FB 6-60 Mobilität und Stadtentwicklung
Marco Lassotta
Tel. 1497

15.09.2022

Runder Tisch Wohnen zum Thema „Bezahlbarer Wohnraum“ am 19.08.22: Dokumentation Anregungen zum Entwurf Handlungskonzept Wohnen/Analytische Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie

Anwesend 25 Personen aus der Immobilienwirtschaft, Politik, Verwaltung sowie des Gutachterbüros

Übersicht aller relevanter Anregungen:

Anregung	Stellungnahme des Bürgersmeisters	Empfehlung
Idee, dass Landwirte deren Ackerflächen für geringes Geld an Stadt verkaufen, sei unrealistisch. Stadt kann über freie Flächen verfügen, sollte aber vorher tätig werden, bevor es im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt wird.	Ein Wiedereinstieg in den Bodenerwerb sollte gefunden werden. Zu Beginn wird es vermutlich schwierig sein, Flächen zu erwerben. Die Stadt muss hier Geduld beweisen. Eine konsequente Anwendung des Zwischenerwerbsmodells kann bei einer Blockadehaltung der Eigentümer dazu führen, dass die Entwicklung einzelner Bauflächen sich verzögern wird. Demnach ist es wichtig, dass die Stadt kontinuierlich Flächen erwirbt und darüber hinaus genügend Bauflächenpotentiale besitzt, die entwickelt werden können. Das Zanders-Areal, das sich im Besitz der Stadt befindet, bietet mittelfristig diese Potentiale. Ziel der Stadt ist es, Grundstücke möglichst frühzeitig anzukaufen, damit diese möglichst günstig erworben werden können und die Grunderwerbssteuer sich dadurch moderat auf den Gesamtpreis auswirkt. Die Stadt erhofft sich durch die beschlossene Baulandstrategie langfristig eine preisdämpfende Wirkung bezüglich des Bodenpreises.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Ein breiter politischer Konsens muss bestehen, damit ein langfristiger Wandel in der Bodenpolitik durchgehalten wird.	Diese Einschätzung teilt die Stadt. Für eine konsequente Umsetzung der Baulandstrategie ist es wichtig, dass diese durch eine breite Mehrheit im Stadtrat getragen wird, um eine langfristig verlässliche Bodenpolitik sicherzustellen. Ausnahmen weichen die Baulandstrategie auf und sind zu unterlassen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Der Wohnungsdruck, der in Köln entsteht, ist in Bergisch Gladbach nicht zu befriedigen.	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. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist demnach als regionales Problem zu identifizieren. Daher wird auf Seite 64 des Handlungskonzeptes Wohnen auch die Maßnahme *Die Stadt sucht aktiv in-*	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

