

Anträge

Fachgebiet 50
Aktenzeichen: 01.07.08
Vorlage Nr.: AN/0044/2013/1

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Generationen, Integration und Soziales	19.09.2013 öffentlich

Beratungsgegenstand:	Antrag der Ratsfrau Ute Krupp, des Ratsherrn Walther Viethen und des sachkundigen Bürgers Folke große Deters - SPD-Fraktion - vom 22.03.2013 betreffend "Bezahlbarem Wohnraum in Rheinbach"
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	Ziel ist die Schaffung von finanzierbarem, barrierefreiem Wohnraum. Auch für Seniorinnen und Senioren ist bezahlbarer Wohnraum besonders wichtig.
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	Mittel stehen nicht zur Verfügung

1. Beschlussvorschlag:

- 1.1 Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
- 1.2 Der Antrag zur Erstellung eines Wohnraumkonzepts wird abgelehnt, da es sich um eine freiwillige Aufgabe handelt, für welche weder freie Personalkapazitäten noch finanzielle Mittel für die Beauftragung eines Dritten zur Verfügung stehen.
- 1.3 Die Verwaltung wird beauftragt das Ergebnis der kreisweiten Bedarfsermittlung zum sozialen Mietwohnraum durch den Rhein-Sieg-Kreis den zuständigen Ausschüssen vorzulegen.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Der Antrag der Ratsfrau Ute Krupp, des Ratsherrn Walter Viethen und des Ratsherrn Folke große Deters – SPD Fraktion – vom 22.03.2013 betreffend „Bezahlbarem Wohnraum in Rheinbach“ (siehe Anlage) wurde in der Sitzung des Rates am 22.04.2013 zur weiteren Beratung in den Ausschuss für Generationen, Integration und Soziales und in den Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr verwiesen.

Die Verwaltung berichtet hierzu wie folgt:

Grundlage der sozialen Wohnraumförderung im Bereich des Mietwohnungsbaus und der Eigenheimförderung ist das jährliche Wohnraumförderungsprogramm der Landesregierung. Schwerpunkte der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2013 sind u.a.:

- Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten
- Förderangebot im Rahmen von Bestandsinvestitionen mit dem Schwerpunkt auf der energetischen Sanierung des Wohnungsbestands einschließlich des Erwerbs vorhandenen Wohnraums mit gutem energetischen Standard
- Neuausrichtung der Eigentumsförderung, d.h. sie soll vor allem innerhalb städtischer Wohnquartiere betrieben werden.
- Förderung von quartiersbezogenen und quartiersstabilisierenden Maßnahmen sowie die Förderung von studentischem Wohnraum

Leitziele des Wohnraumförderungsprogramms 2013 sind dabei u. a.:

- Förderung von Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen bei gleichzeitiger energetischer Optimierung des Bestandes unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung
- Stärkung des Hochschulstandortes Nordrhein-Westen durch Ausweitung des Angebotes an studentischem Wohnraums

Im Wohnraumförderungsprogramm wird auch das Bedarfsniveau der Städte und Gemeinden jährlich neu ermittelt und festgelegt. Die Stadt Rheinbach war bis zum Jahre 2011 im Bereich des Mietwohnungsmarktes in die Kategorie „unterdurchschnittliches Bedarfsniveau“ eingestuft. Ab dem Jahre 2012 erfolgte die Einstufung sowohl beim Eigentumsmarkt als auch im Mietwohnungsmarkt in die Kategorie „überdurchschnittliches Bedarfsniveau“.

Wohnungsbestand im geförderten Mietwohnungsbau

Nachfolgend sind hierzu die Daten zum geförderten Mietwohnungsbestand, zu Wohnungsbewerbungen, zu den Wohnungsfreistellungen in der Stadt Rheinbach sowie die Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW) aufgeführt:

Erster Förderweg / Modell A (Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein)

Bestand 31.12.2010: 320 WE (WE= Wohneinheiten)

Bestand 31.12.2011: 320 WE

Bestand 31.12.2012: 342 WE

Förderanfrage: + 14 WE Wohnraumbedarfsbestätigung
ausgestellt am 18.04.2013 für
Wohnungsbauförderungsamt

356 WE

=====

Zweiter Förderweg (Wohnungen mit Bezugsgenehmigung, Einkommensgrenze um 40 % erhöht im Vergleich zum Wohnberechtigungsschein)

Bestand 31.12.2010: 42 WE

Bestand 31.12.2011: 42 WE

Bestand 31.12.2012: 42 WE

Einkommensgrenzen für Wohnberechtigungsscheine

1-Personen-Haushalt: 18.010 €

2-Personen-Haushalt: 21.710 €

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 4.980 €.

