

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0246/2022
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Soziales, Wohnungswesen, Demografie und Gleichstellung von Frau und Mann	19.05.2022	Beratung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	08.06.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf Handlungskonzept Wohnen/analytische Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie

Beschlussvorschläge:

- I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss nimmt den bisherigen Entwurf zum Handlungskonzept Wohnen und zu den analytischen Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie zur Kenntnis.
- II. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt den bisherigen Entwurf zum Handlungskonzept Wohnen und zu den analytischen Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie durch die Verwaltung für eine Öffentlichkeitsbeteiligung von mindestens 30 Tage im Sommer 2022 offen zu legen. Eine öffentliche Bekanntmachung über den genauen Zeitraum sowie die Modalitäten ist seitens der Verwaltung im Vorfeld zu veröffentlichen.

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 Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 25.08.2020 beraten. Der Endbericht mit wohnungspolitischen Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen sowie erste konkretisierende Anwendungsmethoden für die Umsetzung der Baulandstrategie liegen nun im Entwurf vor und sind dieser Vorlage angefügt.

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 im Rahmen der Handlungsmöglichkeiten der Stadt entgegengewirkt werden. Im Handlungskonzept Wohnen wurden entsprechend Ziele und Maßnahmen formuliert (siehe Kapitel 6 im Handlungskonzept Wohnen).

Zentrales Ergebnis im Rahmen eines neuen Baulandbeschlusses ist 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 2700 Wohnungen bis zum Jahr 2035 über Bebauungspläne erforderlich. Je nach Dichte (höhere Dichte: 46 WE/ha, mittlere Dichte: 32 WE/ha) ergibt dies einen Flächenbedarf von 58 ha – 84 ha. Zum Vergleich: In Bergisch Gladbach liegt die Spannweite von Bebauungsdichten zwischen 20 WE/ha in locker bebauten Einfamilienhausgebieten und 70 WE/ha im Hermann-Löns-Quartier. Hierbei handelt es sich um dies Bruttodichten inkl. Erschließungs- und Infrastrukturanteilen.

Wie bereits durch die Baulandstrategie beschlossen, sind Bebauungspläne mit Wohnnutzungen nur noch mittels des Zwischenerwerbsmodells (Variante A) oder des Kooperationsmodells (Variante B) zu entwickeln. Das beauftragte Büro Quaestio Forschung und Beratung GmbH aus Bonn wird den Entwurf Endbericht zum Handlungskonzept Wohnen sowie die

analytischen Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie im Rahmen einer Kurzpräsentation dem Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 08.06.22 vorstellen.

Der derzeitige Entwurf des Handlungskonzeptes Wohnen soll der Öffentlichkeit inklusive der Wohnungswirtschaft und der Politik zur Beteiligung vorgelegt werden. Angedacht ist das Konzept noch im Laufe des Sommers für mindestens 30 Tage zur Beteiligung offenzulegen. Die Ferienzeit wird entsprechend berücksichtigt. Eine öffentliche Bekanntmachung über den genauen Zeitraum und die Modalitäten wird noch erfolgen.

Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Entwurf des Handlungskonzeptes Wohnen und den analytischen Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie mit den Anregungen der Öffentlichkeit 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 rechtssicher und bauleitplanerisch verbindlich anwenden zu können. Die angedachte Einführung der verpflichtenden Quote von 30% geförderten Wohnungsbau im Bezug zur geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung, die mittels Bebauungspläne entstehen, soll zeitgleich zum Handlungskonzept Wohnen mit einem neuem Baulandbeschluss beschlossen werden.

Anlagen:

Anlage 1: Handlungskonzept Wohnen für Bergisch Gladbach – Entwurf Endbericht

Anlage 2: Analytische Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie – Entwurf Endbericht