

# Christlich Demokratische Union & Bündnis 90/DIE GRÜNEN

FRAKTIONEN IM RAT DER STADT MEERBUSCH

## CDU & Bündnis 90 / Die Grünen - Meerbusch

An die Vorsitzenden des  
Planungs- und Sozialausschusses  
Herrn Jürgens und Herrn Focken  
Stadt Meerbusch  
40667 Meerbusch-Büderich

Per Mail

Meerbusch, 9.9. 2013

### Antrag:

**Gemeinsame Sondersitzung des Planungs- und Sozialausschusses**

- A. Sozialer Wohnungsbau – zeitnahe Umsetzungsschritte**
- B. Erarbeitung eines Konzeptes im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes**

und

### Anfrage:

- C. Die Verwaltung wird um Beantwortung nachfolgender Anfragen (Seite 4) zum Themenbereich Sozialer Wohnraum gebeten**

Sehr geehrter Herr Jürgens, sehr geehrter Herr Focken,

die Fraktionen CDU und *Bündnis 90 / DIE GRÜNEN* beantragen eine gemeinsame Sondersitzung des Planungs- und Sozialausschusses zum Thema:

**Sozialer Wohnungsbau – zeitnahe Umsetzungsschritte**  
**Erarbeitung eines Konzeptes zur Verbesserung des Wohnungsangebotes**

Nachdem in der gemeinsamen Sitzung des Haupt-, des Sozial- und des Planungsausschusses am 13.6.2013 für alle Beteiligten insbesondere durch die qualifizierten Fachvorträge von Behördenvertretern, unserer Verwaltung und der drei Wohnungsbaugesellschaften deutlich

geworden ist, dass erheblicher Handlungsdruck bei der Schaffung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum besteht, beantragen die Fraktionen CDU und Bündnis 90 / DIE GRÜNEN einen Maßnahmenkatalog Sozialer Wohnraum.

### **Der Sozial- und der Planungsausschuss beschließen:**

#### **A. Es sind kurzfristige Maßnahmen einzuleiten, die den Anteil an sozialem Wohnraum erhöhen.**

1. Die Verwaltung wird beauftragt bis zur Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 15. Oktober 2013 zu prüfen, wie, in welchem Umfang und vor welcher zeitlichen Realisierbarkeit auf den nachfolgenden Grundstücken Baurechte für Wohnungsbau mit anteiligem preisgebundenen Wohnungsbau geschaffen werden kann.
  - a) Fläche am Weißenberger Weg /Further Weg, die im Eigentum des Bauvereins Meerbusch steht und an den Wohnungsbestand des Bauvereins angrenzt.
  - b) Grünfläche Nähe Hallenbad (städt. Eigentum)
  - c) Spielplatz Laacher Weg 29 (städt. Eigentum); hier ist vorab zu prüfen, ob die Fläche als Spielplatzfläche aufgegeben werden kann  
*(Die Grundstücke a) – c) sind vom Geschäftsführer des Bauvereins Meerbusch bei der gemeinsamen Sitzung des Haupt-, Sozial- und Planungsausschusses am 13.6.2013 als mögliche Standorte für sozialen Wohnungsbau benannt worden)*
  - d) Fläche am Frankenweg im Bereich des Großparkplatzes/Abenteuerspielplatzes Wohnungen auf dem Böhlergelände ergänzend zu den im Teilraumentwicklungsplan vorgesehenen 62 (GWH); lässt sich eine solche Wohnbebauung ohne gravierende Belastungen der künftigen Bewohner durch die nahe gelegene Autobahn verwirklichen?  
*(Anregung der GWH in der gemeinsamen Sitzung des Haupt-, Sozial- und Planungsausschusses am 13.6.2013 dort weitere 70 WE zu errichten)*
  - e) Fläche am Sportplatz Krähenacker im Rahmen der Reduzierung der Sportfläche (städt. Eigentum)
2. Die Verwaltung wird des Weiteren beauftragt zu prüfen, ob und in welchem Umfang in den Planungsgebieten Ostara und Böhler-Erweiterungsgelände im Konsens mit den Grundstückseigentümern, die Möglichkeit der Schaffung von Sozialwohnungen besteht. Die Fraktionen sollen hierüber zeitnah informiert werden.
3. Die Verwaltung wird des Weiteren beauftragt zu prüfen unter welchen Voraussetzungen das Gelände hinter der Hauptschule (Meerbusch Osterath) für eine Bebauung mit sozialem Wohnungsbau zur Verfügung stünde?
4. Für das Gelände Brühl (ehemaliger Bauhof) gehen wir von einem angemessenen Anteil sozialer Wohnraum aus und bitten dies bei den laufenden Planungen zu berücksichtigen.

