

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: -82-

öffentlich

V 310/2017

Amt: - 82 -

BeschlAusf.: - -82- -

Datum: 08.06.2017

gez. Knips	gez. Längen, 1. Beigeordneter	gez. Hallstein, technische Beigeordnete		
Kämmerer	Dezernat 4	Dezernat 6	BM	
gez. Dr. Risthaus				
Amtsleiter	RPA			

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	27.06.2017	vorberatend
Rat	04.07.2017	beschließend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	26.09.2017	vorberatend
Betriebsausschuss Immobilien	05.10.2017	vorberatend
Rat	17.10.2017	beschließend

Betrifft: **Schaffung von dringend benötigtem zusätzlichem Wohnraum in Erftstadt**

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten in €:	Erträge in €:	Kostenträger:	Sachkonto:
Folgekosten in €:	Mittel stehen zur Verfügung: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Jahr der Mittelbereitstellung:	
Nur auszufüllen, wenn Kostenträger Eigenbetrieb (Immobilien, Straßen, Stadtwerke)			
Wird der Kernhaushalt belastet: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Höhe Belastung Kernhaushalt:	Folgekosten Kernhaushalt:	

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den

Beschlussentwurf:

1. In Erftstadt sollen möglichst kurzfristig neue Mietwohnungen errichtet werden. Sofern die erforderlichen Gelder zur Verfügung stehen, sollen die Wohnungen im Öffentlich geförderten Mietwohnungsbau errichtet werden. Stehen nicht ausreichend Mittel zur Verfügung, sollen zusätzlich auch preiswerte Mietwohnungen frei finanziert errichtet werden. Zur Erreichung dieser Ziele sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- 1.1 Errichtung von zwei dreigeschossigen Mietwohnhäusern mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 900 m² durch die Eugebau, Euskirchen, im Auftrag und auf Kosten der Stadt Erftstadt auf einem Grundstück im Bereich Dechant-Linden-Weg in Erftstadt-Liblar (Anlage 1).

- 1.2 Errichtung von zwei dreigeschossigen Mietwohnhäusern mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 900 m² durch die Eugebau, Euskirchen, im Auftrag und auf Kosten der Stadt Erftstadt auf einem Grundstück nördlich des Blessemer Lichwegs in Erftstadt-Lechenich (Anlage 2).
- 1.3 Errichtung eines zweigeschossigen Mietwohnhauses mit einer Wohnfläche von ca. 500 m² durch die Stadt Erftstadt auf einem Grundstück an der Talstraße in Erftstadt-Friesheim (Anlage 3).
- 1.4 Errichtung eines dreigeschossigen Mietwohnhauses mit einer Wohnfläche von ca. 900 m² durch die EugeBau, Euskirchen, auf einem Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes Lange Heide, Erftstadt-Bliesheim. Die Stadt Erftstadt veräußert das in der Anlage aufgeführte Grundstück an die EugeBau (Anlage 4).
- 1.5 Errichtung eines dreigeschossigen Mietwohnhauses mit einer Wohnfläche von ca. 900 m² durch die GWG auf einem Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes Lange Heide, Erftstadt-Bliesheim. Die Stadt Erftstadt veräußert das Grundstück an die GWG (Anlage 4).

Mit dem Bau der Gebäude soll möglichst frühzeitig begonnen werden. Am Dechant-Linden-Weg kann dies erfolgen, sobald die Erschließung gesichert ist. Nördlich des Blessemer Lichweges müssen noch die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Planverfahren vorrangig zu bearbeiten.

In den Wirtschaftsplan 2017 des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft werden zusätzlich insgesamt 800.000,- € sowie eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 9,1 Mio. Euro für den Bau der Gebäude in Friesheim, Lechenich und Liblar zur Verfügung gestellt. Die Finanzierung erfolgt über eine Kreditaufnahme.

Der Eigenbetrieb Straßen wird beauftragt, die Erschließungsanlagen für die Grundstücke in Lechenich und Liblar zu erstellen.

