

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0021/2016
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Soziales, Wohnungswesen, Demografie und Gleichstellung von Frau und Mann	18.02.2016	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Ergebnisse der Verwaltung zu den Prüfaufträgen aus dem Runden Tisch bezahlbarer Wohnraum

Inhalt der Mitteilung

Historie

Im Jahr 2013 stellten die Fraktion der SPD sowie die Fraktion Die Linke/BfBB mehrere Anträge zum Gesamtthema Wohnungsbau.

Im Einzelnen handelte es sich um:

1. Antrag der SPD Fraktion zum Schutz und Erhalt von Wohnraum vom 27.06.2013

Dieser Antrag wurde in der Ratssitzung am 18.07.2013 beraten und ohne Aussprache in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografischen Wandel, Soziale Sicherung und Integration, Gleichstellung von Frau und Mann sowie den Haupt- und Finanzausschuss überwiesen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografischen Wandel, Soziale Sicherung und Integration, Gleichstellung von Frau und Mann beschloss, den Antrag am damals in der Entstehung begriffenen „Runden Tisch“ Bezahlbarer Wohnraum weiter zu beraten. Eine abschließende Beschlussfassung zum Antrag erfolgte bislang nicht.

2. Antrag der Fraktion Die Linke/BfBB vom 30.09.2013, durch die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau und weitere Maßnahmen bezahlbare Mieten zu ermöglichen und den sozialen Wohnungsbau zu fördern.

Dieser Antrag wurde vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 15.10.2013 ohne Aussprache an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografischen Wandel, Soziale Sicherung und Integration, Gleichstellung von Frau und Mann und an den Haupt- und Finanzausschuss überwiesen. Auch hierzu beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografischen Wandel, Soziale Sicherung und Integration, Gleichstellung von Frau und Mann am 21.11.2013, die Angelegenheit am sogenannten „Runden Tisch“ weiter zu diskutieren. Eine abschließende Entscheidung wurde nicht getroffen.

3. Anfrage des Ratsmitgliedes Santillan vom 07.10.2013 zur Dimension des Wohnungsbaus in Bergisch Gladbach

Im Oktober 2013 erkundigte sich Herr Santillan nach der Entwicklung des Wohnungsbestandes in Bergisch Gladbach in den Jahren 2011 bis 2013. In der Antwort der Verwaltung, die im öffentlichen Teil der Ratssitzung am 15.10.2013 gegeben wurde, wird auf die unterschiedlichen Statistiken und Zahlen detailliert eingegangen. Deutlich wird allerdings auch, dass es in vielen Fällen nicht einfach ist, die unbestritten vorhandenen Bedarfe zahlenmäßig genau zu qualifizieren.

4. Antrag der Fraktion Die Linke/BfBB vom 02.12.2013 zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus

Mit diesem Antrag wird beantragt, einen Mindestanteil der Grundstücksverkäufe des Stadtentwicklungsbetriebes und der Stadt mit der städtebaulichen Verpflichtung zu verbinden, sozialen Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern zu verwirklichen. Der Antrag wurde in der Sitzung des Rates vom 17.12.2015 an den „Runden Tisch“ gegeben. Eine abschließende Entscheidung hierzu wurde nicht getroffen.

Nach dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Demografischen Wandel, Soziale Sicherung und Integration, Gleichstellung von Frau und Mann vom 24.09.2013, einen „Runden Tisch“ zu entwickeln und einzurichten, hat die Verwaltung entsprechende Vorschläge unterbreitet, über die letztlich der Rat im Dezember 2013 beschloss. Auf dieser Grundlage wurden am 07.03.2014, 11.04.2014, 09.05.2014, 13.06.2014, 29.08.2014, 26.09.2014 sowie am 31.10.2014 jeweils „Runde Tische“ zu unterschiedlichen Themenschwerpunkten einberufen. Alle Ergebnisse sind ausführlich protokolliert worden und liegen den Beteiligten, darunter auch den Fraktionen, vor.