	terkommunale Zusammenarbeit, um regionale Wohnraumversorgung voranzutreiben vorgeschlagen. Nichtsdestotrotz ergibt sich 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. Demnach sind soziale Konsequenzen der regionalen Wohnungsknappheit nach eigenen Kräften entschärfen. Zu diesem Zweck wird derzeit das Handlungskonzept Wohnen und ein neuer Baulandbeschuss erarbeitet.	
Es wird der Wunsch geäußert, mit dem Handlungskonzept Wohnen auch Maßnahmen für den preisgedämpften Wohnungsbau zu ergreifen, damit alle Bevölkerungsschichten angesprochen werden. Beispiel Polizist*in und Verkäufer*in können sich in Bergisch Gladbach kein Eigentum leisten.	Maßnahmen für den preisgedämpften Wohnungsbau wurden bei der Konzepterstellung diskutiert. Allerdings hat der Gutachter in den Diskussionen darauf hingewiesen, dass es schwierig ist 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 Rahmen des Zwischenerwerbsmodells der Stadt ist aber angedacht im Rahmen von sog. Konzeptvergaben den preisgedämpften Wohnungsbau einzufordern. Dies ist noch weiterauszuarbeiten.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
Das Umland zum Wohnen ist gewünscht, aber nicht unbedingt Etagenwohnung in der Stadt, sondern auch Häuser für Familien.	Das Handlungskonzept Wohnen sieht nicht vor, Vorgaben zur Art der Bebauung zu machen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Familien aus Bergisch Gladbach sollten einen vergünstigten Preis als „Heimvorteil“ erhalten. In Refrath beispielsweise wohnen nicht diejenigen, die in Bergisch Gladbach tatsächlich wohnen, sondern nur dort schlafen. Dies ist eine ungesunde Entwicklung, die Stadt muss lebendig bleiben. Junge Familien sollen in Bergisch	Vergabekriterien von Grundstücken sind derzeit noch nicht Thema des Handlungskonzept Wohnen und müssen noch im Nachgang erarbeitet werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Stadt zuvor Bauflächen in den Besitz gebracht hat. Am besten begegnet man dem, indem die Stadt Eigentümerin von Flächen wird und öffentliches Interesse an Baulandpolitik zeigt. Grundlage: die Politik muss sich einigen, Baulandstrategie muss gemeinsam getragen werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Gladbach wohnen und arbeiten.		
Konzentration für geförderten Wohnungsbau auf enger Fläche ist konfliktbelastet.	Dies kann pauschal so nicht gesagt werden und ist konzeptabhängig. Grundsätzlich sollte es im Interesse der Stadt sein für eine soziale Mischung von Quartieren zu sorgen und einer sozialen Segregation vorzubeugen. Demnach schlägt das Konzept eine 30% Quotierung im Verhältnis zur geschaffen Geschossfläche für Wohnnutzung vor, was im Umkehrschluss bedeutet das 70% der Geschossfläche ohne Quotierung realisiert werden können.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Klüger wäre es, Flächen jetzt im Regionalplan zu integrieren, damit in 5-10 Jahren Entwicklungsoptionen vorhanden sind. Der Regionalplan gibt die Möglichkeit, diese Flächen als Reserve zu erhalten. Zanders liegt zentral, der öffentliche Nahverkehr muss aber auch funktionieren. Appell: Reserve offenhalten, damit alle Bevölkerungsschichten angesprochen werden.	Das Wachendorff- und Zanders-Areal bieten mit insgesamt 40 ha erhebliche Potentiale für den Wohnungsbau. Darüber hinaus stehen weitere Potentialflächen aus dem FNP 2035 (Beschluss am 09.07.2019) und Innentwicklungsreserven zur Verfügung. Letztendlich wird in politischen Entscheidungsprozessen festgelegt, wie diese Flächenpotentiale zukünftig genutzt werden und ob weitere Flächenreserven im Regionalplan gegenüber der Bezirksregierung angeregt werden. Grundsätzlich kann es sinnvoll sein, Entwicklungsoptionen im Regionalplan zu sichern, allerdings sind diese durch nachgewiesene Bedarfe zu begründen (bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung). Andererseits erhöhen knappe Flächenpotentiale den Verwertungs- und Leidensdruck auf die verbliebenen Flächen und können politische Entscheidungen bezüglich neuer Bautätigkeiten auf diesen legitimeren.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Die Personen, die auf den geförderten Wohnungsbau angewiesen sind, sollten Wohnungen bekommen. Auf dem Zanders-Gelände sind 30% geförderter Wohnungsbau möglich, was im Außenbereich wahrscheinlich nicht möglich ist.	Das Handlungskonzept Wohnen schlägt eine 30% Quotierung im Verhältnis zur geschaffen Geschossfläche für Wohnnutzung vor. Sollte dieser Vorschlag beschlossen werden, gilt dies auch für die Entwicklung von Wohnnutzungen im bisherigen baulichen Außenbereich.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Der Zwischenerwerb wird die Entwicklung von Wohnbauflächen verzögern. Es wird vermutet, dass die Eigentümer*Innen versuchen werden die	Eine konsequente Anwendung des Zwischenerwerbsmodells kann bei einer Blockadehaltung der Eigentümer dazu führen, dass die Entwicklung einzelner Bauflächen sich verzögern wird. Demnach ist es wichtig, dass die Stadt kontinuierlich Flächen erwirbt und darüber hinaus genügend Bauflächenpotentiale besitzt, die entwickelt werden können. Das Zanders-Areal, das sich im Besitz der Stadt befindet, bietet mittelfristig diese Potentiale. Für eine konsequente Umsetzung der Baulandstrategie	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Anlaufphase des Zwischenerwerbs auszusitzen und auf eine Rücknahme der Baulandstrategie spekulieren. Die Stadt müsse einen langen Atem haben.	ist es wichtig, dass diese durch eine breite Mehrheit im Stadtrat getragen wird, um eine langfristig verlässliche Bodenpolitik sicherzustellen. Ausnahmen weichen die Baulandstrategie auf und sind zu unterlassen.	
Es wird gefragt, woher die Stadt die Finanzierung nehme, um die Flächen anzukaufen.	Finanzielle Mittel zum Erwerb von Flächen wurde in den städtischen Haushalt eingestellt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Die 30% Quotierung für den sozialen Wohnungsbau, wird unterstützt, aber es darf keine Ghettoisierung stattfinden. Gute Konzepte mit einer guten Mischung sind erforderlich.	Grundsätzlich sollte es im Interesse der Stadt sein für eine soziale Mischung von Quartieren zu sorgen und einer sozialen Segregation vorzubeugen. Demnach schlägt das Konzept eine 30% Quotierung im Verhältnis zur geschaffen Geschossfläche für Wohnnutzung vor, was im Umkehrschluss bedeutet das 70% der Geschossfläche ohne Quotierung realisiert werden können. Die Einschätzung, dass gute Konzepte mit einer guten Mischung erforderlich sind, teilt die Stadt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Aufgrund der aktuellen Baukostensteigerung seien aber eine 30% Quote für den geförderten Wohnungsbau schwierig bzw. nicht finanzierbar. Es müssen entsprechende Investoren gefunden werden. Ein Entgegenkommen der Stadt müsste gewährleistet werden.	Es mag richtig sein, dass die Finanzierbarkeit für Grundstücksentwickler im Rahmen der allgemeinen Marktlage anspruchsvoller geworden ist. In den analytischen Grundlagen des Handlungskonzeptes Wohnen wurde aber generell eine Wirtschaftlichkeit des sozialgeförderten Wohnungsbaus in Bergisch Gladbach nachgewiesen. Auch aus Gesprächen mit anderen Grundstücksentwicklern entnimmt die Stadt, dass der sozial geförderte Wohnungsbau per se nicht unrentabel ist. Es kommt letztendlich auf das einzelne Projekt und dessen wohnungswirtschaftliche Kalkulation an. Die Stadtverwaltung schlägt eine pauschale Mindestquote von 30% für den geförderten Wohnungsbau vor, um ein Signal an den hiesigen Bodenmarkt zu senden, diese Quote zukünftig bei Grundstückstransaktionen einzupreisen. Es wird angenommen, dass eine 30% Quote (Förderweg A mindestens zu zwei Drittel, Förderweg B bis zu einem Drittel) für den geförderten Wohnungsbau im Bezug zur geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung grundsätzlich für Vorhabenträger im Rahmen städtebaulicher Verträge angemessen ist. Zusätzlich zu diesen 30% wird unterstellt, dass die Beteiligung an den Kosten der Baulandentwicklung (Planungskosten, Erschließungskosten, ggf. der zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur sowie Kinderspielspielplätze und Grünflächen) als angemessen gelten. Sollten Vorhabenträger bezüglich der Umsetzung dieser städtischen Forderungen eine unverhältnismäßig hohe Kostenbelastung	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

