

Abteilung / Aktenzeichen

20 - Finanzen und Liegenschaften/ 23.30.15-01

Datum

27.02.2024

Status

öffentlich

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Mobilität, Infrastruktur und Kreisentwicklung	29.02.2024
Kreisausschuss	13.03.2024
Kreistag	20.03.2024

Betreff **Bau einer Wohnanlage am Nottengartenweg in Lüdinghausen: Projektierung und städtebaulicher Vertrag**

Beschluss:

Die Verwaltung wird für die Errichtung der Wohnanlage Nottengartenweg beauftragt:

1. mit der Stadt Lüdinghausen über eine Erhöhung des Anteils an gefördertem Wohnraum auf 75 % bis 100 % zu verhandeln
2. den städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Lüdinghausen auf der Basis des beigefügten Vertragsentwurfs unter Berücksichtigung des Verhandlungsergebnisses zu Punkt 1 des Beschlussvorschlages abzuschließen
3. die Wirtschaftsbetriebe Kreis Coesfeld GmbH (WBC) auf der Grundlage des beigefügten Vertragsentwurfs mit der Durchführung und Koordination aller Maßnahmen, die zur Umsetzung des Wohnbauprojektes erforderlich sind, zu beauftragen, unter der Bedingung, dass mit der Stadt Lüdinghausen eine höhere Förderquote von 75 % - 100 % erfolgreich verhandelt wurde.

I. Sachdarstellung

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 19.05.2023 (vgl. Sitzungsvorlage SV-10-0928) die Verwaltung beauftragt, die Errichtung der Wohnanlage Nottengartenweg mit einem Anteil von 50 % gefördertem Wohnraum umzusetzen und den für das Projekt abzuschließenden städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Lüdinghausen zu verhandeln.

Die Stadt Lüdinghausen hat Anfang Februar den als Anlage 1 beigefügten Entwurf des städtebaulichen Vertrages vorgelegt, mit dem die Anforderungen und gemeinsamen Zielsetzungen des Projektes im Sinne der Stadtentwicklung festgelegt werden sollen. Zum Anteil des öffentlich geförderten Wohnraums sieht der Entwurf in § 8 Abs. 1 die Verpflichtung des Kreises vor, mindestens 50 % der Wohneinheiten nach diesen Vorgaben zu errichten.

Parallel zu den Gesprächen über den städtebaulichen Vertrag wurde die WohnBau Westmünsterland eG gebeten, die Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu dem Projekt auf der Basis der für das Jahr 2024 erwarteten Förderbestimmungen für öffentlichen Wohnraum zu aktualisieren. Die Bestimmungen werden voraussichtlich noch im 1. Quartal 2024 bekannt gegeben und können sich gegenüber dem für die Berechnungen herangezogenen Entwurf der Förderbestimmungen noch ändern, jedoch dürften diese Änderungen nicht so wesentlich ausfallen, dass sich grundlegend andere Werte ergeben.

Die aktualisierten Berechnungen der WohnBau haben ergeben, dass sich die Wirtschaftlichkeit der Investition bei einer Steigerung der Förderquote für öffentlichen Wohnraum erhöht – anders als dies bei den Berechnungen der Fall war, die zu Beginn der Projektplanungen erstellt wurden. Ausschlaggebend hierfür sind im Wesentlichen die seitdem stark gestiegenen Kapitalmarktzinsen. So sind die Kennzahlen zur Wirtschaftlichkeit bei der Berechnung mit einer Quote von 75 % deutlich positiver als bei der bisher beabsichtigten 50 %-Quote und bei einer Quote von 100 % im Vergleich sogar am positivsten. Vor diesem Hintergrund erscheint es angezeigt, mit der Stadt Lüdinghausen über eine Erhöhung der Förderquote für öffentlichen Wohnraum auf 75 % bis 100 % zu verhandeln und die entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag anzupassen.

Darüber hinaus bedarf der Vertragsentwurf aus Sicht der Verwaltung noch einiger inhaltlicher Konkretisierungen (insbesondere zu den bereits vereinbarten Konditionen der Übertragung der Teilfläche für die KiTA) und redaktioneller Anpassungen, bei denen jedoch keine unterschiedlichen Auffassungen zwischen den Vertragsparteien zu erwarten sind.

Nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages soll die Wirtschaftsbetriebe Kreis Coesfeld GmbH, die bereits den Abriss des Altgebäudes und die Grundstückssanierung begleitet bzw. begleitet hat, auf der Grundlage des als Anlage 2 beigefügten Vertragsentwurfs mit der Durchführung des Projektes beauftragt werden.

Für die Umsetzung des Projektes ‚Errichtung der Wohnanlage Nottengartenweg‘ ist eine personelle Unterstützung notwendig, um die Bauherrenfunktion durchführen zu können.

II. Entscheidungsalternativen

Die Errichtung der Wohnanlagen wird wie ursprünglich beschlossen mit einem Anteil von 50 % gefördertem Wohnraum umgesetzt.

III. Auswirkungen /Zusammenhänge (Finanzen, Personal, IT, Klima)

Zu den Auswirkungen und Zusammenhängen wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Sitzungsvorlage SV-10-0928 verwiesen.

IV. Zuständigkeit für die Entscheidung

Für die Entscheidung ist der Kreistag zuständig (§ 26 Abs. 1 KrO NRW).