



Drucksachen-Nr. **X/1053**

Bad Schwalbach, den 26.07.2019

Aktenzeichen: Woh

Ersteller/in: Frau Grein

KE Kreisentwicklung u. Wirtschaftsförderung

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Kreisausschuss	12.08.2019		nein
Ausschuss für Energie, Umwelt und Kreisentwicklung	20.08.2019		ja
Kreistag	27.08.2019		ja

Titel

Sachstand Umsetzung Wohnungsbaustrategie

I. Sachverhalt:

Die Wohnungsbaustrategie des Rheingau-Taunus-Kreises, die am 8. Mai 2018 vom Kreistag zur Kenntnis genommen wurde, umfasst drei Handlungsfelder und zwei Bereiche, in denen flankierende Maßnahmen ergriffen werden sollten.

Handlungsfelder:

- Wissenstransfer in die Kommunen und Vernetzung der Kommunen
- Dialog mit den (privaten) Akteuren auf dem Wohnungsmarkt
- weitere Organisations- und Prozessoptimierung in der Kreisverwaltung

Flankierende Maßnahmen:

- Information der politischen Entscheidungsträger
- Einflussnahme auf die Planungen des Landes

An allen Handlungsfeldern wurde im letzten Jahr gearbeitet.

1. Wissenstransfer in die Kommunen

Der Wissenstransfer in die Kommunen findet durch Werkstattgespräche mit den Bauamtsleitern statt, die von der Stabsstelle Kreisentwicklung vorbereitet werden. Bisher wurden drei Werkstattgespräche mit folgenden Inhalten geführt:

Juni 2018 - Vorstellung der Wohnungsbaustrategie und Sensibilisierung für die Probleme, die im RTK auf dem Wohnungsmarkt bestehen.

November 2018 - Gespräch mit Herrn Dr. Hermann, Referatsleiter Wohnungswesen des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Er hat die Förderrichtlinien des Landes Hessen zur Wohnungsbauförderung vorgestellt sowie die ergänzenden Serviceangebote des Landes Hessen wie die Servicestelle Wohnen. In

diesem Gespräch entstand auch ein intensiver Austausch über die Schwachstellen der hessischen Wohnungsbauförderung aus Sicht der kwb und der Bauamtsleiter.

März 2019 - Gespräch der Bauamtsleiter mit wesentlichen Investoren im Bereich Wohnungsbau, u.a. mit Centrabau/Herr Kreuzberger, Dietmar Bücher schlüsselfertiges Bauen/Herr Bücher, Nassauische Heimstätte/Herr Büttner.

Es ist angedacht, die nächste Veranstaltung zum Thema Konzeptvergabe bzw. Vergabe von Grundstücken an bestimmte Bevölkerungsgruppen zu organisieren.

Ergänzend wurden in den letzten Monaten eine Vielzahl von Einzelgesprächen mit Bauamtsleitern zum Thema Wohnungsbau geführt. Dabei ging es beispielsweise um mögliche Vertragsgestaltungen oder um Quoten für Sozialwohnungsbau in geplanten Baugebieten.

2. Dialog mit den (privaten) Akteuren auf dem Wohnungsmarkt

In der Bauamtsleiterrunde wurde gewünscht, dass der Austausch mit den (privaten) Akteuren auf dem Wohnungsmarkt im Rahmen der o.g. Werkstattgespräche stattfindet. Diesem Wunsch ist die Stabsstelle Kreisentwicklung nachgekommen und hat s.o. ein Werkstattgespräch mit den (privaten) Akteuren auf dem Wohnungsmarkt und den Bauamtsleitern durchgeführt.

Ergebnisse des ersten Gesprächs im März 2019:

Aus Sicht der privaten Akteure bestehen folgende Hemmnisse auf dem Wohnungsmarkt, die nur zu einem kleinen Teil der kommunalen Ebene zugänglich sind:

- geringe Abschreibungsmöglichkeiten für Mietwohnungen
- im RTK sind im Wesentlichen nur Walluf, Niedernhausen, Idstein und Taunusstein für Investoren interessant und in diesen Orten Grundstücke, auf denen mindestens 50 Wohneinheiten errichtet werden können
- die Bau- und Grundstückskosten sind so hoch, dass Mieten unter 10 €/m² nicht kostendeckend sind

Zur Entspannung des Wohnungsmarktes wurden im Gespräch folgende Maßnahmen herausgearbeitet:

- in Neubaugebieten regelmäßig die Möglichkeit zur Realisierung von Geschosswohnungsbau vorsehen und höhere Bebauungsdichten prüfen
- systematische Erfassung aller Grundstücke in den Kommunen, die einer Wohnbebauung zur Verfügung stehen könnten
- kommunale Bodenvorratspolitik, damit preisgünstige Grundstücke für den Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden können

Bei den Gesprächsteilnehmern besteht ein großes Interesse, den Austausch im Jahresabstand fortzusetzen.

