

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0482/2022
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	18.10.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Handlungskonzept Wohnen / analytische Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie:

- Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Richtungsbeschluss Handlungskonzept Wohnen

Beschlussvorschläge:

- I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (SPLA) nimmt die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung zum *Entwurf Handlungskonzept Wohnen* und zu den *Analytischen Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie* (Anlage 3 und 4) zur Kenntnis.
- II. Der SPLA nimmt den Vorabzug *Endbericht Handlungskonzept Wohnen* und sowie den Vorabzug *Analytischen Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie* (Anlage 1 und 2) zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung gemäß diesen Ausarbeitungen das Handlungskonzept Wohnen zur finalen Beschlussfassung sowie einen Baulandbeschluss vorzubereiten und dem Rat zum Beschluss vorzulegen.

Sachdarstellung:

Aus der politischen Beschlusslage zum Runden Tisch Wohnen (Drucksachennummer 0069/2017) sowie dem 10-Punkte-Plan zum Flächennutzungsplan 2035 (Tischvorlage zur Drucksachennummer 0196/2017) hat die Stadtverwaltung den Auftrag erhalten, ein gesamtstädtisches wohnungspolitisches Handlungskonzept, jetzt Handlungskonzept Wohnen genannt, zu erarbeiten. Der Zweck des Handlungskonzepts Wohnen ist es, auf Grundlage einer Analyse des Wohnungsbestandes und der Wohnungsbedarfe wohnungspolitische Ziele zu definieren.

Zusätzlich wurde die Verwaltung im Rahmen eines zu erstellenden Handlungskonzepts Wohnen beauftragt auch den bisherigen Beschluss zum Baulandmanagement aus dem Jahr 2005 zu prüfen und gegebenenfalls neue Beschlussvorschläge zu formulieren, die eine konsequentere Anwendung als der Beschluss von 2005 ermöglichen. Hintergründe das Baulandmanagement von 2005 neu zu denken sind die neuen Handlungsmöglichkeiten aus dem FNP 2035 sowie der zunehmende Handlungsdruck bezüglich des bezahlbaren Wohnraums in Bergisch Gladbach.

Hierzu wurde eine vierteilige Werkstattreihe zur Vorbereitung einer Baulandstrategie durchgeführt, an der Vertreter*innen aller Fraktionen und der Stadtverwaltung teilnahmen. Die Sitzungen fanden zwischen Januar und Mai 2019 statt. Ausgehend von den Diskussionen in der Werkstattreihe wurden Eckpunkte einer künftigen Baulandstrategie für Bergisch Gladbach erarbeitet, die im Ratsbeschluss vom 08.10.2019 in der neuen Baulandstrategie (0378/2019) mündeten.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung dem Büro Quaestio Forschung & Beratung GmbH Anfang 2020 den Auftrag zur Erarbeitung des Handlungskonzepts Wohnen sowie Analysen zur Ausdifferenzierung der Baulandstrategie erteilt. Erste Ergebnisse zum Handlungskonzept Wohnen / Baulandstrategie wurden im SPLA am 25.08.2020 beraten. Der Entwurf des Endberichts mit wohnungspolitischen Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen sowie ersten konkretisierenden Anwendungsmethoden für die Umsetzung der Baulandstrategie standen am 08.06.2022 auf der Tagesordnung des SPLA und wurden nach Vorberatung durch den ASWDG am 19.05.2022 zur Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung werden dem Ausschuss mit dieser Vorlage vorgelegt und zur Kenntnis gegeben.

Mit dem Beschluss des vorliegenden Vorabzuges möchte die Verwaltung einen Richtungsentscheid haben, wie das finale Handlungskonzept Wohnen und ein daraus resultierender neuer Baulandbeschluss zu erarbeiten sind.

