

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 51/2022 1. Ergänzung öffentlich			
		Mitzeichnungen			
Dezernat: II FBL: Herr Rössler AbtL: Herr Zimmermann Verfasser/in: Herr Zimmermann, S.					
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Soziales, Finanzen und Liegenschaften					15.02.2022

TOP	Bezahlbares Wohnen - Schaffung von Voraussetzungen zur Umsetzung von Maßnahmen
------------	---

Beschlussvorschlag

1. Der Ausschuss nimmt die Stellungnahmen und Vorschläge der Erftland GmbH zur Kenntnis. Die Verwaltung wird gebeten -unter Einbezug des Vorschlags der Pyramis GmbH aus der Sitzung vom 16.12.2021- die rechtliche und tatsächliche Umsetzbarkeit zu prüfen und dabei dem Ausschuss in der nächsten Sitzung eine Empfehlung zur in Frage kommenden Rechtsform (Genossenschaftsmodell, Erbbaurechtsvertrag oder GmbH&Co KG) und zum weiteren Verfahren zu unterbreiten. Grundlage für den Empfehlungsvorschlag soll auch eine erste indikative Mietpreiskalkulation auf Basis des Baugebiets „Alter Sportplatz“ in Oberaßem sein.
2. Der Ausschuss bittet die Verwaltung zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen das Baugebiet „Alter Sportplatz“ in Oberaßem zur Hälfte für die Zwecke bezahlbaren Wohnens mit dem Ziel der Neuerrichtung von bis zu 60 Wohneinheiten, davon 40 als Doppelhäuser und 20 als mehrgeschossige Gebäude, eingebracht werden kann. Die Verwaltung wird um Prüfung der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen und Bericht in der nächsten Sitzung gebeten.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Schaffung preiswerten Wohnraums im Bereich des Mietwohnraums

2. Sachverhalt

Der Ausschuss hat in seiner Sitzung vom 16.12.2021 u. a. die Verwaltung beauftragt, „auch eine Stellungnahme der Erftland GmbH zum Vorhaben einer Wohnungsbaugenossenschaft einzuholen, sie um eigene Vorschläge zum bezahlbaren Wohnen auf der Grundlage der bisherigen Ausschussbeschlüsse zu bitten und zur nächsten Sitzung einzuladen.“

Von der Erftland GmbH liegt ein Schreiben an die Verwaltung vom 19.11.2021 (Anlage 1), in dem Herr Geschäftsführer Wastrauk sich ausführlich zum Modell der Pyramis GmbH äußert, ferner ein aktualisiertes Schreiben vom 26.1.2022 (Anlage 2) vor, in dem er seinerseits zwei dazu alternative konkrete Projektangebote zum „bezahlbaren Wohnen“ macht.

Im Ergebnis liegen also derzeit drei verschiedene Modelle für das „bezahlbare Wohnen“ vor, die in jeweils unterschiedlicher rechtlicher Ausgestaltung alle auf dem Grundgedanken der Herstellung kostengedämpften Wohnraums durch Bereitstellung städtischer

Grundstücke zu diesem Zweck beruhen:

- **Gründung einer Wohnbaugenossenschaft**
- **Bebauung städtischer Grundstücke per Erbbaurechtsvertrag mit der Erftland GmbH**
- **Gründung einer GmbH & Co.KG der Stadt gemeinsam mit der Erftland GmbH**

Zu den beiden Modellvarianten der Erftland GmbH ist zu ergänzen, dass sie unter dem Vorbehalt der Gremienzustimmung der Erftland GmbH stehen. Dies führt dazu, dass derzeit nicht abschließend einzuschätzen ist, ob bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages bzw. bei Gründung der GmbH&Co KG alle städtischen Vorstellungen und Forderungen umsetzbar sind.

Aus Sicht der Verwaltung sind die drei Modelle hinsichtlich ihrer kommunal-, gesellschafts-, steuer- und haushaltsrechtlichen Unterschiede, ihrer Auswirkungen u. a. auf das Beihilfe- und Vergaberecht sowie ihrer wirtschaftlichen Erträglichkeit und der Entscheidungshoheit bzw. Einflussmöglichkeit der Stadt gegenüberzustellen und zu bewerten. Aus terminlichen Gründen konnten die rechtlichen Voraussetzungen und Folgen der nunmehr drei vorliegenden Modelle von der Verwaltung noch nicht abschließend geprüft werden.

Je nach Prüfungsergebnis ergeben sich unterschiedliche Verfahrensweisen zur Herstellung „bezahlbaren Wohnens“. Deshalb kann auch eine abschließende Beschlussempfehlung der Verwaltung an den Ausschuss in der Sitzung am 15.2. 2022 noch nicht erfolgen.

Die Vorschläge der Erftland GmbH weisen eine Musterrechnung ohne Anspruch auf Verbindlichkeit auf mit dem Hinweis, dass eine fixierte Miete in €/qm pauschal nicht benannt werden kann. Eine Miete zwischen 8,50 und 8,90 €/qm wird in Aussicht gestellt.

Die Fa. Pyramis hat zugesagt, eine erste präzisere Kostenberechnung einschließlich einer Mietindikation für die kommende Sitzung im April aufzustellen. Die Verwaltung wird sowohl der Pyramis GmbH als auch der Erftland GmbH verbindliche Eckpunkte (Ausbaustand, Erschließungskosten, Infrastrukturkosten, Anzahl der Wohneinheiten etc.) für eine Kalkulation der voraussichtlichen Miete vorgeben. Die Ergebnisse werden dann ebenfalls in der kommenden Sitzung präsentiert.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Entfällt

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Entfällt

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

Entfällt

6. Bürgerbeteiligung

Entfällt

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Entfällt