



Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III	2025/005	09.01.2025

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Umwelt- und Planungsausschuss	28.01.2025	Vorberatung	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	13.02.2025	Entscheidung	öffentlich
Gemeinderat	20.02.2025	Entscheidung	öffentlich

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

- **Sachstandsbericht**
- **Beschluss über die Festlegung von Grundstücken für ein kommunales Projekt**
- **Vergabe von Planungsleistungen für ein kommunales Projekt**
- **Beteiligung der Gemeinde an laufenden rechtlichen Prüfungen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen**

Beschlussvorschlag:

Sachstandsbericht zur aktuellen Situation

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss über die Festlegung von Grundstücken für ein kommunales Projekt (UPA)

Die Verwaltung wird beauftragt, für die beiden Grundstücke Flur 18, Flurstücke 1341 und 1342 eine Konzeption zur Bebauung mit drei Wohnhäusern für öffentlich geförderten Wohnungsbau erarbeiten zu lassen.

Vergabe von Planungsleistungen für ein kommunales Projekt (HFA)

Nach Beschluss über die Festlegung von Grundstücken für ein kommunales Wohnbauprojekt in der heutigen Sitzung wird eine Verhandlungsvergabe mit geeigneten Bietern durchgeführt. Zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 13.02.2025 wird dann über die Vergabe der Planungsleistung beraten und beschlossen. Ein Vergabevorschlag wird im Rahmen einer Ergänzungsvorlage zum Haupt- und Finanzausschuss unterbreitet.

Beteiligung der Gemeinde an laufenden rechtlichen Prüfungen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen (Rat)

Der Bürgermeister wird beauftragt, Kontakt zu den IstaG Kommunen aufzunehmen, um die weiteren rechtlichen und ggfs. wirtschaftlichen Prüfungen mit in deren Prüfungsaufträge gegen Kostenerstattung einzubringen. Hierbei ist insbesondere zu prüfen, inwiefern die Bäder- und Beteiligungsgesellschaft mbH (BBO) der Gemeinde Ostbevern als Trägergesellschaft für die kommunalen Bauprojekte fungieren kann.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Für die Planungsleistungen zur Erarbeitung antragsreifer Unterlagen sind im Fachbereichsbudget ausreichend Mittel vorhanden. Die Planungskosten werden im Vorfeld auf rund 25.000 € geschätzt.

Kosten für die rechtlichen Prüfungen können derzeit noch nicht kalkuliert werden. Ggfs. kann zur Sitzung hierzu Auskunft gegeben werden.

Kostenberechnungen der Wirtschaftlichkeit der Alternativen können zum aktuellen Stand nicht vorgelegt werden.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja nein

Sachdarstellung:

Sachstandsbericht zur aktuellen Situation

Der Rat hat in seiner Sitzung am 10.10.2024 mehrheitlich mit den Stimmen der CDU-Fraktion und SPD Fraktion beschlossen:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu prüfen und zu realisieren. Mit dieser Wohnungsbaugesellschaft können die Vorschläge im Antrag der CDU umgesetzt werden.

- 1. Der Rat beschließt den Bürgermeister zu beauftragen, für 3 gemeindliche Grundstücke eine nach baurechtlichen Vorgaben mögliche Bebauung sowie eine nach den Förderbedingungen der öffentlichen Wohnraumförderung für Mietwohnungsneubau entsprechende baugenehmigungsreife Planung zu erarbeiten und einen entsprechenden Antrag bei der Wohnraumförderung des Kreises Warendorf zu stellen. Hierfür nimmt die Gemeinde die externe Unterstützung eines Planungsbüros bis zur Leistungsphase 4 (inklusive) in Anspruch. In Rücksprache mit möglichen Leistungserbringern ist im Vorfeld abzustimmen, ob die Voraussetzungen gegeben sind direkt in der Leistungsphase 3 gem. HOAI einsteigen zu können. Begründbar ist dieses ggf. durch die klaren Vorgaben der Förderbedingungen für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. Ziel ist, den Antrag rechtzeitig bei der Wohnraumförderung des Kreises Warendorf vollständig vorgelegt zu haben.*
- 2. Der Rat der Gemeinde entscheidet nach vorliegendem Bewilligungsbescheid über die Verwirklichung des Projektes und berücksichtigt dabei alle sich anbietenden Alternativen zur Realisierung als kommunales Projekt. Die Möglichkeiten sind seitens der Verwaltung dem Rat vorzustellen. Der Rat ist dann in seiner Entscheidung, insbesondere wegen der noch nicht bekannten finanziellen Rahmenbedingungen im Haushaltsjahr, frei und behält sich eine alternative Realisierung in privater Hand als nachrangige Alternative vor.*

Seit der Beratung zur Prüfung der weiteren Umsetzung des aus der Wohnungsmarktbeobachtung für die Stadtregion Münster festgelegten Bedarfs für Ostbevern haben sich bereits einige Projekte ergeben. Diese sollen zur vollständigen Betrachtung der Situation nachfolgend erläutert werden.

