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

16.09.2022

Dokumentation Bürgerinformation zum Entwurf Handlungskonzept Wohnen/analytische Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie am 15.08.2022 im Rathaus Bensberg 18:00 - 19:45 Uhr

Anwesend 12 Bürger*Innen/Vertreter der Immobilienwirtschaft und eine Pressevertreterin

Übersicht aller relevanter Anregungen:

Anregung	Stellungnahme des Bürgersmeisters	Empfehlung
Die Datenbasis von 2019 sollte aktualisiert und darüber hinaus auch für die nächsten Jahre prognostiziert werden, um eine verlässliche Entscheidungsgrundlage für die nächsten Jahre zu haben.	Die Verwaltung hat den Bericht hinsichtlich aktueller Datengrundlagen überprüft. Einige Daten konnten aktualisiert werden, z.B. zur Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung der Bodenrichtwerte, Altersstruktur, Geburten- und Sterberate, Wanderungsbewegungen, etc. Alle Daten, insbesondere zur Bezahlbarkeitsanalyse, konnten aber nicht aktualisiert werden, da der Auftrag mit dem Büro Quaestio Beratung und Forschung aus Bonn bereits abgeschlossen ist und eine nachträgliche Aktualisierung eine zeitliche Verzögerung des Beschlusses des Konzeptes verursachen würde. Vor dem Hintergrund, dass die Verwaltung das Handlungskonzept Wohnen benötigt, um die wohnungspolitischen Ziele rasch anwenden zu können wird empfohlen auf eine ganzzeitliche Aktualisierung der Daten zu verzichten und diese in Rahmen einer Fortschreibung des Konzeptes zu tun. Zudem soll ein Sachstandsbericht im zwei-Jahresrhythmus die Wirksamkeit der Maßnahmen aufzeigen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt.
Es wird zu Bedenken gegeben, dass ein Zwischenerwerb seitens der Stadt Grunderwerbssteuererforderungen auslöse und Grundstücke sich dadurch verteuern würden.	Es ist richtig, dass ein Zwischenerwerb von Grundstücken der Stadt Grunderwerbssteuer auslöst und Grundstücke dadurch auch teurer werden. 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.
Der Zwischenerwerb wird die Entwicklung von Wohnbauflächen verzögern.	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.

Der städtebauliche Vertrag sei im Vergleich zum Zwischenerwerb ein gutes Instrument, da die Stadt hierdurch Einfluss nehmen könne.	Der städtebauliche Vertrag wird auch seitens der Verwaltung als funktionierendes Instrument betrachtet, um Bauland zusammen mit Grundstücksentwicklern unter Beachtung von städtischen Zielen zu entwickeln. Dementsprechend ist er im Rahmen des Kooperationsmodell auch Instrument der beschlossenen Baulandstrategie. 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.
Aufgrund der aktuellen Baukosten seien aber eine 30% Quote für den geförderten Wohnungsbau schwierig bzw. nicht finanzierbar. Grundsätzlich fehle die staatliche Förderung für den sozialgeförderten Wohnungsbau.	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 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-	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

	wohnraumfoerderungsbestimmungen-wfb2022.pdf?contentType=application/pdf&pfad=/8/2/7582/	
Insgesamt seien das Wachendorff- und das Zanders-Areal die einzigen wirklichen Flächenoptionen. Das Ziel 2.700 Wohnungen bis zum Jahr 2035 zu errichten wird als nicht realistisch betrachtet, auch vor dem Hintergrund der derzeitigen Priorisierung der Bebauungspläne.	Das Wachendorff- und Zanders-Areal bieten mit insgesamt 40 ha erhebliche Potentiale für den Wohnungsbau. Darüber hinaus stehen weitere Potentialflächen aus dem FNP 2035 und Innentwicklungsreserven zur Verfügung. Das Ziel 2.700 Wohnungen bis zum Jahr 2035 zu realisieren ist ein ehrgeiziges. Letztendlich wird in politischen Entscheidungsprozessen festgelegt, wie diese Flächenpotentiale zukünftig genutzt werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Es wird sich erkundigt, ob für laufende Bebauungspläne die 30% Quote bereits greife.	Die Baulandstrategie ist bereits beschlossen worden und findet Anwendung soweit dies derzeit rechtlich möglich ist (siehe Drucksachen-Nr. 0378/2019). Mittels des Handlungskonzeptes Wohnen ist vorgesehen, die 30% Quotierung rechtssicher und verbindlich anzuwenden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Es wird berichtet, dass sich der geförderte Wohnungsbau für Investoren durchaus rechne.	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 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 Vorha-	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

