

Anlage zu Vorlage Nr. 461/21

Betreff: **Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	06.10.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
Rat der Stadt Rheine	07.12.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn Hachmann

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produkt 2104	Kinder- und Jugendarbeit
Produkt 2401	Offene Seniorenarbeit
Produkt 2402	Offene Behindertenarbeit
Produktgruppe 41	Grundstücksmanagement
Produktgruppe 42	Finanzen
Produktgruppe 43	Wohnmanagement
Produktgruppe 51	Stadtplanung
Produktgruppe 56	Bauordnung und Denkmalschutz
Produktgruppe 57	Vermessung und Geoinformationsdienste
Produktgruppe 58	Umwelt und Klimaschutz
Produktgruppe 84	Soziale Einrichtungen
Projekt	Konversion

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge	€	Einzahlungen	€	
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€	
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€	
Finanzierung gesichert				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein			
durch				
<input type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)			

E. Anträge zur Wohnraumversorgung in Rheine

10) **Antrag der Fraktion Die Linke vom 20. September 2021**

Antrag zum Wohnraumversorgungskonzept

a)

Der Antragsteller:

„Insbesondere der Antrag vom 16. November 2018, in dem wir die Einführung einer Sozialquote von 30 – 40% beantragt haben, wurde nicht hinreichend berücksichtigt. [...] Mit Hinblick auf die derzeitige Lage und der faktisch vernachlässigten Schaffung bezahlbaren Wohnraums in den vergangenen Jahren, ist dieser geringe Ansatz inakzeptabel und muss deutlich erhöht werden.“

Die Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen zum Antrag vom 16. November 2018 verwiesen, flankierend darüber hinaus auf die Bearbeitung des Antrages der Fraktion Bürger für Rheine vom 24. Januar 2021.

Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (WE) in Rheine:

	Bestand (WE)	In Beantragung/ Bau	Angekündigte Projekte beim Kreis Steinfurt
2020	1.766	130	100
2021	1.931	265	48
Delta	165		
Ziel 2025 (600 WE neu zu Bestand 2020)	2.366	Perspektive 2021 (Bestand, in Planung/Bau, angekündigte Projekte)	2.244
Delta Ziel 2025 zu Bestand 2021	435	Delta Ziel 2025 zu Perspektive 2021	<u>122</u>

Die Stadtverwaltung verweist an dieser Stelle auf eine positive Entwicklung des Bestands öffentlich geförderter Wohneinheiten hin und sieht die Erreichung der Zielmarke von 600 neu geschaffenen öffentlich geförderten Wohneinheiten (siehe Kapitel 10.3 des WRVK) als sehr wahrscheinlich an. Durch die bestehende Förderkulisse sowie bspw. die angelaufenen Konzeptvergaben zu Mehrfamilienhäusern auf der Eschendorfer Aue konnten Akzente – unabhängig von einer Quotierung – zur Zielerreichung gesetzt werden.

b)

Der Antragsteller:

„Mit der Bitte um Änderung des Wohnraumversorgungskonzeptes um folgende Formulierung.“

Seite 63 | Kap. 10.3:

Alt	Neu (rot)
Geförderten Mietwohnungsbau in der gesamten Stadt stärken (soziale Durchmischung), auch dort, wo das Preisniveau hoch ist.	Der geförderte Mietwohnungsbau ist in der gesamten Stadt gleichmäßig zu verteilen.

Die Verwaltung:

Folgende Formulierung wird seitens der Verwaltung empfohlen:

„Der geförderte Wohnungsbau ist in der **gesamten Stadt gleichmäßig zu verteilen** (soziale Durchmischung), auch dort, wo das Preisniveau hoch ist.“

siehe Antrag 11, h) zu Seite 63 | Kap. 10.3

c)

Der Antragsteller:

„Das für die Stadtplanung immer noch in Anwendung gebrachte Wohnbaulandkonzept aus 1997 wird an mehreren Stellen des Entwurfs erwähnt, auch in der Fußnote auf Seite 6. Wir erwarten eine zügige Überprüfung und Überarbeitung, insbesondere mit Blick auf die Anteile des künftig durch die Stadt zu erwerbenden Baulands. Es muss deutlich hervorgehoben werden, dass der **Zwischenerwerb zur Bereitstellung von ausreichendem, bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum** als wichtiges Instrument der kommunalen Bodenbevorratung genutzt wird.“