**B. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Handlungskonzept Wohnungsbau –als Teil des Stadtentwicklungskonzeptes- zu erarbeiten.**

**Dieses sollte bis März 2014 fertig gestellt sein.**

Die Fachbehörden des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr sollen in die Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen eingebunden werden.

- a) Das in Arbeit befindliche Stadtentwicklungskonzept soll für den Bereich Wohnen ein strategisch ausgerichtetes Handlungskonzept ergeben, das sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung nach angemessenem Wohnraum in allen Preissegmenten orientiert.  
Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Meerbusch bereits jetzt landesweit mit die höchsten Immobilienpreise und Mieten verzeichnet, also insbesondere günstiger Wohnraum fehlt.
- b) Der geförderte Wohnraum ist mit der für die Stadt Meerbusch üblichen Wohnqualität zu planen. Trotz anzustrebender Verdichtung sind u.a. ausreichender Grün- und Freiraum und Kommunikationsräume vorzusehen. Ebenso sind optimierte energetische Standards anzuwenden.
- c) Für alle städtischen Grundstücke, bei denen es um die Schaffung von Wohnraum geht, wird ab 20 Wohneinheiten eine Quote für den Anteil von sozialem Wohnraum von mindestens 30% festgelegt.
- d) Für die zukünftigen Planungen ist grundsätzlich ein hoher Anteil von barrierefreien und kleinen Wohneinheiten für ein bis zwei Personenhaushalte vorzusehen. Ebenso sollen neue Wohnformen unterstützt und ein erhöhter Pflege-Bedarf berücksichtigt werden. Wir verweisen hier auf das große Interesse an Senioren WG's, als die nachgefragteste Wohnform bei der Studie "Aktiv im Alter" in Meerbusch.
- e) Die Schaffung von sozialem Wohnraum soll sich nicht auf Büberich beschränken. Eine breitere Streuung ist anzustreben. Es wird aber erkannt, dass Büberich den mit Abstand höchsten Bedarf diesbezüglich hat, dem auch Rechnung getragen werden soll.
- f) Die Verwaltung wird beauftragt ebenfalls zu prüfen inwieweit und mit welchen Auswirkungen auf den städt. Haushalt ein „Förderprogramm Wohnraum“ realisiert werden kann und ob folgende Möglichkeiten zur Erreichung des Ziels, den Anteil sozialen Wohnraums in Meerbusch zu erhöhen, hilfreich sein könnten:
  - a. Städtische Darlehen  
(siehe Anlage - Entwurf Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt der Stadt Düsseldorf Seite 84 -  
„6.1.2. Flexible Preisgestaltung bei städtischen Grundstücken“)
  - b. Preisnachlass bei Erwerb städtischer Grundstücke  
(siehe Anlage - Entwurf Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt der Stadt Düsseldorf Seite 84 -  
„6.1.3. Flexible Preisgestaltung bei städtischen Grundstücken“)
  - c. Erbpacht
  - d. Erwerb von Belegrechten  
(siehe Anlage - Entwurf Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt der Stadt Düsseldorf Seite 85  
„6.1.6. Städtisches Förderprogramm zum Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen“)

---

## Anfrage

### C. Die Verwaltung wird um die Beantwortung nachfolgender Anfrage gebeten:

In den „Handlungskonzepten Wohnen“ der Stadt Düsseldorf wird mehrfach auf eine regionale Vernetzung und Abstimmung hingewiesen, die in einem gemeinsamen regionalen Arbeitskreis zur Kooperation gemeinsamer Raumentwicklung (KOGERE) mit den angrenzenden Kommunen und Kreisen stattfindet.

Ist die Meerbuscher Verwaltung in einem solchen Arbeitskreis eingebunden?

---

### Begründung:

Der Sozialausschuss hat sich in seiner Sitzung am 20.2.2013 auf der Basis einer Informationsvorlage der Verwaltung mit dem Thema beschäftigt und die aktuelle Entwicklung als problematisch bewertet. Infolge der von CDU und Grüne beantragten Sondersitzung des Haupt-, Sozial und Planungsausschusses zu diesem Thema am 13.6.2013 wurde deutlich, dass dringender Handlungsbedarf besteht.

