

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0847/2022
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Soziales, Wohnungswesen, Demografie und Gleichstellung von Frau und Mann	17.03.2022	zur Kenntnis
Planungsausschuss	29.03.2022	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Aktueller Sachstand Handlungskonzept Wohnen und Baulandstrategie

Aus der politischen Beschlusslage zum Runden Tisch Wohnen (Drucksachenummer 0069/2017) sowie dem 10-Punkte-Plan zum Flächennutzungsplan 2035 (Tischvorlage zur Drucksachenummer 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 und hierfür Handlungsmaßnahmen aufzuzeigen, wie diese erreicht werden können.

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, der zunehmende Handlungsdruck bezüglich des bezahlbaren Wohnraums in Bergisch Gladbach sowie das Ausscheiden aus dem Haushaltssicherungskonzept.

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 Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 25.08.2020 beraten. Seitdem wurde der Endbericht mit wohnungspolitischen Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen sowie erste konkretisierende Anwendungsmethoden für die Umsetzung der Baulandstrategie erarbeitet.

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 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. 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 entgegengewirkt werden.

Derzeitiger Sachstand:

Der Entwurf des Endberichtes lag innerhalb der Verwaltung zur internen Beteiligung vor. Derzeit werden die Eingaben der Fachbereiche und Abteilungen ausgewertet und in den Entwurf eingearbeitet. Es ist vorgesehen dem Ausschuss für Soziales, Wohnungswesen, Demografie und Gleichstellung von Frau und Mann sowie dem Planungsausschuss den Entwurf des Handlungskonzeptes Wohnen und den dazugehörigen Analysebericht im nächsten Beratungszyklus vorzulegen.