

ÖFFENTLICH Nr. 10/1003 Stadt vom 19.05.2022	ÖFFENTLICH
Mitgezeichnet 2, 3, 4	
Gesehen	

Beratungsvorlage

B

Sonderprogramm Wohnungsbau 2022

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Sitzungstermin
Hauptausschuss	Beschlussfassung	09.06.2022

Beschlussvorschlag:

1. Die WORADO wird beauftragt, die in der Anlage dargestellten Grundstücke der lfd. Nummern 1-4 schnellstmöglich mit Wohnraum zu bebauen. Dabei sind die Grundstücke 1, 2, und 4 vorwiegend im modularen/seriellen Geschosswohnungsbau, das Grundstück 3 als flächensparende Ortsrandbebauung (ein- bis zweigeschossige modulare Baukörper) zu nutzen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für die vier Grundstücke schnellstmöglich Planungsrecht für eine dauerhafte unbeschränkte Wohnnutzung zu schaffen.

Finanzielle Auswirkungen:

Um die Voraussetzungen für das Wohnungsbauprogramm 2022 zu schaffen bedarf es der Übertragung von städtischen Grundstücken an die WORADO als Sacheinlage und des Ankaufs der Grundstücksfläche 4, die anschließend ebenfalls als Sachanlage in die WORADO eingelegt werden soll (siehe Vorlagen 10/1002 „Ankauf einer Ackerfläche in Delhoven“ und 10/1005 „Übertragung von Grundstücken an die WORADO“ im nichtöffentlichen Teil).

Das Investment der WORADO wird letztlich eine Größenordnung von bis zu 45 Mio. Euro betragen, soweit alle vier Projekte umgesetzt werden können. Die konkrete Finanzierung kann angesichts der dynamischen Entwicklung bei den Finanzierungsinstrumenten (KFW-Mittel, öffentliche Wohnungsförderung) erst im weiteren Verlauf der Projektentwicklung verifiziert werden. Nicht aus Sonderprogrammen erforderliche Finanzierungsanteile sollen durch seitens der Stadt Dormagen aufgenommen investiven Kredite, die an die WORADO weitergeleitet werden, gedeckt werden.

Die zu erwartenden Planungskosten für die einzelnen Bauleitplanverfahren werden in der anstehenden Haushaltsplanung berücksichtigt und in den zuständigen Fachausschüssen beraten, bzw. gemäß Zuständigkeitsordnung bei potenziellen Vergaben der Planungsausschuss vor Beauftragung einbezogen.

Weitere Erläuterungen finden sich auch in den o.g. Vorlagen.

Begründung:

Der am 24. Februar 2022 von Russland begonnene Krieg gegen die Ukraine hat eine gewaltige Fluchtbewegung von Menschen aus der Ukraine nach Europa ausgelöst, von denen mittlerweile über 800 in Dormagen Zuflucht gesucht haben. Dank des beispiellosen Engagements vieler privater Wohnungsgebenden konnten diese bislang überwiegend in privaten Unterkünften ein erstes Obdach finden. Über 300 Menschen wurden aber auch in kurzfristig seitens der Stadt bereitgestellten Notunterkünften untergebracht.

Die Perspektive für diese Menschen ist nach wie vor unklar. Eine belastbare Aussage zur Dauer des Krieges und der Perspektive der Menschen für eine Rückkehr ist nicht möglich. Ob diese (Teil-) Familien sich letztlich für einen dauerhaften Verbleib in Deutschland entscheiden, ist von vielen Faktoren abhängig und nicht planbar. Insofern ist neben dem Erfordernis schnellstmöglich Wohnraum unter Nutzung der Privilegierungen des § 246 Baugesetzbuch zu schaffen (die Vorschrift ermöglicht die Errichtung von Wohnbauvorhaben für eine ausschließliche Nutzung durch Flüchtlinge), die Möglichkeiten der Folgenutzung für alle Einwohnerinnen und Einwohner zwingend mitzubetrachten und kurzfristig voranzutreiben.

