

Kreistag

des

Main-Taunus-Kreises

XVIII. Wahlperiode

Drucksache XVIII/II b/136
Dezernat II

ausgegeben am:
09.03.2018

Beantwortung der Anfrage der AfD-Kreistagsfraktion
Betr.: Hemmnisse beim Wohnungsbau
Drucksache XVIII / I b / 078 vom 14.08.17

Vorbemerkung:

Die Zuständigkeit und Verantwortung für die Bauleitplanung liegt bei den Kommunen. Insoweit liegt hier auch die Zuständigkeit für Detailfragen.

Die Kompetenzen des Kreises sind in diesem Bereich begrenzt. Unabhängig hiervon will der Kreis sich der Gesamtverantwortung für die Region stellen und hat daher einen Wohnungsbaukoordinator bestellt, der eine koordinierende Funktion im Wohnungsbau übernehmen soll.

Um dennoch gezielt auf die Fragen der AfD-Fraktion antworten zu können, wurde eine Umfrage des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain abgewartet, mit dem der Main-Taunus-Kreis in einem engen Austausch ist.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat im Rahmen des jährlichen Flächenmonitorings für das Jahr 2017 als Schwerpunkt die Wohnbauflächen in die nähere Betrachtung gezogen. Ein zentrales Ziel war zu erfahren, wo und in welchem Zeitrahmen Entwicklungen zu erwarten sind und vor Allem welche Hemmnisse auf bisher nicht entwickelten Flächen überwunden werden müssen, damit diese zukünftig realisiert werden können.

Aufgrund eines Beschlusses der Verbandskammer vom 16.11.16 wurde eine Befragung der Kommunen durchgeführt. Das Ergebnis wurde dem Kreisausschuss mit Schreiben vom 21.12.17 zur Kenntnis übersandt.

Frage Nr.: 1

Welche Hemmnisse sind bislang identifiziert worden? Wir bitten um eine Beschreibung eines jeden einzelnen Hemmnisses sowie seine Einordnung im gesamten Projektverlauf. Wie kann man die Hemmnisse typisieren?

Antwort:

Der Regionalverband hat 75 Kommunen zu verschiedenen Hemmnis-Kategorien befragt. Weitere Kategorien konnten ergänzt werden. Mehrfachnennungen waren bei der Abfrage möglich.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Schwierige Grundstücksverhältnisse

Die Auswertung der Befragung zeigt, dass mit 129 Nennungen „schwierige Eigentumsverhältnisse“ das am häufigsten genannte Entwicklungshemmnis ist. Demzufolge ist die unzureichende Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke der haupteinschränkende Faktor für mehr Wohnungsbau. Dies liegt unter anderem daran, dass die Kommunen mehrheitlich nicht Eigentümer der Grundstücke sind sowie viele geplante Wohnbauflächen eine Vielzahl an Flurstücken und viele unterschiedliche Eigentümer aufweisen. Eine Entwicklung wird oftmals aufgrund unrealistischer Preisvorstellungen der Eigentümer oder fehlender Bereitschaft, Grundstücke zu verkaufen, verhindert oder erheblich verzögert.

Folgekosten für soziale und technische Infrastruktur

Zweithäufigstes Entwicklungshemmnis ist mit 57 Nennungen „Folgekosten für soziale und technische Infrastruktur“. Diese Kosten entstehen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Wohngebieten und müssen von den Kommunen getragen werden. Beispielsweise sind dies Kosten für die Bereitstellung und Instandhaltung technischer und sozialer Infrastruktur, der übergeordneten Verkehrsanbindung oder der Pflege von Grünflächen.

Schwierige politische Entscheidungsfindung

Mit 50 Nennungen folgt die „schwierige politische Entscheidungsfindung“ als dritthäufigstes Entwicklungshemmnis. Die Kommunen sind im Hinblick auf den aktuellen Wohnungsbedarf gefordert, aktiv Bauland bereitzustellen und zu entwickeln. Dazu muss jedoch der grundsätzliche politische Willen bestehen.

Umweltbelange

„Umweltbelange“ wurden 40-mal als Entwicklungshemmnis genannt. Die Umweltprüfung auf der Ebene des Regionalen Flächennutzungsplans muss zwar in jedem Fall sämtliche Umweltbelange flächendeckend umfassen. Dafür genügt aber in der Regel eine grobe Prüfung im kleinen Maßstab. Mit dieser Vorgehensweise können bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wertvolle Hinweise auf mögliche Konflikte für einzelne potentielle Baugebiete für die nachgeordnete Planungsebene des Bebauungsplanes gewonnen werden. Konflikte können in vielen Flächen aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten jedoch nicht komplett ausgeschlossen werden.