Die Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung wird dem Antrag auf Überprüfung und Überarbeitung des Wohnbaulandkonzeptes bereits durch die Ausführungen des Wohnraumversorgungskonzeptes gefolgt. Das Wohnbaulandkonzept aus 1997 wird durch die Aktualisierungen des Wohnraumversorgungskonzeptes (insbesondere Kap. 10, prioritär Entwicklung eigener Flächen) fortgeschrieben.

d)

Der Antragsteller:

„Ein weiterer Aspekt, der in dem vorliegenden Entwurf noch keine Berücksichtigung findet, ist die Bedeutung des derzeit in Arbeit befindlichen **Sozialplans** der Stadt Rhei-

ne. Die hierin enthaltenen Zahlen und Daten müssen in die Betrachtung und Beratung für die künftige Wohnraumversorgung einbezogen werden. Damit werden zum einen valide, lokale Daten verfügbar, auf die entsprechende Anpassungen generiert werden können, und zum anderen wird die bisher unberücksichtigte **Beteiligung des Sozialausschusses als weiteres politisches Gremium** implementiert, das in jedem Falle in die Beratungsfolge aufgenommen werden muss.“

Die Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen zum Antrag der Fraktion SPD vom 27.11.2018 verwiesen. Seitens der Stadtverwaltung wird ein Sozialbericht erstellt, in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich 8 (insb. der neu eingerichteten Statistikstelle) werden die Analysen und statistischen Daten fortgeschrieben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz ist der zuständige Fachausschuss für das Wohnraumversorgungskonzept. Der Sozialausschuss kann in Zukunft über die Entwicklung/Fortschreibung informiert werden, wird aber nicht in die Beratungsfolge mit aufgenommen.

11) Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 01.10.2021, der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 02.10.2021 sowie der Fraktion SPD vom 04.10.2021

Zur Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz wurden die Anträge in Form einer Synopse zusammengefasst.

Der Antragsteller (Fraktion CDU und FDP):

„Die Fraktionen von CDU und FDP beantragen,

der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz soll folgende Ergänzungen und Änderungen im Wohnraumversorgungskonzept aufnehmen:“

Die Änderungen werden innerhalb der Synopse in der Farbe **Blau** dargestellt.

Der Antragsteller (Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN):

„Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bittet darum, die von den GRÜNEN angeregten Änderungen und Ergänzungen entsprechend des Anhangs im Wohnraumversorgungskonzept aufzunehmen. Um sie nachvollziehbar dazustellen haben wir die Synopse des CDU/FDP-Antrags ergänzt.“

Die Änderungen werden innerhalb der Synopse in der Farbe **Grün** dargestellt.

Der Antragsteller (Fraktion SPD):

„Die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Rheine beantragt.“

Die Änderungen werden innerhalb der Synopse in der Farbe **Rot** dargestellt.

a)

Seite 59/60 | Kap. 10.1 a:

WRVK	CDU/FDP	Bündnis 90/ DIE GRÜNEN	SPD
<p>Eigene Flächen prioritär entwickelt werden [...]</p> <p>Festlegen von Kriterien zur Priorisierung der Wohnbaulandentwicklung mittels eines Bewertungssystems:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eigentumsverhältnisse • Umsetzbarkeit/ Aufwand/ Nutzen • Lage im Stadtgebiet • Konzept 	-	<p>Prioritär darauf hinwirken, dass die Stadt die Flächen kauft, Eigentümer müssen grundsätzlich ein Angebot bekommen.</p> <p>Festlegen von Kriterien zur Priorisierung der Wohnbaulandentwicklung mittels eines Bewertungssystems:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eigentumsverhältnisse • Wert der Fläche für Landwirtschaft, Biodiversität und Naturschutz • Umsetzbarkeit/ Aufwand/ Nutzen • Abschätzung der Kosten für notwendige Infrastrukturmaßnahmen • Lage im Stadtgebiet • Konzept 	<p>Es werden nur eigene Flächen prioritär entwickelt.</p> <p>Festlegen von Kriterien zur Priorisierung der Wohnbaulandentwicklung mittels eines Bewertungssystems:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eigentumsverhältnisse • Umsetzbarkeit/ Aufwand/ Nutzen • Lage im Stadtgebiet • Konzept