2. Das Allianz-Gebäudes in Erftstadt-Erp wird weiterhin als Unterkunft für Asylbewerber genutzt, bis ausreichend geeigneter Wohnraum für die Unterbringung zur Verfügung steht
3. Mittelfristig sollen an weiteren Standorten Mietwohnhäuser errichtet werden. Folgende Maßnahmen sollen umgesetzt werden:
 - 3.1 Bau von drei dreigeschossigen Mietwohnhäusern mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 900 m² durch einen Investor auf einem Grundstück nördlich der Solarsiedlung in Erftstadt-Lechenich (Anlage 5).
 - 3.2 Bau eines Mietwohnhauses mit einer Wohnfläche von ca. 650 m² durch einen Investor auf den Grundstücken Carl-Schurz-Straße 155-159 in Erftstadt-Liblar (Anlage 6).
 - 3.3 Bau eines dreigeschossigen Mietwohnhauses mit einer Wohnfläche von ca. 550 m² auf dem Grundstück Ecke Carl-Schurz-Straße/Frauenthaler Straße in Erftstadt-Liblar (Anlage 6).
 - 3.4 Errichtung von mehreren Mietwohnobjekten auf dem Betriebsgelände der Firma Canönde in Erftstadt-Köttingen.
4. Im Rahmen der Wohnbaulandentwicklung werden in den in Lechenich und Liblar geplanten Baugebieten weitere Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Begründung:

In den vergangenen zwei Jahren hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Erftstadt drastisch verändert. Während in den Jahren 2015 und 2016 der Stadt noch zahlreiche Wohnungen zur Anmietung angeboten wurden, u.a. auch um dort Asylbewerber unterbringen zu können, ist das Angebot jetzt nahezu auf Null zurückgegangen. Insbesondere für Wohnungssuchende, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, wird es in Erftstadt immer schwieriger eine angemessene Wohnung zu finden. Dies ist zum einen verursacht durch den starken Zuzug in den Großraum Köln/Bonn, dem kein angemessenes Wohnungsangebot gegenübersteht, und zum anderen durch den zusätzlichen Wohnungsbedarf, der sich für die Unterbringung von Asylbewerbern ergibt. Die

Stadt steht daher vor der Aufgabe, zwingend ausreichend Bauflächen auszuweisen und für den Bau von zusätzlichen Wohnungen zu sorgen.

Im Bereich der Asylbewerber stellt sich die Situation derzeit wie folgt dar:

Das Gesetz über die Zuweisung und Aufnahme ausländischer Flüchtlinge (FlüAG NRW) verpflichtet die Gemeinden, ausländische Flüchtlinge aufzunehmen und unterzubringen. Nach einem Quotensystem, welches die Steuereinnahmen und die Bevölkerungszahl bewertet (sog. „Königsteiner Schlüssel“), wird festgelegt, welchen Anteil der Asylbewerber jedes Bundesland aufnimmt (NRW ca. 21 %). Die Zuweisungen hieraus in die einzelnen Gemeinden in NRW werden nach einem Zuweisungsschlüssel ermittelt, der die Zahl der Einwohner und die Fläche der jeweiligen Kommune berücksichtigt.

Seit dem Jahr 2010 zeigte die jährliche Entwicklung der Asylantragszahlen (wieder) einen kontinuierlichen, gleichwohl zunächst moderaten Anstieg, der jedoch im zweiten Halbjahr 2015 in einem ebenso präzedenzlosen wie unerwarteten Anstieg kulminierte. Die Anzahl der nach Erfstadt in den Jahren seit 2010 zur Betreuung und Unterbringung zugewiesenen Asylbewerber stellt sich wie folgt dar:

2010	27 Personen
2011	30 Personen
2012	40 Personen
2013	73 Personen
2014	145 Personen
2015	563 Personen
2016	166 Personen
2017 (Stand 31.05.2017)	203 Personen

Auf Grund der Vielzahl möglicher Einflussfaktoren ist eine valide Prognose über die jeweils zu erwartende Anzahl von Asylbewerbern kaum darstellbar. Die vorstehenden Zahlen verdeutlichen die Problematik, oftmals unter hohem Zeitdruck die Voraussetzungen für eine jeweils adäquate und menschenwürdige Unterkunft der zugewiesenen Asylbewerber zu schaffen. So sah sich das Land NRW in der zweiten Jahreshälfte 2015 beispielsweise gezwungen, die Kommunen mittels schriftlicher Anweisung zur Amtshilfe zu verpflichten, binnen weniger Tage Unterbringungsmöglichkeiten für teilweise mehrere Hundert Asylbewerber bereitzustellen.

