

# Sitzungsvorlage

## Beratungsfolge

## Sitzungsdatum

1.	Kenntnisgabe	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	30.11.2022
2.	Kenntnisgabe	Sozial- und Seniorenausschuss	öffentlich	01.12.2022

## Auskunft über sozial geförderten Wohnungsbau

Hier: Antrag der Stadtratsfraktionen SPD / Bündnis 90/Die Grünen vom 04.03.2022

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. Leonhardt                      gez. Gödde			
<b>1</b>		<b>2</b>		<b>3</b>	
<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt
<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen
<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt
<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig	
<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<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:**

Die Stadtratsfraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen beantragen die Prüfung und schriftliche Auskunft der nachfolgenden Punkte im Rahmen einer Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses sowie des Sozial- und Seniorenausschusses.

#### **1) Auskunft über öffentlich geförderten Wohnungsbau seit der Kommunalwahl 2020**

Wir bitten um eine Übersicht der seit der Kommunalwahl 2020 in Eschweiler hergestellten und in Planung befindlichen öffentlich geförderten Wohnungsbauprojekte mit voraussichtlichem Fertigstellungszeitpunkt. Außerdem bitten wir um Angabe der Anzahl der Wohneinheiten und des durchschnittlichen Quadratmeterpreises für Mieterinnen und Mieter. In diesem Zusammenhang bitten wir auch darauf einzugehen, wie viele dieser hier zu nennenden Wohneinheiten barrierefrei errichtet sind oder werden.

### **Antwort:**

Seit der Kommunalwahl in 2020 wurden zwar noch keine Bauprojekte fertig gestellt, aber 34 sozial geförderte Wohneinheiten stehen am Florianweg kurz vor der Fertigstellung.

Außerdem befinden sich 65 sozial geförderte Wohneinheiten an der August-Thyssen-Str. und 8 Einheiten im Neubaugebiet Vöckelsberg seitens privater Unternehmer im Bau und werden nach vorliegenden Informationen in 2023 bezugsfertig.

In Eschweiler befinden sich derzeit 2.219 Mietwohneinheiten und zusätzlich 238 Wohneinheiten als selbst genutztes Wohnungseigentum in der sozialen Bindung. In den nächsten 10 Jahren werden hiervon 743 Wohnungen allerdings aus der Bindung entlassen.

Über die durchschnittlichen Quadratmeterpreise aller derzeit gebundenen Wohnungen liegen bei der Stadt Eschweiler keine Angaben vor. Der Mietpreis richtet sich nach § 28 Wohnraumförderungsgesetz. Die Quadratmeterpreise des öffentlichen geförderten Wohnungsbestandes der Strukturförderungsgesellschaft liegen zwischen 4,53 €/qm und 5,19 €/qm. Die frei finanzierten Wohnungen der Strukturförderungsgesellschaft befinden sich auf ähnlichem Mietpreisniveau wie die öffentlich geförderten Wohnungen. Hierzu hat sich die Strukturförderungsgesellschaft bisher aus sozialen Gründen freiwillig verpflichtet.

Über die Barrierefreiheit des öffentlich geförderten Wohnungsbaues in Eschweiler liegen keine Daten vor. Jedoch gibt es in Eschweiler derzeit erst in wenigen geförderten Wohngebäuden einen Aufzug, so z.B. am Florianweg. Im Wohngebäudebestand der Strukturförderungsgesellschaft ist lediglich das Wohngebäude an der Dürener Straße 509 in Weisweiler vollständig barrierefrei.

Zukünftig werden sämtliche Wohnungen der Strukturförderungsgesellschaft im sozial geförderten Wohnungsbau nur noch barrierefrei errichtet, da hier ein großes Defizit besteht. Dies wird auch durch die Förderrichtlinien des öffentlich geförderten Wohnungsbaues inzwischen vorgeschrieben.

