

## **Niederschrift**

über die 1. Sitzung des Sozialausschusses, des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses und des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 13.06.2013  
(9. Wahlperiode)

## **T a g e s o r d n u n g**

Seite

<b>Öffentliche Sitzung</b> .....	5
<b>1 Sozialer Wohnraum - Angebot und Nachfrage - Fördermöglichkeiten - Erfolgreiche Projekte im Rahmen von Stadtentwicklung - Perspektiven</b> .....	5

Sitzungsort: Städt. Realschule Osterath, Görresstr. 6, Aula

Beginn der Sitzung: 16:00 Uhr

Ende der Sitzung: 18:40 Uhr

Anwesend:

**Bürgermeister**

Herr Dieter Spindler Bürgermeister

**Vorsitzender Ausschuss für Planung und Liegenschaften**

Herr Leo Jürgens Ratsmitglied

**von der CDU-Fraktion - Ausschuss für Planung und Liegenschaften**

Herr Herbert Becker Ratsmitglied

Frau Norma Köser-Voitz Sachkundige Bürgerin anwesend bis 18.25 Uhr

Herr Uwe Wehrspohn Ratsmitglied

**von der FDP-Fraktion - Ausschuss für Planung und Liegenschaften**

Herr Dr. Klaus Brennecke Ratsmitglied

Vertretung für Herrn Dr. Bernd Schumacher-Adams

Herr Rudolf Jahns Ratsmitglied

**von der SPD-Fraktion - Ausschuss für Planung und Liegenschaften**

Herr Holger Losse Sachkundiger Bürger

Frau Nicole Niederdellmann-Siemes Ratsmitglied anwesend bis 17.30 Uhr

**von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Ausschuss für Planung und Liegenschaften**

Herr Christof Behlen Sachkundiger Bürger

Vertretung für Herrn Jürgen Peters, anwesend bis 18.25 Uhr

Herr Joachim Quaß Sachkundiger Bürger

**von der UWG-Fraktion - Ausschuss für Planung und Liegenschaften**

Frau Rita Henning Sachkundige Bürgerin

Vertretung für Herrn Heinrich Weyen, anwesend bis 17.50 Uhr

**fraktionsloses Ratsmitglied - Ausschuss für Planung und Liegenschaften**

Herr Hans Werner Schoenauer Ratsmitglied

**Beratendes Mitglied / Zentrum**

Herr Christoph Hauke beratendes Mitglied Zentrum

**Beratendes Mitglied Ausschuss für Planung und Liegenschaften**

Frau Elisabeth Rhode Seniorenbeirat anwesend bis 17.50 Uhr

**von der CDU-Fraktion - Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss**

Herr Werner Damblon Ratsmitglied

Herr Thomas Jung Ratsmitglied

Frau Renate Kox Ratsmitglied

Herr Franz-Josef Radmacher Ratsmitglied

Frau Petra Schoppe Ratsmitglied

Herr Jörg Wartchow Ratsmitglied

**von der FDP-Fraktion - Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss**

Herr Michael Bertholdt	Ratsmitglied	Vertretung für Herrn Dr. Bernd Schumacher-Adams
Herr Klaus Rettig	Ratsmitglied	
Herr Jörg Schleifer	Ratsmitglied	
Herr Dr. Klaus Schmidt-Menschner	Ratsmitglied	

**von der SPD-Fraktion - Haupt-, Finanz- u. Wirtschaftsförd.ausschuss u. Ausschuss für Schule u. Sport**

Herr Jürgen Eimer	Ratsmitglied
Herr Georg Neuhausen	Ratsmitglied
Frau Ilse Niederdellmann	Ratsmitglied

**von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss**

Herr Marco Becker	Ratsmitglied	Vertretung für Frau Dr. Karen Schomberg bis 18.30 Uhr
Herr Jürgen Peters	Ratsmitglied	
Frau Dr. Karen Schomberg	Ratsmitglied	anwesend ab 18.30 Uhr

**von der UWG-Fraktion - Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss**

Frau Daniela Glasmacher	Ratsmitglied	Vertretung für Herrn Staudinger-Napp
-------------------------	--------------	--------------------------------------

**Beratendes Mitglied Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss**

Herr Wolfgang Müller	Ratsmitglied
----------------------	--------------

**Vorsitzender Sozialausschuss**

Herr Hans Günter Focken	Ratsmitglied
-------------------------	--------------

**von der CDU-Fraktion - Sozialausschuss**

Herr Sven Thorsten Bauer	Sachkundiger Bürger	Vertretung für Herrn Bernd Parys
Frau Marlis Docktor	Ratsmitglied	
Frau Helga Hermanns	Ratsmitglied	
Frau Nicole Joliet-Heising	Ratsmitglied	
Herr Hermann Müsch	Sachkundiger Bürger	
Frau Gabriele Pricken	Ratsmitglied	

