

Stadt Usingen

Hauptamt

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
22.12.2015	X/147-2015

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	18.01.2016	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	26.01.2016	
Ausschuss für Soziales, Jugend, Kultur, Sport und Schulfragen	27.01.2016	
Haupt- und Finanzausschuss	28.01.2016	
Ortsbeirat Usingen	03.02.2016	
Stadtverordnetenversammlung	15.02.2016	

Schaffung von Wohnraum durch die Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus; Grundsatzentscheidung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH Hochtaunus geeignete Wohnbauflächen zur Errichtung eines oder mehrerer Mehrfamilienhäuser anzubieten.

Der Magistrat wird beauftragt, nach Möglichkeit bis zur konstituierenden Sitzung des neuen Stadtparlaments die Verhandlungen über mögliche Bebauungen soweit abzuschließen, dass konkrete Grundstücksveräußerungen vorgenommen werden können.

Sollte es sich zeigen, dass auch sehr kurzfristig ein erstes Projekt realisiert werden könnte, wird der Magistrat ermächtigt, im Benehmen mit dem Ältestenrat entsprechendes in die Wege zu leiten und diesbezügliche Vorverträge abzuschließen.

Es wird weiter beschlossen, dass sich die Stadt an der Finanzierung der Projekte mit 10.000 €/pro Wohnung beteiligt, wenn im Kaufvertrag für die Stadt ein Vorschlagsrecht für die Belegungen für 20 Jahre eingeräumt wird.

Sachdarstellung:

Die beiden Nachbarkommunen Neu-Anspach und Wehrheim greifen derzeit auf die gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunus zurück, um in ihren Kommunen die starke Nachfrage nach Wohnungen aus dem geförderten sozialen Mietwohnungsbau befriedigen zu können.

Auch in Usingen ist eine unverändert starke Nachfrage gegeben, die nun aller Voraussicht nach durch anerkannte Asylbewerber noch weiter verstärkt wird. Auch die Stadt Usingen ist wie die beiden zuvor genannten Kommunen Gesellschafter der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH.

Die Verwaltung hat daher Verhandlungen mit der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH aufgenommen, die ihrerseits die Bereitschaft signalisiert hat, auch in Usingen Kernstadt, also nicht in den Stadtteilen, ein oder auch mehrere Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Die Verwaltung hat daraufhin geprüft, welche Grundstücke hierfür in Frage kommen würden.

Kurzfristig wären dies derzeit nur zwei noch nicht vermarktete Grundstücke an der Grenze zur Landesstraße im Baugebiet Schleichenbach II (siehe Lageplan 1). Die hierzu erfolgte Prüfung hat allerdings ergeben, dass eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus durch die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze nicht kostengünstig erfolgen kann. Zusätzlich ist zu diesem Standort anzumerken, dass auch für diese Grundstücke Reservierungen vorliegen, also eine Vermarktung möglich ist. Zudem erscheint es der Verwaltung nicht sinnvoll, in einem Bereich ein Mehrfamilienwohnhause zu errichten, das vom Typ und der Eigenart anders geprägt ist als die umliegende Bebauung. Die Verwaltung wird aus den vorgenannten Gründen diese Lösung nicht weiter verfolgen.

Mittelfristig könnte auch eine Bebauung im Gebiet „Eiskaut“ realisiert werden. Hier stehen noch Flächen zur Verfügung, die ehemals vom Deutschen Roten Kreuz für eine Bebauung angefragt wurden. Da dieser Bauwunsch zurzeit nicht mehr weiter verfolgt wird, wäre auch hier eine anderweitige Nutzung denkbar. Für die Bebauung dieser Flächen wäre aber eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig (siehe Lageplan 2). Auch hier rät die Verwaltung derzeit zu keiner Bebauung im Sinne dieser Vorlage.

Als weitere Fläche könnte auch ein städtisches Grundstück im Gebiet oberhalb der Weilburger Straße in Richtung Eschbach herangezogen werden. Hier besteht ein Bebauungsplan, der allerdings seinerzeit nicht wie geplant umgesetzt werden konnte. Hier wäre auch eine andere straßenmäßige Erschließung realisierbar, die allerdings auch Zeit beanspruchen würde (siehe Lageplan 3). Hier empfiehlt die Verwaltung, zunächst das gesamte Gebiet weiter zu entwickeln.

Darüber hinaus konnten keine Flächen identifiziert werden, die kurzfristig (bis Mitte des nächsten Jahres) oder mittelfristig (1 bis 2 Jahre) einer Bebauung zugeführt werden könnten. Die Verwaltung ist allerdings in Verhandlungen mit einem privaten Grundstückseigentümer über den Ankauf einer Fläche in der Nähe des Bahnhofes. Möglicherweise ergibt sich hier eine Möglichkeit der Bebauung.

Sollte es zu einer Vereinbarung mit der Wohnungsbau GmbH Hochtaunus kommen, würde diese aller Voraussicht so aussehen, dass aufgrund der Wohnungsnachfrage in Usingen ein Gebäude mit einer möglichst großen vermietbaren Wohnfläche errichtet würde. Die Stadt würde die Fläche im Gegenzug zu dem ausgewiesenen Bodenrichtwert verkaufen und sich ein Vorschlagsrecht für die Belegung dadurch einräumen lassen, in dem sie sich in Anlehnung an den geförderten sozialen Wohnungsbau mit 10.000 € pro Wohnung beteiligt.

Ein solches Projekt bzw. ein solcher Zuschuss ist nicht im Doppelhaushalt etatisiert. Dennoch sollte es auch unter aufsichtsbehördlichen Gesichtspunkten unproblematisch sein.

Im Hinblick auf eine möglichst zügige Abwicklung der möglichen weiteren Verfahrensschritte wird darum gebeten, noch in der alten Legislaturperiode die hierfür notwendigen Grundsatzbeschlüsse zu fassen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Der Beschlussvorschlag hat die im Sachbericht dargestellten Auswirkungen. Die Mittel müssen ggf. überplanmäßig bereitgestellt werden.

Steffen Wernard
Bürgermeister

Michael Guth

Anlage(n):

- (1) Anlage zur Vorlage X/147-2015
- (2) Anlage zur Vorlage X/147-2015
- (3) Anlage zur Vorlage X/147-2015
- (4) Anlage zur Vorlage X/147-2015
- (5) Anlage zur Vorlage X/147-2015
- (6) Anlage zur Vorlage X/147-2015