#### **2) Die Prüfung eigener Bautätigkeit und Vermietung öffentlich geförderten Wohnraums der Stadt Eschweiler über die Strukturförderungsgesellschaft oder andere bestehende kommunale Gesellschaften**

Die Stadt Eschweiler ist über die Strukturförderungsgesellschaft in verschiedene Bautätigkeiten eingebunden. Zudem verfügt die Stadt Eschweiler auch über weitere kommunale Gesellschaften – wie beispielsweise die Wirtschaftsbetriebe Eschweiler GmbH. Wir bitten zu prüfen, ob die Strukturförderungsgesellschaft oder die Wirtschaftsbetriebe Eschweiler GmbH rechtlich, wirtschaftlich und tatsächlich als Bauherrin und Vermieterin von sozial gefördertem Wohnraum in Eschweiler auftreten können und um Darlegung, in welchem Rahmen dies jährlich realistisch möglich wäre. Denkbar wäre hier beispielsweise die Nutzung einheitlicher Gebäudeplanungen für verschiedene Standorte auf städtischen Grundstücken – auch innerhalb von in Entwicklung befindlichen städtischen Baugebieten (Patternhof, Hüheln, etc.).

Antwort:

Die Strukturförderungsgesellschaft hat 290 Wohnungen im Besitz und ist faktisch bereits eine Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Eschweiler. Von diesen 290 Wohnungen befinden sich derzeit 155 Wohnungen in der sozialen Wohnungsbindung.

Die Strukturförderungsgesellschaft hat bereits in der Vergangenheit sozialen Wohnraum geschaffen, saniert und ausgebaut. In 2019 wurden 14 Wohneinheiten in Weisweiler errichtet. Weitere 24 bis 30 geförderte Wohneinheiten sind im Neubaugebiet Patternhof geplant. Hierfür ist allerdings eine auskömmliche finanzielle und personelle Ausstattung der Gesellschaft erforderlich.

Ob weitere kommunale Gesellschaften wie die Wirtschaftsbetriebe Eschweiler GmbH als Bauherren für sozial geförderten Wohnungsbau fungieren können, ist derzeit noch in Prüfung. Dabei sollen auch die inhaltlichen Aufgaben aller Gesellschaften betrachtet und analysiert werden, ob und wie die Aufgabenverteilung und -bewältigung der Gesellschaften personell und finanziell optimiert werden können. Konkrete Besprechungstermine hierzu sind vereinbart, über die Ergebnisse und Schlussfolgerungen wird zeitnah berichtet.

**3) Die Prüfung der Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft**

Wir bitten um Prüfung, ob zur Erreichung der Ziele (mehr öffentlich geförderter Wohnraum in Eschweiler mit einem kommunalen Träger bei Bau und Vermietung) eine eigens gegründete kommunale Wohnungsbaugesellschaft besser geeignet wäre oder ob die Zielerreichung ebenso gut über die bestehenden Strukturen (bspw. Strukturförderungsgesellschaft oder andere kommunale Gesellschaften) umgesetzt werden könnte; auch unter Berücksichtigung des entstehenden Aufwands bei einer Neugründung.

Antwort:

siehe Frage 2

**4) Auskunft über Baulücken im städtischen Eigentum**

Wir bitten zu prüfen, ob die Stadt oder ihre Gesellschaften selbst über Eigentum an „Baulücken“ verfügen, die im Sinne einer Innenverdichtung mit Wohngebäuden des öffentlich geförderten Wohnraums durch die Stadt, eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft oder eine bestehende kommunale Gesellschaft bebaut werden könnten.

Antwort:

Im Zuge der in 2019 durchgeführten Baulückenabfrage wurden ebenfalls städtische Grundstücke betrachtet. Jedoch handelt es sich bei den städtischen Baulücken nur um eine geringe Anzahl. Diese wurden jedoch mit negativem Ergebnis auf ihre Eignung als bebaubare Fläche für öffentlich geförderten Wohnungsbau geprüft.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Personelle Auswirkungen:**

keine

**Anlagen:**

Antrag SPD, Bündnis 90-Die Grünen