	bensträger 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/	
Ein zu komplexes Abschöpfungsmodell verlangsame Planverfahren. Es wird für eine einfache, handhabbare Regelung plädiert.	Auch aus dem Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen in NRW heraus schlägt die Stadtverwaltung eine pauschale Mindestquote von 30% für den geförderten Wohnungsbau vor, um eine einfache Handhabung zu gewährleisten. 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 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.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Es wird sich erkundigt, ob eine Bagatellgrenze vorgesehen ist.	Im Entwurf des Handlungskonzeptes Wohnen ist folgende Bagatellregelung vorgesehen: Wird bestehendes Bauplanungsrecht überplant, werden Eigentümer, die diese Planung nicht ausgelöst haben und nur auf Betreiben der Stadt aus städtebaulichen Gründen (sinnvolle Gebietsabgrenzung) hinzugezogen wurden nicht an den Baufolgekosten beteiligt. Erhalten sie einen Planungsmehrwert und dieser überschreitet eine Bagatellgrenze (ab der fünften zusätzlichen Wohneinheit) je Grundstück, so sind sie über einen Zusammenschluss zu einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) zur Mitwirkung zu bewegen. Der Baulandbeschluss wird angewendet, wenn durch das Planverfahren nachweislich ein Planungsmehrwert entsteht. Kriterien zur Bemessung sind die Veränderung der Bruttogeschossfläche sowie Art und Maß der baulichen Nutzung. Für Vorhabenträger, die Auslöser eines neuen Planverfahrens sind, gilt der Baulandbeschluss	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

	ab dem planungsrechtlich ersten m² der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzungen.	
Es wird gefragt, ob das Handlungskonzept Wohnen Vorgaben zur Art der Bebauung mache (EFH, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus, Dichtevorgaben).	Das Handlungskonzept Wohnen sieht nicht vor, Vorgaben zur Art der Bebauung zu machen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Zudem wird angeregt mit den Nachbarkommunen zwecks des angespannten regionalen Wohnungsmarktes in Austausch zu gehen.	Auch seitens der Stadt wird die Notwendigkeit gesehen mit den Nachbarkommunen zwecks des angespannten Wohnungsmarktes in den Austausch zu gehen. Daher wird auf Seite 64 des Handlungskonzeptes Wohnen auch die Maßnahme *Die Stadt sucht aktiv interkommunale Zusammenarbeit, um regionale Wohnraumversorgung voranzutreiben* vorgeschlagen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
In einer weiteren Wortmeldung wird erläutert, dass eine Verpflichtungserklärung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sehr wichtig sei.	Diese Einschätzung wird seitens der Stadt geteilt. Die Unterzeichnung von Absichtserklärungen/Verpflichtungserklärungen im Rahmen von Aufstellung bei Bebauungsplänen ist bereits etablierte Praxis in Bergisch Gladbach.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Eine verpflichtende Quote für den sozialgeförderten Wohnungsbau von wäre 15-20 % gut. In Osnabrück gäbe es flexible Quoten zwischen 10-30% für den geförderten Wohnungsbau.	Die Analysen zum Handlungskonzept Wohnen haben gezeigt, dass eine Quote von 30% bis 40% des Neubaus im geförderten Wohnungsbau auf Flächen mit Bebauungsplan-Erfordernis in Abhängigkeit von der Bauleistung erforderlich ist, um den aktuellen Bestand geförderter Wohnungen zu erhalten. Unter Abwägung der verschiedenen Perspektiven und Analyseansätzen wird empfohlen, im Rahmen der Baulandstrategie Bergisch Gladbach die verpflichtende Quote geförderten Wohnungsbau auf 30% der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung festzulegen. 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.
Bezüglich der knappen Personal-	Externe Dienstleister können eine sinnvolle Ergänzung bei der Schaffung von Planungsrecht sein. Eine Beauf-	Die Anregung wird

kapazitäten der Verwaltung wird vorgeschlagen, mehr Planungsbüros zu beauftragen.	tragung ist aber grundsätzlich vom Einzelfall abhängig.	zur Kenntnis genommen.
Es wird gefragt, ob eine Erfüllung der Pflicht der Errichtung sozial geförderten Wohnraums auch auf anderen Grundstücken wie beispielsweise in Aachen möglich sei.	Eine solche Regelung ist im Handlungskonzept Wohnen nicht vorgesehen.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
Eine Person erkundigt sich, ob mit dem Handlungskonzept Wohnen auch Maßnahmen für den preisgedämpften Wohnungsbau ergriffen werden. In Köln gäbe es die Idee 20% der zu errichtenden Wohnfläche für den preisgedämpften Wohnungsbau vorzusehen.	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.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Ein Bürger erläutert, dass die Standards fürs Bauen hochgesetzt werden und das Wohnen dadurch generell teurer wird.	Das Handlungskonzept Wohnen macht keine städtischen Vorgaben zu baulichen Standards, die über bestehende Regelungen hinausgehen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
Eine Bürgerin fragt wie hoch die Leerstandsquote in Bergisch Gladbach sei und was die Stadt unternehme um gegen Leerstand vorzugehen. Der Wohnraum würde jetzt benötigt werden.	Im Handlungskonzept Wohnen sind explizit keine Sanktionen gegen Leerstand oder Zweckentfremdung von Wohnraum vorgesehen, da es ein dialog- und kooperationsorientiertes Konzept ist. Die ordnungsrechtlichen Maßnahmen stehen der Stadt weiterhin zur Verfügung und werden auch im Einzelfall angewendet. Die derzeitige Leerstandsquote (Wohnraum und Gewerbe) in Bergisch Gladbach liegt nach vorhandenen Daten bei ca. 1,25 Prozent und somit am unteren Ende der üblichen Fluktuationsreserve von 1-3%.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.