



Ostbevern, 04.09.2024

Betreff: Sozialer Wohnungsbau in Ostbevern

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Piochowiak,
sehr geehrte Fraktionsvorsitzende von Bündnis90 / Grüne, FDP und SPD

Die CDU-Fraktion im Zusammenwirken mit der FDP Fraktion stellte bereits am 22.02.2024 im Rahmen der Diskussion, ob wir der IstaG beitreten sollten, den Antrag:

An der Prüfung einer Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ist festzuhalten.

Ziel soll insbesondere sein, die Wirtschaftlichkeit im Verhältnis zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum durch private Investoren aufzuzeigen. Anforderungen an VOB, HOAI, sowie Steuer Vor- bzw. Nachteile sind dabei ebenfalls aufzuzeigen

Dem Protokoll der Sitzung ist zu entnehmen, dass dieser Beschluss mehrheitlich mit den Stimmen der CDU u. F.D.P. gefasst wurde. Das Abstimmungsergebnis für diesen Beschluss lautet: 10 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen. Bis heute ist verwaltungsseitig nicht erkennbar an einer Realisierung gearbeitet worden.

Wir sind nach wie vor davon überzeugt, dass neben den zwischenzeitlich ausgewählten privaten Investoren weiterer Bedarf an kostengünstigem Wohnraum besteht. Dieser könnte in Kommunalen Hand verbleiben. Dazu bedarf es dieses Ziel seitens der Verwaltung voranzubringen und notwendige Rahmenbedingungen dafür zu schaffen.

Antrag:

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt folgende Schritte zu veranlassen:

1. Auswahl von mehreren Grundstücken aus dem gemeindeeigenen Liegenschaftsbestand, die die Voraussetzungen für einen Förderantrag erfüllen.
2. Die Gründung der Vermögensverwaltungsgesellschaft in „Gemeindehand“ für die Überführung der Grundstücke und Antragstellung der Fördermittel. (Gegebenenfalls sind der Organisationsaufbau und die Gesellschafterstrukturen der BBO zu übernehmen. Diese wurden schon einmal von der Aufsichtsbehörde genehmigt.)
3. Beauftragung eines Planungsbüros, Mietwohnungen nach Vorgabe der Verwaltung, zu entwerfen und dafür einen Bauantrag zu stellen.
4. Beauftragung eines Förderberaters, bzw. - antragstellers, der auf Basis zuvor genannten Planung den Förderantrag beim Amt für Wohnungswesen stellt.



5. Nach Bewilligung des Förderantrages einen GU zu beauftragen, die Mietwohnungen zu erstellen.
6. Die Bauausführung durch den Fachbereich 3 überwachen zu lassen.
7. Eine professionelle Hausverwaltung mit der Vermietung und Verwaltung nach Erstellung der Wohneinheiten einzusetzen.
8. Überprüfen, ob und welche Teilschritte ggfls. durch die Gemeindeverwaltung genauso gut erfüllt werden können.
9. Haushaltsansätze für die vorgenannten Schritte verwaltungsseitig in die Haushaltsberatungen 2025 einzubringen.
10. Sollten irgendwelche Teilschritte das gesamte Vorhaben verhindern, sind weitere Grundstücke für Private Investoren zur Verfügung zu stellen, die zeitnah die Realisierung zu gewährleisten haben. Ggfls. könnten die „Privaten Dritten“ angehalten werden, einer gewissen Zeit nach der Erstellung und Vermietung die Immobilie der Gemeinde Ostbevern zu heute schon festgelegten Konditionen zurück zu übertragen.
11. Weiter sind wie im HFA am 22.02.204 beschlossen Gespräche mit den Eigentümern der in der Gemeinde vorhandenen und geförderten Wohnungen zu führen. Ziel dieser Gespräche soll sein, die sozialverträglichen Bestimmungen über den Zeitraum der bisherigen Mitpreisbindung beizubehalten. Die NRW.BANK gewährt bisher dafür finanzielle Mittel. Dem Rat ist über die Ergebnisse der Gespräche zu berichten.

Begründung:

Es gilt sofort tätig zu werden und nicht auf die Entfaltung der von den anderen Stadtrandgemeinde Münster angedachten IstaG zu warten.

Die positiven Umstände der Mietwohnraumförderung für Ostbevern, die seit diesem Jahr in der hohen Mietförderstufe 4 gelistet wird, zu nutzen. Alle zwei Jahre wird eine neue Einstufung vorgenommen. Die Erfahrung mit der Stadt Warendorf zeigt, dass auch zeitnah wieder eine Rückstufung eintreten kann.

Die heimische Bauwirtschaft jetzt mit der Beauftragung von Aufträgen zu unterstützen.

Die Wohnungsnot in Ostbevern zeitnah durch die Erstellung von „bezahlbarem Wohnraum“ zu lindern.



Alle Einkommensgruppen, die mit dem Förderprogramm der „öffentlichen Mietwohnraumförderung“ angesprochen werden, die Change zu bieten, die Miet- u. Mietnebenkosten tragen zu können. Auch mittlere Einkommensgruppen haben ein Recht auf geförderten Wohnraum.

Wir müssen diesen nur schaffen und die Umsetzung auf den Weg bringen.

Mit freundlichen Grüßen