



ÖFFENTLICH

DN.: 2024/0221 vom 23.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	16.09.2024	vorberatend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	18.11.2024	vorberatend
Stadtrat	12.12.2024	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Änderung der Handhabung zur Ausstellung von Bedarfsbescheinigungen

Beschlussvorschlag:

Beratung und Beschlussempfehlung.

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Ochtrup hat in seiner Sitzung am 02.11.2023 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung vom 18.10.2023 mehrheitlich folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Ausstellung von Bedarfsbescheinigungen für den sozialen Wohnungsbau weiterhin darauf zu achten, dass eine räumlich ausgewogene Verteilung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erfolgt. Sofern dies gewährleistet ist, soll der Bedarf wie folgt bescheinigt werden:

1- bis 4 Wohneinheiten: 100 %
5 bis 10 Wohneinheiten: 75 %
Ab 11 Wohneinheiten: 50 %“

Bereits zu dem Zeitpunkt und auch im weiteren Verlauf hatte die CDU-Fraktion beantragt, entsprechend den Landesquoten bei bis zu 50 Wohneinheiten einen Bedarf von 100 % zu bescheinigen.

Der Kreis Steinfurt hat zwischenzeitlich in einem konkreten Fall, in dem die Verwaltung entsprechend der bisherigen Handhabung für 5 Wohnungen einen Bedarf von 4 Wohnungen ($5 \times 75 \% = 3,75 =$ aufgerundet 4) bescheinigt hat, mitgeteilt, dass er gern alle 5 Wohnungen fördern würde. Hierbei sollte entsprechend der beigefügten Übersicht für 3 Wohnungen die Einkommensgruppe A und für 2 Wohnungen die Einkommensgruppe B als Einkommensgrenzen angesetzt werden. Dies würde auch zu dem Ziel führen, dass gemischte Quartiere entstünden. Der Ausschuss hat dieser

Abweichung von der Handhabung in seiner Sitzung am 18.06.2024 zugestimmt und des Weiteren darum gebeten, die Handhabung zu überarbeiten.

Die CDU hatte vorgeschlagen, für bis zu 50 Wohnungen 100 % Bedarf zu bescheinigen. Die Erfahrung zeigt, dass in Ochtrup Bauvorhaben mit mehr als 10 Wohnungen die Ausnahme sind. Somit müsste für jedes beantragte Bauvorhaben 100 % Bedarf bescheinigt werden.

Eine solche räumliche Konzentration von gefördertem Wohnungsbau könnte zu sozialen Brennpunkten führen. Eine ausgewogene Durchmischung der Bevölkerungsgruppen trägt dagegen zur sozialen Stabilität und Integration bei. Sie schafft Möglichkeiten, die eigene Situation zu verbessern und könnte die Chancen auf gesellschaftliche Teilhabe erhöhen. Menschen mit geringerem Einkommen sollten nicht von der restlichen Bevölkerung abgegrenzt werden.

Zudem könnte bei Bescheinigung von 100 % Bedarf ohne Differenzierung so viel sozialer Wohnungsbau entstehen, dass es für Personen mit Verdiensten oberhalb bestimmter Einkommensgrenzen schwierig werden könnte, eine Wohnung zu finden. Dies insbesondere, weil es aufgrund der Marktlage momentan in vielen Fällen finanziell nicht möglich ist, Eigenheime zu bauen/kaufen und somit die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt.

Vor dem Hintergrund, dass der Kreis Steinfurt eine Unterscheidung nach Einkommensgrenzen vornimmt und somit auch gemischte Quartiere entstehen, wurde von der Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses am 16.09.2024 hierzu vorgeschlagen, einen Kompromiss zwischen der bisherigen Handhabung und dem Antrag der CDU-Fraktion zu finden, der wie folgt aussehen könnte:

1- bis 4 Wohneinheiten pro Haus:	max. 100 % Einkommensgruppe A und/oder B
5 bis 10 Wohneinheiten pro Haus:	60 % Einkommensgruppe A; 40 % Aufteilung zwischen Einkommensgruppe B und frei finanziert
Ab 11 Wohneinheiten pro Haus:	60 % Einkommensgruppe A; 20 % Einkommensgruppe B und 20 % frei finanziert

Dieser Vorschlag wurde vom Ausschuss dem Rat zur Beschlussfassung empfohlen. Im Nachgang zur Ausschusssitzung hat sich in Gesprächen mit dem Kreis Steinfurt, Wohnraumförderung, ergeben, dass der Bedarf zum Vorteil von Investoren/Bauherren noch flexibler bescheinigt werden könnte. Mit E-Mail vom 10.10.2024 wurde die Thematik daher von der Beschlussempfehlungsliste des Rates abgesetzt.

Zwischenzeitlich wurden weitere Gespräche mit dem Kreis Steinfurt geführt, die zu nachstehendem neuen Vorschlag geführt haben (Änderungen in rot gekennzeichnet); Beispiele siehe Anlage:

1- bis 4 Wohneinheiten pro Haus:	Max. 100 % Einkommensgruppe A und/oder B mit dem Schwerpunkt Einkommensgruppe A
5 bis 10 Wohneinheiten pro Haus:	Max. 75 % Einkommensgruppe A; der Rest Aufteilung zwischen Einkommensgruppe B und/oder frei finanziert; insgesamt Schwerpunkt Einkommensgruppe A
Ab 11 Wohneinheiten pro Haus:	Max. 80 % geförderte Wohnungen, der Rest muss frei finanziert werden. Von den geförderten Wohnungen bildet die Einkommensgruppe A den Schwerpunkt, jedoch müssen mindestens 30 % Einkommensgruppe B sein.

Auch dieser Vorschlag bietet die Vorteile, dass weiterhin gemischte Quartiere entstehen und Wohnraum für alle Einkommensgruppen geschaffen wird. Da nach Auskunft des Kreises Steinfurt der Schwerpunkt bei der Ausstellung der Bescheinigungen auf Einkommensgruppe A (beispielsweise Auszubildende, Studierende, Rentner, Alleinerziehende) liegen sollte, wurde der Hinweis für alle Wohneinheiten hinzugenommen. Aber auch Einkommensgruppe B muss nach Auskunft des Kreises für mittlere Einkommen Berücksichtigung finden. Die Handhabung ab 11 Wohneinheiten pro Haus verpflichtet dazu, dass in jedem Fall Wohnungen für mittlere Einkommen und auch frei finanzierte Wohnungen realisiert werden müssen. Insgesamt bietet dieser neue Vorschlag nicht nur für

Investoren/Bauherren mehr Flexibilität, sondern auch für den Kreis Steinfurt, der Investoren/Bauherren eingehend zu den Fördermöglichkeiten berät und bestmögliche Lösungen erarbeitet.

Umweltrelevanz:/ Haushaltsrechtliche Beurteilung:/ Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Im Auftrage:

Korten