



Ratsinformationssystem

Vorlage 2017/0266 - Beschlüsse



Betreff: Sozialer Wohnungsbau
Status: öffentlich Vorlage- Antrag-Formular Art: Vorlage
Verfasser: Die Linke.Fraktion Vorlage
Herne/Wanne- Vorlage mit Anlagen
Eickel
Federführend: FB 51 - Umwelt und Beteiligt:Büro Dezernat V
Stadtplanung
Bearbeiter/-in: Bensel, Heike
Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung Entscheidung
27.04.2017 TO des Ausschusses für Planung abgelehnt NA
und Stadtentwicklung

27.04.2017 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung abgelehnt

Herr Gentilini von der SPD-Fraktion bittet die Verwaltung Stellung zum vorliegenden Antrag von Die.Linke-Fraktion zu nehmen.

Herr Weichmann-Jaeger vom Fachbereich 51 / Umwelt und Stadtplanung nimmt wie folgt Stellung:

A) Zur Sachverhaltsdarstellung

„Laut 3. Regionalem Wohnungsmarktbericht ist der Anteil öffentlicher Wohnungen am Wohnungsbestand in Herne von 12,4 % im Jahr 2004 auf 7,2 % in 2013 gesunken. Bei den Neubaufertigstellungen in Herne ist der Anteil der Mehrfamilienhäuser im gleichen Zeitraum von 50 % auf 22,1 % gesunken. Geht die Entwicklung so weiter, ist mit einem weiteren Rückgang von über 33 % an öffentlich gefördertem Mietwohnungsbestand zu rechnen.

Im Bereich des Mietwohnungsbaus weist die Stadt Herne zudem strukturelle und qualitative Defizite. Viele Wohnungen sind somit nur schwer vermietbar bzw. gar nicht marktgängig, obwohl die Nachfrage nach adäquatem preiswertem Wohnraum, insbesondere auf Grund der demographischen Entwicklung, steigen wird.

Auf Grund der problematischen Entwicklungen sind Maßnahmen zur Stärkung des preisgebundenen Wohnungsbestandes notwendig. Dazu gehört neben der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnbauland ein vorgegebener, prozentualer Anteil an gefördertem Wohnungsbau“

Es ist zutreffend, dass insbesondere der Geschosswohnungsbestand in Herne relativ alt ist und relevante Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Ausstattungsdefizite aufweist.

Die zukünftige Wohnungsnachfrage ist aufgrund von Sonderentwicklungen in den letzten Jahren (Zuwanderung aus Südosteuropa im Rahmen der EU-2-Freizügigkeit und fluchtbedingte Zuwanderung) gegenwärtig nur schwer prognostizierbar. Eine wachsende Nachfrage ist aber wahrscheinlich. Die Stadt reagiert darauf insbesondere durch die verstärkte Baulandentwicklung insbesondere für den Geschosswohnungsbau (siehe Fortschreibung WEP).

B) Zu den Beschlussvorschlägen

„1. Bei neuen Bauvorhaben der Stadt sowie der städtischen Wohnungsbaugesellschaft werden ab sofort mindestens 25 % der Wohnfläche dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt.,,

„2. Überall wo die Stadt Einfluss auf die Bebauung hat – insbesondere bei der Schaffung neuen Planungsrechts – wird eine Quote von mindestens 50 % gefördertem Wohnraumes durchgesetzt.“

In der Stadt Herne sind über die Wohnraumförderung des Landes im Jahr 2016 insgesamt 132 Wohneinheiten (davon 102 Mietwohnungen und 26 sogenannte Wohnplätze) mit einem Volumen von 15,4 Mio. € gefördert worden. Gegenüber dem Vorjahr (14 WE, 1,15 Mio. €) ist die Fördertätigkeit damit sprunghaft angestiegen. Die vom Land zur Verfügung gestellten Mittel wurden vollständig abgerufen. Herne war 2016 mit einem Bewilligungsvolumen von >100 €/EW eine der am stärksten von der Wohnraumförderung profitierenden Städte in NRW.

Für eine weitere Ausweitung des vor Ort umgesetzten Fördervolumens stehen weder die Mittel des Landes noch die erforderlichen Bearbeitungskapazitäten in der Bewilligungsbehörde im Fachbereich Umwelt und Stadtplanung zur Verfügung.

Das Land NRW hat im Rahmen des mehrjährigen Wohnraumförderprogramms 2014 bis einschließlich 2017 verschiedenen Städten, in denen es eine besonders hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum gibt (Köln, Bonn, Münster, Düsseldorf, Dortmund) Globalbudgets zur Verfügung gestellt, über deren Verwendung die örtlichen Bewilligungsbehörden in eigener Verantwortung entscheiden. Im Rahmen von Zielvereinbarungen haben sich die Städte im Gegenzug verpflichtet, bei Wohnbauentwicklungen auf städtischem Grundbesitz einen

30%igen Anteil im sozialen bzw. geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Eine vergleichbar angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt ist in Herne nicht gegeben.

