

## Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühlthal

Die Fraktion FUCHS in der Gemeindevertretung Mühlthal bringt zur Behandlung in der Sitzung am 11. Oktober 2016 unter dem Arbeitstitel

### **Soziale Durchmischung neuer Baugebiete**

folgenden

#### **Antrag**

ein:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlthal beschließt für die Ausweisung neuer Baugebiete folgende Maßgabe: Für alle Baugebiete, bei denen ein Bebauungsplan erstellt wird, mit dem ein Gebiet erstmals für Wohnzwecke genutzt werden darf, soll eine grundsätzliche Festlegung über eine anteilige Berücksichtigung in Höhe von 30 Prozent von bezahlbarem und sozialem Wohnungsbau stattfinden.

Der Antrag soll vor der Sitzung der Gemeindevertretung im Sport-, Kultur- und Sozialausschuß sowie im Umwelt-, Entwicklungs- und Bauausschuß behandelt werden. Es wird beantragt, die Abstimmung in der Gemeindevertretung namentlich durchzuführen.

#### **Begründung**

Problem:

Mühlthal ist ein sehr teurer Wohnort geworden. Es ist mittlerweile ein Mietniveau erreicht, das es vielen Menschen nicht mehr ermöglicht, vor Ort geeigneten Wohnraum zu finden. Die Gemeinde selbst ist finanziell nicht in der Lage, etwa Sozialwohnungen zu errichten. Zugleich sollen zahllose Neubaugebiete auf den Arealen privater bzw. institutioneller Grundstückseigentümer entstehen, die bislang nicht oder nur ganz eingeschränkt bebaut werden durften. Damit entstehen enorme Planungsgewinne, an denen die Gemeinde auch aus Rechtsgründen nicht beteiligt wird, obwohl diese Gewinne durch die Planungen der Gemeinde überhaupt erst entstehen können. All das wird als ungerecht und problematisch empfunden.

Lösung:

Viele Kommunen haben aus diesen Problemen naheliegende Konsequenzen gezogen. Gebiete, die erstmals neu bebaut werden, werden mit einer verbindlichen Quote der Bruttogeschoßfläche belegt, auf der Wohnraum entstehen muß, der i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte ("Sozialwohnungen"). Für die umzugestaltende Cambrai-Fritsch-Kaserne in Darmstadt fordert etwa die Darmstädter SPD eine solche verbindliche Quote von 45 Prozent (Darmstädter Echo, 16. September 2016, S. 12).

Da jeder Eigentümer mit der Umwandlung in Wohnbauland regelmäßig einen großen Gewinn einfährt, liegt in dieser Auflage auch keine Enteignung, wie dies etwa bei bereits bestehenden Wohngebieten der Fall wäre, wenn dort nachträglich eine solche Quote eingeführt würde. Denn kein Eigentümer wird verpflichtet, Sozialwohnungen zu errichten. Will ein Eigentümer jedoch auf dem umgewandelten Gebiet Wohnraum errichten, was er zuvor überhaupt nicht durfte, so müssen eben auch anteilig Sozialwohnungen gebaut werden.

Damit wird ein mehrfacher Ausgleich sozialer Interessen sichergestellt. Zum einen wird so die Sozialpflichtigkeit des Eigentums aus Artikel 14 Abs. 2 S. 2 GG umgesetzt. Wer unverhofft und ohne eigenes Zutun aus ehemals recht wertlosen Grundstücken teures Bauland erlangt, der soll zumindest in dieser Form einen Ausgleich leisten. Zum anderen erfolgt in den Neubaugebieten eine auch politisch erstrebte soziale Durchmischung der zukünftigen Bewohner. Die Bildung besonderer Quartiere bis hin zu Ghettos wird damit erfolgreich vermieden.

Kosten:

Der Gemeinde Mühlthal entstehen keine Kosten. Sie wird im Gegenteil mit der Ausweisung neuer Baugebiete entlastet, soweit es darum geht, selbst Sozialwohnungen zu erstellen.

64367 Mühlthal, den 20. September 2016

Christoph Zwickler als Vorsitzender der Fraktion FUCHS