Der Bedarf an sozialem Wohnraum ist insbesondere in Nordrhein-Westfalen massiv. Die Pestel-Untersuchung von August 2012 im Auftrag der Wohnungsbau-Initiative bestätigt diesen Handlungsdruck. Neben dem großen Bedarf an angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zwingt insbesondere die demographische Entwicklung zu einer angepassten und steuernden Wohnraumplanung. „Zielsetzung der Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind“. (Artikel 1, Wohnraumförderungsgesetz des Bundes 2001)

Die Pestel-Untersuchung berechnet deutschlandweit einen erheblichen Mangel an angemessenem Wohnraum und kommt für NRW auf einen Bedarf für 1.749.000 Haushalte, dem lediglich eine Deckungsquote von ca. 30% (ca. 550.000 Wohnungen) für diese Zielgruppe entgegen steht. Dabei ist noch zu berücksichtigen, dass zunehmend Wohnraum aus der Bindungsfrist fällt und dass durch die demographische Entwicklung nicht nur der bezahlbare, sondern auch der von der Wohnungsgröße her passende Wohnraum fehlt. Insbesondere die Rentenbezieher sind in der Zukunft von deutlichen Einkommens- und Kaufkraftverlusten bei steigenden Mietkosten betroffen (Pestel).

In zunehmendem Umfang sind Rentner auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Schaffen wir hier angemessenen Wohnraum und sichern das Altern in den eigenen vier Wänden bedeutet dies auch eine hohe Haushaltsentlastung für die Kommunen, da Pflege in der eigenen Wohnung deutlich günstiger ist.

Die Unterkunftskosten für Leistungsbezieher des SGB II und der Grundsicherung (Erwerbsunfähige oder Alterssicherung) sind vollumfänglich von den Kommunen zu tragen. Damit besteht auch ein monetäres Interesse der Stadt eine ausreichende Anzahl von Sozialwohnungen in einem der Nachfrage entsprechenden Größensegment vorzuhalten. Der zunehmende Rückgang preisgebundenen Wohnraums bedeutet, dass Aufwendungen zu tätigen sind, den Unterschied von zulässiger Miete und tatsächlicher Miete auszugleichen.

Bereits der damalige NRW-Wohnungsbauminister Lutz Lienenkämper hat auf die landesweite Problematik aufmerksam gemacht und in seiner diesbezüglichen Broschüre „Handlungskonzept Wohnen“ (mbv.nrw 2010) auf das Erfordernis einer diesbezüglichen Steuerung hingewiesen. Wir verweisen hier auf die Bausteine zur Erstellung eines Handlungskonzeptes, die in vielen Kommunen bereits Grundlage für einen Masterplan Wohnen waren.

Für die Stadt Meerbusch kann nach den entsprechenden Informationen unserer Sozialverwaltung und den Erkenntnissen aus den bisherigen Sitzungen zu diesem Thema festgestellt werden, dass der Wohnungsmarkt keineswegs als ausgeglichen bewertet werden kann. Für einkommensschwächere Haushalte steht in Meerbusch kein ausreichender Wohnraum zur Verfügung. Die Kräfte des Marktes bedienen diesen Bedarf nicht.

Eine besondere Dimension ergibt sich durch die bisherigen und zukünftigen Verluste nach Wegfall der Bindungsfrist für sozialen Wohnraum. Vom Jahr 2000 bis zum Jahr 2013 hat die Stadt Meerbusch einen Verlust von 56,7 % Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung zu verzeichnen (von 1.704 auf 737 Wohnungen); bis zum Jahre 2025 wird der Bestand an preisgebundenen Wohnungen auf 354 Wohnungen absinken, wenn nicht neuer sozialer Wohnungsbau geschaffen wird. Dabei wird insbesondere der Ortsteil Buderich massiv betroffen sein, zumal hier zusätzlich noch preisgünstiger Wohnraum entfällt, dessen Miethöhe durch die Sozialcharta geschützt ist.

Weiterhin ist verstärkt die demographische Entwicklung zu berücksichtigen, die bei sinkender Mobilität und veränderten Versorgungsanforderungen die Möglichkeit zum Verbleib im eigenen Wohnumfeld vorsehen sollte.

Die Fraktionen CDU und Bündnis 90 / DIE GRÜNEN betrachten diese Problematik als gravierend und möchten dem mit einem entsprechenden Handlungskonzept begegnen.

Mit freundlichen Grüßen

Werner Damblon / Jürgen Peters

Anlage: Entwurf Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt der Stadt Düsseldorf – März 2013