Die Verwaltung hat insgesamt 22 Grundstücksflächen, die in städtischen Eigentum stehen oder der Stadt kurzfristig zum Zweck der Schaffung für Wohnraum für Flüchtlinge angeboten wurden, nach unterschiedlichen Kriterien bewertet und in einer zusammenfassenden Matrix dargestellt (siehe **Anlage 1 und 2**).

Hierzu folgende Erläuterungen:

Grundstücke, auf denen nach Auffassung der Verwaltung in absehbarer Zeit kein Planungsrecht zur Sicherung der Wohnnutzung über den § 246 BauGB hinaus geschaffen werden kann, wurden im zweiten Teil der Liste dargestellt und sind über das Ausschlusskriterium „dauerhafte Wohnungsnutzung“ zunächst ausgesondert worden. Das Ziel bleibt grundsätzlich weiterhin zuvorderst Wohnraum für alle Menschen in Dormagen zu schaffen.

Die verbliebenen elf Grundstücke wurden über die Bewertung der Faktoren „Ökologie“ (doppelte Wichtung), Verfügbarkeit, Typologie aufgrund der umgebenden Bebauung, Kosten der Erschließung/des Erwerbs, Lage, allgemeine Infrastruktur (Einkaufen), soziale Infrastruktur und Eignung für öffentlichen Wohnungsbau in eine Reihenfolge gebracht. Das Ergebnis ist in der **Anlage 1** dargestellt. Die ersten vier Grundstücksflächen sollen zunächst für eine konkrete Nutzung durch die WORADO entwickelt werden. Eine detaillierte Erläuterung der gewählten Skalen ist in der **Anlage 3** dargestellt.

Für einzelne Flächen bestehen nebst den in der Tabelle gewählten Kriterien weitere Bedingungen die in den anstehenden Verfahren abgearbeitet werden müssen. Diese sind beispielsweise die Auswirkungen der Immissionen im Bereich der Fläche an der Bürger-Schützen-Allee, hinter der „Tafel“ in Rheinfeld (Fläche 2) oder die parzellenunscharfe Beurteilung des Regionalplans im Falle der Fläche 3 „Tennisanlage südlich Brahmstraße Stürzelberg.“

Typologie der geplanten Bebauung:

In der **Anlage 4** ist das aktuelle Ergebnis einer Marktabfrage der WORADO dargestellt. Konkrete Aussagen zur Verfügbarkeit und zeitlichen Umsetzung sowie den konkreten Kosten werden sich erst im weiteren Projektverlauf verifizieren lassen.

Modulares/serielles Bauen in mehrgeschossiger Bauweise wird von etlichen Akteuren im Baumarkt derzeit angeboten. Diese Bauweise bietet neben einer größeren Flächenproduktivität auch den Vorteil einer beschleunigten Realisierung.

Rein modulare Objekte in ein- bis zweigeschossiger Bauweise (flächensparende Ortsrandbebauung) scheinen derzeit nochmals einen Zeitvorteil zu bringen. Deshalb sieht der Beschlussvorschlag der Verwaltung beide Varianten in Abhängigkeit von den jeweiligen Grundstückspotentialen vor.

Vor dem Hintergrund und der Zielsetzung der kurzfristigen Unterbringung von geflüchteten Menschen in Dormagen in Kombination mit der langfristigen Sicherung der Potenziale im Sinne der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in allen Segmenten empfiehlt die Verwaltung die vorgenannte Beschlussfassung.

Für eine Beteiligung der Bürgerschaft ist für Dienstag, den 7. Juni 2022 ab 19:00 Uhr ein zentraler Bürgerdialog in der Kulturhalle geplant, zu dem kurzfristig - auch durch Hauswurfsendung der direkt betroffenen Nachbarschaft - eingeladen wird.

Lierenfeld
Bürgermeister

Anlagen:

1. Standortanalyse / Übersicht der geprüften Grundstücksflächen
2. Stadtplan mit Lage der Grundstücke
3. Erläuterung der Matrix
4. Marktabfrage mit Beispielen