	beanstanden, so zeigt sich die Stadt unter Offenlage der wohnungswirtschaftlichen Kalkulation des Vorhabensträger gesprächsbereit, im Einzelfall eine angemessene Lösung zu finden. Auf die öffentliche Wohnraumforderungen des Landes NRW wird seitens der Stadt verwiesen. https://www.nrwbank.de/de/foerderung/dokumente/2022-02-17-wohnraumfoerderungsbestimmungen-wfb2022.pdf?contentType=application/pdf&pfad=/8/2/7582/	
Es wird berichtet, dass der geförderte Wohnungsbau für Investoren rentabel ist. Die Förderbedingungen der NRW-Bank seien sehr attraktiv.	In den analytischen Grundlagen des Handlungskonzeptes Wohnen wurde generell eine Wirtschaftlichkeit des sozialgeförderten Wohnungsbaus in Bergisch Gladbach nachgewiesen. Auch aus Gesprächen mit anderen Grundstücksentwicklern entnimmt die Stadt, dass der sozial geförderte Wohnungsbau per se nicht unrentabel ist. Es kommt letztendlich auf das einzelne Projekt und dessen wohnungswirtschaftliche Kalkulation an. Die Stadtverwaltung schlägt eine pauschale Mindestquote von 30% für den geförderten Wohnungsbau vor, um ein Signal an den hiesigen Bodenmarkt zu senden, diese Quote zukünftig bei Grundstückstransaktionen einzupreisen. Es wird angenommen, dass eine 30% Quote (Förderweg A mindestens zu zwei Drittel, Förderweg B bis zu einem Drittel) für den geförderten Wohnungsbau im Bezug zur geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung grundsätzlich für Vorhabenträger im Rahmen städtebaulicher Verträge angemessen ist. Zusätzlich zu diesen 30% wird unterstellt, dass die Beteiligung an den Kosten der Baulandentwicklung (Planungskosten, Erschließungskosten, ggf. der zusätzliche Bedarf an sozialer Infra-struktur sowie Kinderspielspielplätze und Grünflächen) als angemessen gelten. Sollten Vorhabenträger bezüglich der Umsetzung dieser städtischen Forderungen eine unverhältnismäßig hohe Kostenbelastung beanstanden, so zeigt sich die Stadt unter Offenlage der wohnungswirtschaftlichen Kalkulation des Vorhabensträger gesprächsbereit, im Einzelfall eine angemessene Lösung zu finden. Auf die öffentliche Wohnraumforderungen des Landes NRW wird seitens der Stadt verwiesen. https://www.nrwbank.de/de/foerderung/dokumente/2022-02-17-wohnraumfoerderungsbestimmungen-wfb2022.pdf?contentType=application/pdf&pfad=/8/2/7582/	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Wichtig sind Spiel-	Mit dem Handlungskonzept Wohnen und der Konkreti-	Die Anre-

