

Bericht zum Sachstand

Öffentlich geförderter Wohnraum

In Lünen

Bericht über die aktuelle Situation im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Folgend dem Beschluss zu AF-91/2021, Haupt- und Finanzausschuss, 24.06.2021

Bestand der geförderten Wohnungen in Lünen

Stand 30.06.2021 gibt es 4.811 öffentlich geförderte Wohneinheiten in Lünen. Darunter

4.362 Mietwohnungen und 449 Eigenheime.

Zwischen dem 01.01.2018 und dem 30.06.2021 gab es folgende Veränderungen:

Maßnahme	Zugänge	Abgänge	Saldo
Mietwohnungen	82	657	-575
Eigentum	6	148	-142

Sachstand Förderung

Die allgemein sehr niedrige Kapitalverzinsung führt dazu, dass die öffentliche Wohnraumförderung nicht so attraktiv ist.

Die Förderkonditionen sind in den vergangenen Jahren jedoch mehrfach angepasst worden. Stand heute sind sie in erheblichem Maße attraktiver, als bei Erstellung des Konzepts „Zusammenleben 2030“. Nicht zuletzt ist die Bewilligungsmiete von 5,25 Euro auf 5,90 Euro angehoben worden.

Neue Projekte in denen öffentlich geförderter Wohnraum entstehen wird, finden sich im Geistviertel, in der Kreisstraße, dem Kleinbecker Park, dem ehemaligen Coers-Gelände.

Bezüglich der aufgeführten Flächen ergeben sich folgende Sachstände:

Erläuterungen:

- *Mit Eintritt der Rechtskraft ist das Planverfahren abgeschlossen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen stehen fest und es besteht grundsätzlich Baurecht. Der Eigentümer kann einen Bauantrag stellen. Weitere Einflussnahme auf Art der Bebauung ist nicht mehr möglich.*
- *Vor der Offenlegung sind Änderungen, wie z.B. Einfügen einer Verbindlichen Quote unschädlich. Änderungen nach der Offenlegung sind grundsätzlich möglich, erfordern jedoch den Beschluss einer erneuten Offenlegung (verfahrensverzögernd).*

Verfahren	Sachstand	mögliche Rechtskraft	ca. Wohneinheiten	Geplante Quote
-----------	-----------	----------------------	-------------------	----------------

		t		
Bebauungsplan Nr. 223 „Wethmar-Ost“	Eine Einigung zwischen den maßgeblich betroffenen Grundstückseigentümern konnte bisher nicht erreicht werden. Umfangreiche Untersuchungen und Abstimmungen sind erfolgt. Eine grundsätzliche Klärung der weiteren Vorgehensweise bei fehlender Einigung wird erforderlich.	?	Teilbereich ca. 25, Gesamtfläche ca. 150	35% Teilbereich: ca. 9 WE Gesamtfläche: ca. 53 WE
Bebauungsplan Nr. 224 „Sedanstraße“	Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist erfolgt. Umfangreiche Untersuchungen und Abstimmungen wurden bisher durchgeführt. Die Offenlegung steht noch aus.	2022	ca.130	30% ca. 39 WE
Bebauungsplan Nr. 225 „Wohnquartier Preußenstraße“	abgeschlossen	Juli 2020	ca. 68	18 WE, davon 14 Ersatz für Abriss
Bebauungsplan Nr. 226 „Am Diek West“	Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist erfolgt. Umfangreiche Untersuchungen und Abstimmungen wurden bisher durchgeführt. Die Offenlegung steht noch aus.	ggf. 2022	ca. 40	35% ca. 14 WE, zzgl. Flüchtlingsunterkunft
Bebauungsplan Nr. 230 „Grenzstraße“	Die Grundstücksverhältnisse wurden vom Investor geklärt. Umfangreiche Untersuchungen (Entwässerung, Erschließung, Immissionsschutz) werden erarbeitet.	ggf. 2023	ca. 60	35% ca. 21 WE

Bebauungsplan Nr. 231 „In der Heide“	Die Offenlegung findet im Juli 2021 statt. Rechtskraft wird in 2021 angestrebt	2021	ca. 50	
Bebauungsplan Nr. 232 „Linden – Quartier“	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist durch den Vorhabenträger zu erarbeiten.	ggf. 2022	ca. 60	
Bebauungsplan Nr. XXX „Preußenhafen“	Der 2018 geplante Aufstellungsbeschluss wurde aufgrund eines Eigentümerwechsels nicht weiterverfolgt.	?	gem. Masterplan Wohnen ca. 130	30% ca. 39 WE
Achenbach III	Die Fläche ist im Eigentum mehrerer Eigentümer. Mehrere Versuche, die Eigentümer zu einer gemeinsamen Entwicklung zu bewegen führten in der Vergangenheit nicht zum Erfolg. Die Fläche wurde daher bei „Flächenpool NRW“ angemeldet. Bau.Land.Partner NRW betreut das Programm und steht in Kontakt mit den Grundstückseigentümern. Unabhängig davon wird eine einzelne Teilfläche derzeit auf dem Markt angeboten. Ob und wann eine Entwicklung der gesamten Fläche stattfinden kann, ist derzeit nicht absehbar.		gem. Masterplan Wohnen ca. 19	25% ca. 5 WE

Zielerreichung

Eine qualifizierte Evaluierung erfolgt gemäß dem vom Rat der Stadt Lünen beschlossenen Konzept nach fünf Jahren.

Die Verwaltungspraxis zeigt jedoch bereits jetzt, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau wieder an Relevanz gewinnt. So konnte bereits auf der neu zu erschließenden Fläche an der Kreisstraße eine Förderquote von 50% (laut Plan wurden min. 35% erwartet) erreicht werden. Auch im Kleinbecker Park werden ca. 51% der dort errichteten Wohnungen öffentlich gefördert werden.

Erforderliche Maßnahmen, Zielsetzung

Eine rechtssichere, verbindliche Umsetzung der Quote kann über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen. Der städtebauliche Vertrag muss vor dem Baulandbeschluss

abgeschlossen werden. In künftigen Verfahren ist also darauf zu achten, dass keine Beschlüsse gefasst, oder auf andere Weise verbindliche Vereinbarungen mit Bauwilligen getroffen werden, bevor diese sich nicht vertraglich zur Einhaltung der Quote verpflichtet haben.

Erschwert wird die Durchsetzung einer Quote durch den kaum vorhandenen Baulandvorrat. Am sichersten ist eine Förderquote auf städtischen Grundstücken durchsetzbar. Die Förderbedingungen wurden seit Erstellung des Konzepts „Zusammenleben 2030“ mehrfach verbessert. So wurde etwa die Einteilung der Mietstufen faktisch aufgehoben. Die Bewilligungsmiete stieg so etwa von 5,25 auf 5,90 Euro. Neben weiteren Änderungen bei Darlehenskonditionen und Tilgungsnachlässen ist die Verbesserung der Förderbedingungen signifikant. Gepaart mit dem Verzicht auf Teile des Infrastrukturkostenbeitrags sind die Konditionen wettbewerbsfähig.

Mit Blick auf die ohnehin schwierige Durchsetzbarkeit, sollten Ausnahmen von der Quotenregelung möglichst vermieden werden.

Lünen, 20.07.2021

1.6 Wohnen und Soziales
Stadtplanung