**von der FDP-Fraktion - Sozialausschuss**

Frau Barbara Büchner	Ratsmitglied	
Frau Katja Giesen	Ratsmitglied	
Herr Christian Kohnen	Sachkundiger Bürger	anwesend ab 16.45 Uhr

**von der SPD-Fraktion - Sozialausschuss**

Herr Rainer Grund	Ratsmitglied	Vertretung für Herrn Dr. Norbert Friedrich
Frau Heidemarie Niegeloh	Ratsmitglied	

**von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Sozialausschuss**

Herr Guido Fliege	Ratsmitglied
Herr Joris Mocka	Sachkundiger Bürger

**von der UWG-Fraktion - Sozialausschuss**

Herr Josef Gather	Sachkundiger Bürger
-------------------	---------------------

**Beratende Mitglieder Sozialausschuss**

Herr Albert Güllmann	Seniorenbeirat
Herr Wilfried Pahlke	Wohlfahrtsverbände

**von der Verwaltung**

Frau Angelika Mielke-Westerlage	Erste Beigeordnete
Herr Dr. Just Gérard	Technischer Beigeordneter
Herr Peter Annacker	Bereichsleiter Fachbereich 2
Herr Wolfram Olbertz	Zentrale Dienste

**Gäste**

Herr Dr. Hans-Dieter Krupinski	Büro f. Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Herr Rainer Janssen	MBWSV NRW
Frau Rita Tölle	MBWSV NRW
Herr Peter Wulbeck	Bauverein Meerbusch eG
Herr Stefan Bürger	GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
Herr Dr.-Ing. Hans-Helmut Nolte	hhn Stadtplanung Kassel für GWH
Herr Diether Thelen	GWG für den Kreis Viersen AG
Herr Mike Zander	GWG für den Kreis Viersen AG

**Schriftführerin**

Frau Bettina Scholten	Fachbereich 2
-----------------------	---------------

es fehlen:

**von der FDP-Fraktion - Ausschuss für Planung und Liegenschaften**

Herr Thomas Gabernig	Ratsmitglied
----------------------	--------------

**von der UWG-Fraktion - Ausschuss für Planung und Liegenschaften**

Herr Heinrich Weyen	Sachkundiger Bürger
---------------------	---------------------

**Zentrum - Ausschuss für Planung und Liegenschaften**

Herr Carl Shroeter	beratendes Mitglied Zentrum
--------------------	-----------------------------

**von der FDP-Fraktion - Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss**

Herr Dr. Bernd Schumacher-Adams	Ratsmitglied
---------------------------------	--------------

**von der UWG-Fraktion - Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss**

Herr Christian Staudinger-Napp	Ratsmitglied
--------------------------------	--------------

**von der CDU-Fraktion - Sozialausschuss**

Herr Bernd Parys	Ratsmitglied
------------------	--------------

**von der FDP-Fraktion - Sozialausschuss**

Frau Helga Dapprich	Ratsmitglied
---------------------	--------------

**von der SPD-Fraktion - Sozialausschuss**

Herr Dr. Norbert Friedrich	Sachkundiger Bürger
----------------------------	---------------------

Bürgermeister Spindler eröffnet die gemeinsame Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Einladung der Mitglieder fest.

## **Öffentliche Sitzung**

- 1 Sozialer Wohnraum**
  - **Angebot und Nachfrage**
  - **Fördermöglichkeiten**
  - **Erfolgreiche Projekte im Rahmen von Stadtentwicklung**
  - **Perspektiven**

Bürgermeister Spindler begrüßt - auch im Namen der Ausschussvorsitzenden Focken und Jürgens - die Anwesenden, insbesondere Herrn Dr. Krupinski, die Gäste aus dem Ministerium sowie die Vertreter der Wohnungsbaugesellschaften.

Die Sitzung sei gedacht als Auftakt-Veranstaltung für die Erstellung eines kommunalen Handlungskonzeptes zum Thema Wohnen und Soziale Wohnraumförderung in Meerbusch. Die heutigen Vorträge und Informationen seien als Grundlage für die weitere Befassung der Fraktionen und Ausschüsse zu sehen.