regeln, die vor Erwerb des Grundstücks für Projektentwickler klar sein müssen.	sierung der Baulandstrategie möchte die Stadt eine klare Erwartungshaltung an die zukünftige Baulandentwicklung formulieren und ein sicheres Investitionsklima gewährleisten. Für alle Grundstücksentwickler gelten dieselben Spielregeln. Die Stadtverwaltung schlägt eine pauschale Mindestquote von 30% für den geförderten Wohnungsbau vor, um ein Signal an den hiesigen Bodenmarkt zu senden, diese Quote zukünftig bei Grundstückstransaktionen einzupreisen. Die Pauschalregelung lautet: Es wird angenommen, dass eine 30% Quote (Förderweg A mindestens zu zwei Drittel, Förderweg B bis zu einem Drittel) für den geförderten Wohnungsbau im Bezug zur geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung grundsätzlich für Vorhabenträger im Rahmen städtebaulicher Verträge angemessen ist. Zusätzlich zu diesen 30% wird unterstellt, dass die Beteiligung an den Kosten der Baulandentwicklung (Planungskosten, Erschließungskosten, ggf. der zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur sowie Kinderspielspielplätze und Grünflächen) als angemessen gelten. Sollten Vorhabenträger bezüglich der Umsetzung dieser städtischen Forderungen eine unverhältnismäßig hohe Kostenbelastung beanstanden, so zeigt sich die Stadt unter Offenlage der wohnungswirtschaftlichen Kalkulation des Vorhabensträger gesprächsbereit, im Einzelfall eine angemessene Lösung zu finden.	gung wird zur Kenntnis genommen.
Der Gegner ist die Zeit, das macht das Zwischenerwerbsmodell unattraktiv. Die Kooperationsvariante ist deutlich schneller umsetzbar als das Zwischenerwerbsmodell.	Ob die Kooperationsvariante schneller umsetzbar ist, als die Zwischenerwerbsvariante muss sich erst noch zeigen. Es ist aber ein wahrscheinliches Szenario, da die Stadt zunächst in den verstärkten Grundstückserwerb einsteigen muss und hier mit schwierigen Verhandlungen zu Beginn zu rechnen ist. Nichtsdestotrotz möchte die Stadt mit dem Zwischenerwerbsmodell eine zweite Möglichkeit zur Baulandentwicklung aufzeigen, um städtische Ziele durchsetzen zu können, die über die Kooperationsvariante schwierig oder nicht durchsetzbar sind. Zum Beispiel Förderung des preisgedämpften Wohnungsbaus, Förderung neuer Wohnformen, etc.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Generell wollen Menschen aber nicht nur im Geschosswohnungsbau wohnen, sondern auch in Einfamilienhäusern.	Das Handlungskonzept Wohnen sieht nicht vor, Vorgaben zur Art der Bebauung zu machen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Es wird gefragt, ob an die Methodik Erbbaurecht gedacht wurde? Dies	Vergabekriterien von Grundstücken sind derzeit noch nicht Thema des Handlungskonzept Wohnen und müssen noch im Nachgang erarbeitet werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Stadt zuvor Bauflächen in den	Die Anregung wird zur Kenntnis ge-

