



ÖFFENTLICH

DN.: 2024/0157 vom 26.08.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	16.09.2024	vorberatend
Stadtrat	10.10.2024	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 so viel sozialer Wohnungsbau entstehen, dass es für Personen mit Verdiensten oberhalb der 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, wird von der Verwaltung 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 bietet die Vorteile, dass weiterhin gemischte Quartiere entstehen und Wohnraum für alle Einkommensgruppen geschaffen wird. Auch wurde zur Klarstellung der Zusatz „pro Haus“ ergänzt. Unabhängig davon sollte nach wie vor auch darauf geachtet werden, dass eine räumlich und quantitativ ausgewogene Verteilung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zur Vermeidung einseitiger Bewohnerstrukturen erfolgt.

Beispiele:

Anzahl geplanter Wohnungen	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Frei finanziert
3	3	0	0
	oder 2	1	0
	oder 2	0	1
	oder 1	1	1
	oder 1	2	0
	oder 1	0	2
	oder 0	3	0
6	4	1	1
8	5	2	1
		oder 1	2
12	7	3	2
		oder 2	3
18	11	4	3
		oder 3	4

Zwischenzeitlich liegt der Verwaltung ein weiterer Antrag vor. Der Investor möchte 8 Wohnungen bauen und hat für 7 Wohnungen eine Bedarfsbescheinigung beantragt. Nach der seit November 2023 geltenden Vorgehensweise könnte die Verwaltung nur einen Bedarf von 6 Wohnungen bescheinigen ($8 \times 75 \% = 6$). Nach dem neuen Vorschlag der Verwaltung könnte ein Bedarf von 7 Wohnungen (5 für Einkommensgruppe A, 2 für Einkommensgruppe B und 1 frei finanziert oder 1 für Einkommensgruppe B und 2 frei finanziert) bescheinigt werden.

Umweltrelevanz:/ Haushaltsrechtliche Beurteilung:/ Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Im Auftrage:

Korten