Ergänzender Hinweis: Mit Schreiben vom 02.09.22 hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD) des Landes Nordrhein-Westfalen der Stadt

Bergisch Gladbach mitgeteilt, dass die Landesregierung, die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 in § 201a BauGB eingeführte Verordnungsermächtigung, die die zusätzliche Anwendung bestimmter Instrumente des Baugesetzbuchs ermöglicht, nutzen möchte. Einem im Auftrag gegebenen Gutachten zur Folge wird für die Stadt Bergisch Gladbach zum aktuellen Stand festgestellt, dass die Stadt Bergisch Gladbach in die Gebietskulisse der angespannten Wohnungsmärkte aufzunehmen ist. Die Einstufung als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt ermöglicht es die folgenden Instrumente des Baugesetzbuches anzuwenden:

1. Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegende und unbebaute Grundstücke im planerischen Innenbereich (§ 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB),
2. Befreiungen von Festsetzungen eines B-Planes auch unter Abweichung von den Grundzügen der Planung (§ 31 Abs. 3 BauGB) und
3. Verhängung von gemeindlichen Baugeboten zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung (§§ 175 Abs. 2, 176 Abs. 1).

Die Stadt Bergisch Gladbach und alle weiteren Kommunen der Gebietskulisse der angespannten Wohnungsmärkte wurde seitens des Ministeriums aufgefordert eine Stellungnahme bis 10.10.2022 abzugeben (siehe Drucksachen-Nr. 0485/2022). Die kommunalen Stellungnahmen werden derzeit ausgewertet und anschließend auf Fachebene der finale Entwurf einer entsprechenden Landesverordnung erstellt.

Grundlegende Erkenntnisse des bisherigen Erarbeitungsprozesses

In den vergangenen Jahren sind die Boden- und Mietpreise im Stadtgebiet stark gestiegen. Eine Trendumkehr zeichnet sich derzeit nicht ab. Der damit einhergehende Wohnungsdruck wird nicht nur für die Hinzuziehenden ersichtlich, sondern betrifft auch die einheimische Bevölkerung, die mit fehlendem preisgünstigem Wohnraum konfrontiert wird.

Die steigende Preisentwicklung am Wohnungsmarkt begründet sich einerseits durch Attraktivität der Wachstumsregion und andererseits durch den besonders eng mit Köln verbundenen Teilmarkt, so dass auch die regionalen Wohnungsmarktengpässe und ein davon ausgelöster Preisdruck relativ unmittelbar nach Bergisch Gladbach überlaufen. Dies gilt für den Mietsektor mit einer Steigerung von ca. 14,5% und viel mehr noch für den Eigentumssektor mit einer Preissteigerung von bis zu 42% für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf in den Jahren 2015 bis 2019. Es ergibt sich somit im Rahmen der kommunalen Pflichtaufgabe der Bauleitplanung ein Handlungserfordernis gemäß § 1 Absatz 5f. Baugesetzbuch, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

Um sich dem Thema der Bezahlbarkeit von Wohnraum nähern zu können, wurden Modellhaushalte gebildet, die aufzeigen sollen, wie sich die grundlegende Situation der Bezahlbarkeit von Wohnraum in der Stadt Bergisch Gladbach abzeichnet und wie bezahlbares Woh-

nen definiert werden kann. Gerade Haushalte mit geringem Einkommen sind auf die Schaffung von preisgünstigem und gefördertem Wohnraum angewiesen, da sie sich nur einen geringen Teil der auf dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehenden Wohnungen leisten können. Für bestimmte Bevölkerungsschichten (v.a. geringverdienende Alleinerziehende und Singles) ergibt die Analyse des Wohnungsmarktes so gut wie keine Angebote mehr: Zwischen 0% und 6% Deckung mit dem Angebot auf dem Mietmarkt. Für diese Bevölkerungsgruppen besteht ein faktischer Wohnungsnotstand. Den sinkenden Zahlen der geförderten Wohnungen muss dementsprechend im Rahmen der Handlungsmöglichkeiten der Stadt entgegengewirkt werden. Im Handlungskonzept Wohnen wurden entsprechend Ziele und Maßnahmen formuliert (siehe Kapitel 6 im Handlungskonzept Wohnen).

