

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2017/014
TOP:	Status:	öffentlich
	Datum:	17.01.17
Bereitstellung städtischer Baugrundstücke zur Errichtung von Gebäuden mit kleinen bezahlbaren Wohnungen		
Federf. Fachbereich:	Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen	
Beteiligte Fachbereiche:	Vorstandsbereich A Vorstandsbereich B Vorstandsbereich C	
Verfasser/in:	Alfons Schnelting	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	01.02.2017	Umwelt- und Planungsausschuss

Erläuterung:

Der Rat der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 05.10.2016 ein Wohnraumkonzept für Flüchtlinge und Asylanten beschlossen. Aus diesem Konzept wurde u. a. Festgelegt, dass städtische Grundstücke zur Schaffung von kleinen, barrierefreien Wohnungen genutzt werden sollen.

Die Stadt Borken hat in der Vergangenheit insbesondere in Verbindung mit der Entwicklung des neuen Stadtteils „Hovesath“ kontinuierlich Bauflächen zur Errichtung von privat genutzten Einzel- und Doppelhäusern und von Mehrfamilienhäusern mit Miet- und Eigentumswohnungen zur Verfügung gestellt. Dabei haben wir mit den jeweiligen Erwerbern der Baugrundstücke Bauverpflichtungen in der Weise geregelt, dass innerhalb eines bestimmten Zeitraums Wohngebäude unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu errichten sind. Weitergehende Vorgaben z.B. zur Größe der einzelnen Gebäude sind nicht verhandelt worden.

Die vorhandene Flächennachfrage konnte mit dem Angebot der Stadt Borken regelmäßig gedeckt werden – und der regelmäßige und vollständige Abverkauf der nicht nur in „Hovesath“ sondern auch in den weiteren Baugebieten der Stadt Borken zur Verfügung gestellten Flächen zeigt, dass wir mit unseren Planungs- und Bauvorschlägen „richtig gelegen haben“.

Aus unserer Sicht ist von den handelnden Akteuren = Stadt Borken, private Bauherren und private u. gewerbliche Investoren aktuell lediglich ein Teilbereich des Marktes zur

Bereitstellung von kleinen bezahlbaren Wohnungen zu gering bedient worden – mit der Folge, dass diese Wohnungen aktuell zwar nachgefragt aber zur Zeit nicht in ausreichendem Maße bereitgestellt werden können.

Die Stadt Borken verfügt derzeit noch im Entwicklungsbereich Hovesath in den Baugebieten BO 65 Weseler Straße und BO 66 Weseler Landstraße über vier Grundstücke und künftig im nächsten Bauabschnitt BO 68 Haspelkamp über weitere Baulandflächen, die sich zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern eignen. Solche Flächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern stehen ergänzend beispielsweise auch noch im Stadtteil Weseke im Eigentum der Stadt Borken.

Nach unseren Überlegungen könnten diese Grundstücke zum Beispiel im Wege der Veräußerung oder durch Einräumung von Erbbaurechten an private Investoren/Kapitalanleger oder gewerbliche Investoren zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit jeweils etwa 4 – 6 Mietwohnungen zielgerichtet für die Schaffung von kleinen bezahlbaren Wohnungen bereitgestellt werden.

Orientiert an den Richtlinien für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (s. Anlage) könnte beispielsweise für 50 % der Wohnungen eine Größe von maximal etwa 65 qm vorgegeben werden – bei einer maximalen Miethöhe von etwa 5,25 Euro pro qm.

Die auf diese Weise geschaffenen Wohnungen dürfen nur an MieterInnen bzw. InhaberInnen von Wohnberechtigungsscheinen vergeben werden.

Ergänzend sollten der Stadt Borken in diesem Zusammenhang über Regelungen im notariellen Vertrag Benennungsrechte für freiwerdenden Wohnraum eingeräumt werden.

Darüber hinaus könnte diskutiert werden, dass weitere Baustandards, z.B. die Ausstattung der Wohnungen mit Balkonen oder mit Terrassen, vorgegeben werden. Letztlich sollte aber auch überlegt werden, die Realisierung der Bauprojekte nicht mit zu vielen Vorgaben zu überfrachten.

Die weiteren Wohnflächen zur Größe von 50 % je Projekt könnten im Rahmen des frei finanzierten Wohnungsbaus vom jeweiligen Investor individuell geplant und vergeben werden, um einen gewissen Wohnungs- und Mietermix zu erreichen.

Wir möchten in öffentlicher Sitzung die grundsätzliche Bereitstellung städtischer Grundstücke für die Schaffung des erwähnten bezahlbaren Wohnraums diskutieren, um dann in anschließenden nicht-öffentlichen Sitzungen des Umwelt- und Planungsausschusses und des Hauptausschusses der Stadt Borken das weitere Verfahren zu beraten und festzulegen.

Entscheidungsalternative/n:

Der Ausschuss lehnt die zielgerichtete Bereitstellung von Grundstücken zum Zwecke der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ab.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt Borken begrüßt die geplante Bereitstellung städtischer Baugrundstücke zur Schaffung von kleinen bezahlbaren Wohnungen.