Begleitet wurde die aktuelle Entwicklung der letzten Jahre durch erhöhte gesetzgeberische Tätigkeit des Bundes:

- Gesetz zur Neubestimmung des Bleiberechts und der Aufenthaltsbeendigung vom 27.07.2015
- Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015
- Sog. „Asylpaket II“ mit zwei Gesetzen vom 17.03.2016
- Integrationsgesetz vom 31.07.2016

Die aktuelle Situation in Erfstadt

Mit Stand 30.05.2017 waren in Gemeinschaftsunterkünften sowie in von der Stadt angemieteten Wohnungen und Häusern insgesamt 792 Flüchtlinge untergebracht (495 davon in Gemeinschaftsunterkünften und 297 in angemieteten Objekten). Problematisch hierbei ist die hohe Zahl der Flüchtlinge in Gemeinschaftsunterkünften, denen zwischenzeitlich im Rahmen des Asylverfahrens ein Schutzstatus zuerkannt wurde (aktuell bereits mehr als 100 Personen). Die Vorlage 285/2017 gibt genauere Auskunft über die Verteilung im Stadtgebiet und enthält Angaben zum Aufenthaltsstatus der Flüchtlinge.

Das Land NRW hat auf Grundlage des durch das Integrationsgesetz geänderten Aufenthaltsgesetzes eine sogenannte Ausländer-Wohnsitzregelungsverordnung (AWoV) erlassen. Hiernach werden die anerkannten Schutzbedürftigen für maximal drei Jahre verpflichtet, ihren Wohnsitz in der Gemeinde zu nehmen, in die sie zugewiesen wurden. Dies bedeutet, dass dieser Personenkreis im örtlichen Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen ist. Allerdings läuft die Intention des Gesetzgebers, durch die AWoV eine nachhaltige Integration in die jeweilige Stadtgesellschaft zu befördern, ins Leere, wenn - wie in Erfstadt - preiswerter Wohnraum nicht in ausreichendem Umfang verfügbar ist. Nach erfolgter Anerkennung eines Bleiberechtes von bis zu drei Jahren und Erteilung einer Wohnsitzauflage für die Stadt Erfstadt bleiben immer mehr Flüchtlinge mangels Alternative

auf dem Wohnungsmarkt in den genannten städtischen Unterkünften wohnhaft, die für die Aufnahme von Asylbewerbern vorgesehen sind.

Neben der Verpflichtung zur Aufnahme von Asylbewerbern nach dem FlüAG NRW (wie eingangs beschrieben) legt ein neuer, auf Grundlage der AWoV eingeführter sogenannter Integrations-schlüssel fest, wie viele anerkannte Schutzberechtigte jede der Kommunen in NRW aufnehmen muss. Soweit eine Kommune nach jeweiliger Erfüllungsquote zur (weiteren) Aufnahme nach FlüAG oder AWoV verpflichtet ist, kann eine Zielvereinbarung mit der für die Verteilung der Flüchtlinge in NRW zuständigen Bezirksregierung Arnsberg getroffen werden. Seit Ende 2016 wurden insoweit drei Vereinbarungen mit der Bezirksregierung über die Aufnahme von Asylbewerbern nach dem FlüAG getroffen:

- 2016 KW 48 bis 51 je 20 Personen, gesamt 80 Personen
- 2017 KW 05 bis 09 je 20 Personen, gesamt 100 Personen
- 2017 KW 12 bis 21 je 10 Personen, gesamt 100 Personen
-

Nach der Aufnahme von Asylbewerbern in vorstehendem Umfang konnte nach Rücksprache mit der Bezirksregierung der aktuelle Erfüllungsstand für Erfstadt erfragt werden:

1. Aufnahmeverpflichtung nach dem FlüAG NRW

Per 26.05.2017 beträgt die Erfüllungsquote für die Stadt Erfstadt 98,6 % (entsprechend einer theoretischen Aufnahmeverpflichtung von weiteren 7 Personen zur Erreichung von 100 %).

2. Aufnahmeverpflichtung nach der AWoV

Per 26.05.2017 beträgt die Erfüllungsquote für die Stadt Erfstadt 71,78 % (entsprechend einer theoretischen Aufnahmeverpflichtung von weiteren 101 Personen zur Erreichung von 100 %).

Aus der Schließung der für das Land bis Ende 2016 betriebenen Unterkunft in der Hochstraße 1 in Erp resultiert keine weitere Aufnahmeverpflichtung mehr (anders als ursprünglich noch mit weiteren 50 Personen für den Monat Juni 2017 angenommen).

Prognose bis Jahresende 2017

In Gemeinden mit einer Erfüllungsquote von mindestens 90 % werden von der Bezirksregierung keine Asylbewerber nach dem FlüAG zugewiesen. Die Frage, ab wann und in welcher Größenordnung wieder mit Zuweisungen nach Erfstadt gerechnet werden muss (die Quote also prognostisch wieder unter 90 % gesunken sein wird), kann von der Bezirksregierung nicht beantwortet werden. Dies hängt maßgeblich von der weiteren Entwicklung der Anzahl der Flüchtlinge ab, die vom Land NRW aufzunehmen und in Folge aus den Landesaufnahmeeinrichtungen in die Kommunen zu verteilen sein werden.