sei lukrativ und wirtschaftlich.	Besitz gebracht hat. Grundsätzlich ist die Vergabe von Grundstücken mit Erbbaurecht denkbar.	nommen.
Das Zwischenerwerbsmodell wird nicht funktionieren. Keiner der Eigentümer*Innen wird Flächen verkaufen und es gibt nicht viele verkäufliche Grundstücke in Bergisch Gladbach.	Ein Wiedereinstieg in den Bodenerwerb sollte gefunden werden. Zu Beginn wird es vermutlich schwierig sein, Flächen zu erwerben. Die Stadt muss hier Geduld beweisen. Eine konsequente Anwendung des Zwischenerwerbsmodells kann bei einer Blockadehaltung der Eigentümer dazu führen, dass die Entwicklung einzelner Bauflächen sich verzögern wird. Demnach ist es wichtig, dass die Stadt kontinuierlich Flächen erwirbt und darüber hinaus genügend Bauflächenpotentiale besitzt, die entwickelt werden können. Das Zanders-Areal, das sich im Besitz der Stadt befindet, bietet mittelfristig diese Potentiale.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Für den geförderten Wohnungsbau müssen bestimmte Summen in die Hand genommen werden, damit dieser finanziert werden kann. Macht es Sinn, diese vorhandenen Summen den Menschen stattdessen zur Verfügung zu stellen, damit es günstige Kredite und günstige Kaufpreise gibt, um dann mehr Eigentümer*Innen zu fördern, anstatt abhängig geförderte Mieter*Innen? Das wäre bedarfsgerecht und die Bindung zum Haus sei auch als Rentner*In gegeben. Lieber nachhaltige Investitionen tätigen, in dem man kleine Eigentümer*Innen produziert anstatt Mieter*Innen.	Das System der Wohnraumförderung liegt nicht im Kompetenzbereich der Stadt Bergisch Gladbach, sondern beim Land NRW. Mit dem Handlungskonzept Wohnen und der Konkretisierung der Baulandstrategie möchte die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten dem angespannten Wohnungsmarkt entgegenwirken und der kommunalen Pflichtaufgabe der Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 5f. Baugesetzbuch, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Rechnung tragen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen
Es wird gefragt wann die Stadt voll ist und ob es Grenzen des Wachstums gibt.	Diese Fragestellungen sind nicht Thema des Handlungskonzeptes Wohnen/Konkretisierung der Baulandstrategie.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Generell sind die	Es mag richtig sein, dass die Finanzierbarkeit für	Die Anre-

