

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: -82-

öffentlich

V 310/2017 2. Ergänzung

Amt: - 82 -

BeschlAusf.: - -82- -

Datum: 13.09.2017

		gez. Hallstein, technische Beigeordnete	gez. Erner, Bürgermeister	
Kämmerer	Dezernat 4	Dezernat 6	BM	
gez. Dr. Risthaus				
Amtsleiter	RPA			

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

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:

Die Verwaltung wird beauftragt, durch ein Bündel aufeinander abgestimmter Maßnahmen im Bereich der Bauleitplanung, der Vergabe städtischer Grundstücke und im Bereich der Investorensprache sicherzustellen, dass die für den Bereich der Stadt Erftstadt jährlich zur Verfügung stehenden Mittel im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auch abgerufen und die Wohnungen errichtet werden.

Begründung:

Der Rat der Stadt Erfstadt hat in seiner Sitzung am 04.07.2017 über die Vorlage 310/2017 beraten und eine Reihe von Beschlüssen zum Bau von Mietwohnhäusern und zur Vergabe städtischer Grundstücke gefasst.

Grundsätzlich hat sich der Rat dafür ausgesprochen, auch auf einem Grundstück in Lechenich zwei dreigeschossige Mietwohnhäuser mit einer Nutzfläche von ca. 900 m² zu errichten. Die Entscheidung über den genauen Standort wurde in die Sitzung der Fachausschüsse bzw. in die nächste Sitzung des Rates vertagt.

Zur Sitzung des Rates am 04.07.2017 hatte die SPD-Fraktion Erfstadt einen Antrag vorgelegt. Die in diesem Antrag unter 1. bis 6. aufgeführten Punkte sind durch die Beschlussfassung des Rates zur Vorlage V 310/2017 abschließend beantwortet. Die Punkte 7. bis 11. wurden in die Fachausschüsse vertagt.

Zu den Anträgen der SPD-Fraktion nehme ich wie folgt Stellung:

- Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft
Dem Vorschlag der SPD stehe ich grundsätzlich positiv gegenüber. Die Entwicklung in den vergangenen Jahren hat gezeigt, dass ohne lenkende Eingriffe der öffentlichen Hand auf dem Wohnungsmarkt nicht ausreichend Wohnraum - und insbesondere nicht ausreichend preiswerter Wohnraum - zur Verfügung gestellt wird. Die Stadt muss sich daher, wie auch mit den Beschlüssen zur Vorlage V 310/2017 vorgesehen, stärker auch im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus engagieren.
Unter Berücksichtigung der Entscheidungswege und im Hinblick auf das Vergaberecht kann z.B. eine GmbH hier schneller und effizienter arbeiten als die Verwaltung der Stadt Erfstadt. Ich prüfe derzeit, welche finanziellen Auswirkungen sich durch die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft ergeben. In der Sitzung des Betriebsausschusses Immobilien am 05.10.2017 wird Herr Knuth, Geschäftsführer der Eugebau, über die Aktivitäten seiner Gesellschaft in Euskirchen berichten.
- Ankauf von Belegungsrechten
Derzeit ist die Stadt vorrangig bemüht, anerkannte Personen, die noch in Übergangsheimen untergebracht sind, mit Wohnraum zu versorgen. Um über Belegungsrechte eine größere Zahl dieser Personen mit Wohnraum zu versorgen, müsste eine ausreichende Anzahl von Belegungsrechten angekauft werden. Über den Ankauf und ein entsprechendes finanzielles Engagement müsste auch sichergestellt werden, dass die Wohnung zu günstigen Konditionen zur Verfügung steht.
Effizient lässt sich eine solche Maßnahme nur umsetzen, wenn von einem Wohnungsunternehmen in größerem Umfang Belegungsrechte angekauft werden könnten. In Erfstadt verfügt nur der Bauverein über eine entsprechende Anzahl von Wohnungen. Der Bauverein ist zu einem Verkauf von Belegungsrechten nicht bereit. Er bietet der Stadt jedoch an, diese bei der Unterbringung von Wohnungssuchenden zu unterstützen.
Durch den Kauf von Belegungsrechten wird keine Wohnung neu geschaffen. Von diesem Instrument ist daher ein sukzessiver Verdrängungseffekt zu erwarten und ich verspreche mir daher keine nachhaltige Lösung der anstehenden Probleme.
- Öffentlich geförderter Wohnungsbau
Der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen ist mit erheblichen Auflagen verbunden, die teilweise auch das Bauen deutlich verteuern. Wegen der geringeren Bindungen, der höheren Mieten und der seit Jahren überaus günstigen Zinskonditionen ist der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen seit mehreren Jahren für Investoren wenig interessant. Die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen, die noch der Wohnungsbindung unterliegen, ist dadurch deutlich gesunken. Ich verweise dazu auf meine Darstellungen zum Antrag B 142/2017. Es sollte sichergestellt werden, dass die Mittel, die jährlich für Erfstadt zum Bau von öffentlich geförderten Wohnungen zur Verfügung stehen, auch tatsächlich abgerufen und die Bauvorhaben in Erfstadt umgesetzt werden.

