

Beschlussvorlage nichtöffentlich öffentlich

Fachbereich/Sg.: 2.2	Az.:	Datum: 01.04.2022	Vorlage Nr. 2022/0096/2.2
-------------------------	------	----------------------	------------------------------

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö		07.04.2022	Kenntnisnahme	

BETREFF

Städtische Wohnungen
hier: weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Um in Zukunft ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen sicher zu stellen, sollen alle städtischen Wohnungen Schritt für Schritt grundlegend modernisiert werden. Hierfür sind immer ganze Wohnblocks nach dem erfolgreichen Modell im Hausener Weg grundlegend zu modernisieren oder falls nötig neu zu bauen.

Für dieses Jahr ist die Modernisierung des Wohngebäudes „An den drei Mühlen 2“ zu starten und in 2023 die Neubebauung des städtischen Grundstücks „Triftweg 50 – 58“ vorzubereiten, damit mit der Neubebauung 2024 begonnen werden kann.

Parallel zu der Modernisierung „An den drei Mühlen 2“ und der Neubebauung „Triftweg 50 – 58“ ist ein Neuvermietungskonzept zu erarbeiten, um weitere städtische Wohnungen durchgreifend modernisieren zu können.

Bürgermeister/Dezernent:

Begründung:

Im Dezember 2021 wurden erste Überlegungen zur Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppe vorgestellt. Dies kann durch die Modernisierung städtischer Wohnungen und Neubau städtischen Wohnraums als auch durch die Entwicklung neuer Baugebiete erfolgen.



Die Ausweisung neuer Baugebiete erfolgt auf der Basis des in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplanes und daraus zu entwickelnden Bebauungsplänen. In den Bebauungsplänen ergibt sich dann die Möglichkeit die Wohnraumstruktur und damit auch die Wohnraumpreise in begrenztem Umfang zu beeinflussen. Diese Thematik ist der konkreten Diskussion im Rahmen der Erstellung der einzelnen Bebauungspläne vorbehalten. Aktuell Aussagen bezüglich der Struktur künftiger Bebauungspläne zu treffen ist nicht praxisgerecht, da sich bis zur Realisierung der Bebauungspläne erfahrungsgemäß starke Veränderungen im Wohnungsmarkt ergeben können. Über bedarfsgerechte Bebauungspläne muss zeitnah entschieden werden, um die Prognoseunsicherheit bezüglich der Wohnraumnachfrage so gering wie möglich zu halten. Daher macht der Flächennutzungsplan auch nur Aussagen zu der allgemeinen Art der Flächennutzung wie Wohnen, Gewerbe oder eine Mischform.

Die Modernisierung der städtischen Wohnungen kann auch Abriss und Neubau bedeuten. Hierzu wurden bereits erste Ideen im Dezember 2021 diskutiert.

Das Angebot städtischen Wohnraums ist stärker auf die lokale Nachfrage orientiert als der private Wohnungsmarkt der auch Wohnungssuchende anspricht die nicht aus dem Stadtgebiet kommen. Der städtische Wohnraum hat in erster Linie die Aufgabe die vorhandenen Wohnverhältnisse zu verbessern und lokale Nachfrage zu befriedigen. Es werden damit zwei Bevölkerungsteile angesprochen:

1. Geringverdiener, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt in der Regel nicht mit modernem Wohnraum versorgen können und
2. Die Mitte der Gesellschaft, die aufgrund der Einkommenssituation die stetig steigenden Wohnungsmieten nur noch schwer tragen kann, da der Anteil der Wohnungskosten am Gesamtbudget der Haushalte kontinuierlich steigt.

Wie bereits im Dezember 2021 ausgeführt, wird dieses Jahr der „Hausener Weg 24 und 26“ mit 11 Wohnungen neu belegt und das Anwesen „Drei Mühlen“ soll ebenfalls modernisiert werden.

Im Jahr 2023 könnte die Neubebauung des „Triftweg 50 – 58“ vorbereitet werden. Parallel dazu ist bereits jetzt ein Neubelegungskonzept zu erarbeiten welches es ermöglicht nach dem Neubau im Triftweg die übrigen städtischen Objekte durchgreifend zu modernisieren. Ohne den Neubau und ein Neubelegungskonzept ist eine Modernisierung der restlichen Wohnungen nicht möglich. Der Neubau im Triftweg wäre am schnellsten umsetzbar, da es sich um ein städtisches Grundstück handelt.

In 2023 könnten auf der Basis eines Bebauungskonzepts die Förderanträge für geförderten Wohnungsbau und energieeffizientes Bauen (oder neue Förderprogramme) gestellt werden. Es kann aus heutiger Sicht davon ausgegangen werden, dass zumindest der geförderte Wohnungsbau auf Jahre stärker mit zusätzlichen Mitteln ausgestattet wird.

Mit Baubeginn im Triftweg könnte mit der Planung der weiteren Modernisierungsobjekte begonnen werden. Eine Planung ist nicht früher möglich, da ohne den neuen Wohnraum im Triftweg eine Wohnungsversorgung der Bestandmieter nicht realisierbar ist.