Die Verwaltung:

Es wird empfohlen die im Wohnraumversorgungskonzept gewählte Formulierung beizubehalten. Die Unterpunkte „Wert der Fläche, Biodiversität und Naturschutz“ sowie „Abschätzung der Kosten für notwendige Infrastrukturmaßnahmen“ werden in Form einer grundsätzlichen Vorbetrachtung – keiner endgültigen Abwägung – unter dem

Punkt „Umsetzbarkeit/ Aufwand/ Nutzen“ behandelt. In der weiteren Konkretisierung der Planungen (bspw. fortschreitende Bauleitplanung) werden die Kriterien zur Priorisierung und Bearbeitung bei neuen Erkenntnissen fortlaufend überprüft und abgewogen. Des Weiteren wird Eigentümerinnen und Eigentümer grundsätzlich ein Kaufangebot unterbreitet, so sie eine Veräußerungsbereitschaft signalisieren.

Die Verwaltung verweist für den Antrag der Fraktion SPD auf das erprobte Grundgerüst des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Rheine. „Der städtische Durchgangserwerb kann an der fehlenden Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers oder an dessen zu hohen Preisvorstellungen scheitern.“ Die Verwaltung warnt vor einer fehlenden flächendeckenden Veräußerungsbereitschaft und einer damit einhergehenden geringen Entwicklung von Baugebieten. Das Angebot einer gemeinschaftlichen Planung (bspw. über städtebauliche Verträge) soll weiterhin Anwendung finden und ist ein in der Stadt Rheine erprobtes und akzeptiertes Instrument. Dennoch stellt das Wohnraumversorgungskonzept deutlich heraus, dass Flächen der Stadt Rheine prioritär entwickelt werden.

b)

Seite 60 | Kap. 10.1 b:

WRVK	CDU/FDP	Bündnis GRÜNEN	90/DIE	SPD
Zur Schaffung von ausreichend Wohneinheiten bei gleichzeitiger Flächenschonung sind verdichtete Bauweisen als Mehrfamilienhäuser (Miete wie Eigentum) in jedem Baugebiet unterzubringen.	Zur Schaffung von ausreichend Wohneinheiten bei gleichzeitiger Flächenschonung sind grundsätzlich verdichtete Bauweisen als Mehrfamilienhäuser (Miete wie Eigentum) in jedem Baugebiet unterzubringen.	-	-	-

Die Verwaltung:

Die im Wohnraumversorgungskonzept gewählte Formulierung sollte beibehalten werden, die weitere Aufweichung durch den Zusatz „grundsätzlich“ ist an dieser Stelle für die städtebauliche Entwicklung nicht sinnvoll. Wie unter Kap. 10.1 b beschrieben, handelt es sich bereits um eine Einzelfallbetrachtung in jedem Baugebiet.

c)

Seite 60 | Kap. 10.1 c:

WRVK	CDU/FDP	Bündnis 90/DIE GRÜNEN	SPD
Erstellung eines Innenentwicklungskonzeptes Festlegen von Gebieten mit größerem Nachverdichtungspotenzial , sowohl durch Ersatz bestehender Bebauung als auch durch Ergänzung z.B. in der zweiten Reihe. Änderung/Aufstellung von mindestens zwei Bebauungsplänen im Jahr.	-	Erstellung eines Innenentwicklungskonzeptes Festlegen von Gebieten mit größerem Nachverdichtungspotenzial , das den Erhalt von unversiegelten Flächen in der Stadt mit der Schaffung von mehr Wohnraum zusammen denkt (Um- und Anbauten, Mehrgeschossigkeit). Änderung/Aufstellung von mindestens zwei Bebauungsplänen im Jahr.	-

Die Verwaltung:

Die im Wohnraumversorgungskonzept gewählte Formulierung sollte beibehalten werden, die Ausführungen des Kap. 10.1 c sind notwendig für das Heben von Nachverdichtungspotentialen. Die Verwaltung weist darauf hin, dass der Erhalt unversiegelter Flächen ein wichtiger Belang ist, der aber im Planungsprozess in die Abwägung mit weiteren Belangen (wie bspw. des Wohnungsbaus) einfließt. Darüber hinaus werden die „Änderung/Aufstellung von mindestens zwei Bebauungsplänen im Jahr“ die Schaffung von Wohnraum –in denen Um-/Anbauten oder das Thema Mehrgeschossigkeit Priorität haben könnten – beinhalten.

d)

Seite 61 | Kap. 10.1 e:

WRVK	CDU/FDP	Bündnis 90/DIE GRÜNEN	SPD
<p>Einfamilienhäuser Es sollen weiterhin Einfamilienhäuser in neuen Baugebieten bereitgestellt werden (siehe Ziel Bedarfsgerechter Wohnraum), jedoch, um die Klimaschutzziele zu erfüllen, weniger Grundstücksfläche pro EFH und entsprechend mehr verdichtete Einfamilienhäuser wie Doppel- oder Reihenhäuser geplant werden. Dazu soll in jedem neuen Baugebiet, in dem auch EFH geplant werden, ein größerer Anteil an verdichteten EFH festgesetzt werden. Die Festsetzung eines großen Anteils freistehender Einfamilienhäuser oder gar ausschließlich von freistehenden Einfamilienhäusern bedarf einer besonderen Begründung.</p>	-	<p>Einfamilienhäuser Es sollen weiterhin Einfamilienhäuser in neuen Baugebieten bereitgestellt werden (siehe Ziel Bedarfsgerechter Wohnraum), jedoch, um die Klimaschutzziele zu erfüllen, weniger Grundstücksfläche pro EFH und entsprechend nur verdichtete Einfamilienhäuser wie Doppel- oder Reihenhäuser geplant werden. Dazu soll in jedem neuen Baugebiet, in dem auch EFH geplant werden, ein größerer Anteil an verdichteten EFH festgesetzt werden. Die Festsetzung eines großen Anteils freistehender Einfamilienhäuser oder gar ausschließlich von freistehenden Einfamilienhäusern bedarf einer besonderen Begründung.</p>	-

Die Verwaltung:

Die im Wohnraumversorgungskonzept gewählte Formulierung sollte beibehalten werden. Das WRVK zeigt eine Fokussierung auf verdichtete EFH in Form von Doppel- und Reihenhäusern, die Entwicklung von freistehenden EFH bedarf einer besonderen Begründung. Es wird je nach Baugebiet ein zielführendes Gesamtkonzept erstellt, ein Beispiel ist hierfür die Entwicklung der Damloup-Kaserne.

Des Weiteren wird auf die bestehende hohe Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern verwiesen, wie bspw. die Vermarktung der Eschendorfer Aue aufzeigt. Das freistehende EFH ist im Münsterland eine weiterhin stark nachgefragte Bauart.

e)

Seite 61 | Kap. 10.2:

WRVK	CDU/FDP	Bündnis GRÜNEN	90/DIE	SPD
Für Familien oder andere Bevölkerungsgruppen, die in einem Einfamilienhaus wohnen wollen, sollen auch Möglichkeiten bestehen.	Für Familien oder andere Bevölkerungsgruppen, die in einem Einfamilienhaus wohnen wollen, sollen auch Möglichkeiten geschaffen werden .	-	-	-

Die Verwaltung:

Dem redaktionellen Änderungswunsch der Fraktionen CDU/FDP sollte gefolgt werden.

f)

Seite 62 | Kap. 10.2 g:

WRVK	CDU/FDP	Bündnis GRÜNEN	90/DIE	SPD
Städtische Wohnungsbauförderung Ergänzung/Anpassung der städtischen Wohnungsbauförderung im Hinblick auf eine Erhöhung der Mittel/Anreize für die Schaffung kleinerer Wohnungen. -> Zum generellen Baukostenzuschuss der städtischen Wohnungsbauförderung zusätzlich 750 EUR je vom Land geförderter Wohnung mit max. 55 qm.	-	Städtische Wohnungsbauförderung Ergänzung/Anpassung der städtischen Wohnungsbauförderung im Hinblick auf eine Erhöhung der Mittel/Anreize für die Schaffung kleinerer Wohnungen. -> Zum generellen Baukostenzuschuss der städtischen Wohnungsbauförderung zusätzlich 750 EUR je vom Land geförderter Wohnung mit max. 55 qm. Städtische Jung kauft Alt - Junge Menschen kaufen	-	-

		alte Häuser (Konzept Hiddenhausen, https://www.hiddenhausen.de/Wohnen/Jungkauft-Alt/)	
--	--	--	--