Priorität Innenentwicklung

40-mal wurde „Priorität Innenentwicklung“ als Entwicklungshemmnis genannt.

Erschließung/Topographie

Mit 24 Nennungen wurde „Erschließung/Topographie“ deutlich seltener als Entwicklungshemmnis genannt.

Frage Nr.: 2

Welche Verzögerungen verursacht ein jedes Hemmnis erfahrungsgemäß? Wie sieht also die Verteilung aller durch Hemmnisse verursachten Verzögerungen aus?

Antwort:

Die Verzögerungen durch Hemmnisse sind im Einzelfall jeweils sehr unterschiedlich. Es sind Zeitabläufe, die ergebnisorientierte Verhandlungen in Anspruch nehmen, politische Entscheidungsprozesse und teilweise auch rechtliche Fristen.

Frage Nr.: 3

Worin hat jedes einzelne Hemmnis seine Ursache? Zum Beispiel in einer Regulierung von Bund oder Land (welcher?), oder in einem Ablauf-/Zuständigkeitsproblem beteiligter Behörden (nur innerhalb des MTK, oder auch außerhalb des MTK) oder beteiligter Projektentwickler?

Antwort:

Zu den Ursachen der Hemmnisse hat der Regionalverband FrankfurtRheinMain im Verbandsgebiet eine Umfrage gemacht. Das Ergebnis wurde dem Kreisausschuss mit Schreiben vom 21.12.17 vorgelegt.

Insoweit wird auf die Antwort zur Frage Nr.: 1 verwiesen.

Der Wohnungsbaukoordinator konzentriert sich vorrangig auf die Hemmnisse in den Einzelfällen im Main-Taunus-Kreis und nicht auf die Regulierung von gesetzlichen Vorgaben des Landes und des Bundes. Regulierungen des Landes und des Bundes werden derzeit jeweils in deren eigenen Zuständigkeit überarbeitet. Hemmnisse durch Ablauf-/Zuständigkeitsprobleme beteiligter Behörden, innerhalb oder außerhalb des Main-Taunus-Kreises oder beteiligter Projektentwickler sind nicht bekannt. Die Abstimmung mit Fachbehörden und die Bauberatung für Bauantragssteller ist aus Sicht des Wohnungsbaukoordinators gut.

Frage Nr.: 4

Welcher Anteil der gesamten Laufzeit von Bauprojekten entfällt erfahrungsgemäß auf Verzögerungen, die durch irgendwelche Hemmnisse verursacht wurden? Wie sieht die Verteilung aus?

Antwort:

Die Gründe hierfür sind sehr unterschiedlich und hängen jeweils vom Einzelfall ab. Auf die Antwort zur Frage Nr.: 2 wird insoweit verwiesen.

Frage Nr.: 5

Sind die Hemmnisse, die bei einem Bauprojekt auftreten, am Anfang des Projektes grundsätzlich vorhersehbar, oder ergeben sie sich eher unerwartet während des Projektes?

Antwort:

Das Baugesetzbuch und die Hessische Bauordnung sehen klare Regelungen vor, unter welchen Voraussetzungen Baurecht geschaffen werden kann. Diese Vorgaben müssen eingehalten werden. Sie sind Grundlage für die Rechtssicherheit eines Bauprojektes und daher keine vorhersehbare Hemmnisse.

Im Übrigen wird auf die Antwort zur Frage Nr.: 1 verwiesen.

Die Intensität der jeweiligen Hemmnisse kann im Vorfeld nicht genau abgeschätzt und bestimmt werden.

Frage Nr.: 6

Welche Lösungsmöglichkeiten gibt es für jedes einzelne Hemmnis? Für welche Hemmnisse gibt es generelle Lösungsmöglichkeiten, und welche müssen fallweise ausgeräumt werden? Wie lange dürfte eine Lösung für jedes Hemmnis dauern?

Antwort:

Generelle Lösungen gibt es für einzelne Hemmnisse nicht. Es muss jeweils der Einzelfall betrachtet werden.

Frage Nr.: 7

Welche Hemmnisse können der MTK oder seine Kommunen selbst ausschalten und welche nicht?

Antwort:

Betreffend der Hemmnisse wird auf die Antwort zur Frage Nr.: 1 verwiesen. Mit der Schaffung der Stelle des Wohnungsbaukoordinators unterstützt der Main-Taunus-Kreis die Kommunen und die Bauherren bei der Lösung anstehender Hemmnisse. Die Hemmnisse sind individuell verschieden. Der Main-Taunus-Kreis und die Kommunen können Hemmnisse ausschalten, die im jeweiligen Zuständigkeitsbereich liegen.

