

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: DezIII/1902/2024 vom 21. Mai 2024
Gremium	Sitzungstermin
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	05.06.2024

„Zukunft Wohnen„ - Strategie zur Sicherung der Wohnraumversorgung in Meerbusch, hier: Bausteine (Maßnahmen und Handlungsansätze)

Beschlussvorschlag:

1. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss stimmt dem beigefügten Schema zur Wohnraumversorgung in Meerbusch, wie in Anlage 1 dargestellt, zu. Die vorgeschlagenen Maßnahmen und Handlungsansätze werden als Bausteine zur Sicherstellung der künftigen Wohnraumversorgung in Meerbusch anerkannt.
2. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss beauftragt die Verwaltung, die Bausteine der Kategorien „sofort“ und „kurzfristig“ gemäß dem unter Punkt 1 genannten Schema zur Wohnraumversorgung in Meerbusch genauer zu prüfen. Im Laufe des Jahres 2024 ist von den zuständigen Organisationsbereichen jeweils eine gesonderte Vorlage zur Information oder Beschlussfassung vorzulegen.

Alternativen:

1. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss stimmt dem beigefügten Schema zur Wohnraumversorgung in Meerbusch, wie in Anlage 1 dargestellt, nicht zu und gibt der Verwaltung eine Rückmeldung zu den dort aufgezeigten Bausteinen.
2. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss beauftragt die Verwaltung, von einer genauen Prüfung aller oder einzelner Bausteine der Kategorien „sofort“ und „kurzfristig“ gemäß dem unter Punkt 1 genannten Schema zur Wohnraumversorgung in Meerbusch abzusehen.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage / Anlass

Die Stadt Meerbusch verzeichnet aufgrund ihrer attraktiven Lage in der Metropolregion Rhein-Ruhr eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum, was zu einem erheblichen Druck auf den kommunalen Wohnungsmarkt führt. Sie gehört seit 21.12.2022 per Rechtsverordnung zu den Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in NRW. Diese Entwicklung ist maßgeblich durch zwei Haupt-

faktoren gekennzeichnet: Zum einen sind die Immobilienpreise und Mieten in Meerbusch im Mittel enorm hoch, zum anderen mangelt es an ausreichenden Entwicklungsflächen im Stadtgebiet, um die steigende Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Angesichts dieser Herausforderungen im Wohnungsmarkt ist es von entscheidender Bedeutung, proaktiv Maßnahmen zu ergreifen, die eine nachhaltige und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet.

Das Schema und die darin aufgeführten Bausteine bzw. Maßnahmen und Handlungsansätze in Anlage 1 illustrieren, wie die Herausforderungen des Wohnungsmarktes in Meerbusch im Rahmen einer gezielten Wohnungsmarktsteuerung strategisch angegangen werden können. Die Maßnahmenpakete werden hier entsprechend ihrer Dringlichkeit und zeitlichen Realisierbarkeit in die Kategorien „sofort“, „kurzfristig“, „mittelfristig“ und „langfristig“ klassifiziert. Zusätzlich wurde zu jeder Maßnahme eine Angabe hinzugefügt, welche internen und externen Stellen von der Umsetzung der Maßnahmen betroffen sind.

2. Maßnahmenpaket: Künftige Wohnraumversorgung

Im Folgenden werden die Inhalte der einzelnen Bausteine bzw. Maßnahmenpakete kurz beschrieben, einschließlich des Arbeitsstandes der Stadtverwaltung, und wie sie mit den bisherigen politischen Anträgen verbunden sind.

Sofort umsetzbare Maßnahmen

Angesichts der Fluchtzuwanderung steht die Stadt Meerbusch vor der Herausforderung, kurzfristig Wohnraum für zugewiesene Personen bereitzustellen, um den aktuellen Engpass in der Versorgung zu bewältigen. Die Stadtverwaltung führt derzeit im Rahmen einer verwaltungsübergreifenden Projektgruppe eine umfassende Untersuchung potenzieller **Standorte für Flüchtlingsunterkünfte** in der Gesamtstadt durch. Das Hauptziel besteht darin, Standorte zu identifizieren, die kurzfristig vorwiegend für Interimsbauten genutzt werden können. Gleichzeitig ist es jedoch auch wichtig, eine ganzheitliche Betrachtung vorzunehmen, um langfristige Lösungen zu finden, die durch ein entsprechendes Planungsrecht rechtlich abgesichert sind und somit auch langfristig zur Bereitstellung von sozialem bzw. preisgebundenem Wohnraum dienen können.

Das Maßnahmenpaket, wie es im Schema dargestellt ist, erfordert erhebliche finanzielle und personelle Kapazitäten seitens der Stadt Meerbusch. Um diese umfassende Aufgabe anzugehen, müssen die verfügbaren und erforderlichen Kapazitäten und Ressourcen im Rahmen der **Haushaltskonsolidierung** von der Verwaltungsspitze und Rat gebündelt werden.