„3. Neben dem klassischen sozialen Wohnungsbau sind auch andere Wohnformen, die einkommensschwächeren Schichten zum Teil sogar selbstgenutztes Wohneigentum ermöglichen, stark vertreten. Die Verwaltung prüft, wie diese Wohnformen – etwa das Bauen in Baugemeinschaften, die Nutzungsmischung, das kleinteilige Bauen oder genossenschaftliches Bauen – gefördert werden können. In einer Matrix werden die jeweiligen Vor- und Nachteile dargestellt.“

Die Wohnraumförderung in NRW umfasst verschiedene Fördertatbestände, die neben dem „klassischen“ Mietwohnungsbau insbesondere die Schaffung von Wohnraum für besondere Zielgruppen (Menschen mit Behinderungen, Studierende), die investive Bestandsförderung und die Quartiersentwicklung umfassen.

In Herne bestehen sieben Wohnungsgenossenschaften, die insgesamt eine überdurchschnittliche Marktbedeutung haben und einen positiven Einfluss auf Qualität und Preisgefüge des Wohnraums sowie Stabilität der Nachbarschaften und Quartiere ausüben.

Mit den Initiativen „Wohnen in Gemeinschaft“ und „Wohnen im (Un-)Ruhestand“ bestehen in Herne zwei Initiativen zum gemeinschaftlichen Bauen / Wohnen. Die Stadt hat den Bereich der Dannekampfschule auf dem Wohnprojekttag NRW als Standort für gemeinschaftliches Bauen beworben und ist – potenziell auch an anderen Standorten – für diese Idee offen.

„4. Erkennbar aussichtsreiche Bauanträge für öffentlich geförderte Wohnungen werden zur Beschleunigung prioritär und parallel zur Bearbeitung der entsprechenden Förderanträge bearbeitet“

Baugenehmigungsverfahren werden bei der Stadt Herne durch den Fachbereich Recht und Bauordnung federführend bearbeitet. Bewilligungsbehörde im Rahmen der Wohnraumförderung ist hingegen der Fachbereich Umwelt und Stadtplanung. Die verwaltungsinterne Abstimmung zur Beschleunigung der Abläufe ist dabei gängige Praxis. Hierbei kommt insbesondere der 2016 im Fachbereich Umwelt und Stadtplanung neu eingerichteten Stelle einer Koordinatorin für Wohnungswesen besondere Bedeutung zu.

„5. Die Verwaltung prüft die Ausnutzung der Fördermittel von Bund, Land und der EU. Sie informiert die Ausschussmitglieder, welche Potentiale für die Inanspruchnahme von Wohnungsbauprogrammen bei Sozialwohnungen bestehen und wie diese zukünftig verstärkt abgerufen werden können.“

Bund und EU betreiben keine eigenständige Wohnraumförderung. Die – teilweise vom Bund co-finanzierten Mittel der Wohnraumförderung des Landes werden zudem überwiegend als Darlehensförderung (vergünstigte Zinssätze) und nur teilweise als direkte Förderung (Tilgungsnachlässe) zur Verfügung gestellt. Die Mittel des Landes sind zuletzt in vollem Umfang abgerufen und umgesetzt worden (s.o.).

Aufgrund der von Herrn Weichmann-Jaeger vorgetragene(n) Stellungnahme(n) fasst der Ausschuss folgenden ablehnenden Beschluss:

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung **lehnt ab**, folgenden Beschluss zu fassen:

Bei neuen Bauvorhaben der Stadt sowie der städtischen Wohnungsbaugesellschaft werden ab sofort mindestens 25 % der Wohnfläche dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt.

1. Überall wo die Stadt Einfluss auf die Bebauung hat – insbesondere bei der Schaffung neuen Planungsrechts – wird eine Quote von mindestens 50 % geförderten Wohnraumes durchgesetzt.
2. Neben dem klassischen sozialen Wohnungsbau sind auch andere Wohnformen, die einkommensschwächeren Schichten zum Teil sogar selbstgenutztes Wohneigentum ermöglichen, stark vertreten. Die Verwaltung prüft, wie diese Wohnformen – etwa das Bauen in Baugemeinschaften, die Nutzungsmischung, das kleinteilige Bauen oder genossenschaftliches Bauen – gefördert werden können. In einer Matrix werden die jeweiligen Vor- und Nachteile dargestellt.
3. Erkennbar aussichtsreiche Bauanträge für öffentlich geförderte Wohnungen werden zur Beschleunigung prioritär und parallel zur Bearbeitung der entsprechenden Förderanträge bearbeitet

Die Verwaltung prüft die Ausnutzung der Fördermittel von Bund, Land und der EU. Sie informiert die Ausschussmitglieder, welche Potentiale für die Inanspruchnahme von Wohnungsbauprogrammen bei Sozialwohnungen bestehen und wie diese zukünftig verstärkt abgerufen werden können.

Abstimmungsergebnis:

	<i>gesamt</i>	<i>SPD</i>	<i>CDU</i>	<i>Grüne</i>	<i>Die Linke</i>	<i>Piraten- AL</i>	<i>FDP</i>	<i>AfD</i>
dafür:	2	-	-	-	1	1	-	-
dagegen:	15	9	5	-	-	-	-	1
Enthaltung:	-							

[Impressum](#)

[Barrierefreiheitserklärung](#)

[Newsletter](#) 

[Datenschutzerklärung](#)

[Kontakt](#)

[Presse](#)

[Stadtplan](#) 

[Stellenangebote](#)