

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	29.08.2023

**Modelle kommunaler Baulandbereitstellung
hier: Erarbeitung einer ersten Konzeptstudie zur Entwicklung der
Rathauskurve im Genossenschaftsmodell**

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwicklung der Rathauskurve (Vollsortimenter und Wohnungsbau) im Genossenschaftsmodell gemeinsam mit der Pyramis Immobilien Entwicklungs GmbH beispielhaft im Sinne einer ersten inhaltlichen Konzeptstudie auszuarbeiten und das Ergebnis in einer der nächsten Sitzungen des SPUBA vorzustellen.

Sachverhalt:

Herr Hoppenberg von der Kanzlei Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte bzw. der Pyramis Immobilien Entwicklungs GmbH hat in der Sitzung des SPUBA am 09.05.2023 im Rahmen einer Präsentation die grundsätzlichen Möglichkeiten, die eine Kommune bei der Baulandbereitstellung auf eigenen Flächen hat, erläutert. Bei den Betrachtungen ging er auch auf die Möglichkeiten ein, die es für die beabsichtigte Entwicklung der Rathauskurve gäbe. Es wurde weiterhin erläutert wieso die Gründung einer städtischen (Wohnungsbau-)GmbH für die Stadt Haan nicht empfehlenswert ist. Als Alternative wurde die Gründung projektbezogener Genossenschaften vorgestellt. Eine Alternative zum Verkauf städtischer Flächen stellt die Vergabe von Baurechten über Erbpacht dar.

Seitens der SPD-Fraktion wurde in der Sitzung Beratungsbedarf angemeldet.

Von der Fraktion WLH wurde in der Sitzung am 09.05.2023 darum gebeten, dass die Verwaltung sich bei den am Haaner Wohnungsmarkt tätigen Wohnungsbaugenossenschaften erkundigt, ob sie öffentlich geförderten Wohnungsbau, insbesondere auch auf städtischen Flächen, umsetzen würden. Dem ist die Verwaltung nachgekommen.

1. Entwicklung der Rathauskurve im Genossenschaftsmodell

In der Sitzung des SPUBA bestand seitens einzelner Ausschussmitglieder noch weiterer Informationsbedarf zum thematisierten Genossenschaftsmodell. Da das Modell insbesondere für die Umsetzung der Planungsabsichten im Bereich der Rathauskurve eine Möglichkeit darstellt, hat die Verwaltung vorgeschlagen, für diese Entwicklungsfläche die Umsetzung im Genossenschaftsmodell (auch „Detmolder Modell“ genannt) beispielhaft und unverbindlich zu konkretisieren, um aufzuzeigen, wie das Modell genau umgesetzt werden könnte und wie sich die Rahmenbedingungen im Einzelnen darstellten. Kern ist die Gründung einer projektbezogenen Genossenschaft unter kommunaler Beteiligung.

Der hierzu erforderliche Prüfauftrag wurde von der Verwaltung daher nun als Beschlussvorschlag formuliert.

Aus dem Prüfauftrag ergibt sich nicht die Verpflichtung, das Modell anschließend auch umzusetzen. Jedoch können nach Ansicht der Verwaltung in jedem Fall wertvolle Erkenntnisse erlangt werden, auch mit Blick auf andere städtische Flächen, die für Wohnungsbau in Frage kommen.

2. Nachfrage bei den in Haan tätigen Wohnungsbaugenossenschaften

Am Haaner Wohnungsmarkt sind die folgenden vier Wohnungsbaugenossenschaften vertreten:

- Bauverein Haan eG
- Eisenbahn-Bauverein Elberfeld eG (EBV)
- Mettmanner Bauverein eG (mbv)
- Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft Amt Gruiten eG (AWG)

Die o.a. Wohnungsbaugenossenschaften wurden von der Verwaltung kontaktiert und befragt, ob sie die Möglichkeit sehen, geförderten Wohnraum u.a. auch auf städtischen Flächen umzusetzen. Zudem wurde nachgefragt, ob sie sich bei kleineren Grundstücken auch eine Umsetzung von 100% gefördertem Wohnraum vorstellen können und ob eine Umsetzung auch über Erbbaurecht ggf. auch mit einer Verlängerung der Bindungsfristen denkbar sei.

Seitens zweier Wohnungsbaugenossenschaften wird eine Zusammenarbeit grundsätzlich verneint, da sie in Haan nicht im Mietwohnungssektor tätig sind oder keine Kapazitäten für eine weitere Bautätigkeit haben. Seitens der anderen beiden Wohnungsbaugenossenschaften wird eine Zusammenarbeit grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Jedoch sei aufgrund der derzeit bestehenden Situation im Bausektor, der steigenden Zinsen und der Förderkulisse eine weitere Bautätigkeit derzeit finanziell nicht darstellbar. Grundsätzlich müssten die Voraussetzungen stimmen.

Die Umsetzung von 100 % gefördertem Wohnraum auf kleineren Grundstücken wird nur von einer Wohnungsbaugenossenschaft als grundsätzlich darstellbar erachtet.

Finanz. Auswirkung:

Für die Beauftragung der Pyramis Immobilien Entwicklungs GmbH stehen Haushaltsmittel auf dem Produktsachkonto 090110.543105 „Räumliche Planung und Entwicklung, allg. Rechtsberatungen / Gutachten“ zur Verfügung. Es wird mit Kosten in Höhe von maximal 4.000 bis 5.000 Euro gerechnet.