Wohnungsgrößen für Wohnberechtigungsscheine

1-Personen-Haushalt: 50 qm

2-Personen-Haushalt: 65 qm oder 2 Wohnräume

für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche um 1 Raum oder 15 qm.

Wohnungsbewerbungen

Durchschnittliche Bewerbungen:

2012: 53 (davon 11 auswärtige Bewerbungen und 1 Student)

2013 (Stand 30.06.13): 59 (davon 14 auswärtige Bewerbungen und 1 Student)

Wohnungsfreimeldungen

2012: 51 WE

2013 (Stand 30.06.13): 13 WE

Wohnungsvermittlungen

Die Vermittlung der geförderten Wohnungen in den Ortschaften (Flerzheim, Loch und Wormersdorf) gestaltet sich immer schwieriger, weil berechtigte Bewerber ihre Bewerbung in der Regel auf Wohnungen in der Kernstadt einschränken. Es werden aber auch immer wieder Wohnungsangebote aus der Kernstadt aus den unterschiedlichsten Gründen abgelehnt.

Kernstadt 2012: 14 Bewerber

Ortschaften 2012: 21 Bewerber

Kernstadt 2013: 3 Bewerber (Stand: 30.06.13)

Ortschaften 2013: 4 Bewerber (Stand: 30.06.13)

Wohnungsfreistellungen

Sofern eine Wohnungsvermittlung nicht an berechnigte Bewerber möglich ist, kann die Vermietung nur über eine Wohnungsfreistellung nach den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW), d.h. an nicht berechnigte Bewerber erfolgen. Gründe für Freistellungen sind:

- kein berechnigter Bewerber bekannt,
- kein Interesse der berechnigten Bewerber an freien Wohnungen

	Gesamtzahl	1. Förderweg	2. Förderweg
2012:	8 WE	4 WE	4 WE
2013:	2 WE	--	2 WE
(Stand 1.07.13)			

Neubau geförderter Mietwohnungen in Rheinbach seit 2010

Objekt Dunantstraße, 22 Wohnungen

Bezugsfertigkeit: 01.08.2010,

barrierefrei, 2 WE rollstuhlgerecht,

Städtisches Besetzungsrecht,

Mieter: zur Hälfte dem Personenkreis über 58 Jahre vorbehalten

Objekt „Haus am Campus“, Hollerithstraße, 11 Wohnungen

Bezugsfertigkeit: 01.05.2012

Mehrgenerationenwohnen,

26 WE, barrierefrei, 11 geförderte WE einschließlich 1 Gruppenwohnung mit 7

Appartements,

Städtisches Besetzungsrecht,

15 frei finanzierte Wohnungen

Objekt Zingsheimstraße, 11 Wohnungen

Bezugsfertigkeit: 15.10.2012

Ambulant betreutes Wohnen,

barrierefrei,

Städtisches Besetzungsrecht

Geplante Objekte Turmstraße, 14 Wohnungen

Bezugsfertigkeit: voraussichtlich 2014

Barrierefrei,

Städtisches Besetzungsrecht

Aus Sicht der Verwaltung besteht im Bereich des öffentlichen Wohnungsbaus Wohnraumbedarf für folgende Personengruppen bzw. Wohnungsgrößen:

- Appartements bzw. kleine Zweizimmerwohnungen (Singlehaushalte, ältere Menschen, Studenten),
- Einige wenige 2 Vier-/Fünzimmer-Wohnungen

Auch ohne öffentliche Förderung kann der Bedarf an kleinen Wohnungen gedeckt werden. So ist die Verwaltung beispielsweise derzeit mit einem Investor hinsichtlich eines Bauvorhabens in der Breslauer Straße im Gespräch.