Auf der Grundlage der Empfehlungen des „Runden Tisches“ zu den unterschiedlichen Themenfeldern fertigte die Verwaltung für den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 05.02.2015 sowie für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografischen Wandel, Soziale Sicherung und Integration, Gleichstellung von Frau und Mann am 26.02.2015 eine Beschlussvorlage, die insgesamt 4 förmliche Beschlusspunkte sowie 10 konkret zu bearbeitende bzw. zu prüfende Arbeitsaufträge enthielt.

Die Verwaltung hat diese Arbeitsaufträge zwischenzeitlich mit folgendem Ergebnis bearbeitet:

1. Prüfauftrag: Überprüfung der städtischen Wohnbaulandpolitik einschließlich der Rolle des Stadtentwicklungsbetriebes (SEB) vor dem Hintergrund der regionalen Entwicklungen im Rahmen des neuen Flächennutzungsplanes.

Prüfergebnis: Aus den vorbereitenden Arbeiten für den neuen Flächennutzungsplan ergibt sich ein hoher Baulandbedarf. Er erfordert neue Wege der Grundstücksbeschaffung. Insgesamt ist davon auszugehen, dass in Zukunft sowohl Vorkaufsrechte als auch die Vorschriften des besonderen Städtebaurechts des BauGB (§§ 136-191), hier speziell die sogenannten Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165-171), genutzt werden müssen. Die konkrete Rolle des Stadtentwicklungsbetriebes soll mit diesem erörtert werden, sobald dessen Leitungsposition neu besetzt ist.

2. Prüfauftrag: Konzept zur regelmäßigen Information von Vermietern über Marktentwicklung, Fördermöglichkeiten im Bestand sowohl im Neubau und (neue) bauliche Anforderungen.

Prüfergebnis: Zuständig für diese Angelegenheit ist im Schwerpunkt der Rheinisch-Bergische Kreis, da er sämtliche Aktivitäten hinsichtlich Wohnungsbauförderung lokal verantwortet. Der RBK geht davon aus, dass die aktuelle Informationslage über eine Vielzahl von Kanälen (Internet, Broschüren, Veranstaltungen, Medieninformationen) ausreichend ist. Er sieht insofern keinen Bedarf für weitere konzeptionelle Überlegungen sondern verweist auf die bereits oben genannten umfangreich bestehenden Informationsquellen.

3. Prüfauftrag: Angemessene Festsetzung von Mehrfamilienhäusern sowie von Bereichen für geförderten Wohnungsbau Mehrgenerationenbauen mit neuen Bebauungsplänen.

Prüfergebnis: Der Fachbereich Grundstücksnutzung wird, sobald entsprechende Bebauungspläne zur Bearbeitung und Beschlussfassung anstehen, von den Festsetzungsmöglichkeiten Gebrauch machen. Allerdings ist darauf hingewiesen, dass speziell die Festsetzung von gefördertem Wohnungsbau konzeptionelle Voraussetzung erfordert, die zurzeit nicht bestehen. Hierzu wäre ein Wohnungspolitisches Konzept von Nöten, das im Detail noch erarbeitet werden müsste. Schneller zielführend sind der Zwischenerwerb durch die Stadt mit den nachfolgenden privatrechtlichen Regelungen bzw. der Abschluss von städtebaulichen Verträgen mit den Eigentümern.

4. Prüfauftrag: Fortführung der Baulückenbörse insbesondere hinsichtlich der Beratung der jeweiligen Eigentümer

Prüfergebnis: Die Baulückenbörse wird fortgeführt, auch über den absehbaren Zeitpunkt der Pensionierung der jetzigen Bearbeiterin hinaus. Die Beratung der jeweiligen Eigentümer steht in der Baulückenbörse stets im Vordergrund. Dieser Aufgabe fühlen sich die verschiedenen betroffenen Fachdienststellen in der Stadtverwaltung gemeinsam verpflichtet.

