

Federführender Dezernent: **Bürgermeister Knoth, Dezernat II**
 Federführende/r Fachbereich/Dienststelle: **Dezernat II**
 Beteiligte/r Fachbereich/e/Dienststellen: **Dez I, FB 2, FB 9**

TOP: **Antrag der SPD-Fraktion zum "Bündnis für Wohnen"**

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Gemeinderat	20.05.2019	öffentlich	Entscheidung

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): -
 Abstimmung mit städt. Gesellschaften: -
 Beteiligung von Jugendlichen: -
 Finanzielle Auswirkungen: -
 externer Gast in der Sitzung: -

Anlagen: Antrag der SPD-Fraktion vom 8.4.2019	vorangegangene Drucksachen: - 2018-423/1
--	---

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat nimmt den Antrag der SPD-Fraktion vom 8. April 2019 „Dem ‘Bündnis für Wohnen‘ unter Federführung der Stadt Rastatt wird der beigefügte Aufgabenkatalog übertragen. Im Haushalt 2020 soll eine Stelle für das Bündnis für Wohnen geschaffen werden.“ und die Erläuterungen der Verwaltung zur Kenntnis.
- b) Dem bestehenden „Bündnis für Wohnen“ wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Aufgabenkatalog übertragen.
- c) Eine Personalstelle für das „Bündnis für Wohnen“ wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht im Haushalt 2020 aufgenommen.

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

I. Sachdarstellung und Begründung:

Die SPD-Fraktion hat am 8. April 2019 den als **Anlage** beigefügten Antrag gestellt. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 4 ff GemO ist ein Verhandlungsgegenstand auf Antrag einer Fraktion auf die Tagesordnung der spätestens übernächsten Sitzung des Gemeinderats zu setzen, sofern die Verhandlungsgegenstände zum Aufgabengebiet des Gemeinderats gehören und der Gemeinderat den gleichen Verhandlungsgegenstand nicht innerhalb der letzten sechs Monate bereits behandelt hat. Die Angelegenheit war zuletzt am 19. November 2018 auf der Tagesordnung. Der Antrag ist daher zulässig.

Bereits mit DS 2018-423/1 wurde am 5. November 2018 über den damaligen Antrag durch den Verwaltungs- und Finanzausschuss und am 19. November 2018 durch den Gemeinderat Kenntnis genommen und dem bestehenden „Bündnis für Wohnen“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Aufgabenkatalog übertragen.

1. Bisherige Beschlüsse

Die Einrichtung eines Rastatter „Bündnisses für Wohnen“ wurde im Nachgang der Klausurtagung des Gemeinderats im Mai 2016 mit dem Ziel aufgegriffen, in Rastatt mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Hierfür sollten private Investoren weiter animiert werden und ein ‚Bündnis für Wohnen‘ mit den in der Stadt befindlichen Genossenschaften und Wohnbaugesellschaften angestrebt werden.

Infolge fand ein erstes Treffen mit den drei großen Rastatter Wohnungsbaugenossenschaften im Februar 2017 statt. Die nähere Form und Zusammensetzung eines „Bündnisses für Wohnen“ über einen Zusammenschluss gemeinsamer Interessen hinaus wurde dabei nicht festgelegt, jedoch ein partnerschaftliches Vorgehen betont und wichtige Rahmenbedingungen geschaffen, um die Baugenossenschaften zielgerichteter (z. B. durch die Bereitstellung geeigneter Grundstücke, Fördermöglichkeiten) zu unterstützen. Dies begünstigt gemeinsame Projekte wie die Entwicklung am Standort Platanenstraße 3 - 5, wofür derzeit zusammen mit der Baugenossenschaft Familienheim ein Förderkonzept erarbeitet wird (siehe Drucksache Nr. 2018-121).

Im Zusammenhang mit der Frage der künftigen Wohnungsmarktstrategie und dem Beitrag der Stadt zur ausreichenden Versorgung der Rastatter Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum wurde weiterhin Herr Ulrich Stein, freier Statistiker, im Februar 2017 mit einer Wohnungsmarktanalyse beauftragt. Diese sollte als objektive Grundlage für den weiteren politischen Abstimmungsprozess dienen.

Aus der Wohnungsmarktanalyse, die dem Gemeinderat im November 2017 vorgelegt wurde (siehe Drucksache Nr. 2017-319/2), geht u. a. hervor, dass es in Rastatt einen überdurchschnittlich hohen Anteil an einkommensschwachen Haushalten gibt, dem die Mietpreis- und Wohnungsstruktur in Rastatt - auch hinsichtlich der Quantität - bereits weitgehend gerecht wird (relativ große Zahl an kleinflächigen Wohnungen mit günstigem Mietpreisniveau) – insbesondere im Vergleich zum Umland und den großen Ballungszentren. Die Empfehlung lautet daher, den vor allem im Jahr 2015 ausgelösten Wohnungsbauboom zunächst abzuwarten.