Förderanfragen von Investoren im Hinblick auf geförderten Mietwohnraum sind leider rückläufig. Grund hierfür ist wohl der aktuell sehr niedrige Kreditzins. Es wird daher eher frei finanziert gebaut als öffentlich gefördert, welche eine Bindung nach sich zieht. Die Verwaltung begrüßt die Anfrage von Investoren daher ausdrücklich. Bei den Anfragen der letzten Jahre wurde regelmäßig eine Bedarfsbestätigung abgegeben.

Zu dem Antrag wird auch nachstehend von den Fachbereichen V „Bauordnung, Hochbau, Infrastruktur und Betriebshof“ und VI „Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung“ Stellung genommen:

Stellungnahme Fachbereich V:

Den Antrag der Ratsfrau und Ratsherren nimmt der Fachbereich V zum Anlass, über die durch diesen Fachbereich in den vergangenen Jahren mit betreuten Aktivitäten Zurverfügungstellung von bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet Rheinbach ausführlich zu berichten:

Städtebauförderungsmaßnahme Hochschulviertel
hier: Bebauungsplan Nr. 49 „Am Blümlingspfad“

Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 49 „Am Blümlingspfad“ ist eine der beiden Säulen des Städtebauförderungsprojektes Fachhochschule.

Wesentliche Zielsetzung, insbesondere im Wohngebiet Blümlingspfad, war es mit insgesamt 400 Wohneinheiten ein attraktives Wohnangebot für unterschiedliche Nutzergruppen zu realisieren; u.a. ist hier sozial geförderter Wohnungsbau (1. Förderweg) Wohnraum für Studenten, Wohnraum für Menschen mit Benachteiligungen (Haus Hohenhonnef), Keramikierstraße Dr. Dawo, Mehrgenerationenwohnen (Hollerithstraße) und Seniorenwohnungen (St. Bonifatius) entstanden, auch die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft des Rhein-Sieg-Kreises u.a. gemeinnützige Einrichtungen haben hier sozial geförderten Wohnraum geschaffen.

Des Weiteren werden die Wohnbaugrundstücke in diesem Bereich aufgrund der Subventionen der Städtebauförderung und der damit verbundenen Preisbindung deutlich unter den Marktpreisen in anderen Neubaugebieten für junge Familien zur Verfügung gestellt.

Somit ist in den vergangenen 15 Jahren ein attraktiver sozial durchmischter Stadtteil mit einem ausgewogenen Anteil von Geschosswohnungsbau und Eigenheimbau entstanden, der das Leitthema der sozialen Mischung und Schaffung von städtebaulich attraktiver Wohnumgebung beispielhaft erfüllt.

Neben diesem fast abgeschlossenen Projekt mit insgesamt 400 Einheiten verhandelt die Stadt zurzeit mit einem Investor bezüglich des Ankaufs des Grundstücks Turmstraße 57. Derzeit ist das Grundstück mit 2 städtischen Gebäuden, datierend aus den 50er Jahren, bebaut, in denen insgesamt 5 Mietparteien untergebracht sind. Da die Gebäude nicht

wirtschaftlich saniert werden können, ist der Verkauf mit der Auflage der sozialen Bindung angestrebt.

Geplant ist hier die Errichtung von insgesamt 14 Wohneinheiten im 1. Förderweg für sozialen Wohnungsbau und die Übernahme der derzeit vorhandenen Mieter nach Errichtung des 1. Bauabschnittes. Um dies zu gewährleisten, werden die Wohneinheiten in insgesamt 2 Bauabschnitten realisiert.

Ein weiteres Beispiel für sozialen Wohnungsbau ist das Mehrfamilienwohnhaus im Weilerfeld (Bauherr Haus Hohenhonnef).

Stellungnahme Fachbereich VI:

Grundsätzlich wird seitens der Rheinbacher Stadtplanung eine aktive Flächen- und Bodenpolitik betrieben, die die Innenentwicklung priorisiert und auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ausgerichtet ist. Hierbei wird das Ziel verfolgt, lage- und zielgruppenspezifisch geeigneten Wohnraum zu entwickeln. Bislang hat es sich hierbei als nicht notwendig erwiesen, die Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 (1) Nr. 7 und 8 BauGB in der verbindlichen Bauleitplanung zu nutzen.