5. Prüfauftrag: Einrichtung einer Altbaubörse

Prüfergebnis: Eine Altbaubörse ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Bedingt durch die Flüchtlingssituation ist die Nachfrage nach Wohnraum derartig gewachsen, dass auch weniger gut vermarktbare Wohngebäude, die hier speziell angesprochen waren, auf ausreichende Nachfrage treffen. Die Einrichtung einer Altbaubörse sollte also erst wieder aufgegriffen werden, wenn sich die Wohnungsmarktlage in Bergisch Gladbach grundlegend zu einem Überangebot in bestimmten Marktsegmenten verändert hat.

6. Prüfauftrag: Einrichtung einer Koordinierungsstelle zur Vermittlung von Ansprechpartnern bei sich abzeichnenden Mietkonflikten

Prüfergebnis: Zuständig für eine derartige Koordinierungsstelle wäre in der Stadtverwaltung der Stadt Bergisch Gladbach der Fachbereich 5 – Jugend und Soziales -. Der Fachbereich 5 ist zurzeit durch die Flüchtlingssituation ist außerordentlicher Weise belastet. Die Einrichtung einer neuen, nach außen förmlich auch als solche kommunizierten Koordinierungsstelle ist zurzeit personell und organisatorisch nicht zu leisten. Allerdings sind im Fachbereich 5 entsprechende Mitarbeitende vorhanden, die in solchen Fällen angesprochen werden können. Daher können Vermieterinnen und Vermieter sich bei entsprechender Problemlage an den Fachbereich 5 wenden und werden von dort auch entsprechende Unterstützung erhalten.

7. Prüfauftrag: Laufende Wohnungsmarktbeobachtung, insbesondere hinsichtlich nicht mehr konkurrenzfähiger Altbestände

Prüfergebnis: Entsprechende Beobachtungen werden durch die Stabstelle Stadtentwicklung regelmäßig vorgenommen. Zudem werden einschlägige Publikationen aller denkbaren Quellen regelmäßig zur Kenntnis genommen und in Hinblick auf die Relevanz für Bergisch Gladbach ausgewertet. Dem Vorschlag wird auch langfristig weiter entsprochen. Sofern sich Problemschwerpunkte zeigen, werden vertiefte Untersuchungen angestellt.

8. Prüfauftrag: Nutzung von Vorkaufsrechten zur Baulandgewinnung

Prüfergebnis: Die Nutzung von Vorkaufsrechten zur Baulandgewinnung ist eine attraktive Möglichkeit, die das Baugesetzbuch in den §§ 24 - 28 bereits heute anbietet. Sie betrifft, neben den Vorkaufsrechten an für öffentliche Zwecke vorgesehenen Flächen, speziell aber auch unbebaute Wohnbaugrundstücke. Allerdings müssen nach Ausübung der Vorkaufsrechte aus rechtlichen wie auch aus wirtschaftlichen Gründen auf diesen Grundstücken schnell Wohnungen errichtet werden. Die Stadt Bergisch Gladbach muss hierüber die vollständige Kontrolle haben, ansonsten riskiert sie Anforderungen der Eigentümer auf Rückübertragung der Grundstücke mit entsprechenden Weiterungen. Vor diesem Hintergrund sind Vorkaufsrechte zur Förderung des Wohnungsbaus bisher in Bergisch Gladbach nicht ausgenutzt worden. Insbesondere in Hinblick auf die geplante Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft könnte dieses Instrument jedoch eine hohe Bedeutung erlangen können.

9. Prüfauftrag: Prüfung von Möglichkeiten der Nachverdichtung in Bebauungsplänen und bei Einzelprojekten.

Prüfergebnis: Die Abteilung Stadtplanung wird die entsprechenden Prüfungen im laufenden Betrieb in allen relevanten Baugebieten vornehmen. Konkrete Planungen, die zu einer Verdichtung führen, betreffen im Moment insbesondere zwei große Bauflächen der Rheinisch Bergischen Siedlungsgesellschaft in den Bereichen Heidkamp und Hand.

10. Prüfauftrag: Prüfung von Modellen, die den Stellplatzbedarf durch Ausweisung bzw. Errichtung von Wohnungen für Bevölkerungsgruppen mit geringem PKW-Bestand sowie die durch Kooperationen mit ÖPNV Anbietern oder Carsharing-Organisationen nachhaltig reduzieren.

