

GRÜN-alternativ Meerbusch

Stadtverwaltung Meerbusch
Bürgermeister Christian Bommers
Ratsbüro
40667 Meerbusch

Meerbusch, 29.8.2023

**Antrag Sondersitzung
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss**

Flächenmanagement / Wohnraumvermarktung

Sehr geehrter Herr Bommers,

in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 6. Juni 2023 wurde auf Antrag unserer Fraktion **GRÜN**-alternativ über Alternativen zur Flächen- und Wohnraumvermarktung beraten. Eine weitere Behandlung wurde mit Hinweis auf eine spätere Klärung zurückgestellt.

In diesem Zusammenhang hatte **GRÜN**-alternativ Meerbusch bereits mit Schreiben vom 16.5.2023 eine entsprechende Sondersitzung beantragt, zu der es ebenfalls Diskussionen im Ausschuss gab.

Diesen Antrag halten wir aufrecht, verbunden mit der Bitte, zeitnah eine entsprechende Sondersitzung, wie sie ebenfalls von der SPD beantragt wurde, einzuplanen.

Inhalt der Sondersitzung:

- 1. Klärung, welche Möglichkeiten geeignet wären, bei Wohn- und Gewerbebaumaßnahmen auf Veräußerungen städtischer Flächen an Investoren zu verzichten und damit insbesondere sicherzustellen,**

- dass Grundstücke weiter im Eigentum der Stadt Meerbusch bleiben
- Wohnraum im Eigentum der Stadt zu entwickeln und zu behalten
- Dass bedarfsgerechter bezahlbarer/preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden kann
- die bestmöglichen Förderoptionen genutzt werden

Zur Sondersitzung sollten eingeladen werden:

- Vertretung Mieterverein NRW
- Landrat, Petrauschke (Kreisservicegesellschaft)
- Vertretung einer kommunalen Wohnbaugesellschaft (Bauverein, GWG)
- ein*e Referent*in zu Förderkriterien, z.B. der NRW-Bank
siehe: [Öffentliche Fördermittel für Wohnraumschaffung - NRW.BANK \(nrwbank.de\)](https://www.nrwbank.de)

Die Gäste werden um deren Einschätzungen zu den oben genannten Zielen und Möglichkeiten, bzw. um entsprechende Vorträge gebeten.

Unsere Fraktion sieht folgende Instrumente, das oben definierte Ziel zu erreichen:

- a. Erbpacht (kann nur eine Teillösung sein)
- b. Planung und Organisation in Kooperation mit der neu gegründeten Kreisservicegesellschaft Wohnen
(siehe Vortrag des Landrats Petrauschke im HAFA am 24.6.2021 zur Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum im Rhein-Kreis Neuss)
- c. Bildung einer Wohnbaugesellschaft (evtl. zusammen mit anderen Kommunen) oder
- d. Kooperation mit einer bestehenden Wohnbaugesellschaft (wünschenswert wäre der Bauverein Meerbusch oder z.B. die GWG)

2. Antrag:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, dem Rat zu empfehlen, das bestehende Konzept zur „Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030 - Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch und vorausschauende Baulandentwicklung“ von April 2018 zu überarbeiten, verbunden mit dem Ziel, die aktuellen Entwicklungen, Verteuerung von Wohnraum, erhöhte Kreditzinsen, Klimaherausforderungen, veränderte Bedarfe bei zukünftigen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Hier sehen wir u.a. das Erfordernis:

- a. den Flächenverbrauch deutlich zu minimieren
- b. konsequenter dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung zu folgen
- c. den hohen Anteil bisher vorgesehener Einfamilienhäuser zu reduzieren
- d. die Bedarfe an bezahlbarem und gefördertem Wohnraum stärker zu berücksichtigen

- e. erhöhte Anforderungen bzgl. der absehbaren Klimakrise einzuplanen

Begründung:

1. Jede an Investoren veräußerte Fläche ist im Regelfall dauerhaft für städtische Vorhaben verloren.
2. Grund und Boden sind begrenzt, das Maß der Flächenversiegelung muss also dringend eingeschränkt werden.
3. Mit der Veräußerung an Investoren werden insbesondere hochwertige, nicht selten hochpreisige Objekte vermarktet, verbunden mit der Erwartung einer möglichst hohen Rendite.

Viele Investorenprojekte sehen große und überdurchschnittlich großen Wohnraum, vorzugsweise in Form von Einfamilienhäusern vor. Damit werden Bedarfe nach preisgünstigem Wohnraum nicht ausreichend berücksichtigt. Meerbusch liegt bzgl. der Mietkosten deutlich über dem Durchschnitt.

Dass der Markt das regelt, führt zu „Die Großen fressen die Kleinen“; die Vermögenden verknappen den Wohnraum für Gruppen mit geringerem finanziellem Rahmen. Viele Meerbuscher*innen, auch die mit gutem Einkommen, sind von diesen Entwicklungen massiv betroffen. Insbesondere Gruppen mit durchschnittlichem und unterdurchschnittlichem Einkommen kehren der Stadt den Rücken.