Informationen über relevante Leerstände im frei finanzierten Wohnungsbau liegen nicht vor.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Erstellung eines Wohnraumkonzepts aus Sicht der Verwaltung weder erforderlich noch derzeit möglich ist.

Im Bereich der sozialen Mietwohnung erfolgt derzeit eine kreisweite Bedarfsermittlung durch den Rhein-Sieg-Kreis. Sobald das Ergebnis vorliegt, wird die Verwaltung den Ausschuss für Generationen, Integration und Soziales und den Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr entsprechend unterrichten.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Erstellung eines Wohnraumkonzepts um eine freiwillige Aufgabe handelt, für welche weder freie Personalkapazitäten noch finanzielle Mittel zur Beauftragung eines Dritten zur Verfügung stehen.

Rheinbach, den 23.07.2013

gez.
Peter Feuser
Steinfartz
Fachbereichsleiter

gez.
Barbara

Fachgebietsleiterin

Anlagen:

- Antrag der Ratsfrau Ute Krupp, des Ratsherrn Walter Viethen und des Ratsherrn Folke große Deters vom 22.03.2013 betreffend bezahlbarem Wohnraum in Rheinbach

Walter Viethen MA
-Ratsherr-
Weidenfeld 70
53359 Rheinbach

Ute Krupp
- Ratsfrau -
Lohestr. 9
53359 Rheinbach

Folke große Deters
-Vors. SPD Rheinbach-
Lessingweg 12
53359 Rheinbach

An den Rat der Stadt Rheinbach
Herrn Bürgermeister Stefan Raetz
Schweigelstr. 23

53359 Rheinbach

Rheinbach, den 22.03.13

Bezahlbarer Wohnraum in Rheinbach

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir stellen folgenden Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend der unten stehenden Ausführungen ein Konzept zu erarbeiten, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Rheinbach zu decken.

Dieses ist dem Rat und den zuständigen Ausschüssen zur Beschlussfassung vorzulegen.

Erläuterung und Begründung

Nach unserem Eindruck besteht in Rheinbach ein Mangel an Mietwohnungen, die sich Menschen mit geringem Einkommen leisten können. Insbesondere meinen wir, dass ~~öffentlich geförderter Wohnraum~~ („Sozialwohnungen“) sowie kleine Appartements für Singles fehlen, die den Vorgaben des SGB II und des Wohngeldgesetzes entsprechen.

Zunächst ist eine genaue Bedarfsanalyse zu erstellen. Im Hinblick auf den öffentlich geförderten Wohnraum ist die ~~Zahl von ausgestellten Berechtigungsscheinen mit der Zahl der derzeit vorhandenen Sozialwohnungen ins Verhältnis zu setzen.~~

Für den sich daraus ergebenden Bedarf muss ein Konzept mit konkreten Maßnahmen erarbeitet werden. Insbesondere sind Maßnahmen für eine aktive Flächen- und Bodenpolitik zu entwickeln. Die AG „Soziale Dienste“, der AGIS und andere geeignete Akteure sollen dabei frühzeitig einbezogen werden.

Wir halten folgende Maßnahmen für erforderlich:

- Verhandlungen mit Kreis und Land über den Bau zusätzlicher Sozialwohnungen
- Aktive Flächen- und Bodenpolitik für einen öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungsbau
- Städtische Aktivitäten zur Stärkung des sozialen Mietwohnungsbaus in Rheinbach
- Verhandlung mit Investoren über den Bau geeigneter Häuser auf (ggf. städtischen) Grundstücken
- Realisierung sozialer Wohnprojekte ggf. in Zusammenarbeit mit privaten Trägern, hier insbesondere auch der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft des Rhein-Sieg-Kreises (GWG), deren Mitglied ja auch die Stadt Rheinbach ist.
- Gespräche mit Wohnungseigentümern (insbesondere Gesellschaften) über maßvolle Mietsteigerungen
- Vorstellung von und Werbung für innovative Konzepte für preiswertes Wohnen (etwa eine geringe Miete gegen Unterstützung des Vermieters durch kleinere Hilfen im Alltag).

Mit freundlichen Grüßen.

gez. Walter Viethen MA

gez. Ute Krupp

gez. Folke große Deters