Frage Nr.: 8

Was kann der Wohnungsbaukoordinator des MTK für jedes einzelne Hemmnis zur Überwindung beitragen?

Antwort:

Der Wohnungsbaukoordinator hat sich zunächst einen Überblick über Zahlen, Daten und Fakten im Zusammenhang mit dem notwendigen Wohnraum im Main-Taunus-Kreis verschafft.

Nach einer Wohnraumbedarfsprognose des Regionalverbandes FrankfurtRhein-Main besteht ein Gesamtwohnungsbedarf im Main-Taunus-Kreis für die Zeit von 2013 bis 2030 von 16414 Wohneinheiten.

Entsprechend den Flächenpotentialen des Flächennutzungsplanes können nach Hochrechnungen des Regionalverbandes 12430 Wohneinheiten im Main-Taunus-Kreis entstehen. Zusätzlich besteht ein Potential von ca. 5000 Wohneinheiten in der Innenentwicklung (z.B. schließen von Baulücken, Anbauen, Aufstockungen, Umbauten etc.)

Das Ergebnis der Zahlen, Daten und Fakten zeigt, dass im Main-Taunus-Kreis genügend Flächenpotential für die nach der Wohnraumbedarfsprognose zu schaffenden Wohnungen vorhanden ist.

Über Hemmnisse im Wohnungsbau wird in Deutschland viel diskutiert. Lösungsansätze sind vielfältig und teilweise sehr unterschiedlich. Sie reichen von Änderungsvorschlägen im Baurecht, Naturschutzrecht und Energieeinsparverordnung bis hin zur Steuergesetzgebung und Subventionen von Neubauten und Sanierungen. Zwei wesentliche Engpassfaktoren, die es im Wohnungsbau zu überwinden gilt, sind schwierige Eigentumsverhältnisse und die Akzeptanz, bei der Politik, den Bürgern und auch für die Projektentwickler.

Der Wohnungsbaukoordinator sieht derzeit sein Handlungsfeld überwiegend im Bereich des Engpassfaktors Akzeptanz. Er berät, stellt Informationen zusammen, öffnet für alle am Bau Beteiligten Türen und ist Ansprechpartner für Einzelfälle. Wichtiges Ziel hierbei ist, Akzeptanz und Verständnis in allen Bereichen für mehr Wohnungsbau zu schaffen. Mit der Schaffung der Stelle des Wohnungsbaukoordinators sendet der Main-Taunus-Kreis ein wichtiges Signal in die Region und auch an die Bürger, dass jeder an seiner Stelle, auch wenn keine originäre Zuständigkeit besteht, seinen gesellschaftlichen Beitrag leisten muss, um dringend notwendigen Wohnraum zu schaffen.

Frage Nr.: 9

Die meisten Hemmnisse dürften auch schon in der Vergangenheit aufgetreten sein. Werden diese Erfahrungen durch den Wohnungsbaukoordinator berücksichtigt.

Antwort:

Die Erfahrungen aus der Vergangenheit bei Hemmnissen im Wohnungsbau werden vom Wohnungsbaukoordinator berücksichtigt.

Frage Nr.: 10

Bis wann kann mit einer einigermaßen vollständigen Liste aller Hemmnisse im MTK und Lösungsvorschläge gerechnet werden?

Antwort:

Zu den Hemmnissen im Wohnungsbau im Verbandsgebiet FrankfurtRheinMain und insoweit auch im Main-Taunus-Kreis wird auf die Antwort zur Frage Nr.: 1 verwiesen.

Die Lösung von Hemmnissen im Einzelfall ist ein dynamischer Prozess und muss mit den Kommunen abgestimmt werden. Das Thema Wohnungsbau ist sehr komplex. Generelle Lösungsvorschläge gibt es hierbei nicht.

Frage Nr.: 11

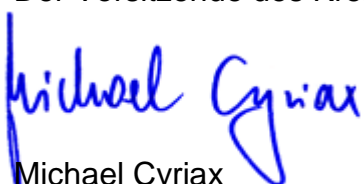
Gibt es eine Zusammenarbeit mit anderen hessischen Landkreisen, insbesondere in Südhessen, um Hemmnisse zu identifizieren?

Antwort:

Es gibt eine enge Zusammenarbeit und Erfahrungsaustausch mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain und den 75 Kommunen innerhalb des Verbandsgebietes.

Es wird insoweit auf die Vorbemerkung und die Antwort zur Frage Nr.: 1 verwiesen. Darüber hinaus besteht eine enge Zusammenarbeit mit dem Land (Allianz für Wohnen).

Der Vorsitzende des Kreisausschusses



Michael Cyriax
Landrat