Im Rhein-Erft-Kreis stehen in diesem Jahr ca. 15 Mio. Euro für die Wohnungsbauförderung zur Verfügung. Auch in anderen Städten besteht Bedarf für die Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen. Sofern die Stadt Erftstadt pro Jahr einen Anteil von 10 % dieser Mittel erhält, kann damit gerade ein Vorhaben gefördert werden, wie es jetzt in Bliesheim durch die Eugebau und die GWG gebaut werden soll. Die Forderung, bei der Entwicklung von Baugebieten bzw. bei größeren Bauvorhaben grundsätzlich feste Kontingente für den Anteil öffentlich geförderte Wohnungen vorzusehen, kann bei den Vergabekriterien für die Grundstücksverkäufe ergänzend beschlossen werden. Realisierbar ist ein derartiges Kontingent jedoch nur, wenn die Mittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau insgesamt aufgestockt werden.

Um das Ziel zu erreichen, jährlich die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Erftstadt zu Verfügung stehenden Mittel auch abzurufen, müssen zusätzlich verschiedene Maßnahmen ergriffen werden. Wohnungen werden nur dann gebaut, wenn auch Bauland zur Verfügung steht. Um Mietwohnungsbau zu angemessenen Konditionen errichten zu können, sollte eine mindestens dreigeschossige Bauweise möglich sein. In den letzten 20 Jahren sind öffentlich geförderte Wohnungen in Erftstadt nahezu nur auf Grundstücken errichtet worden, die die Stadt mit entsprechenden Auflagen an Investoren veräußert hat. Weiterhin müssen gezielt Investoren angesprochen werden, die bereit sind, öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. Entsprechend qualifizierte Anträge sind rechtzeitig beim Rhein-Erft-Kreis zu stellen, um die Mittel für Erftstadt zu binden. Wie bereits ausgeführt, muss sich auch die Stadt selbst beim Bau von Mietwohnungen engagieren.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen besteht vorrangig in den Ortsteilen Liblar und Lechenich. Dieser Nachfrage sollte bei der Planung von Wohngebieten Rechnung getragen werden. Gem. den Wohnungsbauförderungsbestimmungen müssen die Standorte für die zu fördernden Wohnungen bestimmte städtebauliche Mindestkriterien erfüllen. Daher werden nicht an jedem Standort, an dem Geschosswohnungsbau möglich ist, auch Wohnungen öffentlich gefördert werden können.

Unter Punkt 11. wird im Antrag der Wohnungsmix angesprochen. Derzeit besteht vor allem eine Nachfrage nach kleinen Wohnungen. Die jetzt von der Eugebau und der GWG geplanten Wohnungen decken genau diesen Bedarf. Einseitige Belegungsstrukturen entstehen nicht durch einheitliche Wohnungsgrößen in einem Objekt, sondern durch die Auswahl der Personen durch die Stadt Erftstadt. Bei der Auswahl muss darauf geachtet werden, dass funktionierende Gemeinschaften entstehen. Nach den Erfahrungen aus der Wohnungswirtschaft, auch aus dem Bereich der Stadt Erftstadt, besteht eine ausreichende Nachfrage nach Wohnraum, um bei der Belegung solche Gemeinschaften entstehen zu lassen.

(Erner)