Anschließend führt Erste Beigeordnete Mielke-Westerlage ins Thema ein und benennt die relevanten Fakten hinsichtlich Bedarf und Angebot von sozialem Wohnraum in Meerbusch.

Wie in anderen Kommunen sei auch in Meerbusch die Anzahl von Wohnungen, die infolge der öffentlichen Förderung einer Mietpreisbindung unterlägen, deutlich rückläufig.

In 1950/60er Jahren sei fast die Hälfte der in dieser Zeit gebauten Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert worden, dabei hatte seinerzeit die Eigentumsförderung mit einem Anteil von 45% an den Bewilligungen einen hohen Stellenwert. Aufgrund der damaligen Einkommensgrenzen seien mit einem Anteil von 70% breite Schichten der Bevölkerung von Förderung erfasst worden.

Nach einer Anpassung der Wohnraumförderungsbestimmungen im Jahr 2001 habe sich die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung allerdings erheblich verändert. Im Fokus der sozialen Wohnraumförderung stünden seitdem Haushalte, die sich nicht angemessen mit Wohnraum versorgen könnten und auf Unterstützung angewiesen seien. So sei auch der Bestand an Wohnungen mit Mietpreisbindung deutschlandweit von 2,47 Mio. Wohnungen in 2002 auf 1,5 Mio. Wohnungen in 2012 zurückgegangen.

Eine Umfrage des Ministeriums für Bauen und Wohnen 2010 habe ergeben, dass rd. 25% der Kommunen diese Entwicklung zum Anlass genommen hätten, ein Handlungskonzept „Wohnen“ als Grundlage für eine strategische Stadtentwicklungsplanung auf dem Weg zu bringen, welches die Bedarfe von Wohnraumversorgung und lokalspezifische Gegebenheiten berücksichtigte, weitere 19% hätten die Absicht bekundet ein solches zu erstellen. Wichtiger Partner seien dabei die wohnungswirtschaftlichen Akteure. Dazu gehörten in Meerbusch insbesondere die 3 in Meerbusch tätigen großen Wohnungsbaugesellschaften GWH Wohnungsgesellschaft mbh Hessen mit 882 Wohneinheiten, der Bauverein Meerbusch eG mit 771 Wohneinheiten sowie die GWG für den Kreis Viersen mit 681 Wohneinheiten.

Auf der Bedarfsseite gäbe es in Meerbusch aktuell ca. 2020 Haushalte, die im Leistungsbezug nach SGB II und SGB XII sowie im Wohngeldbezug stünden und somit zur Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung zu rechnen seien.

Die Gesamtbelastung des städt. Haushaltes hinsichtlich der Leistungen nach dem SGB II und XII betrage rund 6,1 Mio €; die Stadt habe also auch ein monetäres Interesse daran, dass in ausreichendem Umfang preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung stehe.

Dem entgegen sei allerdings festzustellen, dass die Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine, die Voraussetzung für den Bezug von Sozialwohnungen seien, deutlich unter der Anzahl entsprechender Neuanmietungen liege, da offensichtlich keine dem Bedarf entsprechende Anzahl von Wohnungen verfügbar sei.

Von 1995 bis 2000 seien in Meerbusch mehr als 2.600 Wohnungen, sowie von 2000 bis heute erneut 967 Wohnungen aus der Mietpreisbindung gefallen. Aktuell gäbe es 737 preisgebundene Wohnungen sowie 520 Wohnungen im Bestand der 3 Wohnungsbaugesellschaften mit vergleichbarem Mietniveau. Insgesamt stünden den 2020 Haushalten mit entsprechendem Bedarf lediglich 1.250 preisgünstige Wohnungen gegenüber. Zudem sei anhand einer entsprechenden Auswertung zu erkennen, dass die vorhandenen Wohnungsgrößen nicht dem Bedarf der Haushalte entsprächen.

Im Anschluss an den Vortrag der Ersten Beigeordneten referiert Herr Dr. Hans-Dieter Krupinski über die Vorteile des kommunalen Engagements hinsichtlich der sozialen Wohnraumversorgung und stellt verschiedene Projekte auf Kreisebene vor. Herr Dr. Krupinski betont dabei ausdrücklich die Notwendigkeit der Bereitstellung von preiswertem Wohnraum für die Investoren. Die Entwicklung von Bauland für Wohnungsbau zu vernünftigen Konditionen sowie die Anwendung städtebaulicher Verträge mit einer Quote für sozialen Wohnraum seien auf kommunaler Ebene die Basis, um bezahlbaren Wohnraum für diejenigen Einwohner zu schaffen, die der besonderen Fürsorge erforderten.