Hinsichtlich der Aufnahmeverpflichtung nach der AWoV teilt die Bezirksregierung mit, dass es derzeit in den Landesaufnahmeeinrichtungen lediglich ein begrenztes Kontingent zu verteilernder, bereits anerkannter Flüchtlinge gibt. Da aktuell auch noch viele Kommunen in NRW eine niedrigere Aufnahmequote haben als die für Erfstadt angegebene, würden entsprechende Zuweisungen zunächst dorthin erfolgen.

Nach dem Vorgesagten ist davon auszugehen, dass zunächst keine weiteren Flüchtlinge nach Erfstadt zugewiesen werden. Eine genaue Prognose hierzu, ab wann und in welcher Größenordnung wieder Flüchtlinge in Erfstadt unterzubringen sein werden, kann valide nicht vorhergesagt werden (auch die Bezirksregierung sieht sich insoweit zu keiner Prognose befähigt). Es sollte allerdings davon ausgegangen werden, dass im weiteren Jahresverlauf und bis Jahresende wiederum Asylbewerber nach Erfstadt zugewiesen werden. Eine Größenordnung von bis zu 200 Personen bis zum Jahresende wird von der Verwaltung als mögliches Szenario eingeschätzt.

Hinzu kommt die Aufnahmeverpflichtung von derzeit 101 anerkannten Flüchtlingen nach der AWoV, auch wenn aktuell insoweit Zuweisungen zunächst in andere NRW-Kommunen erfolgen.

In der Summe ergibt sich eine Zahl von bis zu 300 Personen, die je nach Entwicklung der Flüchtlingszahlen bis Jahresende 2017 von der Stadt Erfstadt aufzunehmen wären und mit Wohnraum versorgt werden müssten. Weitere Zuweisungen nach dem FlüAG könnten (vorbehaltlich bestehender Kapazitäten) in den Gemeinschaftsunterkünften untergebracht werden. Etwaige Zuweisungen bereits anerkannter Flüchtlinge nach der AWoV müssten auf dem allgemeinen städtischen Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgt werden.

Vorhandene Kapazitäten und weiterer Unterkunftsbedarf

Aktuell stehen noch etwa 30 verfügbare Unterkunftsplätze in den vorhandenen 17 städtischen Gemeinschaftsunterkünften zur Verfügung. Zudem werden nach bevorstehender Bezugsfertigkeit rechnerisch weitere 94 Plätze auf Grund der Erweiterung im Brabanter Weg 1 in Lechenich zur Verfügung stehen.

Legt man die vorgenannten Prognosedaten sowie die aktuellen Kapazitäten für die Unterbringung der Flüchtlinge zu Grunde, so errechnet sich ein möglicher Fehlbedarf von etwa 177 Plätzen bis zum Ende des Jahres 2017:

Zuweisungen FlüAG NRW (2. Halbjahr 2017)	200 Personen
Zuweisungen AWoV (2. Halbjahr 2017)	101 Personen
abzüglich aktuell freie Kapazitäten für 30 Personen, abzüglich Erweiterung Brabanter Weg 1 für Fehlbedarf	<u>94 Personen</u> 177 Plätze

In dieser Größenordnung muss zusätzlich zur Verfügung gestellt werden. Die bisherige Unterkunft in der Hochstraße 1 in Erp muss weiterhin zur Verfügung stehen, bis die neuen Wohnungen bezogen werden können.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Mit Blick auf die Notwendigkeit der Versorgung anerkannter Flüchtlinge mit adäquatem Wohnraum und nicht zuletzt der schon seit langem hohen Nachfrage der einheimischen Bevölkerung nach preiswertem Wohnraum sollte der Fokus unbedingt auf der Schaffung von sozial gefördertem Wohnungsbau liegen. In Beantwortung einer Anregung des Frauenbeirates wurde der alarmierende Rückgang des Bestandes an öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Erftstadt bei steigender Nachfrage ausführlich dargelegt (siehe hierzu B 142/2017). Eine nachhaltige Entspannung kann nur erfolgen, wenn in ausreichendem Umfang bezahlbarer (sozialhilferechtlich angemessener) und perspektivisch langfristig nutzbarer Wohnraum geschaffen werden wird.

Auch die vom Pestel Institut durchgeführte Wohnungsmarktanalyse verweist auf die in diesem Segment bestehende Unterdeckung im öffentlich geförderten Wohnungsbau in Erftstadt.