Prüfergebnis: Die Abteilung Bauordnung hat einen entsprechenden Vorschlag erarbeitet, der nach Rückkopplung inzwischen in Kraft gesetzt worden ist. Er sieht eine deutlich breitere Anwendung des sogenannten ÖPNV-Bonus, auch bei Gebäuden geringer und mittlerer Höhe und in Stufen von 10, 20 und 30%, vor. Des Weiteren werden die Stellplatzanforderungen in größeren Siedlungen, insbesondere solchen mit gefördertem Wohnraum, nach unten gesetzt. In der Summe wird es einfacher, den Stellplatznachweis zu erfüllen, wenn speziell die für Bergisch Gladbach wichtigen Mehrfamilienhäuser bzw. geförderte Wohnungen errichtet werden.

Entwicklung seit Gründung des runden Tisches

In der Zwischenzeit sind weitere Anträge zum Themenkomplex Wohnungsbau eingereicht worden.

1. Antrag der Fraktion Die Linke vom 05.10.2015 zur Entwicklung eines Handlungskonzeptes zur Schaffung sozialen Wohnraumes
Dieser Antrag wurde im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 24.11.2015 an den runden Tisch überweisen. Im Haupt- und Finanzausschuss am 29.10.2015 wurde ein gleichlautender Beschluss gefasst. Eine endgültige Beschlussfassung über das inhaltliche Anliegen erfolgte insofern noch nicht.
2. Antrag der Fraktion Die Linke sowie des Ratsmitgliedes Samirae vom 16.09.2015 betreffend Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge.
Der Antrag wurde an den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss gerichtet und mit Blick auf die Vielzahl der zurzeit vorliegenden Anträge zum Thema auf die zusammenfassende Beratung der Angelegenheit vertagt.
3. Antrag der SPD Fraktion vom 20.10.2015 auf Förderung des Wohnungsbaus und entsprechende Aktivitäten der Rheinisch Bergischen Siedlungsgesellschaft.
Der Antrag wurde in der Sitzung des Rates am 03.11.2015 ohne Aussprache an den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss, den Ausschuss für Soziales Wohnungswesen, Demografie und Gleichstellung von Frau und Mann sowie den Haupt- und Finanzausschuss überwiesen. Eine weitere Beschlussfassung zu diesem Antrag erfolgte bisher nicht.
4. Antrag der Fraktion Die Linke sowie des Ratsmitgliedes Samirae vom 26.10.2015 auf Förderung des Sozialen Wohnungsbaues im Rahmen der Aufstellung neuer Bebauungspläne.
In diesem Antrag wurde wie unter Ziffer 3 zum Antrag der SPD Fraktion vom 20.10.2015 entschieden.

Die Anträge 2 bis 4 sollen im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 16.02.2016 noch förmlich an den „Runden Tisch“ verwiesen werden. Alle Anträge betreffen, mit Ausnahme der Nr. 3 Sachverhalte, die am „Runden Tisch“ intensiv erörtert wurden. Zu Antrag 3 laufen zur Zeit Gespräche mit der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft.

Die Ergebnisse des runden Tisches wurden, der Beschlussempfehlung aus dem Frühjahr 2015 folgend, in einer erneuten Sitzungen dieses runden Tisches am 18.01.2016 vorgestellt. Insgesamt ergab sich zwar eine lebhaft Diskussion, die Vorschläge der Verwaltung zur weiteren Vorgehensweise wurden insgesamt jedoch positiv aufgenommen. Die Verwaltung sagte zu, sich in einer umfassenden Vorlage für den Ausschuss für Soziales Wohnungswesen, Demografie und Gleichstellung von Frau und Mann am 18.02.2016 den mit den insgesamt vorliegenden Anträgen auseinanderzusetzen.

Dies geschieht mit dieser Vorlage.

