



Herrn Bürgermeister
Reiner Breuer
Rathaus / Markt 2
41460 Neuss

27. März 2024

**Antrag zur Sitzung des Rates der Stadt Neuss am 26. April 2024:
Bezahlbaren Wohnraum auf dem ehemaligen Alexianer-Areal vorantreiben**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

im Namen der Fraktionen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bitten wir darum, den nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnung der Sitzung des Rates der Stadt Neuss am 26.04.2024 zu setzen.

Beschlussempfehlung:

Die Schaffung von weiteren bezahlbaren und im Kern öffentlich-geförderten Wohnungen bleibt auch in den kommenden Jahren eine der wichtigsten Aufgaben in der Stadt Neuss zur Sicherung der sozialen Großstadt Neuss sowie eines attraktiven Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandortes. Dabei kommt der 100 % städtischen Neusser Bauverein GmbH als weitaus größtem Wohnungsbauunternehmen in der Stadt Neuss eine entscheidende Bedeutung zu.

Zur weiteren Unterstützung der Neusser Bauverein GmbH durch ihren Gesellschafter Stadt Neuss bei der Umsetzung eines der größten, wichtigsten und schon umsetzungsreif mit Baurecht versehenen Wohnungsbauprojekten auf Neusser Stadtgebiet fasst der Rat der Stadt Neuss den folgenden Beschluss:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Neusser Bauverein GmbH eine Vereinbarung über einen möglichen „Verlustausgleich“ nach endgültiger Abrechnung der Baumaßnahme oder anderer Finanzierungsinstrumente für die zeitnahe Umsetzung der Bebauung des Baufeldes C1 auf dem Alexianer-Areal zu verhandeln und dem Stadtrat in der Ratssitzung am 28.06.2024 zur finalen Entscheidung vorzulegen.
2. Hierbei soll auch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der vom Rat beschlossenen Ansparung der „Mehrerlöse“ aus den Grundstücksverkäufen im Baugebiet „Blausteinweg“ und ggfls. weiterer Grundstücksveräußerungen der Liegenschaften und Vermessung Neuss (LVN) geprüft und einbezogen werden.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Neusser Bauverein GmbH zu prüfen, ob und durch welche Maßnahmen die Baukosten optimiert werden können, ohne dass sich die Umsetzung des Bauprojektes hierdurch deutlich verzögern würde.

Begründung:

Die Neusser Bauverein GmbH (Bauverein) als größtem kommunalen Wohnungsbauunternehmen kommt in der Stadt Neuss bei der Schaffung von dringend benötigten bezahlbaren Wohnungen weiterhin eine sehr große Bedeutung zu. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Neuss wurde erst vor kurzem erneut gutachterlich festgestellt. Zur Sicherung der sozialen Großstadt Neuss bedarf es daher besonderer wohnungswirtschaftlicher Aktivitäten durch die Stadt Neuss und ihrer Beteiligungsgesellschaften. Auch zur Förderung des Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandortes muss unter anderem hinsichtlich des allseits beklagten Fachkräftemangels ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden.

Daraus resultierend hat der Rat zur Fortschreibung des Wohnraumkonzeptes beschlossen, insbesondere die in den letzten Jahren mit der Bauleitplanung der Stadt Neuss geschaffenen Baulandpotenziale mit Baurecht auszuschöpfen. Mit der Umgestaltung des ehemaligen Alexianer-Areals in ein neues Wohnquartier versucht der Bauverein aktuell unter schwierigen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen eines der größten Bauprojekte in der Unternehmensgeschichte mit über 500 Wohneinheiten umzusetzen.

Bei den derzeitigen Bau- und Zinskosten rechnet sich auch sozialer Mietwohnungsbau rein wirtschaftlich betrachtet nach heutigem Stand trotz Bundes- bzw. Landesförderung nicht im Abschreibungszeitraum. Dabei darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Bauverein das Areal seinerzeit für einen sehr hohen Kaufpreis erwerben musste und bereits im Jahre 2018 mit prognostizierten Investitionen in Höhe von über 175 Millionen Euro für die Umsetzung des Gesamtareals geplant hat, die sich in den vergangenen Jahren durch die schwierige Lage der Bauwirtschaft weiter erhöht haben.

Dennoch ist es dem Bauverein in den vergangenen Jahren gelungen, erste Teilbaufelder des ehemaligen Alexianer-Areals umzusetzen, beispielsweise der Umbau des ehemaligen Krankenhauses in ein Ärztehaus mit Wohnnutzungen einschließlich einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung sowie die Entwicklung der Bestandsgebäude sowie Neubau entlang der Nordkanalallee.

Für die Schaffung dringend benötigter öffentlich-geförderter Wohnungen kommt nunmehr insbesondere dem Baufeld C1 zwischen dem Alexianerplatz und dem Berghäuschengsweg eine große Bedeutung zu, da hier knapp 57 Prozent aller geplanten Wohneinheiten als öffentlich-geförderte und somit bezahlbare Wohnungen geplant sind. An dieser Zielsetzung soll grundsätzlich festgehalten werden, zumal für dieses Gebiet Baurecht besteht und die Stadt Neuss dem Bauverein für dieses Bauvorhaben bereits eine voll ausnutzbare Baugenehmigung erteilt hat.

Daher möchten wir die Stadt Neuss mit unserem Antrag beauftragen, gemeinsam mit der Neusser Bauverein GmbH zu beraten und zu verhandeln, durch welche vertretbaren Maßnahmen das Unternehmen in die Lage versetzt werden kann, die Bebauung des Baufeldes C1 zeitnah in die Umsetzung zu bekommen. Hierbei muss angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen auch ein möglicher „Verlustausgleich“ geprüft werden, der z.B. am Ende der Bauzeit in Kenntnis der tatsächlichen Entwicklung der Baukosten von der Stadt Neuss in Aussicht gestellt werden könnte.

Mit freundlichen Grüßen



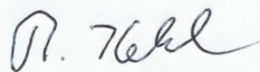
Sascha Karbowiak
Fraktionsvorsitzender



Rosemarie Franken-Weyers
Stadtverordnete



Bettina Weiß
Fraktionsvorsitzende



Roland Kehl
Sachkundiger Bürger