Aus der Wohnungsmarktanalyse des Pestel-Instituts, die am 20.06.2017 in einer gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung und des Ausschusses für Soziales und Gesundheit vorgestellt werden wird, geht gutachterlich hervor, dass das Angebot an preisgünstigen Wohnungen insgesamt als zu niedrig bewertet wird. In der Stadt Erftstadt konnte das in den 1990er Jahren entstandene Wohnungsdefizit erst um das Jahr 2005 vollständig abgebaut werden. Mit den erhöhten Zuzügen in den letzten Jahren bei weiterhin verhaltener Bautätigkeit hat sich bereits wieder ein neues Wohnungsdefizit aufgebaut. Als Folge finden insbesondere Haushalte mit niedrigen Einkommen immer schwerer eine Wohnung. Der Gutachter empfiehlt u.a. die Zahl an Wohnungen im öffentlichen Eigentum zur Absicherung der langfristigen Wohnmöglichkeiten benachteiligter Haushalte zu erhöhen.

Maßnahmen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum

Da immer mehr Wohnungen aus der Sozialbindung fallen, die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum steigt und eine große Zahl von anerkannten Asylbewerbern integriert werden muss, ist auch die Stadt gefordert, neuen Wohnraum zu schaffen. Angesichts der aktuellen Aufgaben bei der Unterbringung von Flüchtlingen zeigt sich, wie sehr Kommunen einen Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen brauchen. Bei einer sinkenden Zahl an Belegungsrechten für öffentlich geförderte Wohnungen sind die Kommunen ein wichtiges noch verbleibendes Steuerungsinstrument auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Kommunaler Wohnraumversorgungsauftrag und Daseinsvorsorge müssen – neben der Stadtentwicklung – auch in Zukunft erfüllt bzw. gewährleistet werden. Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum gehört zu den wichtigsten Aufgaben kommunaler Daseinsvorsorge. Die Städte und Gemeinden sind zwar nach dem Grundsätzen des Ordnungsrecht lediglich verpflichtet, obdachlose Haushalte unterzubringen, dennoch wird die grundsätzliche Aufgabe des Staates, die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum sicherzustellen, aus Art. 20 und Art. 28 des Grundgesetzes begründet. Neben der privaten Wohnraumwirtschaft ergibt sich somit auch für die Kommune eine indirekte Verpflichtung diesem Ansinnen zu folgen. Letztendlich habe diese Wohnungen auch durchaus eine mietdämpf-

fende Wirkung am Wohnungsmarkt. Durch die Stadt wurden zuletzt 1999 in Kierdorf öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen.

Aussagen zur Förderung

Das Förderkontingent von öffentlich gefördertem Wohnungsbau wird auf Kreisebene vergeben. 2017 stehen 15,1 Mio. Euro zur Verfügung. In 2018 ist mit einem ähnlichen Betrag zu rechnen. Aktuell sind noch Fördergelder verfügbar. Es ist allerdings davon auszugehen, dass bei einem entsprechenden Bedarf auch weitere Mittel zur Verfügung gestellt werden können.

Antragsberechtigt für die Vergabe öffentlicher Mittel für den Wohnungsbau sind natürliche und juristische Personen, die über eine ausreichende Kreditwürdigkeit und eine angemessene Eigenleistung verfügen. Gefördert wird der Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen. Mietwohnungen werden nur gefördert, wenn die Wohnungen auf einer Fläche errichtet werden, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellt ist. Als weitere Kriterien gelten:

- a) Standortqualität (insbesondere Lage des Baugrundstücks, Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Lärmbelastigung, Angebot an wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen) die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen bietet,
- b) Die Vorhaben müssen sich in das Stadtbild und in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen,
- c) Das Gebäude darf nicht mehr als 4 Vollgeschosse enthalten.

Weitere Anforderungen sind in den Wohnraumförderbestimmungen (WFB, vgl. Anlage 7) ersichtlich. In Erfstadt gilt eine Mietobergrenze von Anfangs 5,75 €/m². Eine jährliche Steigerung um 1,5% ist zulässig. Die Eigenleistung muss mindestens 20% betragen. Es werden pro m² Wohnfläche max. 1.765 € gefördert. Als Zusatz werden bei einer Kleinwohnung bis 62 m² 5.000 € und der Einbau eines Aufzuges mit 2500 € pro Wohnung, zusätzlich gefördert. Ein vorzeitiger Beginn der Maßnahme schließt eine spätere Förderung aus. Als vorzeitiger Beginn ist der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen anzusehen, die der Ausführung zuzurechnen sind.

