Aufwendungen sowie kostenrelevante Bindungen (z.B. festgeschriebene Anteile an gefördertem & Sozialem Wohnungsbau) sind öffentlich für jedermann einsehbar)
 - **Kalkulationssicherheit** (Höhe der auf den Planungsbegünstigten zukommenden Kosten sind zu einem frühen Zeitpunkt der Projektentwicklung vorhersehbar und damit kalkulierbar)

städtebauliche Verträge mit jedem potentiellen Investor (privatwirtschaftlich, Wohnbaugesellschaft, Baugenossenschaften etc.).

Was kann man durch SoBoN erreichen ?

- dauerhafte zusätzliche Schaffung von gefördertem und preisgedämpften Wohnraum
- dauerhafte Kostenbeteiligung und unentgeltliche Flächenbereitstellung an der ursächlichen Infrastruktur
- dauerhafte Übernahme der Herstellungskosten und unentgeltliche Flächenbereitstellung der ursächlichen und grünen Infrastruktur
- dauerhafte Übernahme der Kosten und Lasten für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie weitere Kosten für Gutachten und Wettbewerbe
- dadurch dauerhafte Entlastung des städtischen Gesamthaushalts durch Heranziehung von nicht unerheblichen Bodenwertsteigerungen zu den Kosten für den Erhalt & Ausbau einer attraktiven Gemeinweseninfrastruktur.

Wer macht es uns vor ?

- Landeshauptstadt München, ca. 1,47 Mio. Einwohner – seit 1989
- Stadt Landsberg am Lech, ca. 28 Tsd. Einwohner - seit 2015
- Stadt Lindau am Bodensee, ca. 25 Tsd. Einwohner – seit 2017

Welche Kosten entstehen der Großen Kreisstadt Traunstein ?

Für den mehrjährigen Planungsprozess (auch Begleitung durch versierte Jurist*Innen, Moderation des Prozesses durch Dritte, Einholung von Gutachten (z.B. für die Berechnung belastbarer Pauschalen)) entstehen Kosten in noch nicht genauer zu beziffernder Höhe.

Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit jedoch davon auszugehen, dass der städtische Haushalt der Großen Kreisstadt Traunstein durch eine SoBoN-Richtlinie mittel- & langfristig durch die Heranziehung von Bodenwertsteigerungen zur Finanzierung des Gemeinwesens eine nachhaltige und dauerhafte Entlastung in ungleich höherem Ausmaß erfahren wird. Der für die Gesamtbevölkerung durch SoBoN entstehende nachhaltige Mehrwert im Sinne „Lebensqualität“ kann gar nicht hoch genug bewertet werden.

Antrag:

- 1.) Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Traunstein beschließt, in einen Prozess zur Erarbeitung einer Richtlinie zur Sozialen Bodennutzung (SoBoN) einzusteigen. Am Ende dieses Prozesses steht eine nachhaltige, auf die Bedürfnisse der Großen Kreisstadt Traunstein zugeschnittene SoBoN-Richtlinie.
- 2.) Verwaltung und Stadtrat vereinbaren unter Vorsitz des Oberbürgermeisters binnen 6 Monaten nach dieser Beschlussfassung die Strukturen eines arbeitsfähigen Gremiums zum Einstieg in den weiteren Planungsprozess.
- 3.) Etwaige Kosten für den Planungsprozess bis zur finalen Beschlussfassung über eine SoBoN-Richtlinie werden in ausreichender Höhe sowohl in den aktuellen Haushaltsplan als auch in die mittelfristige Finanzplanung eingestellt.



Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Denis Holl".

Denis Holl

Stadtrat der Partei DIE LINKE / Kreisvorsitzender

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Forster".

Peter Forster

Fraktionsvorsitzender SPD/DIE LINKE
im Traunsteiner Stadtrat