

Beschlussvorlage

Nr. 0189/2025-2030



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Bauausschuss	05.03.2026	Entscheidung

öffentlich

Berichtersteller/-in: David Fröse, Exklusiv
Wohnbau GmbH, Ines Koßmann

Planvorstellung eines Bauvorhabens (Bezahlbarer Wohnungsbau) in der Helle in Brakel; Erteilung des Einvernehmens, Wohnungsbedarfsprognose

Sachverhalt:

Der Hauptschwerpunkt der öffentlichen Wohnraumförderung im Land Nordrhein-Westfalen ist die regional bedarfsgerechte Neuschaffung und Modernisierung von bezahlbarem Mietwohnraum durch Mietpreis- und Belegungsbindungen. Dabei soll sich öffentlich-geförderter Wohnraum in seiner baulichen Qualität, Ausstattung und Lage nicht von freifinanziertem Wohnraum unterscheiden. Fortschrittliche Standards tragen zu einer technologieoffenen (Weiter-) Entwicklung des Wohnungsbaus- und -bestands in Nordrhein-Westfalen bei.

Die Exklusiv Wohnbau GmbH, Detmold, beabsichtigt auf dem Grundstück in der Gemarkung Brakel, Flur 33, Flurstück 168 (Helle 2) bezahlbaren Wohnraum zu errichten. Entstehen sollen zwei Baukörper mit je 18 Wohneinheiten für Familien. David Fröse, Architekt der Exklusiv Wohnbau GmbH, wird in der Bauausschusssitzung das Bauvorhaben im Detail vorstellen.

Die Stadt Brakel muss im Rahmen der Beantragung von Fördermitteln für die Neuschaffung von Mietwohnraum durch die Exklusiv Wohnbau GmbH beim Kreis Höxter eine schriftliche Bestätigung vorlegen, dass für die Anzahl und die Größe der Wohnungen in Brakel ein Bedarf besteht.

Aufgrund der Größe des Vorhabens sowie der zukünftigen Entwicklung im Stadtgebiet schlägt die Verwaltung vor, die Entscheidung vorerst noch nicht zu treffen und eine Wohnungsbedarfsprognose zu beauftragen. Eine Wohnungsbedarfsprognose soll die örtliche Wohnungsmarktsituation in ihren verschiedenen Facetten und Trends analysieren, die Entwicklung zukünftiger Wohnraumbedarfe voraus schätzen, das vorhandene Wohnbauflächenangebot sichten und bewerten sowie darauf aufbauend die Herausforderungen einer auf veränderte Bedarfslagen ausgerichteten kommunalen Wohnungsmarktsteuerung herauszuarbeiten. Ziel soll es sein, die maßgeblichen quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen der Wohnraumversorgung und die Wohnbauflächenbedarfe der kommenden Jahre zu ermitteln. Mit einer Wohnungsbedarfsprognose kann die Verwaltung

zukünftig positive als auch negative Bedarfsbestätigungen gegenüber dem Kreis Höxter erteilen.

Die Bedarfsbestätigung ist unabhängig vom Baugenehmigungsverfahren. Das Baugenehmigungsverfahren kann weitergeführt werden.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Im Haushalt 2026 wurden im Budget 111030 Mittel eingeplant, die als Mittel für die Wohnungsbedarfsprognose eingesetzt werden können.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt, dass

1. seitens der Verwaltung nach Beschluss des Haushalts umgehend eine Wohnungsbedarfsprognose beauftragt wird.
2. nach Vorlage der Wohnungsbedarfsprognose und Vorstellung der Ergebnisse im Bauausschuss eine positive oder negative Bedarfsbestätigung für das vorgestellte Vorhaben erteilt wird.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Visualisierung 1
- Anlage 3: Visualisierung 2

Brakel, 23.02.2026/FB 3/Potthast
Der Bürgermeister

Alexander Kleinschmidt