

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 233.1/2026
Antrag		
Dezernat 3 Planung, Bau, Betrieb	öffentlich	☒
Janseps, Tobias	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für Planen, Umwelt und Bauen	4.h	02.06.2026

Antrag der Fraktionen SPD und Die Grünen vom 16.05.2026
 hier: Festlegung eines Anteils an öffentlich gefördertem Wohnungsbau für städtebauliche Maßnahmen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten (einschließl. MWSt.)

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung ☐ ja ☐ nein

Deckungsvorschlag

Fördermittel:

Anmerkung der Stadtkämmerin:

Personelle Auswirkungen:

☐ Pflichtaufgabe ohne Gestaltungsspielraum (= A-Leistung)

☐ Pflichtaufgabe mit Gestaltungsspielraum (= B-Leistung)

☐ Freiwillige Aufgabe (= C-Leistung)

Klima / Umweltrelevanz

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Zielsetzung des Antrags wird aufgenommen, die konkrete Ausgestaltung jedoch in ein flexibles, rechtssicheres und wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept eingebettet.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>			
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
FDP			
M.U.T			
Die Grünen			
SPD			
AfD			
Zur Sache!ME			
Trox (fraktionslos)			
Frau Dr. Lenz (fraktionslos)			
Schuh (fraktionslos)			
Bürgermeister			

Verwaltungserläuterung:

Der gemeinsame Antrag der Fraktionen von Bündnis 90/Die Grünen und der SPD-Fraktion zur Festlegung eines Anteils von mindestens 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB wird von der Verwaltung in seiner Zielsetzung grundsätzlich positiv bewertet. Die Stärkung des geförderten Wohnraums und die Sicherung eines ausreichenden Angebots an bezahlbarem Wohnraum stellen zentrale städtebauliche Aufgaben dar.

Gleichwohl weist die Verwaltung darauf hin, dass die verbindliche Festlegung starrer Quoten im Rahmen städtebaulicher Verträge rechtlich und tatsächlich sorgfältig zu prüfen ist. Städtebauliche Verträge unterliegen dem Angemessenheitsgebot des § 11 Abs. 2 BauGB. Danach müssen vertraglich vereinbarte Leistungen in einem sachgerechten Verhältnis zu den durch das Vorhaben verursachten städtebaulichen Anforderungen stehen. Eine pauschale, einzelfallunabhängige Quote kann im Einzelfall die Grenze der Angemessenheit überschreiten und damit rechtliche Risiken bis hin zur Unwirksamkeit einzelner Regelungen begründen.

Darüber hinaus ist der Gleichbehandlungsgrundsatz im Verwaltungshandeln zu beachten. Eine schematische Anwendung einer festen Quote ohne Berücksichtigung der jeweiligen Projektgröße, der konkreten städtebaulichen Situation sowie der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann zu einer ungleichen Behandlung von Vorhabenträgern führen und die Rechtssicherheit der vertraglichen Ausgestaltung beeinträchtigen.

Zudem ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Bauvorhaben ein wesentlicher Faktor für die tatsächliche Realisierung von Wohnungsbauprojekten. Eine zu starre oder zu hoch angesetzte Verpflichtung kann im Einzelfall dazu führen, dass Vorhaben wirtschaftlich nicht mehr darstellbar sind und daher nicht umgesetzt werden. Dies hätte zur Folge, dass insgesamt weniger Wohnraum geschaffen wird – sowohl im frei finanzierten als auch im geförderten Segment.

Vor diesem Hintergrund sind auch die aktuellen Rahmenbedingungen der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen, wonach Neubauvorhaben nur dann förderfähig sind, wenn eine Mindestanzahl geförderter Wohneinheiten erreicht wird. Dies erfordert eine sachgerechte Abstimmung zwischen kommunalen Zielsetzungen und landesrechtlichen Fördervoraussetzungen.

Die Verwaltung hält es daher für sachgerecht, die im Antrag benannte Quote von 30 % nicht als starre verbindliche Vorgabe festzulegen, sondern als wohnungspolitischen Orientierungswert in die künftige strategische Bauland- und Wohnraumentwicklung einzubetten. Auf dieser Grundlage

kann im Rahmen städtebaulicher Verträge eine differenzierte, projektbezogene und rechtssichere Ausgestaltung erfolgen.

Die Verwaltung unterstützt die Zielsetzung des Antrags ausdrücklich und wird die Thematik im Rahmen der laufenden konzeptionellen Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungsbaupolitik sowie im Kontext der landesrechtlichen Rahmenbedingungen weiter vertiefen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Zusammenfassend empfiehlt die Verwaltung, die Zielsetzung des Antrags aufzunehmen, die konkrete Ausgestaltung jedoch in ein flexibles, rechtssicheres und wirtschaftlich tragfähiges Gesamtkonzept einzubetten.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Janseps', with a stylized, cursive script.

Janseps