Die **Gründung einer städtischen Wohnungsgenossenschaft** kann hier unter Umständen einen wertvollen Beitrag leisten, um die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt anzugehen und langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (vgl. Vorlage BM/1896/2024).

Kurzfristig umsetzbare Maßnahmen

Zusätzlich zur **Wohnraumbedarfsanalyse** des Rhein-Kreises Neuss aus dem Jahr 2021 wurde die letzte stadtspezifische Wohnbedarfsanalyse für die Stadt Meerbusch im Jahr 2017 durchgeführt. Um eine solide Informationsgrundlage für bedarfsgerechte Angebote und die Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungstrends auf dem Meerbuscher Wohnungsmarkt zu schaffen, ist es sinnvoll, eine aktuelle Wohnungsmarktprognose extern in Auftrag zu geben. Diese Prognose wird neben der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung auch den Wohnungsbedarf bis zu einem noch festzulegenden Prognosezeitpunkt ermitteln, sowie zielgruppenorientierte Analysen und Bedarfsabschätzungen durchführen.

Antrag 2 Grün-alternativ vom 29. August 2023 zur Überarbeitung des bestehenden Konzeptes zur „Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030 – Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch und vorausschauende Baulandentwicklung“

Zu den Steuerungsinstrumenten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gehört auch die Verabschiedung eines sogenannten **Baulandbeschlusses**. Fast alle Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt in NRW und ganz Deutschland nutzen dieses Instrument. Ein Baulandbeschluss regelt die Aktivierung städtischer Immobilien wie auch den Umgang mit Immobilien in Privateigentum, die jeweils Potential für eine Wohnbaulandentwicklung bieten. Der aktuell bestehende Beschluss „Aktive Grundstückspolitik zur Entwicklung von Siedlungsflächen“ (vgl. FB6/0621/2017) beinhaltet bereits einige wesentliche Aspekte; wie den Flächenerwerb durch die Stadt und die Forderung nach Übernahme der durch die Entwicklung ausgelösten Folgekosten. Die nicht ausreichende Praxistauglichkeit und Flexibilität dieses Beschlusses ist jedoch problematisch; er wurde noch nie angewendet. Ein neuer Baulandbeschluss erfordert eine erheblich umfassendere Konkretisierung und Klarstellung der Grundlagen und daraus resultierenden Forderungen. Zudem sind darüber hinaus noch weitere Aspekte zu berücksichtigen, die sich an den Bedarfen der verschiedenen Zielgruppen orientieren, wie die Berücksichtigung der Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungsbau (i.d.R. als Quote), die Frage von preisgedämpftem Wohnungsbau, Seniorenwohnen, Eigentumsförderung, aber gegebenenfalls auch die Förderung bestimmter Wohnprojekte. Darüber hinaus sind auch städtebauliche und klimaschutzorientierte Aspekte bei der Schaffung von neuem Wohnraum zu betrachten und zu bewerten.

Bei all den vorgenannten Punkten ist jedoch auch ein angemessener Ausgleich zwischen den städtischen Zielen und den Interessen der beteiligten Akteure, insbesondere in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit zu finden.

Um dies zu gewährleisten, könnten anstehende Wohnbaulandentwicklungen zum Beispiel anhand von Bewertungskriterien, die aus den vorgenannten Zielsetzungen abzuleiten und zu gewichten sind, beurteilt werden, um auf dieser Basis eine Entscheidung zur Entwicklung treffen zu können.

Die Verwaltung wird auf den vorgenannten Grundlagen einen entsprechenden Vorschlag, ggf. in mehreren Stufen, erarbeiten.

CDU-Antrag vom 20. Februar 2024 zur Erweiterung des Beschlusses „Aktive Grundstückspolitik zur Entwicklung von Siedlungsflächen“

Antrag Bündnis 90 / Die Grünen vom 16. Oktober 2023 zur Festlegung einer Zielgröße für den Anteil an Sozialwohnungen in Meerbusch

Ein **"Wegweiser für Investoren"** der Stadtverwaltung soll Investoren einen klaren Überblick über kommunale Vorgaben bei städtebaulichen Projekten bieten und sie bereits von Beginn an durch den Prozess führen. Durch klare und konkrete Anweisungen und Empfehlungen wird die Transparenz erhöht und Investoren sollen ein besseres Verständnis für die Anforderungen und Erwartungen der Stadtverwaltung erhalten. Ein Baulandbeschluss, wie zuvor erläutert, wäre die Grundlage für einen solchen Wegweiser.