Hinsichtlich der Förderung des Landes NRW berichtet zunächst Frau Rita Tölle ausführlich über die Ziele und Möglichkeiten der Bestandsförderung in 2013. Herr Rainer Janssen ergänzt die Ausführungen hinsichtlich der Fördermöglichkeiten für Neubauten und informiert in diesem Zusammenhang auch über neue Wohnformen und altersgerechte Quartiersentwicklung.

Abschließend berichten die Vertreter der Wohnungswirtschaft über aktuelle Planungen in Meerbusch.

Herr Bürger von der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen berichtet ausführlich über die Entwicklung des Parkplatzes am Frankenweg. Dort sei Potential für hochgeschossigen Mietwohnungsbau gegeben. 120 Wohneinheiten könnten in drei- und viergeschossigen Häusern mit jeweils 12 – 16 Wohneinheiten errichtet werden. Allerdings müsste für die Realisierung der Abenteuerspielplatz nach Westen auf ein städtisches Grundstück verlegt werden. Stadtbauarchitekt Nolte erläutert das konkrete Vorhaben und präsentiert den Anwesenden ein entsprechendes Modell.

Herr Wulbeck nimmt Bezug auf die Ausführungen von Erster Beigeordneter Mielke-Westerlage zur Bedarfssituation. Vor dem Hintergrund der ihm vorliegenden Interessentenliste, die auch Aufschluss über eine maximale Mietbelastung der Bewerber gäbe, könne er den Bedarf an preisgünstigen Wohnungen für Meerbusch nur bestätigen. Ferner erläutert er, dass der Bauverein, der sich in den ersten Jahrzehnten nach seiner Gründung ausschließlich dem geförderten Wohnungsbau gewidmet hätte, in jüngster Vergangenheit infolge der ungünstigen Förderkonditionen ausschließlich frei finanzierte Vorhaben realisiert habe. Allerdings würde nunmehr durch die Anpassung der zulässigen Miethöhe, günstigere Zinskonditionen, die Möglichkeit auch der Förderung einzelner Wohnungen und die Befristung der Bindung wieder eine höhere Flexibilität erreicht, so dass der Bauverein grundsätzlich be-

reit sei, sich wieder im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbau zu engagieren. Dennoch sei die Handhabung der Miethöhen sowie die hohen Grundstückskosten aber nach wie vor ein großes Hemmnis für ein Engagement der Investoren. Trotzdem habe man bereits drei Grundstücke ins Auge gefasst, auf welchen man sich die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum durchaus vorstellen könne:

1. Im Bereich Weissenberger Weg, Further Weg, Johann-Wienands-Platz im Budericher Süden, neben der Gesamtschule. Der Bauverein besitze dort ein Grundstück, angrenzend an Wohnungsbestände des Bauvereins. Dort sei Geschosswohnungsbau und auch der Bau von günstigen Einfamilienhäusern in öffentlicher Förderungen denkbar. Baurecht müsse dort geschaffen werden.
2. Bereich zwischen Laacher Weg, Amselweg und Finkenweg. Umgeben von einer Bebauung des Bauvereins sei dort ein kaum benutzter städtischer Spielplatz, der ergänzt von Flächen des Bauvereins ideal wäre.
3. Das Grundstück am Schwimmbad, seitlich des Schwimmbades zwischen dem Parkplatz und dem Spielplatz. Das Grundstück sei aus Sicht des Bauvereins ideal für altersgerechten und öffentlich geförderten Wohnungsbau geeignet.

Die Realisierung erfordere aber in jedem Falle die politische und verwaltungsseitige Unterstützung durch die Stadt

Für die GWG für den Kreis Viersen informiert Herr Mike Zander über die Gesellschaft und deren Aktivitäten in Meerbusch. Herr Jörn Wehrmann stellt zudem das aktuelle Neubauprojekt der GWG am Eulengrund vor. Dort werden insgesamt 22 neue Wohneinheiten geschaffen, 5 davon öffentlich gefördert.

Nach Beantwortung der Fragen aus dem Ausschuss bedankt sich Bürgermeister Spindler ausdrücklich bei allen Vortragenden für die interessanten und aufschlussreichen Präsentationen und Ausführungen. Nun müsse das Thema in den Fraktionen und Ausschüssen aufgegriffen und diskutiert werden.

Sämtliche Folienvorträge sind dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.

Meerbusch, den 18. Juni 2013

---

Dieter Spindler

---

Bettina Scholten  
Schriftführer/in

---

Hans Günter Focken

---

Leo Jürgens