

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0173/2018
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Soziales, Wohnungswesen, Demografie und Gleichstellung von Frau und Mann	26.06.2018	Beratung
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr	27.06.2018	Beratung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	04.07.2018	Beratung
Haupt- und Finanzausschuss	05.07.2018	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	10.07.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Strategische Grundentscheidung Wohnungsbau - Sachstand und weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat nimmt den Bericht zur Umsetzung seines Beschlusses vom 19.12.2017 zur Kenntnis.
2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass über die in der Sachdarstellung genannten Grundstücke hinaus im Portfolio des SEB AöR bzw. des Immobilienbetriebs aktuell keine weiteren Grundstücke vorhanden sind, die zum Zwecke einer Wohnbebauung vermarktet werden können.

3. Die Verwaltung wird beauftragt,

- auf der Grundlage des neuen FNP ein wohnungsbaupolitisches Handlungsprogramm zu erstellen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen

sowie

- den Erwerb zukünftiger Potentialflächen zu prüfen und dem zuständigen Verwaltungsrat des SEB zur Entscheidung vorzulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

(1) Beschluss vom 19.12.2017

Der Rat hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 folgendes beschlossen:

„I. Kurzfristig wirkende Maßnahmen

- 1. Die Kooperation mit der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft durch Veräußerungsangebote hinsichtlich baureifer Grundstücke an die Gesellschaft wird fortgeführt.*
- 2. Mit einem genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen wird eine Vereinbarung verhandelt, die die Übertragung einer Grundstückstranche aus dem städtischen Portfolio zur umgehenden Schaffung bezahlbaren Wohnraums gegen die Einräumung entsprechender Genossenschaftsanteile zum Gegenstand hat. Diese wird dem Rat zur abschließenden Beschlussfassung im ersten Quartal 2018 vorgelegt.*
- 3. Private Investoren, die die deutlich erweiterten Förderungsmöglichkeiten auf eigenen Grundstücken im sozialen Wohnungsbau nutzen, werden unterstützt.*

II. Mittelfristig wirkende Maßnahmen

Nach Vorliegen des auf der Grundlage des neuen Flächennutzungsplans zu erstellenden wohnungsbaupolitischen Handlungskonzeptes und einer darauf basierenden Definition der Möglichkeiten, das städtische Grundstücksportfolio zu vergrößern, wird über die Gründung eines eigenen Wohnungsbauunternehmens abschließend entschieden.“

(2) Umsetzung Beschluss vom 19.12.2017

Auf dieser Basis hat sich folgender Zwischenstand ergeben:

a) Stark limitierte Verfügbarkeit von städtischen Flächen

Die der Stadt zuzuordnenden Grundstücke befinden sich in der Zuständigkeit des SEB AöR bzw. des Immobilienbetriebs. Nach planungs- und bauordnungsrechtlicher Prüfung sind aktuell aus dem Portfolio des SEB AöR und des Immobilienbetriebs keine außer die unter b) genannten Flächen vorhanden, die zum Zwecke einer Wohnbebauung vermarktet werden können.

Insoweit wird auf die in der Sitzung des „Runden Tisches Bezahlbarer Wohnraum“ am 16.04.2018 vorgelegte Grundstücksliste Bezug genommen.

Dies ist darin begründet, dass in den vergangenen Jahrzehnten ein großer Teil der städtischen Flächen, unbebaute als auch bebaute, die aufgrund des bereits geltenden Bau- und Planungsrechtes für eine Bebauung geeignet waren, auf dem freien Immobilienmarkt verkauft worden sind. Ziel der Verwaltung war, die nicht mehr für eigene städtische Aufgaben benötigten, teilweise unwirtschaftlichen, Liegenschaften zu veräußern, dem freien Wohnungsmarkt zuzuführen, diesen zu unterstützen und zu fördern sowie Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen zu erzielen. Somit hat ein regelrechter Ausverkauf stattgefunden, ohne dass gleichzeitig eine Flächenbevorratung erfolgte.

Aufgrund der seit Jahren angespannten wirtschaftlichen Situation der Stadt befindet sich die finanzielle Ausstattung für den Grunderwerb schon lange auf einem niedrigen bis sehr niedrigen Niveau. Dies wirkte sich negativ auf die Erwerbsmöglichkeit von neuen privaten Flächen aus. Darüber hinaus fehlten die grundlegenden Aussagen über die zukünftige städtische Entwicklung aus einem aktuellen Flächennutzungsplan.

Parallel senkte die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt - niedrige Zinsen und die dadurch bedingte hohe Nachfrage nach Bauland durch die Privaten und Investoren - erheblich die Chancen der Stadt, geeignete private Flächen zur Entwicklung von Bauland zu angemessenen Konditionen erwerben zu können.

b) Veräußerung der letzten noch geeigneten städtischen Flächen

aa) Liegenschaft „Hauptstraße 310“

Im Eigentum der Stadt - Immobilienbetrieb - befindet sich die Liegenschaft „Hauptstraße 310“. Hinsichtlich des Grundstückes hat die RBS GmbH anknüpfend an Gespräche im letzten Jahr ihr Interesse erneuert. Hierzu wurden zwischenzeitlich konkrete Verkaufsverhandlungen aufgenommen, die nach Einschätzung der Verwaltung in Kürze zu einem positiven Ergebnis führen dürften. Dem zuständigen Verwaltungsrat des SEB wird im Auftrag des Immobilienbetriebes nach Abschluss der Verhandlungen mit der RBS eine Beschlussvorlage zum Verkauf vorgelegt.

bb) Grundstück „Wilhelm-Klein-Straße“

Hinsichtlich des unbebauten Grundstückes „Wilhelm-Klein-Straße“ im Eigentum des Immobilienbetriebs, haben Akteure des genossenschaftlichen Wohnungsbaus sowie für ein Mehrgenerationenprojekt Interesse an Erwerb und Bebauung angemeldet. Dieses Grundstück, das derzeit als öffentlich zugängliche Grünfläche genutzt wird, ist aus Sicht der Verwaltung für eine Wohnbebauung gut geeignet. Angesichts des massiven Drucks auf den Wohnungsmarkt überwiegt diese Zielsetzung gegenüber dem Interesse auf den Erhalt einer unbebauten öffentlichen Grünfläche.

(3) Mittelfristige Handlungsnotwendigkeiten

Da wie dargelegt darüber hinaus weitere in Frage kommende städtische Grundstücke für eine Wohnbebauung nicht identifiziert werden konnten, ist es dringend notwendig, dass die Verwaltung

- auf der Grundlage des neuen FNP ein wohnungsbaupolitisches Handlungsprogramm erstellt und dem Rat zur Beschlussfassung vorlegt

sowie

- den Erwerb zukünftiger Potentialflächen prüft und dem zuständigen Verwaltungsrat des SEB zur Entscheidung vorlegt.

Im Zusammenhang mit dem zum Beschluss anstehenden FNP bietet sich für die Stadt somit die Chance, sich für die Zukunft entsprechend aufzustellen. Ein geeignetes Instrument ist die Politik der Bodenbevorratung im Rahmen eines Bodenmanagements. Die Verwaltung beabsichtigt, voraussichtlich in der 2. Jahreshälfte 2018 - noch vor dem Beschluss zum FNP - mit den vorbereiteten Arbeiten zum Bodenmanagement zu beginnen.