Zur Ermittlung der Differenz zwischen dem Bedarf und den Planungen, wurden seitens der Verwaltung die bereits abgeschlossenen, im Bau befindlichen sowie in konkreter Planung vorgesehenen Projekte ermittelt. Hierbei kann folgendes Ergebnis mitgeteilt werden:

Bedarf:

Ermittelt im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung im Jahr 2023

70 Neubauwohnungen (WE) bis 2030 bzw. 2035

Die Situation der Neubauwohnungen nach der Ermittlung der Bedarfswahlen im Jahr 2023 stellt sich wie folgt dar:

Straße	WE	Bezug	Status
Windmüllerweg	6	2025	kurz vor Bezug
Windmüllerweg	6	2025	Bezug Q 4/25
Wagenbauerstraße*	6	2026	Anträge gestellt
Blaufärberweg*	6	2026	Baugenehmigung erteilt
Blaufärberweg*	6	2026	Baugenehmigung erteilt
Beethovenweg	3	2027	in Planung
Beethovenweg	6	2027	in Planung
Beethovenweg	6	2027	in Planung

*Hierbei handelt es sich um die drei Baugrundstücke, die im Rahmen des Bieterverfahrens im Herbst 2024 mit einer Verpflichtung veräußert worden sind. Gemäß Verpflichtung des Kaufvertrages sind die Bauanträge und Förderanträge bis zum 15.10.2024 gestellt worden.

Somit ist davon auszugehen, dass sich 45 der benötigten Wohnungen bis 2030 in konkreter Umsetzung befinden. 23 Wohnungen sind somit derzeit noch nicht projektiert.

Seitens der Verwaltung werden verschiedene Aspekte gesehen, die eine weitere Umsetzung und Zielerreichung beeinflussen:

- Umsetzung der drei Gebäude, die in der Ratssitzung am 10.10.2024 Bestandteil des Antrages sind. Es würden 18 weitere WE entstehen. Die Grundstücksauswahl hierzu soll in dieser Sitzung getroffen werden.
- Priorisierung von privaten Bauprojekten, wenn verbindlich in einem städtebaulichen Vertrag die Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen gesichert ist.
- Bieterverfahren für einzelne der in 2025 zum Verkauf geplanten Mehrparteienhausgrundstücke mit der Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen.

Beschluss über die Festlegung von Grundstücken für ein kommunales Projekt (UPA)

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung am 10.10.2024 beschlossen, drei Grundstücke auszuwählen, die für eine Konzeption zur Bebauung mit öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Nach Beratung zu den noch nicht vergebenen Grundstücken und der Lage der bisher in Planung befindlichen Projekten schlägt die Verwaltung vor, die Grundstücke Flur 18, Flurstücke 1341 und 1342 mit einer Gesamtgröße von 2.202 m² für ein derartiges Projekt einzuplanen. Diese Grundstücke befinden sich an der Wischhausstraße, im Bereich des II. Bauabschnittes. Sie sind in der nachfolgenden Karte schraffiert hinterlegt.



Diese Grundstücke sind, aufgrund des Zu- und Abfahrtsverbots von der Wischhausstraße aus, sehr groß und können aus Sicht der Verwaltung mit drei Wohnhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten bebaut werden. Zudem kann der im Rahmen des Bauantrages notwendige Spielbereich so gestaltet werden, dass eine Nutzung als öffentlicher Spielplatz geprüft werden kann. Dies würde einer städtebaulichen Entwicklung zu Gute kommen.

Vergabe von Planungsleistungen für ein kommunales Projekt (HFA)

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat in der Sitzung am 10.10.2024 die Verwaltung bereits beauftragt, für drei Grundstücke eine antragsreife Planung für Projekte des geförderten Wohnungsbaus zu beauftragen und anschließend einen Förderantrag zu stellen.

Für die Erstellung des Bauantrages und des Förderantrages werden Planungsleistungen durch ein externes Büro benötigt.