Weitere Vorgehensweisen

Die wesentlichen Handlungsfelder der Stadt Bergisch Gladbach in der nächsten Zeit sind

1. die Bauleitplanung sowohl hinsichtlich der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes als auch hinsichtlich der Aufstellung von Bebauungsplänen
2. die Grundstücksbeschaffung und
3. die konkrete Förderung des kommunalen Wohnungsbaues durch die Rheinisch Bergische Siedlungsgesellschaft bzw. eine noch zu gründende Stadteigene Wohnungsbaugesellschaft.

Unabhängig von diesen wesentlichen Handlungsfeldern wird die Stadtverwaltung ihre bisherigen Aktivitäten selbstverständlich weiterführen. Hierzu zählen die im „Runden Tisch“ vereinbarten konkreten Arbeitsfelder wie Baulückenkataster, Beratung in Bedarfs- und Konfliktsituationen, Beobachtung des Wohnungsmarktes und sonstiger Entwicklungen, Kooperation mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis und weiteren relevanten Akteuren und Fortführung des „Runden Tisches“ im seinerzeit beschlossenen jährlichen Rhythmus.

Zu den aktuellen drei Handlungsfeldern ist folgendes zu erläutern:

1. Die Stadt Bergisch Gladbach hat das Verfahren für einen neuen Flächennutzungsplan bekanntlich gestartet. Zu Beginn stehen Überlegungen zum Flächenbedarf und zur erwarteten Bevölkerungsentwicklung an. Diese Überlegungen, die von einem Einwohnerzuwachs von 5000 Personen durch die auch vom Land NRW prognostizierte allgemeine Bevölkerungsentwicklung sowie von weiteren 5000 Personen durch die aktuellen Flüchtlingszuwanderungen ausgehen, wurden zwischenzeitlich mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt. Auch die politischen Gremien wurden über die entsprechenden Annahmen informiert. Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes wird demzufolge Baulandreserven in einer Dimension enthalten, wie sie erforderlich sind, um einen entsprechenden Bevölkerungszuwachs über einen Zeitraum von ca. 15 – 20 Jahren verteilt aufnehmen zu können. Darüber hinaus wird es eine planerische Aufgabe sein, für die zusätzlichen Menschen in Bergisch Gladbach angemessene Mobilitätsdienstleistungen und insbesondere auch Gewerbeflächen für Arbeitsplätze bereit zu stellen. Ob und in wie weit der Flächennutzungsplan in der Summe diese Werte erreichen kann, bleibt der weiteren Entwicklung überlassen. Bereits heute ist erkennbar, dass für Ausweitungen der bebauten Fläche, insbesondere im Bereich des Gewerbes, aber auch im Bereich des Wohnens mit erheblichem Widerstand vieler Interessengruppen zu rechnen ist. Auf der anderen Seite ist allen Beteiligten klar, dass die Nichtausweisung nennenswerter Wohn- und Gewerbeflächen zu massiven sozialen und ökonomischen Verwerfungen und nachhaltigen Problemen führen wird.

Sollen die bereits erörterten planungsrechtlichen Instrumente zur Förderung nicht nur des Wohnungsbaus im Allgemeinen, sondern des Mehrfamilienhausbaues im Besonderen, darüber hinaus auch des geförderten Wohnungsbaues zur Anwendung kommen, so kann dies (weitgehend) nur in größeren zusammenhängenden Baugebieten geschehen. Insofern liegt eine besondere Aufgabe beim neuen Flächennutzungsplan darin, die Siedlungsentwicklung nicht alleine auf kleinteilige, sondern auch auf größere zusammenhängende neue Baugebiete zu orientieren.

Letzteres dürfte auch aus arbeitsökonomischen Gründen geboten sein, da das Siedlungsflächenwachstum in einer Vielzahl kleiner Flächen planerisch kaum zu bewältigen sein wird.

Soweit sich in aktuellen Bebauungsplanverfahren oder vor Rechtskraft des neuen Flächennutzungsplanes anstehenden Verfahren Möglichkeiten zur Förderung des Mehrfamilienhausbaues, insbesondere des sozialen Wohnungsbaues, anbieten werden diese selbstverständlich ebenfalls genutzt.