Die Verwaltung:

Die im Wohnraumversorgungskonzept gewählte Formulierung sollte beibehalten werden. Der Änderungswunsch ist unter g) Anmerkung Seite 62/63 | Kap. 10.2 i) zielführend integriert worden.

g)

Seite 62/63 | Kap. 10.2 i:

WRVK	CDU/FDP	Bündnis 90/DIE GRÜNEN	SPD
<p>Fortlaufende Prüfung und Information von Beratungsangeboten städtischer Fachbereiche und externer Beratungen bspw. zu folgenden Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energetische und ökologische Sanierung (städtischer Klimaschutzmanager, Verbraucherzentrale, EnergieAgentur.NRW) • Empty nest-Haushalte/Jung kauft Alt (Beratungen im Zuge der Sozialen Stadt Dorenkamp) 	<p>Fortlaufende Prüfung und Information von Beratungsangeboten städtischer Fachbereiche und externer Beratungen bspw. zu folgenden Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energetische und ökologische Sanierung (städtischer Klimaschutzmanager, Verbraucherzentrale, EnergieAgentur.NRW) • Empty nest-Haushalte/Jung kauft Alt / Wohnungs-/Haustauschbörse (Beratungen im Zuge der Sozialen Stadt Schotthock) 	<p>Fortlaufende Prüfung und Information von Beratungsangeboten städtischer Fachbereiche und externer Beratungen bspw. zu folgenden Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energetische und ökologische Sanierung (städtischer Klimaschutzmanager, Verbraucherzentrale, EnergieAgentur.NRW) • Empty nest-Haushalte/Jung kauft Alt / Wohnungs-/Haustauschbörse (Beratungen im gesamten Stadtgebiet) 	-

Die Verwaltung:

Dem Änderungswunsch der Fraktionen CDU/FDP sollte gefolgt und um die Hinweise der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN ergänzt werden.

„Empty nest-Haushalte/Jung kauft Alt / [Wohnungs-/Haustauschbörse*](#) (Beratungen im Zuge der Sozialen Stadt Schotthock)

Beispiel: „Jung kauft Alt - Junge Menschen kaufen alte Häuser (Konzept Hiddenhausen, <https://www.hiddenhausen.de/Wohnen/Jung-kauft-Alt/>)“

Der Bezug zum Dorenkamp als Projektbeispiel wurde gewählt, da hier bereits eine Beratung „Jung kauft Alt“ durchgeführt wurde. Die Beratungen im Zuge der Entwicklung des Stadtteils Schotthock können wiederum die Grundlage für ein späteres Übertragen der Informationen/Ergebnisse in andere Stadtteile werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Modell „Jung kauft alt“ vorrangig in Kommunen ohne großen Entwicklungs- und Spekulationsdruck zum Tragen kommt und nach den bisherigen Erfahrungen für Rheine nur bedingt funktionieren kann.

h)

Seite 63 | Kap. 10.3:

WRVK	CDU/FDP	Bündnis GRÜNEN	90/DIE	SPD
Geförderten Mietwohnungsbaubau in der gesamten Stadt stärken (soziale Durchmischung), auch dort, wo das Preisniveau hoch ist.	Geförderten Miet-Wohnungsbaubau in der gesamten Stadt stärken (soziale Durchmischung), auch dort, wo das Preisniveau hoch ist.	-		-

Die Verwaltung:

Folgende Formulierung wird seitens der Verwaltung empfohlen:

„Der geförderte **Wohnungsbaubau** ist in der **gesamten Stadt gleichmäßig zu verteilen** (soziale Durchmischung), auch dort, wo das Preisniveau hoch ist.“

siehe Antrag 10, b) zu Seite 63 | Kap. 10.3

i)