Vorschläge zur Umsetzung des Bauprogramms

Zu 1.1, Dechant-Linden-Weg, Liblar:

Die städtischen Gremien haben beschlossen, auf dem Grundstück Mietwohnhäuser zur Unterbringung von bis zu 100 Personen zu errichten. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gefasst. Die Erschließung kann bis Ende des Jahres 2017 fertiggestellt werden. Danach kann mit dem Bau begonnen werden. Sofern das Vorhaben im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden soll, muss bei Erteilung des Bewilligungsbescheides für die öffentlichen Mittel der Bebauungsplan die Planreife erlangt haben. Das Verfahren sollte daher beschleunigt unter Anwendung der §§ 13 a und 13 b BauGB geführt werden.

Zu 1.2, nördlich Blessemer Straße, Lechenich:

Um das Grundstück bebauen zu können, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Auch hier sollte das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen. Die Zustimmung der Bezirksregierung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde grundsätzlich in Aussicht gestellt. Mittelfristig bietet es sich dann an, auf diesem Grundstück ein größeres Baugebiet zu entwickeln und ggf. eine neue Erschließung in Verlängerung des Kölner Rings zu bauen. Für die jetzt kurzfristig benötigten Wohneinheiten muss die Erschließung aber zunächst über den Blessemer Lichweg erfolgen.

Zu 1.3, Talstraße, Friesheim:

Das Grundstück in Friesheim hat die Stadt vor einigen Monaten erworben. Nach Abbruch der Bau ruine kann das Grundstück nach § 34 BauGB sofort bebaut werden. Die in den politischen Gremien diskutierte Entwicklung eines Baugebietes im Bereich nördlich angrenzend an dieses Grundstück wird durch die jetzt vorgeschlagene Bebauung nicht behindert. Die Erschließung der geplanten Bauflächen kann über ein anderes Grundstück erfolgen, welches sich im Eigentum der Stadt befindet.

Nach der Beschlussfassung durch die städtischen Gremien soll ein Architekturbüro mit der Erstellung der Planung beauftragt werden. Das Bauvorhaben wird danach öffentlich ausgeschrieben.

Zu 1.4, Lange Heide, Bliesheim:

Der Bebauungsplan Lange Heide ist rechtskräftig, derzeit wird die Erschließung vorbereitet. Die Eugebau ist bereit, in diesem Gebiet ein Mietwohnhaus im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Die Bauzeit für das in konventioneller Bauweise errichtete Gebäude beträgt ca. ein Jahr. Mit dem Bau könnte, nach Bewilligung der öffentlichen Mittel, bereits begonnen werden, während noch die Baumaßnahmen für die Erschließungsanlage laufen.

Zu 1.5, Lange Heide, Bliesheim:

Die GWG ist bereit, im Baugebiet Lange Heide ein Mietwohnhaus im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Die Bauzeit für das in Holzrahmenbauweise errichtete Gebäude beträgt ca. 5 Monate. Mit dem Bau könnte, nach Bewilligung der öffentlichen Mittel, bereits begonnen werden, noch während die Baumaßnahmen für die Erschließungsanlage laufen.

Hinsichtlich der Konditionen für die Vergabe der Grundstücke an die Eugebau und an die GWG wird auf den nichtöffentlichen Teil der Vorlage verwiesen.

Zu 2.:

Aus die Ausführungen zur aktuellen Unterbringungssituation wird verwiesen. Das Objekt in Erp muss weiter genutzt werden, bis ausreichend Mietwohnungen zur Verfügung stehen.

Zu 3.1.:

Nördlich der Solarsiedlung soll bereits ein fünfgruppiger Kindergarten durch einen Investor errichtet werden. Es bietet sich an, dort auch Mietwohnhäuser errichten zu lassen.

Zu 3.2. und 3.3:

Insbesondere in den Siedlungsschwerpunkten Liblar und Lechenich ist es sinnvoll, neue Mietwohnungen zu errichten. In den Häusern Carl-Schurz-Straße 155 bis 159 ist ein gewerblicher Mieter untergebracht. Der Mietvertrag kann zum 31.01.2018 gekündigt werden. Weiterhin wird in den Häusern noch eine Wohnung genutzt. Mit dem Mieter befinde ich mich im Gespräch, ihm eine geeignete Ersatzwohnung anzubieten. Für das Grundstück Ecke Carl-Schurz-Straße/Frauenthaler Straße ist eine individuelle Planung erforderlich, die den Lärmbelastung durch die angrenzenden Straßen Rechnung trägt. Aufgrund der Lage dieser Straßen an der Nord- bzw. an der Ostseite des Grundstücks ist es möglich, qualitativ angemessen Wohnraum zu schaffen.

