

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0299/2020
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	25.08.2020	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Erste Ergebnisse Handlungskonzept Wohnen / Baulandstrategie

Beschlussvorschläge:

- I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss nimmt die bisherigen Analyseergebnisse zum Handlungskonzept Wohnen zur Kenntnis.
- II. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat und den Fachausschüssen der kommenden X. Wahlperiode die noch zu erarbeitenden Handlungsempfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen weiterzuverfolgen und umzusetzen.

Sachdarstellung/Begründung:

Mit der vorliegenden Vorlage möchte die Stadtverwaltung über den derzeitigen Bearbeitungsstand des Handlungskonzepts Wohnen für Bergisch Gladbach informieren. Der Zweck des Handlungskonzepts Wohnen ist es, auf Grundlage einer Analyse des Wohnungsbestandes und der Wohnungsbedarfe wohnungspolitische Ziele zu definieren und hierfür Handlungsmaßnahmen aufzuzeigen, wie diese erreicht werden können.

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. Die Verwaltung hat dem Büro Quaestio Forschung & Beratung GmbH Anfang 2020 den entsprechenden Auftrag zur Erarbeitung des Handlungskonzepts Wohnen erteilt.

Ausgangslage

Seit einigen Jahren verzeichnet die Stadt Bergisch Gladbach wieder ein verstärktes Bevölkerungswachstum. Dieses Wachstum führt dementsprechend zu verstärkten Wohnungsnachfragen und einem deutlichen Wohnungsdruck in der Stadt, sodass Versorgungsprobleme mit Wohnraum und im Speziellen mit bezahlbarem Wohnraum befürchtet werden.

Das Handlungskonzept Wohnen soll demnach die derzeitigen Entwicklungen analysieren und konkrete Antworten und Handlungsempfehlungen für die zukünftige wohnungspolitische Ausrichtung der Stadt Bergisch Gladbach finden. Dazu werden die in der FNP-Aufstellung ermittelten Bevölkerungsprognosen und Wohnraumbedarfe aktualisiert und an die derzeitigen Entwicklungen angepasst und anschließend mit den verfügbaren Flächenpotenzialen abgeglichen. Darüber hinaus ist es das Ziel, die Wohnbedarfsanalyse inhaltlich mit den Ergebnissen der Werkstattreihe zur Baulandstrategie zu verknüpfen und im Ergebnis die Eckpunkte der Baulandstrategie zu konkretisieren und die weiteren Umsetzungsschritte aufzuzeigen.

Der nun vorliegende Zwischenbericht des Handlungskonzepts Wohnen bildet die analytischen Grundlage zur Herleitung von Handlungserfordernissen und -empfehlungen ab. Um zukünftig nachfragegerecht auf die Wohnungsmarktentwicklungen reagieren zu können und sich somit wohnungspolitisch zukunftsweisend aufstellen zu können, müssen die derzeitige Situation und die absehbaren Entwicklungen aufgezeigt werden.

Grundlegende Erkenntnisse des bisherigen Erarbeitungsprozesses

Die in den letzten Jahren zu verzeichnende Bevölkerungsentwicklung Bergisch Gladbachs wird sich aller Voraussicht nach auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Neben steigenden Geburtenzahlen sind es vor allem die hohe Anzahl an Zuzügen, die das stetige Wachstum der Bevölkerung bedingen. Besonders stark ausgeprägt ist die Zuwanderung aus der Rheinschiene. Der damit einhergehende Wohnungsdruck wird somit nicht nur für die Hinzuziehenden ersichtlich, sondern betrifft auch die einheimische Bevölkerung, die so mit fehlendem 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 Wohnen 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. Den sinkenden Zahlen der geförderten Wohnungen muss dementsprechend entgegengewirkt werden.

Eine ausführliche Präsentation der bisherigen Ergebnisse zum Handlungskonzept Wohnen wird durch Herrn Faller, Inhaber des zum Handlungskonzept Wohnen beauftragten Büros Quaestio - Forschung & Beratung GmbH, im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss erfolgen.

Weiteres Vorgehen

Die Analyse zum Handlungskonzept Wohnen ist überwiegend abgeschlossen. Lediglich die wirtschaftliche Wirkung einer Quotierung geförderten Wohnungsbaus und das Aufzeigen von Best-Practice-Beispielen zur Umsetzung des kommunalen Zwischenerwerbs stehen derzeit noch aus. Im Anschluss an die Analyse werden nun die vorliegenden und ausstehenden Analysen zu entsprechenden Handlungsempfehlungen für die Kommune verknüpft. Die Handlungsempfehlungen umfassen dabei:

- Ableitung des Flächenbedarfs aus den ermittelten Neubaubedarfen und dessen Abgleich mit den vorhandenen Potenzialflächen für den Wohnungsbau
- Ableitung des Bedarfs an preisgebundenem (gefördertem) Wohnungsneubau aus den Bezahlbarkeitsanalysen
- Begründung der Größenordnung einer Quotierung preisgebundenen (geförderten) Wohnungsbaus bei Neubauvorhaben
- Empfehlung zur Umsetzung der Baulandstrategie mit kommunalem Zwischenerwerb

Nach Ausarbeitung der Handlungsempfehlungen wird das Handlungskonzept Wohnen erneut in die politische Beratung eingebracht. Das Handlungskonzept Wohnen mit seinen wohnungspolitischen Zielsetzungen soll als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch vom Rat beschlossen werden, um Maßnahmen zur Erreichung von wohnungspolitischen Zielen wie z.B. den Baulandbeschluss rechtssicher und bauleitplanerisch verbindlich anwenden zu können.

Anlage 1 Zwischenbericht mit Analyseergebnissen - Handlungskonzept Wohnen für
Bergisch Gladbach