3. Weitere Organisations- und Prozessoptimierung in der Kreisverwaltung

Die in der Wohnungsbaustrategie vorgeschlagene Organisations- und Prozessoptimierung war vor allem auf organisatorische Verbesserungen in der Bauaufsicht ausgerichtet. Hier wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt oder befinden sich in der Umsetzung. In der Bauaufsicht wurde die Kommunikation zwischen Bauamtsleitern und der Bauaufsicht durch die Schaffung einer zusätzlichen Stelle verbessert. Der Stelleninhaber geht aktiv auf die Bauamtsleiter zu und lädt zu regelmäßigen Austausch ein. Auch Beratungsleistungen zur Wohnungsbauförderung können durch die Neubesetzung einer Stelle, nachdem der ehemalige Stelleninhaber in Ruhestand gewechselt ist, wieder in vollständigem Umfang angeboten werden. Vereinfachungen in der Bauantragstellung sollen durch die zukünftig mögliche digitale Einreichung von Bauanträgen erreicht werden.

4. Information der politischen Entscheidungsträger

Am 29. November 2018 fand in der Cafeteria des Kreishauses eine Informationsveranstaltung zu den kommunalen Handlungsoptionen zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums statt. Eingeladen waren alle politischen Entscheidungsträger im RTK. Ca. 60 Personen sind der Einladung gefolgt.

In dieser Veranstaltung wurde die Wohnungsbaustrategie des RTK erläutert. Prof. Sparwasser aus Freiburg hat die kommunalen Handlungsinstrumente zur Entlastung des Wohnungsmarktes vorgestellt. Der Bauamtsleiter der Stadt Idstein, Herr Wilz, hat über die Aktivitäten der Stadt Idstein zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums berichtet. Herr Joest (kwb) zeigte auf, wie durch modulares Bauen Kostenvorteile erzielt werden können.

Daraufhin hatten alle Teilnehmer die Möglichkeit, ihre Fragen an die Referenten zu richten. Die gezeigten Präsentationen wurden an die interessierten Teilnehmer versandt und sind auf der Homepage des Rheingau-Taunus-Kreises bereitgestellt.

5. Einflussnahme auf die Planungen der Landesebene

Im Zuge der Erarbeitung des Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK), auf dessen Grundlage der neue Regionalplan für Südhessen erstellt werden soll, wird die Stabsstelle Kreisentwicklung regelmäßig zu Planungsgesprächen in das Regierungspräsidium Darmstadt (RP) eingeladen. In diesen Gesprächen wurde den zuständigen Bearbeitern des RP die Wohnungsbaustrategie des Rheingau-Taunus-Kreises erläutert und auf die Probleme auf dem Wohnungsmarkt im Rheingau-Taunus-Kreis aufmerksam gemacht.

Die Bearbeiter des REK teilen die Ansicht, dass der Wohnungsmarkt in weiten Teilen des Rheingau-Taunus angespannt ist. In Abstimmung mit den Kommunen sollen neue Wohnungsbauschwerpunkte festgelegt werden. Zudem wurde in Aussicht gestellt, die bisher sehr strikten Vorgaben des Regionalplans zu Wohnbauflächen zu lockern.

Fazit der bisherigen Ergebnisse der Umsetzung der Wohnungsbaustrategie

- Sowohl die Bauamtsleiter als auch die politischen Entscheidungsträger sind für die Probleme auf dem Wohnungsmarkt sensibilisiert.
- Der Wissenstransfer in die Kommunen hat begonnen und wird fortgesetzt. Es ist jedoch festzustellen, dass die Bauamtsleiter aus dem Untertaunus weit mehr Interesse an den Werkstattgesprächen zeigen als die Bauamtsleiter aus dem Rheingau.
- Der Austausch der Bauamtsleiter untereinander und auch der Austausch mit den privaten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt ist hergestellt.
- Die Organisation der Bauaufsicht wurde im Hinblick auf den Wohnungsbau optimiert und weitere Maßnahmen sollen umgesetzt werden.
- Durch die Neuaufstellung des Regionalplans ist zu erwarten, dass der Spielraum der Kommunen bei der Schaffung von Wohnbauflächen größer wird.
- Es ist festzustellen, dass in einigen Kommunen zunehmend Instrumente zur Entlastung des Wohnungsmarktes ergriffen werden: Taunusstein treibt die Entwicklung von großen Wohnbauflächen voran. In Idstein wurde eine Sozialwohnungsquote von 15 % für ein neues Baugebiet beschlossen. In Niedernhausen wurde ein Vorkaufsrecht für eine zukünftige Wohnbaufläche ausgeübt.
- Wesentliche Hemmnisse auf dem Wohnungsmarkt, z.B. die schlechten Abschreibungsmöglichkeiten für Mietwohnungen können nicht auf kommunaler Ebene beseitigt werden.
- Die privaten Bauträger sind bisher noch keine aktiven Partner in der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, sind aber für das Thema sensibilisiert und an weiterem Austausch interessiert.

- Die kwb nutzt die vorhandenen Möglichkeiten zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums, z.B. durch die Nachverdichtung in bestehenden Quartieren und Wohngebäude in Modulbauweise.

II. Auswirkungen auf die demografische Entwicklung:

Nur durch die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Rheingau-Taunus-Kreis kann sichergestellt werden, dass sich alle Bevölkerungsgruppen angemessen mit Wohnraum versorgen können.

III. Personelle Auswirkungen:

keine

IV. Finanzierungsübersicht:

Im Haushalt 2019 ist im Produktbereich 09 ein Kostenansatz von 10.000 € für Veranstaltungen und Beratungsleistungen vorhanden, der auskömmlich ist.

(Kilian)
Landrat