Zu 3.4:

Die städtischen Gremien haben beschlossen, für das Betriebsgrundstück Canönde und die unmittelbar angrenzenden Flächen den Bebauungsplan zu ändern und anstelle der gewerblichen Nutzung künftig den Bau von Wohnungen zu ermöglichen. Das Planverfahren gestaltet sich relativ aufwendig. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bietet es sich an, auf den Grundstücken Mietwohnhäuser zu errichten.

Die Stadt als Bauherr und Vergabe an Generalunternehmer

In den Nachbarkommunen haben die Eugebau Euskirchener Baugesellschaft mbH als auch die GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft Geschosswohnungsbau realisiert. Beide Gesellschaften sind in der Lage und bereit, auch in Ertstadt Wohnraum zu errichten. Beide würden sowohl ein Mietobjekt auch auf eigene Rechnung bauen wie auch im Auftrag der Stadt Ertstadt Gebäude schlüsselfertig errichten. Voraussetzung hierzu ist jedoch ein entsprechender Beschluss des jeweiligen Aufsichtsrates beider Gesellschaften.

Die von der Eugebau und der GWG bereits mehrfach errichteten Gebäude können auch auf den unter 1. aufgeführten Grundstücken gebaut werden. Alle Planungen für die Gebäude liegen vor. Es fallen lediglich noch Wiederholungsgebühren für Architekten und Fachplaner an. Dadurch sinken die Baukosten. Die Objekte wurden von der Eugebau und der GWG nach Ausschreibung an einen Generalunternehmer vergeben. Daher kann auf eine erneute Ausschreibung verzichtet werden. Die Gebäude können daher sehr kurzfristig und zu wirtschaftlichen Bedingungen gebaut werden. In den Anlagen 8 und 9 sind entsprechende Berechnung für die Fallgestaltungen öffentlich geförderter Wohnungsbau und frei finanzierten Wohnungsbau beigefügt.

Das Vorhaben der GWG

Das Gebäude wird in Holzrahmenbauweise in dreigeschossiger Bauweise errichtet. Das Konzept sieht einen Baukörper mit 15 Wohnungen mit je ca. 60 m² bei einer Gesamtwohnfläche von 900 m² vor (vgl. Anlage 10). In dem Objekt können dann ca. 40 Personen mit Wohnraum versorgt werden.

Benötigt werden ca. 1.250 m² Baugrund. Die Bauzeit beträgt 4 bis 5 Monate, der Vorlauf mindestens 2 bis 3 Monate nach Baugenehmigung und Vorliegen eines entsprechenden Förderbescheides für öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die GWG hat das Vorhaben einmal im Wettbewerb vergeben und vergibt weitere Vorhaben freihändig an den günstigsten Bietenden.

Zur Umsetzung kommen zwei Varianten in Betracht. Die GWG ist grundsätzlich bereit, auf eigene Rechnung und im eigenen Namen mit öffentlichen Mitteln zu bauen und die Wohnungen selbst zu vermieten. Weiterhin bietet die GWG an, einen Generalmietvertrag mit der Stadt Erfstadt abzuschließen. Die Stadt Erfstadt ist dann der Vermieter und trägt auch das Mietausfallrisiko. Bei Sonderwünschen hinsichtlich der Bauausführung oder weiteren Ausstattungszusätzen können die Kosten hiervon abweichen.

Die GWG ist auch bereit, auf Rechnung der Stadt Erfstadt zu bauen. Die Baukosten für das o.a. Objekt betragen 2.052.000 €, einschließlich der Kellerersatzräume und notwendiger Stellplätze. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen. Bis auf den Laubengang, die Terrassen im EG, die Zugangsrampe und ein umlaufender Spritzschutzstreifen sind keine Außenarbeiten im Angebot enthalten. Ein Aufzug ist nicht vorgesehen.

Das Vorhaben der Eugebau

Das Gebäude wird in Massivbauweise in drei geschossiger Bauweise mit Vollunterkellerung errichtet. (vgl. Anlage 1, Die Darstellung zeigt ein dreigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Vorgaben wird das Objekt in Erfstadt ohne Staffelgeschoss errichtet). In dem Baukörper wird es 12 Wohnungen mit jeweils 50 m² und 6 Wohnungen mit 52 m² geben. Die Gesamtwohnfläche beträgt 912 m². Auch dieses Gebäude bietet Wohnraum für ca. 40 Personen. Das Haus erhält einen Aufzug. Es müssen keine zusätzlichen Kellerersatzräume geschaffen werden. Als Bauzeit werden 12 Monate nach bewilligtem Förderbescheid von der Eugebau angegeben. Sollte die Eugebau im eigenen Namen und auf eigene Rechnung bauen, würde Sie einen Grundstückskaufpreis in Höhe des Bodenrichtwertes, der im Baugebiet Bliesheim 175,- €/m² beträgt, zahlen. Bei einem Auftrag als Generalunternehmer betragen die Kosten für die Stadt Erfstadt ca. 2.100.000 € für den Bau, zuzüglich 50.000,- € für Außenanlagen und weiteren 107.000 € für Architektur, Planung, Haustechnik und Ausschreibung.