Seite 63 | Kap. 10.3 a:

WRVK	CDU/FDP	Bündnis 90/ DIE GRÜNEN	SPD
Mindestens 10 % der umgesetzten Bruttogrundfläche in jedem Baugebiet, sofern wirtschaftlich zumutbar.	Mindestens 10 % der umgesetzten Bruttogrundfläche in jedem Baugebiet mit 10 Wohneinheiten, sofern wirtschaftlich zumutbar.	Mindestens 30 % der umgesetzten Bruttogrundfläche, Obergrenze 40.	Mindestens 15 % der umgesetzten Bruttogrundfläche in jedem Baugebiet, sofern wirtschaftlich zumutbar.

Die Verwaltung:

Folgende Formulierung wird seitens der Verwaltung empfohlen:

„Mindestens 10% der umgesetzten Bruttogrundfläche in jedem Baugebiet mit mehr als 10 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (>2), sofern wirtschaftlich darstellbar.“

Die Änderungswünsche der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN sowie der Fraktion SPD werden ausführlich in den vorgeschalteten Anträgen der Fraktionen DIE LINKE vom 20. September 2021 sowie Bürger für Rheine vom 16.05.2021 bearbeitet. Die Quotierung stellt einen Richtwert für die Umsetzung der Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes dar und wird periodisch überprüft und ggf. nachjustiert, wenn erforderlich. Sie hat die Funktion eines „Sockels“, der keine Begrenzung nach oben sowie unten darstellt.

j)

Seite 64 | Kap. 10.3 e:

WRVK	CDU/FDP	Bündnis 90/DIE GRÜNEN	SPD
Eigenheimförderung Eigenheimförderung als Bestandteil der städtischen Wohnungsbauförderung erhalten und weiterpassgenau umsetzen, die Rheiner Wohnungsbauförderung aber insgesamt fortlaufend prüfen	Eigenheimförderung Eigenheimförderung als Bestandteil der städtischen Wohnungsbauförderung stärken und weiterpassgenau umsetzen, die Rheiner Wohnungsbauförderung aber insgesamt fortlaufend prüfen und ggf. optimieren	-	-

<p>und ggf. optimieren (siehe auch den Ansatz für mehr Förderung von MFH und kleinen Wohnungen im Ziel Bedarfsgerechter Wohnraum).</p>	<p>(siehe auch den Ansatz für mehr Förderung von MFH und kleinen Wohnungen im Ziel Bedarfsgerechter Wohnraum).</p>		
--	--	--	--

Die Verwaltung:

Die im Wohnraumversorgungskonzept gewählte Formulierung sollte beibehalten werden. Die Ergänzung „stärken“ würde suggerieren, dass es unmittelbar zu einer weiteren Aufwertung der städtischen Wohnungsbauförderung in der Eigenheimförderung kommt.

k)

Seite 64 | Kap. 10.3 h:

WRVK	CDU/FDP	Bündnis 90/DIE GRÜNEN	SPD
<p>Erbpacht</p> <p>Das Instrument der Erbpacht wird in der Stadt Rheine aktuell selten genutzt. Evtl. ist Erbpacht aufgrund der aktuellen Zinslage für einige Investoren nicht interessant, für die Stadt Rheine ist es grundsätzlich ein Instrument, welches langfristige Handlungsfähigkeit herstellt und Bodenspekulation verhindert. Deshalb je nach Lage der Fläche und auch in Abhängigkeit künftiger Entwicklung insbesondere des Zinsniveaus das Instrument der Erbpacht bei der Vermarktung städtischer Grundstücke prüfen. Dabei</p>	<p>-</p>	<p>Erbpacht als Regelfall etablieren</p> <p>Das Instrument der Erbpacht wird in der Stadt Rheine aktuell selten genutzt. Evtl. ist Erbpacht aufgrund der aktuellen Zinslage für einige Investoren nicht interessant, für die Stadt Rheine ist Erbpacht grundsätzlich ein Instrument, welches langfristige Handlungsfähigkeit herstellt und Bodenspekulation verhindert. Deshalb je nach Lage der Fläche und auch in Abhängigkeit künftiger Entwicklung insbesondere des Zinsniveaus Es wird geprüft, wie das Instrument der Erbpacht bei der Ver-</p>	<p>-</p>

