

# Sitzungsvorlage

**Beratungsfolge**

**Sitzungsdatum**

1. Kenntnisgabe	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	30.11.2022
-----------------	-------------------------------------	------------	------------

**Wohnungsbestand der Stadt Eschweiler  
 hier: Antrag DIE LINKE vom 26.09.2022**

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft  gez. Breuer		Datum: 24.11.2022  gez. i. V. Gödde			
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>		
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		
<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>	
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

## Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 26. September 2022 bittet die LINKE im Rat der Stadt Eschweiler um einen Sachstand zum Thema „Wohnungsbestand der Stadt Eschweiler“ mit folgenden Fragen:

- 1) „Wie viele Wohnungen befinden sich im Besitz der Stadt Eschweiler?“
- 2) „Wie viele davon sind sozial gefördert und befinden sich noch in Bindung und wie lange?“
- 3) „Wie viele Wohnungen möchte die Stadt Eschweiler in den nächsten 3 Jahren bauen bzw. erwerben?“
- 4) „Wie viele davon werden/sollen sich im geförderten Wohnungsbau befinden?“
- 5) „Wie viele Wohnungen sind in Eschweiler generell durch den geförderten Wohnungsbau entstanden und wie viele befinden sich wie lange noch in der Bindung?“
- 6) „Inwieweit konnten Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen aus dem „Handlungskonzept Wohnen“ von 2017 (Handlungsfelder 4.1 bis 4.5) umgesetzt und erreicht werden und inwieweit werden diese weiter verfolgt?“

### zu Frage 1:

Die Stadt Eschweiler selber verfügt aktuell über 22 Wohnungen. Die Strukturförderungsgesellschaft als 100 prozentiges Tochterunternehmen hat 290 Wohnungen im Eigentum. Die Wohneinheiten befinden sich im Wesentlichen im Innenstadtbereich und in Eschweiler-Ost. Darüber hinaus sind aber auch über die Ortsteile verteilt einzelne Wohneinheiten vorhanden.

### zu Frage 2:

Von diesen Wohnungen befinden sich aktuell noch 155 Wohnungen in der Bindung und wurden über soziale Wohnbauprogramme gefördert. Die Laufzeiten sind unterschiedlich. 7 Wohnungsbindungen laufen in 2026, 55 in 9 Jahren aus. Zwischen 2041 und 2044 laufen weitere 24 Wohnungsbindungen ab. Bei 76 Wohneinheiten steht das genaue Ablaufdatum nicht fest und hängt von der Rückzahlung der Darlehen ab.

### zu Frage 3:

Die Stadt Eschweiler hat gerade 12 Wohnungen fertig gestellt und wird weitere 12 Wohnungen in der Hüttenstraße errichten. Die Strukturförderungsgesellschaft wird 24 bis 30 neue Wohnungen im Neubaugebiet Patternhof bauen.

### zu Frage 4:

Sämtliche Wohneinheiten werden mit einer Bindung belegt.

### zu Frage 5:

In Eschweiler befinden sich derzeit 2.219 Miet-Wohneinheiten und zusätzlich 238 selbstgenutztes Wohnungseigentum in der sozialen Wohnungsbindung. In den nächsten 10 Jahren werden hiervon 743 Wohnungen aus der Bindung fallen.

Derzeit werden 34 sozial geförderte Wohneinheiten eines privaten Unternehmers am Florianweg fertig gestellt. Außerdem befinden sich an der August-Thyssen-Straße und im Neubaugebiet Vöckelsberg weitere 73 sozial geförderte Wohneinheiten von privaten Unternehmern im Bau.

## zu Frage 6:

Die strategische Steuerung der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des „Handlungskonzeptes Wohnen“ wird durch die fachämterübergreifende Arbeitsgruppe „Wohnbauentwicklung“ unter Vorsitz des Baudezernenten sichergestellt. Diese verwaltungsinterne Arbeitsgruppe setzt sich zusammen aus Mitgliedern des Verwaltungsvorstandes, Mitarbeitern der Ämter 61 und 23 und der Strukturförderungsgesellschaft sowie dem Demografiebeauftragten. In den ca. 3-4 Sitzungen pro Jahr werden perspektivische Planungen entwickelt und strategische Entscheidungen der Stadt vorbereitet. Ziel ist die Entwicklung von Wohnbaulandpotenzialen und eine entsprechende Prioritätensetzung bei der Umsetzung der städtischen Projekte. Konkret wurde in den letzten Jahren die langfristige Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Rahmen der Regionalplanneuaufstellung mit dem Zielhorizont 2045 vorbereitet. Für die konkrete Umsetzung der städtischen Wohnbauprojekte gibt es im Rathaus eine weitere fachämterübergreifende Arbeitsgruppe aus Mitarbeitern des Planungsamtes, des Tiefbauamtes, der Wirtschaftsförderung und der Liegenschaften, die im regelmäßigen, monatlichen Austausch steht.