Der Gemeinderat hat daraufhin am 20. November 2017 mehrheitlich folgenden Beschluss gefasst:

Aus der Wohnungsmarktanalyse werden folgende Beschlüsse abgeleitet:

- a) Wegen der umfassenden Bestände an sehr günstigem Wohnraum in Rastatt wird derzeit keine städtische Wohnbaugesellschaft gegründet.*
- b) In den nächsten drei Jahren werden die bisher projektierten, städtischen Wohnbauprojekte unter Berücksichtigung der Analyse von Herrn Stein umgesetzt.*
- c) Für eine strategische Flächenentwicklung bis zum Jahr 2030 werden zunächst die Auswirkungen der aktuellen Wohnbauaktivitäten abgewartet und in einer Überarbeitung der Wohnungsmarktanalyse bis spätestens 2020 berücksichtigt.*

Im Rahmen der Behandlung des SPD-Antrags wurde am 19. November 2018 beschlossen, dass die Wohnungsmarktanalyse bereits 2019 aktualisiert und fortgeschrieben wird.

2. Aktueller Sachstand

Aus Sicht der Verwaltung haben sich die Rahmenbedingungen in den letzten sechs Monaten nicht dahingehend geändert, dass die damals getroffenen Beschlüsse keinen Bestand mehr hätten.

Die Stadt Rastatt hat mit 1.204 (+5,27%) neuen Wohnungen zwischen 2011 und 2017 sowohl in absoluten als auch in relativen Zahlen mehr neuen Wohnraum geschaffen als Vergleichsstädte wie Bühl (+444, + 3,38%), Gaggenau (+457, + 3,27%), Bruchsal (+739, + 3,61%) oder Baden-Baden (+916, +3,16 %). Dieser Wohnraum wurden in allen Preissegmenten geschaffen und etliche aktuelle sowie anstehende Wohnbauprojekte sind hierbei noch nicht berücksichtigt, u.a. das Projekt an der Ottersdorfer Straße (ehemals Fa. Krieg) oder die Projekte der Baugenossenschaft Familienheim in der Franz-Abt-Straße und in der Platanenstraße.

In Bezug auf nicht-bauliche Maßnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum verhandelt die Stadt Rastatt aktuell mit der Baugenossenschaft Gartenstadt über die Möglichkeiten, wie 22 Wohnungen, bei denen die Fristen öffentlicher Bindung auslaufen, weiter mit günstiger Miete anzubieten sind. Ebenfalls werden die Rahmenbedingungen geprüft, wie das sogenannte „Bielefelder Modell“ umgesetzt werden kann.

Im Übrigen finden Zusammenkünfte und ein guter Austausch mit den Akteuren des Wohnungsmarktes regelmäßig anlassbezogen statt. Hierzu zählen auch Absprachen im Rahmen einer Arbeitsgruppe Mietspiegel oder hinsichtlich der Aktualisierung der Höchstmietensatzung.

3. Ausblick

Die aktuelle Sachdarstellung bedeutet nicht, dass die Verwaltung künftig keinen Handlungsbedarf bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (baulich und nicht-baulich) sieht. Die sich verändernde Rahmenbedingung (z.B. stetig steigende Baukosten, Verlust von öffentlich geförderten Wohnungen) müssen berücksichtigt und entsprechende Handlungsmaßnahmen definiert werden.

Mit welchen konkreten Maßnahmen bzw. Instrumenten und insbesondere mit welcher Zieldefinition das Thema „Wohnraumversorgung“ künftig jedoch bearbeitet wird, bedarf aus Sicht der Verwaltung einer konzeptionellen und fachlichen Grundlage sowie eines politischen Abwägungsprozesses, bei dem vorhandene Zielkonflikte wie

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum,
- stärkere soziale Durchmischung,
- Maß der Nachverdichtung,
- Klimafaktoren oder auch der
- Einsatz von Steuergeldern

abgewogen werden müssen.

Grundlage hierfür ist aus Sicht der Verwaltung die bereits beschlossene Aktualisierung und Überarbeitung der Wohnungsmarktanalyse. Sollten aufgrund des dann verabschiedeten Konzeptes und der daraus beschlossenen Handlungsempfehlungen die vorhandenen Stellenanteile nicht ausreichen, so müsste zur gegebenen Zeit personell nachgesteuert werden.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Führt die Beschlussvorlage zu finanziellen Verpflichtungen?

nein nein, aber evtl. Folgebeschlüsse ja