Gegenüberstellung Kosten GWG und Eugebau

	GWG	Eugebau
Wohnfläche:	900 m ²	912 m ²
Anzahl Wohneinheiten:	15	18
Gebäudekosten:	2.052.000,- €	2.100.000,- €
Nebenkosten:		107.000,- €
Außenanlagen:	50.000,- €	50.000,- €
Gesamtkosten:	2.102.000,- €	2.267.000,- €
Kosten pro m ² Wohnfläche:	2.335,- €/m ²	2.485,- €/m ²
Förderung (1.765,- €/m ²)	1.588.500,- €	1.609.680 €
Förderung kleine Wohnung: 5.000 €	75.000 €	90.000 €
Förderung Aufzug: je Wohnung 2.500 €		45.000 €
Gesamtförderung:	1.663.500 €	1.744.680 €
einmalige Verwaltungskosten: 0,4 %	6.654 €	6.979 €
Tilgungsnachlass Grunddarlehen:	-397.1250 €	-402.420 €
Tilgungsnachlass kleine Wohnung:	-37.500 €	-45.000 €
Tilgungsnachlass Aufzug:		-22.500 €
Gesamttilgungsnachlass:	-434.625 €	-469.920 €
verbleibendes Darlehen KfW:	1.228.875 €	1.274.760 €

Frei finanzierbarer Restkredit:	438.500 €	469.299 €
Gesamtkredit:	1.667.375 €	1.744.059 €

Das Vorhaben der Eugebau in konventioneller Bauweise und Unterkellerung ist deutlich wirtschaftlicher als das Gebäude der GWG. Daher sollte nach der Beschlussfassung durch die städtischen Gremien die Eugebau beauftragt werden, das Vorhaben vorzubereiten, einen Bauantrag sowie den Förderantrag zu stellen und ein aktuelles Angebot des Generalunternehmers (GU) einzuholen. Für die Vergabe an den GU ist dann ein weiterer Beschluss der städtischen Gremien erforderlich.

Wohnungsbau durch die Stadt Erfstadt

Wie bereits ausgeführt, zählt auch die Bereitstellung von Wohnraum zu angemessenen Konditionen zu den Aufgaben der Stadt. Mit den jetzt vorgeschlagenen Maßnahmen können schnell und wirtschaftliche neue Wohnungen gebaut werden. Für die unter 2. aufgeführten Grundstücke können jetzt transparente und diskriminierungsfrei Grundstücksvergaben auf den Weg gebracht werden, um mittelfristig weiteren Wohnraum zu schaffen.

Für die Bebauung der unter 1. und 2. aufgeführten Grundstücke im Öffentlich geförderten Wohnungsbau ist noch die Schaffung von Baurecht erforderlich. Eine Vergabe der Grundstücke an Investoren, die dann ggf. noch individuelle Planungen erstellen, diese mit der Bewilligungsbehörde für die Öffentlichen Mittel abstimmen und noch die Finanzierung sichern müssen, würde die Realisierung der Vorhaben verzögern. Aus diesen und den o.a. anderen Gründen sollte daher die Stadt als Bauherr auftreten. Insbesondere in Verbindung mit der Bewilligung öffentlicher Mittel sind die Vorhaben wirtschaftlich. Die Zusammenarbeit mit der Eugebau sichert eine wirtschaftliche und schnelle Umsetzung der Baumaßnahmen.

Die Verwaltung hat mit dieser Vorlage eine - auf die Stadtteile des Stadtgebietes bezogene - ausgewogene Verteilung von zu schaffendem zusätzlichen Wohnraum vorgeschlagen. Aus den Ausführungen wird zudem der unmittelbare und zwingende Handlungsbedarf in Erfstadt deutlich. Die einzelnen Vorschläge spiegeln eine in jeder Beziehung abgestimmte Vorgehensweise wider, der zum jetzigen Zeitpunkt in Gänze, d.h. als Gesamtkonzept zugestimmt werden sollte.

(Erner)