Der lokale und regionale Wohnungsmarkt wird regelmäßig beobachtet, um die strategische Steuerung der Umsetzung des Handlungskonzeptes zu unterstützen und die ständigen Herausforderungen der Wohnungsmarktentwicklung (demografische Trends, Siedlungsdruck, Bevölkerungswanderungen, etc.) im Blick zu behalten. In regionalen und überregionalen Netzwerken hat die Verwaltung (in Person des Baudezernenten) beim Aufbau eines Instruments zur grenzüberschreitenden Wohnungsmarktbeobachtung mitgewirkt („Wohnmonitor – EMR“ => Vorstellung des Projektes: <https://regionaachen.de/events/wohnmonitor-abschlussevent>).

Bei der strategischen Wohnbauflächenentwicklung wird insbesondere der „Nachverdichtung“ ein hoher Stellenwert eingeräumt, um dem Anspruch einer nachhaltigen Stadt gerecht werden zu können. Dabei verfolgt die Stadt das Ziel der „Innenentwicklung“ vor einer „Außenentwicklung“, so dass insbesondere Baulücken, Brachflächen und Konversionsflächen wie z.B. ehemalige Sportplätze etc. für zukünftige Wohnbauprojekte in den Blick genommen werden. Als Grundlage für die Planungen in Rahmen der Innenentwicklung wurde ein digitales, verwaltungsinternes „Baulückenkataster“ erarbeitet, in dem auch größere, zusammenhängende Flächen erfasst sind. Eine konkrete Ansprache von privaten Eigentümern von „Baulücken“ mit dem Ziel einer stärkeren Grundstücksmobilisierung konnte nur mit überschaubaren Rückmeldungen durchgeführt werden. Um die wohnungspolitische Handlungsfähigkeit der Stadt zukünftig weiter ausweiten zu können, wurde in den letzten Jahren die Bodenvorratspolitik der Stadt intensiviert und z.B. strategisch wichtige Flächen für zukünftiges Wohnbauland aufgekauft.

Auch die Entwicklung von größeren Grundstücken mit Baurecht („Reserveflächen“) wurde von der Verwaltung angegangen. Die Ansprache der Grundstückseigentümer blieb in Einzelfällen bisher ohne Ergebnis. In anderen Fällen wurden Projekte mit externer Hilfe (Flächenpool / NRW.Urban / Bau.Land.Partner) auf den Weg gebracht, die nach einer „Eigentümeraktivierungsphase“ aktuell schon in die Phase der Bauleitplanung übergegangen sind (Baugebiet Stadionstraße Hüheln).

Zusätzlich wurden mit Hilfe der Experten von Bau.Land.Partner weitere Gewerbe- und Wohnbauflächen auf wirtschaftliche Entwicklungspotenziale untersucht, wie z.B. das „Fuchs/DEA-Gelände“ östlich der Jülicher Straße. Auf diesen innenstadtnahen Flächen ist eine perspektivische Entwicklung zu einem „Quartier der Zukunft“ vorstellbar. Mit der Reaktivierung dieser Brachfläche und einer klimawandelresilienten Planung soll ein kompaktes Quartier der kurzen Wege entstehen, das geprägt ist durch eine zukunftsfähige Mischung aus unterschiedlichsten Wohnformen (soziale Aspekte, generationsübergreifende Aspekte, etc.), Dienstleistungsangeboten und urbanen Produktionsstätten.

Soziale Aspekte der Wohnbaulandentwicklung sind auch in weitere strategische Entscheidungen der Verwaltung eingeflossen, so ist z.B. die Schaffung familiengerechter Baugrundstücke ein wichtiges Thema. Insbesondere bei Flächen im städtischen Eigentum (z.B. ehem. Sportplätze, Tennisplätze, etc.) wird eine an sozialen Kriterien gebundene Vermarktung städtischer Grundstücke verfolgt.

Mit der Unterstützung beim Bau von (barrierefreien) Mehrfamilienhäusern geht eine Verbesserung der Wohnsituation für ältere Menschen einher. Durch gezielte Ansprache von Investoren und Bauträgern für städtische Grundstücke entstehen Synergieeffekte wie z.B. die Kombination von Geschoßwohnungsbauten mit einer Pflegeeinrichtung in der Jahnstraße (ehem. Tennisplätze) oder das Projekt „Neue Mitte Weisweiler“. Auch das Ziel

der Erhöhung des Volumens an öffentlich geförderten Neubauwohnungen zur Miete wird von der Stadt weiterverfolgt, so z.B. bei den v.g. Investorenprojekten.

Weitere Ideen aus dem „Handlungskonzept Wohnen“ wie ein „Runder Tisch Wohnen“ oder „Eigentümerstandortgemeinschaften“ mit dem Ziel, Modernisierungen im Wohnungsbestand zu unterstützen, konnten aufgrund der engen Personalsituation und anderweitiger Prioritäten bisher nicht angegangen werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Personelle Auswirkungen:**

keine

**Anlagen:**

Antrag DIE LINKE