Ziel ist es, den Planungs- und Umsetzungsprozess effizienter, transparenter und vor allem im Hinblick auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zielorientierter zu gestalten und die Zusammenarbeit zwischen Investoren und Stadtverwaltung zu fördern.

Im Zuge der Gründung einer städtischen Wohnungsbaugenossenschaft ist es vorgesehen, neben anderen Finanzierungsquellen auch zu entwickelnde Flächen als Kapital in die Genossenschaft einzubringen. Eine Projektgruppe, die noch zu gründen ist, soll sich mit der **Identifizierung von Flächenpotenzialen** im Stadtgebiet auseinandersetzen (vgl. Vorlage BM/1896/2024).

Aktuelle Überlegungen der Stadt Meerbusch zielen darauf ab, ein geeignetes Baugrundstück für eine neue **Obdachlosenunterkunft** zu finden. Im Gegenzug soll sozialer Wohnungsbau am derzeitigen Standort der Obdachlosenunterkunft an der Strümper Straße in Meerbusch-Osterath realisiert werden.

Um die Stadt Meerbusch als Arbeitgeber auch für Fachkräfte von außerhalb attraktiver zu machen, sollen im ersten Schritt **Starterwohnungen für Verwaltungsmitarbeiter*innen angemietet** werden.

Bei allen anstehenden Vermarktungen oder städtebaulichen Entwicklungen ist jeweils durch Abwägung der zur Verfügung stehenden Optionen und unter Berücksichtigung des jeweiligen Einzelfalls eine **Entscheidung** zu treffen, ob die Bestellung eines **Erbbaurechtes** statt eines Verkaufs oder ob bei einer anstehenden städtebaulichen Entwicklung ein **Umlegungsverfahren** oder ein anderes **Instrument des allgemeinen Städtebaurechts** (u.a. städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) zum Einsatz kommen sollte.

Bei Beschlussvorlagen zum Verkauf von Grundstücken wird künftig die damit einhergehende Entscheidung zur Ablehnung der alternativen Bestellung eines Erbbaurechtes begründet werden.

Mittelfristig umzusetzende Maßnahmen

Im Jahr 2018 wurde das **Strategiekonzept Wohnen Meerbusch** als Instrument zur Analyse und Steuerung der zukünftigen Entwicklung des Meerbuscher Wohnungsmarktes erstellt. Es konzentriert sich auf Handlungsempfehlungen zur Wohnungsmarktsteuerung und widmet sich schwerpunktmäßig den Potenzialflächen in der Außenentwicklung. Es wurde auszugsweise beschlossen und damit eine Priorisierung der zu erstellenden Bauleitpläne für Wohngebiete und deren Aufsiedlung vorgenommen. Diese Liste ist in Abarbeitung. Das Monitoring durch Fachbereich 4 ergab eine erhebliche Dynamik (30 % neue Projekte und damit verbundene zeitliche Verschiebungen). Da es sich um ein dynamisches Konzept handelt, ist eine Aktualisierung der Inhalte und Daten im Rahmen einer Fortschreibung erforderlich. Diese Aufgabe sollte ggf. einem externen Dienstleister übertragen werden (vgl. FB4/0610/2023). Das Konzept gilt es künftig kontinuierlich fortzuschreiben.

Antrag 2 Grün-alternativ vom 29. August 2023 zur Überarbeitung des bestehenden Konzeptes zur „Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030 – Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch und vorausschauende Baulandentwicklung“

Im Rahmen einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung ist es von entscheidender Bedeutung, neben der Außenentwicklung vorrangig die Aktivierung von Flächenpotenzialen im Innenbereich in den Blick zu nehmen. Dazu zählen Baulücken, Hinterliegerbebauung, Gebäudeaufstockungen, Um- und Nachnutzungen (Transformation) oder Beseitigung von Leerständen. Eine künftige **Innenentwicklungsstrategie** soll das Thema ganzheitlich angehen, indem sie übergeordnete Ziele festlegt, Potenzialflächen identifiziert und sich mit der konkreten Flächenaktivierung auseinandersetzt (vgl. FB4/0627/2023).

Antrag Bündnis 90 / Die Grünen vom 16. Oktober 2023 zum demographischen Wandel und Altersarmut

Die Verwaltung muss die verfügbaren Potenziale für den Wohnungsbau im Stadtgebiet weiter prüfen, insbesondere unter Berücksichtigung möglicher Flächenbeschränkungen sowie der personellen und finanziellen Ressourcen der Stadt. Erst nach dieser Prüfung sollte die Politik über die Priorisierung der Aktivierung von Bauflächen entscheiden. Anschließend muss eine Entscheidung darüber getroffen werden, ob und wie jede einzelne Fläche durch die **Bauleitplanung (Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen)** weiterbearbeitet werden soll.