<p>kommt das Instrument insbesondere für Innenstadtlagen, sonstige Schlüsselgrundstücke oder bei besonderen Wohnformen in Betracht. Im Bereich der Einfamilienhäuser sollte auf Anfrage Erbbaurecht gewährt werden.</p>		<p>marktung städtischer Grundstücke zunehmend eingesetzt werden kann. Dabei kommt das Instrument insbesondere für Innenstadtlagen, sonstige Schlüsselgrundstücke oder bei besonderen Wohnformen in Betracht. Im Bereich der Einfamilienhäuser sollte auf Anfrage Erbbaurecht prioritär umgesetzt werden.</p> <p>Daher soll die Stadt strategisch von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen.</p>	
---	--	---	--

Die Verwaltung:

Die im Wohnraumversorgungskonzept gewählte Formulierung sollte beibehalten werden. Für alle Bauwilligen wird die Möglichkeit bestehen, ein Erbbaurecht zu begründen bzw. fortlaufen zu lassen. In der Praxis wird das Instrument jedoch bei Veräußerungen nicht nachgefragt. Der Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke beträgt bewertungstechnisch 3 – 4 % per anno vom Bodenwert je m² Grundstücksfläche. Da dieser Wert marktüblich ist, kann die Stadt grundsätzlich auf Basis der Gemeindeordnung auch nur zum marktüblichen Wert (Verkehrswert) verkaufen bzw. ein Erbbaurecht begründen. Im Vergleich zu einer freien Finanzierung bei Erwerb des Grundstücks, ist der Erbbauzins wirtschaftlich nicht darstellbar für Bauwillige. Die Erfahrung der Verwaltung zeigt, dass nach den ersten Jahren der Finanzierung an die Stadt herangetreten wird, um das ursprüngliche Erbbaurecht zurückzugeben und das Grundstück letztlich doch zu erwerben.

l)

Seite 64 | Kap. 10.3 h:

WRVK	CDU/FDP	Bündnis 90/DIE GRÜNEN	SPD
-	-	Daher soll die Stadt strategisch von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen.	-

Die Verwaltung:

Die gewählte Formulierung sollte nicht in das Wohnraumversorgungskonzept aufgenommen werden, die strategische Prüfung von Vorkaufsrechten wird bereits heute in der Stadt Rheine praktiziert. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der weitreichendere Beschluss die ausschließliche Entwicklung eigener Flächen darstellen würde, das Wohnraumversorgungskonzept ermöglicht es auch Dritten Baugebiete zu entwickeln.

Abschließender Hinweis:

Die redaktionellen Änderungen und Korrekturen der Fraktionen CDU und FDP wurden zum Teil bereits in das Wohnraumversorgungskonzept Anlage 1 der Beschlussvorlage 461/21 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz eingepflegt, zum Ratsbeschluss wird eine Endredaktion erfolgen.

12) Antrag der Fraktion Bürger für Rheine vom 02. Oktober 2021

Antrag zum Wohnraumversorgungskonzept

Der Antragsteller:

„Zu den Beratungen zum Wohnraumversorgungskonzept und speziell zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum in Rheine, haben wir in der Vergangenheit einige Anträge gestellt. Diese liegen der Verwaltung vor, doch der Ordnung halber füge ich alle Anträge erneut dieser Mail bei. Da keiner dieser Anträge bisher Tagesordnungspunkt einer Fachausschusssitzung war und stets der Hinweis erfolgte, dass Beratungen hierzu in Verbindung mit dem Wohnraumversorgungskonzept beabsichtigt sind, bringen wir diese Anträge nun erneut ein.“

Die Verwaltung:

Es wird auf die bei Antragstellung im Umlauf befindliche Beschlussvorlage 461/21 zur Bearbeitung der Anträge verwiesen.

Des Weiteren hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz in der Sitzung vom 16.06.2021 beschlossen, die im sachlichen Zusammenhang mit der Wohnraumversorgung gestellten Anträge, im Rahmen einer Gesamtbeschlussfassung zu behandeln.