Nach Beschluss über die Festlegung von Grundstücken für ein kommunales Wohnbauprojekt in der heutigen Sitzung wird eine Verhandlungsvergabe mit drei geeigneten Planern durchgeführt. Zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 13.02.2025 wird dann über die Vergabe der Planungsleistung beraten und beschlossen. Ein Vergabevorschlag wird im Rahmen einer Ergänzungsvorlage zum Haupt- und Finanzausschuss unterbreitet.

Sobald ein Bewilligungsbescheid des Fördermittelgebers vorliegt, wird in einer Sitzung des Rates über das weitere Vorgehen zur Umsetzung des Projektes entschieden. Die verschiedenen Alternativen werden hier zur weiteren Information bereits vorgestellt:

1. Investitionsprojekt der Gemeinde Ostbevern
Die Gemeinde verwirklicht das Projekt in eigener Trägerschaft. Das Gebäude bleibt im Bestand und Eigentum der Gemeinde Ostbevern. Aufwände der Finanzierung, Zins und Tilgung, Kosten der Instandhaltung und Verwaltung sind durch die Gemeinde zu tragen.
2. Investitionsprojekt einer kommunalen Gesellschaft
Nach den ersten rechtlichen Einschätzungen aus der IstaG Initiative könnte sich die Gesellschaftsform einer GmbH anbieten. Die abschließenden rechtlichen Einschätzungen dazu sind bislang dort noch nicht vorgenommen.
Das entstehende Gebäude geht in das Eigentum der kommunalen Gesellschaft über. Diese wäre dann für sämtliche Aufwände der Finanzierung, Zins und Tilgung, Instandhaltungsaufwände und Verwaltung zuständig.

3. Umsetzung durch einen Investor

Sofern eine Realisierung der Alternativen 1 und 2 aus bestimmten Gründen nicht in Frage kommt, könnte die nach Beschlusslage ergangene Beauftragung der Verwaltung zur Erarbeitung einer nach baurechtlichen Vorgaben möglichen Bebauung sowie eine nach den Förderbedingungen der öffentlichen Wohnraumförderung für Mietwohnungsneubau entsprechende baugenehmigungsreife Planung dennoch weiterverfolgt werden. Nach Bewilligung der Fördergelder könnte das Gesamtprojekt zur Realisierung im Rahmen eines Bieterverfahrens privaten Investoren angeboten werden. Hierdurch würde für den kommunalen Haushalt eine entsprechende Ertragsituation erhalten bleiben. Kosten der Finanzierung, Instandhaltungsaufwände und Aufwände für die Verwaltung der Gebäude lägen dabei bei den privaten Investoren.

Eine Veräußerung des/der Grundstückes/Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt mit gleichzeitiger Weitergabe des Förderbescheides für öffentlichen geförderten Wohnraum ist nach Rücksprache mit dem Wohnbauförderungsamt des Kreises Warendorf grundsätzlich unschädlich und möglich. Die im Darlehensvertrag enthaltenen Daten sind mit der NRW-Bank abzustimmen.

Beteiligung der Gemeinde an laufenden rechtlichen Prüfungen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen (Rat)

Für Ostbevern wäre nach Beschlusslage eine rechtliche Prüfung eigenständig zu beauftragen. Unklar ist beispielsweise, inwiefern die vorhandene Bäder- und Beteiligungsgesellschaft mbH (BBO) für ein entsprechendes Projekt genutzt werden könnte oder ob Unternehmensverflechtungen mit anderen Gesellschaftern eher im Wege stehen.

Um Prüfungsaufwände insgesamt gering zu halten und auf den bislang im Rahmen der IstaG Initiative bereits erarbeiteten Ergebnissen zu den Gesellschaftsformen aufbauen zu können, bietet es sich nach wie vor an, sich zumindest an diesen Prüfungen der IstaG Kommunen weiter zu beteiligen. Unklar ist aber, ob dies zum jetzigen Zeitpunkt noch möglich ist.

Insofern empfiehlt sich ein Auftrag an den Bürgermeister, dies mit den noch verbliebenen IstaG Kommunen gegen Kostenerstattung auszuhandeln. Sofern dies nicht möglich ist, wäre eine losgelöste Beauftragung erforderlich.

Im Rahmen der angedachten IstaG Initiative entstand die Wirtschaftlichkeit des Projektes durch die Gesamtzahl der in der Initiative zu erstellenden Wohnungen. Insofern müsste neben der rechtlichen Prüfung zusätzlich eine wirtschaftliche Prüfung vor der Entscheidung vorangestellt werden.

Karl Piochowiak
Bürgermeister

Moritz Hillebrand
Fachbereichsleitung

Marion Große Vogelsang
Sachbearbeitung