Zentraler Vorschlag ist es im Rahmen eines neuen Baulandbeschlusses die verpflichtende Quote von 30% geförderten Wohnungsbau im Bezug zur geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung, die mittels Bebauungspläne entstehen, einzuführen. Dies soll geschehen, um den derzeit ermittelten Bedarf von rund 800 geförderten Wohnungen bis zum Jahr 2035 zu realisieren. Andernfalls wird der relative Anteil an geförderten Wohnungen im Stadtgebiet abnehmen und die auf eine geförderte Wohnung angewiesenen Personengruppen können noch schlechter mit Wohnraum versorgt werden mit entsprechenden sozialen Konsequenzen für die Betroffenen. Insgesamt ist hierfür eine Bauleistung von rund 2.700 Wohnungen bis zum Jahr 2035 über Bebauungspläne erforderlich. Wie bereits durch die Baulandstrategie beschlossen, sind Bebauungspläne mit Wohnnutzungen nur noch mittels des Zwischenerwerbsmodells (Variante A) oder des Kooperationsmodells (Variante B) zu entwickeln.

Dagegen kann der preisgedämpfte Wohnungsbau nicht als Teil des Baulandbeschluss verbindlich eingefordert werden. Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen ist es schwierig den preisgedämpften Wohnungsbau über städtebauliche Verträge im Zuge der Angemessenheitsprüfung einzufordern und eine Gleichbehandlung der Investoren sicherzustellen. Daher sind im jetzigen Konzept keine expliziten Maßnahmen für den preisgedämpften Wohnungsbau vorgesehen. Im Zwischenerwerbsmodell der Stadt soll im Rahmen von sog. Konzeptvergaben vorgeschlagen werden den preisgedämpften Wohnungsbau einzufordern. Dies ist noch weiter auszuarbeiten und im Rahmen der Vorgaben für Konzeptvergaben zu diskutieren.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Handlungskonzeptes Wohnen wurde der Öffentlichkeit inklusive der Wohnungswirtschaft zur Beteiligung im Zeitraum vom 01.08.2022 bis zum 09.09.2022 vorgelegt. Hierzu wurde auch nach Beschluss des SPLA vom 08.06.2022 der *Runde Tisch Wohnen* wieder reaktiviert. Darüber hinaus fand eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Handlungskonzept Wohnen am 15.08.22 statt. Die Ergebnisse sind jeweils in den Anlagen 3 und 4 dokumentiert. Im Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine schriftlichen Stellungnahmen bei der Verwaltung eingegangen.

Im Wesentlichen haben sich durch die Öffentlichkeitsbeteiligung am Konzept keine inhaltlichen Änderungen ergeben. Es wurden nach Möglichkeit die Datengrundlagen aktualisiert. Die entsprechenden Stellen sind im Konzept farbig markiert. Zudem wurde auf S.48 des Berichtes *Analytische Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie* der Bezug der 30% Quote zur geplanten Geschossfläche der Wohnnutzung klargestellt. Auf Seite 49 wird präzisiert, dass für Vorhabenträger, die Auslöser eines neuen Planverfahrens sind, der neu gefasste Baulandbeschluss ab dem planungsrechtlich ersten m² der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzungen greift (nach Vorbild der Stadt Bonn). Auch diese Ergänzungen sind farblich markiert.

Das nun vorliegende Handlungskonzept Wohnen mit seinen wohnungspolitischen Zielsetzungen (Anlage 1 und 2) soll als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch vom Rat beschlossen werden, um Maßnahmen zur Erreichung von wohnungspolitischen Zielen rechtssicher und bauleitplanerisch verbindlich anwenden zu können. Bevor dieser Beschluss gefasst wird möchte die Verwaltung einen Richtungsentscheid herbeiführen, wie das finale Handlungskonzept und ein daraus resultierender neuer Baulandbeschluss zu erarbeiten sind. Das Ergebnis wird anschließend zeitnah in die politische Beratung eingebracht.

Anlagen:

- Anlage 1: Handlungskonzept Wohnen für Bergisch Gladbach – Vorabzug Endbericht
- Anlage 2: Analytische Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie – Vorabzug Endbericht
- Anlage 3: Dokumentation Bürgerinformationsveranstaltung vom 15.08.22
- Anlage 4: Dokumentation Runder Tisch Wohnen zum Thema Bezahlbarer Wohnraum vom 19.08.22