4. Auszug aus „Strategiekonzept Wohnen Meerbusch“ Ratsbeschluss April 2018
 - **Bezahlbaren Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen anbieten**

Meerbusch ist ein hochpreisiger Wohnungsmarkt für einkommensstärkere Haushalte, die in erreichbarer Nähe von Düsseldorf einen attraktiven Wohnstandort mit hohen Wohnqualitäten suchen. Aufgrund des hohen Nachfragedrucks am Wohnungsmarkt bestehen erhebliche Versorgungengpässe nicht nur für Einkommensschwache. Auch Haushalte, die die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus knapp verfehlen und dem (unteren) Mittelstand zuzurechnen sind, finden zu wenig bezahlbaren Wohnraum und weichen daher unter anderem in die Nachbargemeinden aus. Da die Wohnungsnachfrage in allen Einkommensgruppen eher noch zunehmen wird, ist den derzeitigen Angebotsdefiziten entgegenzusteuern und mehr bezahlbarer Wohnraum für Nachfrager mit begrenzter Wohnkaufkraft zu schaffen.
 - **Wohnungsbaureserven aktivieren**

Die Vorausschätzungen zum Wohnraumbedarf zeigen, dass der Wohnungsneubau im Mehrfamilienhausbau in den kommenden Jahren gesteigert werden muss, um die entstehenden Bedarfe zu decken. Die geringe Verfügbarkeit von Wohnbauland hat sich bislang

Und schließlich:

Schlussfolgerungen

Aus der Wohnraumbedarfsanalyse ergibt sich für die Stadt Meerbusch die Notwendigkeit, am Wohnungsmarkt steuernd einzugreifen, um das Ziel einer bedarfs- und nachfragegerechten Wohnungsversorgung erreichen zu können. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen zugunsten von Teilmärkten, auf denen die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nicht gedeckt werden kann oder wo neue Wohnformen gewünscht, ohne Unterstützung aber nicht realisiert werden können.

Daher ist ein kontinuierliches Monitoring der tatsächlichen Entwicklung wichtig. Einerseits können sich Rahmenbedingungen ändern. Andererseits ist die Baulandaktivierung stets von vielfältigen Aspekten wie beispielsweise dem Verkaufs- und Entwicklungsinteresse privater Akteure abhängig. Das hier entwickelte Untersuchungsmodell bietet die Möglichkeit, Monitoring und Anpassung der Baulandstrategie durch eine Berechnung und Diskussion der Folgeeffekte zu unterstützen.

5. Die Entwicklung der Baukosten, insbesondere durch Material- und gestiegene Darlehenskosten, führen zu Einbrüchen auf dem Bausektor, Bauanträge werden zurückgezogen, viele geplante Projekte werden gestoppt.
6. Flächen, die im Eigentum der Stadt Meerbusch bleiben, bieten
 - a) *der Stadt weitgehendere Planungshoheit*
 - b) *erhöhte Gestaltungsmöglichkeiten, u.a. bezogen auf energetische Ziele*
 - c) *Steuerung der Wohnraumvermarktung*

Zur Klimathematik findet sich im

Klima-Check in der Bauleitplanung

Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung

(Stand: 02. März 2017)

Aachen, im März 2017

Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und
Stadtverkehr

der RWTH Aachen University

Leitung: Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée



„Um energetische Anforderungen zu steuern sind die Besitzverhältnisse von Flächen (Einzелеigentümer/ Großeigentümer/ Stadt) entscheidend. **Je mehr Bauland im Besitz der Stadt ist, desto größer ist ihre Einflussnahme auf die Realisierung von energeti-**

schen Standards. Also steigt die Einflussnahme der Kommune je größer der Anteil an Flächen ist, die in städtischem Besitz sind.“

Begründung zu Antrag 2

Der hohe Anteil an Einfamilienhäusern führt

- a. zur Verknappung von Flächen
- b. zu unzureichendem Angebot preisgünstigen Wohnraums
- c. zu deutlich erhöhten Infrastrukturkosten für die Stadt Meerbusch;
Straßen, Kanäle, Versorgungsnetze, das alles wirkt bei Planungen mit höherem Flächenverbrauch kostentreibend
- d. zu deutlich problematischerer CO²-Bilanz
- e. zu deutlich erhöhtem Anteil an Baumaterialien und an Kosten pro Wohneinheit
- f. zu höheren energetischen Aufwendungen bei der Wärmeversorgung

Ziel der Sondersitzung soll sein, den Fraktionen und der Verwaltung einen umfassenden Überblick zu den Varianten einer bedarfs- und klimagerechten Wohnraumversorgung zu verschaffen, die sicherstellt, dass Flächen im Eigentum der Allgemeinheit (der Stadt) bleiben und der Verbrauch von Fläche nicht ausschließlich von wirtschaftlichen Zielen geleitet wird.

Soweit es umsetzbare und überzeugende Varianten gibt, würden wir nachfolgend eine entsprechende Beschlussfassung anstreben.

VG

Jürgen Peters