2. Die Verfügbarkeit von Grundstücken stellt nicht nur für die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft, sondern auch für viele andere Akteure auf dem Bergisch Gladbacher Wohnungsbaumarkt eine erhebliche Restriktion dar. Zwar sind in Bergisch Gladbach rund 1000 Baulücken vorhanden, auf denen vom Einfamilienhaus bis zum Mehrfamilienhaus viele Wohnungen entstehen könnten, jedoch zeigen die Bemühungen der Stadt Bergisch Gladbach, dass die Mobilisierung solcher Baulücken praktisch unmöglich ist, wenn nicht starke private Interessen des Eigentümers dafür sprechen.

Die Mobilisierung von Bauland kann auf unterschiedlichen Wegen erfolgen, die insbesondere im Rahmen des „Runden Tisches“ erörtert wurden. Für kleine bis mittlere Flächen dürfte das Instrument des Vorkaufsrechtes attraktiv sein, das für unbebaute Wohnbauflächen durch das Baugesetzbuch begründet wird. Gemäß §24 BauGB steht der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken, die unbebaut sind, im Außenbereich liegen und für die der Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet darstellt. Weiterhin existiert ein solches Vorkaufsrecht in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 und 34 Abs.2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind.

Die Anwendung des Vorkaufsrechtes im Bereich von Wohnbauflächen oder Wohngebieten eines Flächennutzungsplanes kann bereits erfolgen, sobald die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, den Flächennutzungsplan aufzustellen. Es muss allerdings aus dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen sein, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung tatsächlich darstellen wird. Dies ist erst nach dem beteiligungsverfahren gegeben.

Die Verwaltung wird auf dieses Instrument in dem Moment zurückgreifen, wo die Vorbereitungen für den Flächennutzungsplan eine entsprechend qualifizierte Begründung von Vorkaufsrechten ermöglichen.

Voraussetzung für die Ausübung von Vorkaufsrechten ist allerdings auch, dass die auf diesem Wege gewonnenen Grundstücke zeitnah tatsächlich dem Wohnungsbau zugeführt werden. Dies hängt mit der Regelung des Baugesetzbuches zusammen, dass Vorkaufsrechte nur ausgeübt werden dürfen, wenn das Wohl der Allgemeinheit dieses rechtfertigt. Dies dürfte im Hinblick auf die allgemein angespannte Wohnungssituation mit erheblichen Versorgungsengpässen insbesondere für Menschen mit geringeren Einkommen in Bergisch Gladbach begründbar sein, müsste aber zu gegebener Zeit noch weiter ausgearbeitet werden.

Von großer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass die Stadt eine möglichst umgehende Verwendung für den Wohnungsbau auch tatsächlich nachweisen kann. Hierzu wäre die Existenz einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft eine ideale Voraussetzung, da sie eine entsprechende Nutzung garantieren kann. Hier käme die Regelung des § 27a BauGB, Ausübung eines Vorkaufsrechtes zu Gunsten Dritter, zum Tragen.

3. Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft bzw. Unterstützung der Rheinisch Bergischen Siedlungsgesellschaft
Seitens der Verwaltung wurden Überlegungen angestellt, wie groß der Wohnungsneubaubedarf in Bergisch Gladbach in den nächsten Jahren einzuschätzen ist. Es gibt eine ganze Reihe von Kalkulationen, insbesondere auf Landesebene, die jedoch nicht immer das Stadtgebiet von Bergisch Gladbach, sondern meist das Gebiet des Rheinisch-Bergischen Kreises betreffen.

Bei sinnvollen Annahmen ergeben sich für die Stadt Bergisch Gladbach bei einer bisherigen Bautätigkeit in der Größenordnung von 200 Wohnungen pro Jahr Bedarfe von 500 Wohneinheiten pro Jahr, mithin eine noch zu schließende Lücke in der Größenordnung von 300 Wohnungen pro Jahr. Selbst bei optimistischer Annahme ist nicht davon auszugehen, dass die Privatwirtschaft diese Lücke schließt, zumal sie im Wesentlichen nur in den gehobenen Segmenten des Marktes aktiv ist. Die aktuelle Bedarfssituation erfordert jedoch eine deutlich breitere Streuung der Neubautätigkeit mit einem wesentlich höheren Anteil im Bereich der geförderten Wohnungen, der kleinen Wohnungen, der barrierefreie Wohnungen und der Wohnungen für größere Familien zu günstigen Preisen. Insofern sind die Aktivitäten öffentlicher Wohnungsbaunternehmen unverzichtbar.