Förderbedingungen der NRW Bank gut, allerdings lässt die wirtschaftliche Rentabilität im Neubau vor dem Hintergrund der steigenden Baukosten und der Zinswende nach. Die verbindliche Quote für den öffentlichen Wohnungsbau wird begrüßt, aus Erfahrung heraus passe aber nicht jedes Projekt mit 30% gefördertem Wohnungsbau.	Grundstücksentwickler im Rahmen der allgemeinen Marktlage anspruchsvoller geworden ist. In den analytischen Grundlagen des Handlungskonzeptes Wohnen wurde aber generell eine Wirtschaftlichkeit des sozialgeförderten Wohnungsbaus in Bergisch Gladbach nachgewiesen. Auch aus Gesprächen mit anderen Grundstücksentwicklern entnimmt die Stadt, dass der sozial geförderte Wohnungsbau per se nicht unrentabel ist. Es kommt letztendlich auf das einzelne Projekt und dessen wohnungswirtschaftliche Kalkulation an. Die Stadtverwaltung schlägt eine pauschale Mindestquote von 30% für den geförderten Wohnungsbau vor, um ein Signal an den hiesigen Bodenmarkt zu senden, diese Quote zukünftig bei Grundstückstransaktionen einzupreisen. Es wird angenommen, dass eine 30% Quote (Förderweg A mindestens zu zwei Drittel, Förderweg B bis zu einem Drittel) für den geförderten Wohnungsbau im Bezug zur geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung grundsätzlich für Vorhabenträger im Rahmen städtebaulicher Verträge angemessen ist. Zusätzlich zu diesen 30% wird unterstellt, dass die Beteiligung an den Kosten der Baulandentwicklung (Planungskosten, Erschließungskosten, ggf. der zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur sowie Kinderspielspielplätze und Grünflächen) als angemessen gelten. Sollten Vorhabenträger bezüglich der Umsetzung dieser städtischen Forderungen eine unverhältnismäßig hohe Kostenbelastung beanstanden, so zeigt sich die Stadt unter Offenlage der wohnungswirtschaftlichen Kalkulation des Vorhabensträger gesprächsbereit, im Einzelfall eine angemessene Lösung zu finden. Auf die öffentliche Wohnraumforderungen des Landes NRW wird seitens der Stadt verwiesen. https://www.nrwbank.de/de/foerderung/dokumente/2022-02-17-wohnraumfoerderungsbestimmungen-wfb2022.pdf?contentType=application/pdf&pfad=/8/2/7582/	gung wird zur Kenntnis genommen.
Einfamilienhäuser als öffentlich geförderte Wohnflächen zu vergeben lassen sich im Verhältnis für die RBS nicht bewerkstelligen.	Vergabekriterien von Grundstücken sind derzeit noch nicht Thema des Handlungskonzept Wohnen und müssen noch im Nachgang erarbeitet werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Stadt zuvor Bauflächen in den Besitz gebracht hat.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Subjektförderung ist besser als sozialer Wohnungsbau, d. h. die Leute selbst zu fördern, damit sie	Das System der Wohnraumförderung liegt nicht im Kompetenzbereich der Stadt Bergisch Gladbach, sondern beim Land NRW. Mit dem Handlungskonzept Wohnen und der Konkreti-	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

dort wohnen bleiben können, wo sie sind.	sierung der Baulandstrategie möchte die Stadt im Rahmen Ihrer Möglichkeiten dem angespannten Wohnungsmarkt entgegenwirken und der kommunalen Pflichtaufgabe der Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 5f. Baugesetzbuch, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Rechnung tragen.	
§ 34 BauGB sollte mehr genutzt werden, um die Gestaltungsmöglichkeiten die Stadt zu nutzen und Wohnraum zu schaffen. Bebauungsplanverfahren dauern zu lange. Innerhalb von 6 Monaten ist bauen möglich.	Die Stadt kann keine Vorgaben im Rahmen des § 34 BauGB machen. Die Stadt hat eine Genehmigungspflicht, wenn gesetzliche Anforderungen eingehalten werden. Verbindliche Vorgaben können über die verbindliche Bauleitplanung und privatrechtliche Grundstücksverkäufe gemacht werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Es müssen nicht unbedingt 30% sein, dann sagen Investoren eher Nein. Kleininvestor können eine soziale Wohnung einplanen, ohne Versteifung auf 30%.	Mit der Konkretisierung der Baulandstrategie möchte die Stadt eine klare Erwartungshaltung an die zukünftige Baulandentwicklung formulieren und ein sicheres Investitionsklima gewährleisten. Für alle Grundstücksentwickler gelten dieselben Spielregeln. Eine flexible Quote wird nicht vorgeschlagen, da von der Pauschalregelung eine Signalwirkung entfacht werden soll, dass zukünftig 30% sozialgeförderter Wohnungsbau bei neuen Wohnungsvorhaben zu realisieren und somit in der wohnungswirtschaftlichen Kalkulation einzupreisen ist. Eine flexible Quote kann einerseits zu einer Ungleichbehandlung der Projektentwickler führen, da diese durch Verhandlungsgeschick beeinflussbar ist. Andererseits führt sie auch zu längeren Verhandlungen insgesamt und kann dadurch Vorhaben verzögern. Durch eine klar kommunizierte Erwartungshaltung der Stadt an die Baulandentwicklung soll ein sicheres Investitionsklima geschaffen werden und Vorhaben zügig und ressourcenschonend realisiert werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt.