

CDU-Fraktion / Konrad-Adenauer-Platz 1 / 51465 Bergisch Gladbach

Vorsitzender des Ausschusses
für Stadtentwicklung und Planung
Herrn Andreas Ebert
c/o FB 9-14 Ratsbüro
Konrad-Adenauer-Platz 1

CDU-Fraktion im Rat der
Stadt Bergisch Gladbach
Konrad-Adenauer-Platz 1
51465 Bergisch Gladbach

T 02202 142218
F 02202 142201
fraktion@cdu.gl
www.cdu.gl/fraktion

51465 Bergisch Gladbach

9. Januar 2023

Änderungsantrag zu TOP Ö8 „Beschluss Handlungskonzept Wohnen/analytische Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie sowie Fassung eines neuen Baulandbeschlusses“ der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung (SPLA) am 10. Januar 2023

Sehr geehrter Herr Ebert,

die CDU-Fraktion stellt folgenden Änderungsantrag bei TOP Ö8 der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung (SPLA) am 10. Januar 2023.

Der **Beschlusspunkt IV.** der Verwaltungsbeschlussvorlage wird durch folgende Formulierung ersetzt:

- IV. Im Rahmen der Baulandstrategie Bergisch Gladbach wird die verpflichtende Quote für den geförderten Wohnungsbau auf 15% (Förderweg A mindestens zu zwei Drittel, Förderweg B bis zu einem Drittel) der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzungen mit einer Bindungswirkung von mindestens 30 Jahren bei Bebauungsplanverfahren eingefordert. Zusätzlich zu diesen 15% wird die Übernahme der Kosten der Baulandentwicklung (Planungskosten, Erschließungskosten, ggf. der zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur sowie Kinderspielflächen und Grünflächen) im Rahmen der Angemessenheit eingefordert. Die Quote muss in Summe über alle Entwicklungsflächen erreicht werden, ein „Tausch“ von Quoten zwischen Projekten ist möglich.**

Zudem werden drei neue Beschlusspunkte **nach IV.** eingefügt:

- V. Bei Flächen, die sich im städtischen Besitz befinden, räumt die Stadt der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft GmbH (RBS) ein Vorkaufsrecht von 15 % der geplanten Wohnbauflächen ein, um durch diese die 15 %-Quote für den geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Das Vorkaufsrecht kann auch durch eine Sacheinlage in die RBS mit entsprechender Erhöhung der städtischen Gesellschaftsanteile an der RBS abgebildet werden.**

- VI. Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, ein Konzept zur Umsetzung einer Quote von preisgedämpftem Wohnraum zu entwickeln und dem SPLA zur weiteren Beratung vorzulegen.**

- VII. Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, ein Konzept zur direkten, Kriterienbasierten Abgabe von Flächen für private Bauvorhaben an Bürgerinnen und Bürger von Bergisch Gladbach im Rahmen eines Einheimischenmodells zu entwickeln und dem SPLA zur weiteren Beratung vorzulegen.**

Die Beschlusspunkte I., II., III., V. (neu nun VIII.) sowie VI. (neu nun IX.) der Beschlussvorlage der Verwaltung bleiben unberührt.

Begründung:

- In Anlage 2 (Analytische Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie – Endbericht) ist auf Seite 50 zu lesen: „Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive kann unter den aktuellen Marktbedingungen kein Anhaltspunkt gegeben werden, welche Quote geförderten Wohnungsbaus wirtschaftlich verträglich darstellbar ist. Dies gilt sowohl für die Stadt bei der Abgabe von Wohnungsbaugrundstücken im Zwischenerwerb als auch für einen Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags. Dennoch gilt grundsätzlich: Je höher die geforderte Quote geförderten Wohnungsbaus, desto mehr muss die Stadt bereit sein, sich finanziell an den wirtschaftlichen Folgen einer Quotierung zu beteiligen, wenn sie nicht die Baulandbereitstellung ausbremsen und Wohnungsbauinvestitionen zusätzlich erschweren möchte (siehe Kap. 4). Ausgehend von einer stabilen Marktlage, wie sie bis ins I. Quartal 2022 bestand hatte, wäre eine Quote von 30% geförderten Wohnungsbaus vertretbar, ohne dass sich die Stadt finanziell an den Folgen beteiligen müsste und ohne dass dadurch die Investitionsanreize in den Wohnungsbau zu stark zu geschwächt würden.“

- **Im Umkehrschluss ist eine Quote von 30 % unter den aktuellen und wohl auch in den kommenden Jahren herrschenden Marktbedingungen nicht mehr vertretbar.** Dies belegen auch die Beispielrechnungen auf S. 73 ff., die bei Berücksichtigung des aktuellen Zinsniveaus zu einem negativen Kapitalwert kommen und somit zur Nicht-Realisierung der Bauvorhaben durch Investoren führt. Die Folgen einer zu hohen Quote wird Investoren vor Neubauprojekten abschrecken und die Preise für vorhandenen Wohnraum immer weiter steigen lassen.
- Auf der anderen Seite entlastet jede gebaute Wohnung den Wohnungsmarkt angebotsseitig, was zu entsprechenden kaskadenartigen Auswirkungen führt. Insbesondere die in Bergisch Gladbach stockenden Umzugsketten dürfen bei allen Betrachtungen des Wohnungsmarktes nicht außer Acht gelassen werden. Viele ältere Einwohnerinnen und Einwohner wohnen in ihnen mittlerweile zu großen Häusern und würden bei entsprechendem Angebot in eine kleinere Wohnung umziehen, so dass die Häuser daraufhin von jungen Familien genutzt werden können.
- Der Traum junger Familien vom eigenen Haus im Grünen in Bergisch Gladbach darf kein Traum bleiben. Durch die Entwicklung eines Konzept zur direkten, Kriterien-basierten Abgabe von Flächen für private Bauvorhaben an Bürgerinnen und Bürger von Bergisch Gladbach soll dies ermöglicht werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Michael Metten
Fraktionsvorsitzender



Christian Buchen
Erster Stell.-Fraktionsvorsitzender



Harald Henkel
Stell.-Fraktionsvorsitzender
und Fraktionsgeschäftsführer



Hermann-Josef Wagner
Ratsmitglied und
Sprecher im SPLA