Die in Bergisch Gladbach seit über 60 Jahren tätige Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft hat durch Beschlüsse ihrer Aufsichtsgremien bereits festgelegt, dass sie ihre bisherige Bautätigkeit nachhaltig ausweiten möchte, um einen Beitrag zur Bedarfsdeckung zu leisten. Voraussetzung hierfür ist die Verfügbarkeit entsprechender Grundstücke. Hierzu wird auf das bereits Gesagte verwiesen. Es erscheint allerdings aus Sicht der Stadt Bergisch Gladbach durchaus sinnvoll, neben den Aktivitäten der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft auch eigene Aktivitäten zu entfalten, um einen weiteren Akteur an den Markt zu bringen und einen zusätzlichen Effekt für den Markt zu erreichen. Es wird davon ausgegangen, dass die insgesamt bestehende Nachfrage so groß ist, dass es zu einer im Ergebnis ungesunden Konkurrenzsituation der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft und einer stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft nicht kommen kann.

Zudem ist es für die Stadt Bergisch Gladbach durchaus ökonomisch von Interesse, heute vorhandene Grundstücke in eine eigene Gesellschaft einzubringen, um die Werte auch zu 100% im städtischen Vermögen zu bewahren. Die Verwaltung stellt zurzeit weitere Überlegungen an, wie eine entsprechende Gesellschaft ausgestaltet werden könnte und wird zu gegebener Zeit auf die Gremien mit einem Vorschlag zukommen.

Die aktuelle Flüchtlingsproblematik bedingt massive Anstrengungen der Stadtverwaltung, zunächst Obdachlosigkeit zu verhindern, was nur durch eine Vielzahl provisorischer Bauten bzw. Nutzungen (Zelte, Leichtbauhallen, Wohncontainer, Nutzung von Gewerbeimmobilien, Schulturnhallen etc.) möglich ist. All diese

Maßnahmen sind nicht nachhaltig und können eine geordnete Wohnungsbautätigkeit und Wohnungspolitik nicht ersetzen. Im Gegenteil ist damit zu rechnen, dass bei weiterem Andauern des Flüchtlingszustroms Engpässe entstehen, die im Hinblick auf die begrenzten Möglichkeiten der Stadt Bergisch Gladbach (Flächen, Finanzen, Personal) nicht auszugleichen sind. Sinnvoll ist es daher, relativ zeitnah auch Aktivitäten auch im Bereich des Wohnungsbaus zu entfalten, um den bereits hier lebenden Menschen zügige Integrationsmöglichkeiten anzubieten und den provisorischen Wohnraum für neue Zugewanderte zur Verfügung stellen zu können. Ein besonderes Augenmerk wird daher darauf gerichtet dauerhaften Wohnungen bebaubare Flächen für diese möglichst freizuhalten und nicht jetzt schon provisorisch zu nutzen. Es steht allerdings zu befürchten, dass aufgrund des andauernden massiven Zustroms eine derartige strategische Vorgehensweise nicht dauerhaft durchgehalten werden kann. Dennoch bemüht sich die Stadtverwaltung Bergisch Gladbach, in dem Spannungsfeld zwischen kurzfristiger Unterbringung zur Verhinderung von Obdachlosigkeit und langfristiger Versorgung mit angemessenem Wohnraum die notwendige Ausgewogenheit zu bewahren und nicht zuletzt die provisorischen Unterkünfte, soweit vom Typus möglich, so auszugestalten, dass sie ein Mindestmaß an städtebaulicher Qualität mit sich bringen. Eventuell sollen auch Maßnahmen ins Auge gefasst werden, die die Transformation von Provisorien zu Dauerlösungen ermöglichen.