Auf der Basis der festgestellten Wohnbauflächenpotentiale auf städtischen Grundstücken sowie anstehender Wohnbauentwicklungen privater Dritter, kann darüber hinaus auch festgestellt werden, ob zudem noch Wohnbaupotentiale, die absehbar nicht ausgeschöpft werden, auf privaten Flächen bestehen. In solchen Fällen ist der **Grunderwerb durch die Stadt**, ggf. als kommunaler Zwischenerwerb, zu prüfen und umzusetzen. Die vorerläuterte Priorisierung bei der Bauleitplanung gilt auch für den Grunderwerb.

Die Nutzung des gemeindlichen **Vorkaufsrechts** gemäß den gesetzlichen Vorschriften des BauGB bietet der Kommune im Falle eines Verkaufs die Möglichkeit, Grundstücke zu erwerben, um städtebauliche Entwicklungen zu fördern, die den Planungszielen der Stadt entsprechen und im Interesse der Gemeinschaft liegen. Dazu gehören insbesondere auch die Schaffung von Wohnraum und der Erhalt qualitätsvoller Grünflächen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts, sofern die rechtlichen Voraussetzungen hierfür gegeben sind, ist daher empfehlenswert. Zuletzt wurde eine Vorkaufsrechtssatzung für das Entwicklungsgebiet „Kalverdonk“ in Meerbusch-Osterath beschlossen (vgl. FB4/1721(2023)).

Die Schaffung von **bezahlbarem Wohnraum** wird als eine langfristige Verantwortung der Kommune betrachtet, um zu gewährleisten, dass alle Bürger*innen Zugang zu angemessenem Wohnraum unabhängig von ihrem Besitzstand haben. Wenn die Kommune als Entwickler auftritt und Eigentümerin der Grundstücke ist, wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erleichtert, da die Kommune die Quote für geförderte Wohnungen selbst festlegen kann. Im Rahmen der städtischen kooperativen Baulandentwicklung Kalverdonk beträgt diese Quote beispielsweise 30%. Im Areal Böhler II in Büberich erfüllt der Investor freiwillig eine Quote von 20%. Hier kann durch den Baulandbeschluss künftig eine angemessene Gleichbehandlung sichergestellt werden. Neben preisgebundenem gibt es jedoch auch noch den preisgedämpften Wohnraum mit einer breiten Palette von Möglichkeiten zur Mietregulierung und Vergünstigung.

Neben der kurzfristigen Anmietung von **Starterwohnungen für Verwaltungsmitarbeiter*innen** sollte auch die Möglichkeit der direkten **Herstellung** von Wohnungen durch die Stadt Meerbusch in Betracht gezogen werden, um unabhängiger vom Mietmarkt zu werden.

Langfristige umzusetzende Maßnahmen

Um eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung der Stadt Meerbusch zu fördern, wird empfohlen, den Flächennutzungsplan (FNP) langfristig fortzuschreiben. Dabei werden neue Entwicklungen, veränderte Bedürfnisse und dauerhafte Ziele bei stadtweiter Betrachtung berücksichtigt. Die derzeitige Vorgehensweise sieht vor, dass Änderungen am FNP, soweit erforderlich, auf Basis des aktuellen Plans eingeleitet werden (z.B. Kalverdonk). Die ausstehende **Fortschreibung des FNP** bietet die Möglichkeit einer ganzheitlichen Betrachtung des Stadtgebiets, indem klare räumliche Entwicklungsziele definiert werden, die als Leitlinien für zukünftige Entscheidungen dienen können. Vorteilhaft wäre neben der klaren Zieldefinition auch die gesicherte Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung aufgrund der erforderlichen Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf.

Wie bereits in der Kategorie der "mittelfristig umzusetzenden Maßnahmen" erwähnt, bleibt die **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum** eine kontinuierliche Aufgabe.

3. Weiteres Vorgehen

Basierend auf dem im Anlage 1 dargestellten Umsetzungsplan der Maßnahmen wird die Verwaltung die nächsten konkreten Schritte identifizieren und vorbereiten, insbesondere für die sofort und kurzfristig umzusetzenden Maßnahmen gemäß dem unter Beschlusspunkt 2 festgelegten Zeitplan.

Die politischen Gremien werden im Laufe des Jahres 2024 von den jeweils zuständigen Organisationsbereichen jeweils über eine gesonderte Vorlage zur Information oder Beschlussfassung zu den Maßnahmen und deren Umsetzung eingebunden.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die genauen Kosten, die mit dem Beschlusspunkt 2 verbunden sind, können erst nach einer gründlichen Prüfung der verschiedenen dargestellten Maßnahmen ermittelt werden, die in den jeweiligen gesonderten maßnahmenbezogenen Vorlagen mitgeteilt werden.

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel
Erster und Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1
Bausteine zur Wohnraumversorgung in Meerbusch