



Wohnungsbauprogramm Leverkusen 2030+

Handlungsfelder und -empfehlungen

Stadtentwicklungsausschuss

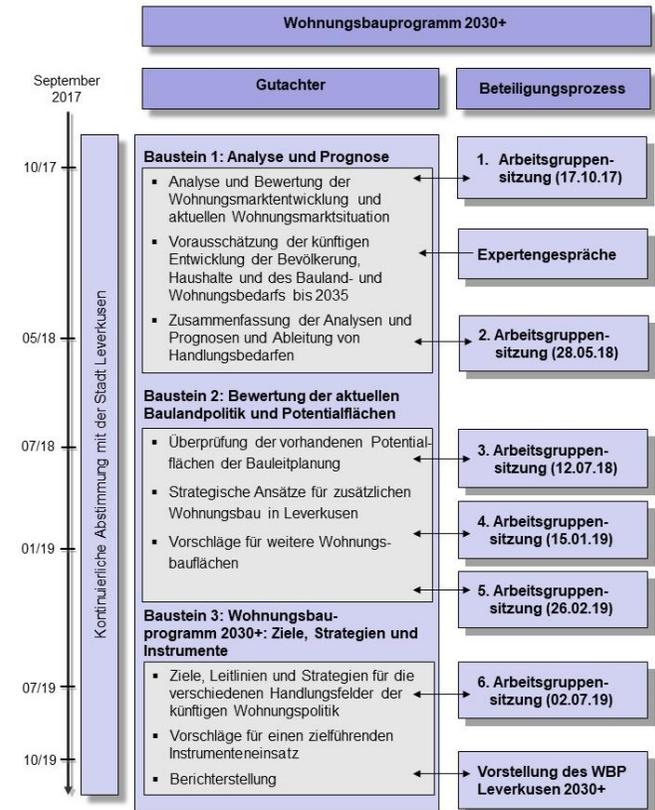
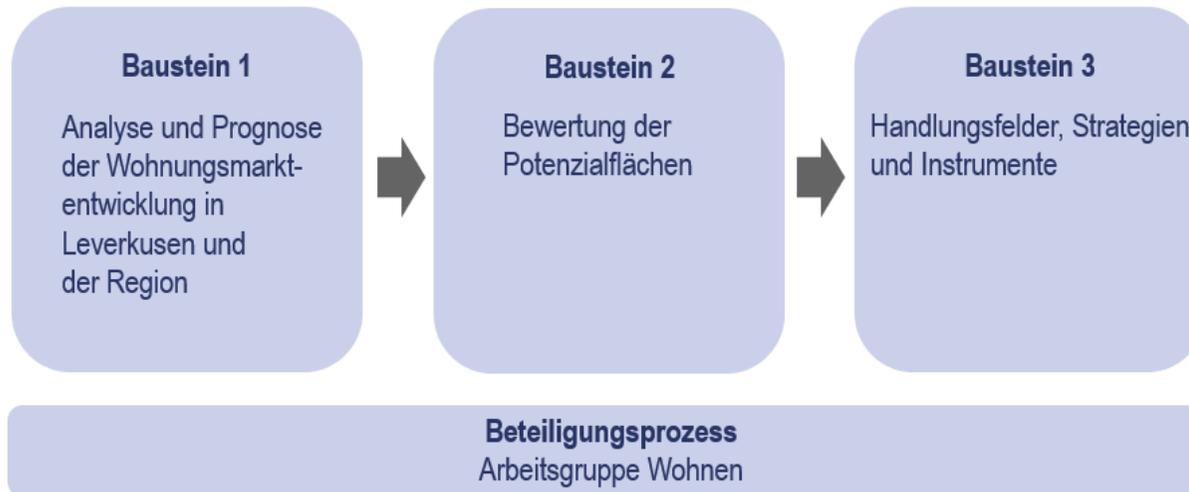
Leverkusen

18. November 2019

- **Das Wohnungsbauprogramm Leverkusen 2030+**
- **Wohnungsnachfrage, Neubaubedarfe und Wohnbaupotenziale in Leverkusen**
- **Handlungsfelder und -empfehlungen**

Wohnungsbauprogramm 2030+ Inhalt und Erstellungsprozess

Einleitung

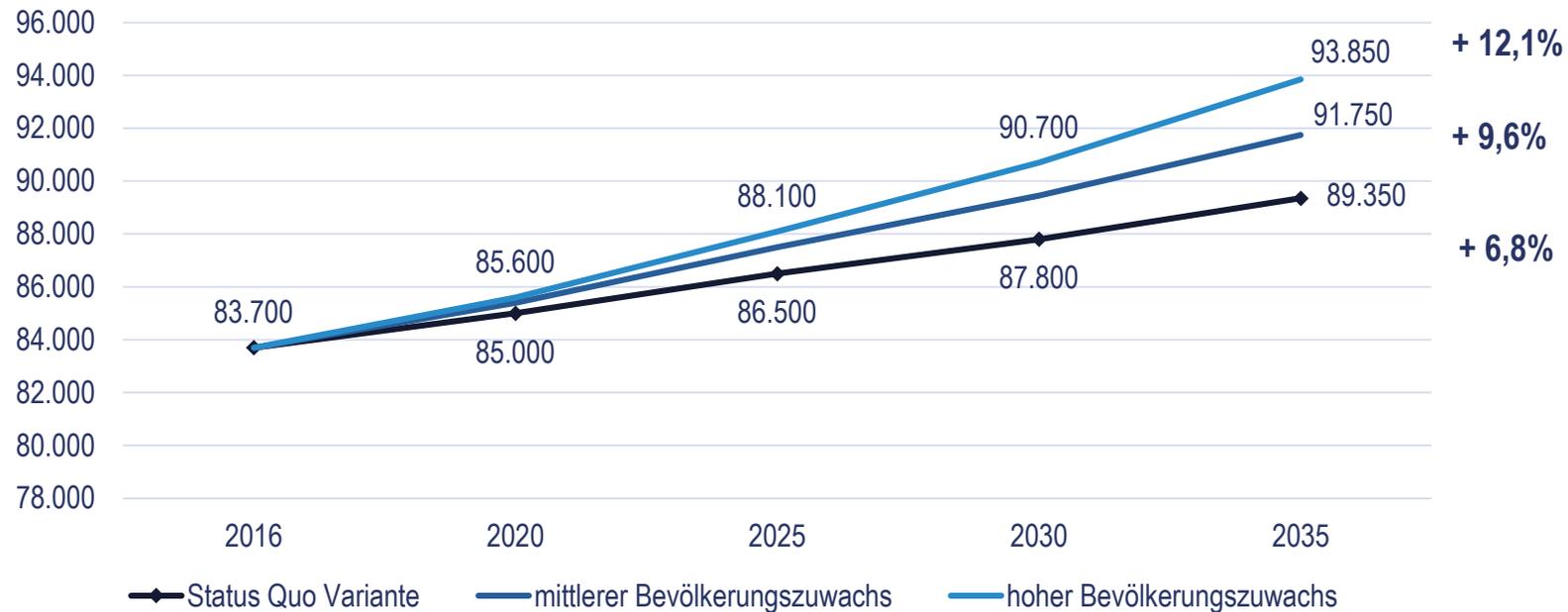


Wohnungsnachfrage, Neubaubedarfe und Wohnbaupotenziale in Leverkusen

Wohnungsnachfrage in Leverkusen wird – je nach Variante – bis 2035 um 7 bis 12 % steigen

Wohnungsnachfrage

Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Leverkusen 2016-2035
 (Basisjahr 2016, Haupt und Nebenwohnsitze)

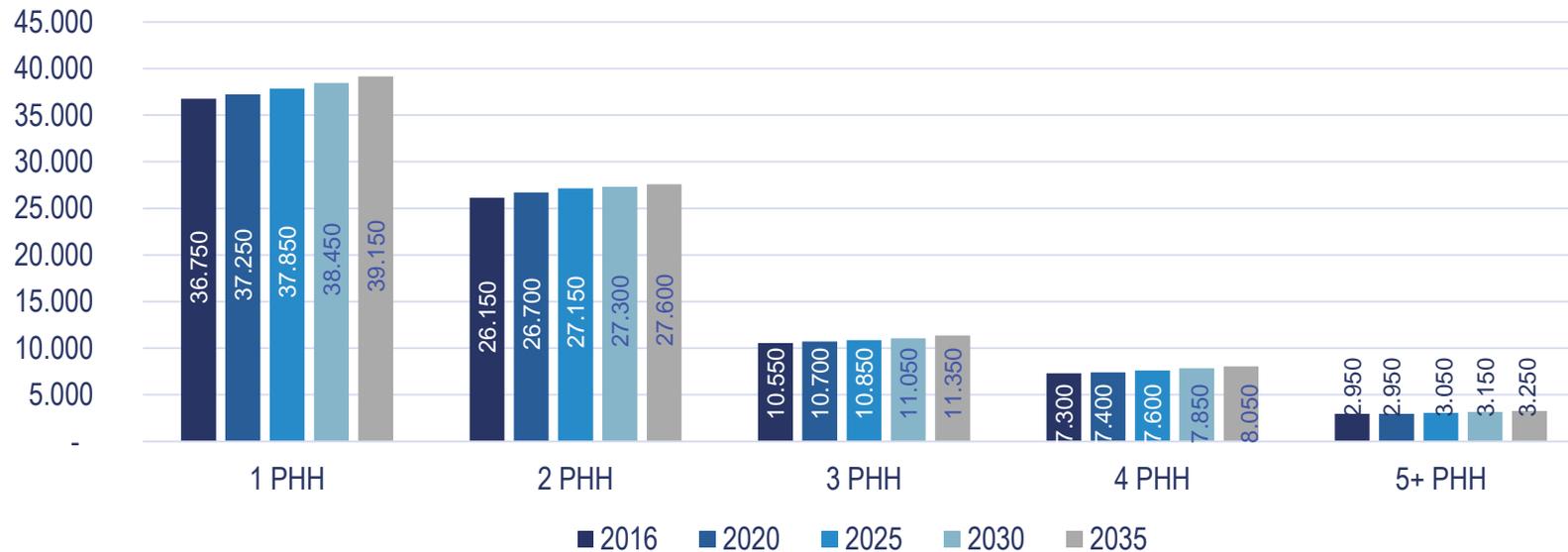


Quelle: Berechnung F+B 2018

Anstieg der Wohnungsnachfrage wird einhergehen mit Veränderungen der Nachfragestruktur

Wohnungsnachfrage

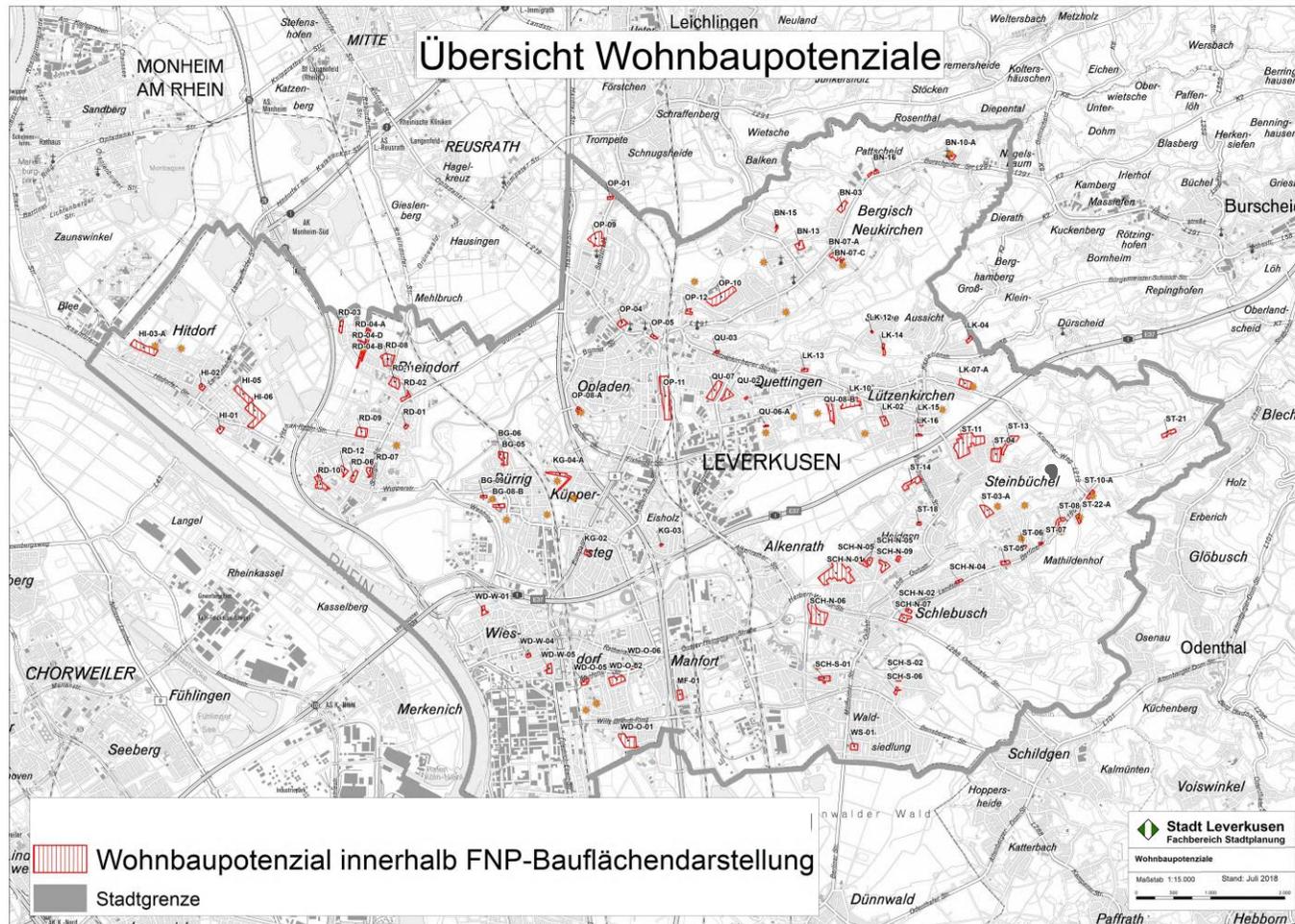
Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Leverkusen nach Haushaltsgröße 2016-2035 in der Status-Quo-Variante (Basisjahr 2016, Haupt und Nebenwohnsitze*)



* inkl. Heimbevölkerung
 Quelle: Berechnung F+B 2018

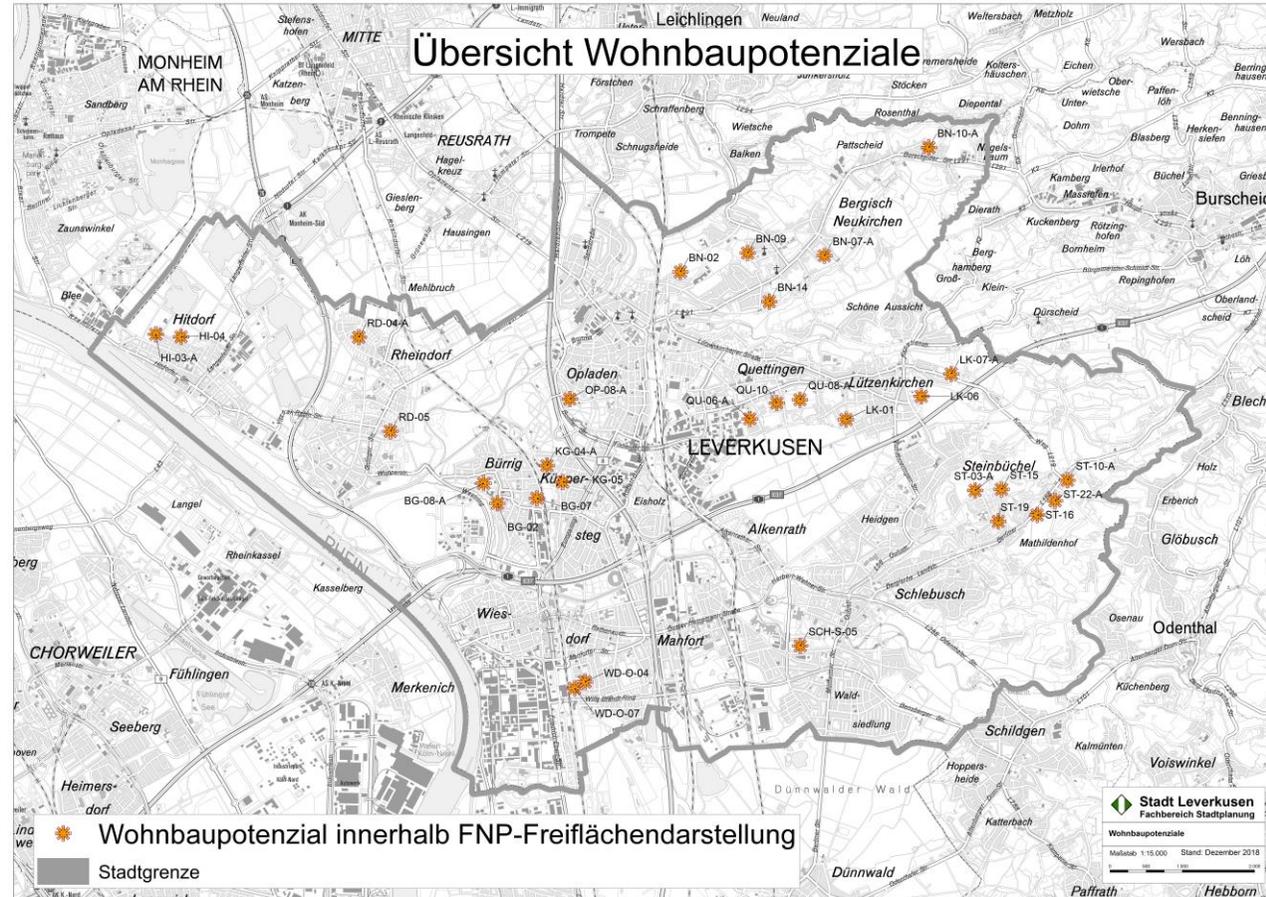
Wohnbaupotenzialflächen von 109 ha innerhalb der FNP-Bauflächendarstellung

Wohnbaupotenziale



Aktuell in der Diskussion: Wohnbaupotenzialflächen, bei denen im FNP eine Umwidmung von Grün- zu Wohnbauflächen möglich erscheint

Wohnbaupotenziale



Flächenbilanz: Vergleich der Varianten

	Segment	Flächenbedarf 2035 in ha	Baulücken (50%) in ha	Wohnbaupotenzialflächen		Flächenbilanz	
				Wohnbau- darstellung FNP in ha	Freiflächen- darstellung FNP in ha	<u>ohne</u> Freiflächen in ha	<u>inkl.</u> Freiflächen in ha
Status quo- Variante	EFH	97,2	12,2	71,1	35,9	-13,9	22,0
	MFH	77,1	8	38,2	18,3	-30,9	-12,6
	Insgesamt	174,3	20,2	109,3	54,2	-44,8	9,4
Mittlere Variante	EFH	119,9	12,2	71,1	35,9	-36,6	-0,7
	MFH	95,1	8	38,2	18,3	-48,9	-30,6
	Insgesamt	215	20,2	109,3	54,2	-85,5	-31,3
Obere Variante	EFH	140,2	12,2	71,1	35,9	-56,9	-21,0
	MFH	111,2	8	38,2	18,3	-65	-46,7
	Insgesamt	251,4	20,2	109,3	54,2	-121,9	-67,7

Zwischenfazit: Zur Deckung des künftigen Wohnungsbedarfes müssen Flächen außerhalb der Bauflächen-darstellung des FNP betrachtet werden

- In der *Status quo-Variante* könnte der Bedarf von 174 ha an Wohnbauflächen gedeckt werden, wenn nahezu alle Flächen aktiviert werden können – dies erscheint allerdings unrealistisch
- Das sich bei der *mittleren* und *oberen Variante* ergebende Defizit lässt sich auch durch die Aktivierung aller Potenziale nicht vermeiden
- Aber es ist jetzt schon absehbar, dass es notwendig sein wird, die Entwicklung von weiteren Freiraumflächen aus dem FNP als Wohnbaupotenzialflächen zu prüfen und den Prozess der Neuaufstellung des Regionalplanes intensiv zu diskutieren
- Eingehende Untersuchung der Flächen anhand von insgesamt 12 Bewertungskriterien zeigt: knapp 90 % der zur Diskussion stehenden Wohnbaupotenzialflächen sind gut bis sehr gut für den Wohnungsbau geeignet

Handlungsfelder und -empfehlungen

Zentrale Handlungsfelder des Wohnungsbauprogramms 2030+

Handlungsfelder

1 Baulandentwicklung

2 Innenentwicklung

3 Bestandsentwicklung

4 Soziale Wohnraumversorgung

5 Wohnungsbau für bestimmte Zielgruppen

6 Lokale Kooperation und Kommunikation



Das übergeordnete Ziel:

**Ein ausreichendes, vielfältiges und
bezahlbares Wohnungsangebot
zu schaffen**

Klärung und Abstimmung des weiteren Vorgehens der Stadt bei der Flächenentwicklung

Handlungsempfehlungen

- Wohnungsbauprogramm Leverkusen 2030+ ist erst der Startschuss für eine weitergehende intensive Beschäftigung mit dem Thema Wohnungspolitik und Umgang mit Flächenreserven
- Sinnvoll wäre eine im möglichst großen Konsens beschlossene Vision darüber, wo Leverkusen in zehn bis 15 Jahren stehen möchte (Einwohnerzahl, Wirtschaft, Verkehrssituation, Siedlungsstruktur, Freizeitwert etc.)
- Aufstellung eines Zeit- und Meilensteinplanes für die Aktivierung der Wohnungsbau-potenzialflächen, was wann mit diesen Flächen geschehen soll und welche Schritte wann eingeleitet werden – dies ist wichtig für den effizienten Einsatz der knappen personellen und finanziellen Ressourcen

Fokussierung auf das planerisch, finanziell und personell Machbare

Handlungsempfehlungen

- Der erste Schritt: vorhandene (Flächen-)Potenziale nutzen:
 - Aktivierung der Baulücken intensivieren (Ansprache von Eigentümern)
 - vorhandene Wohnungsbauflächen konsequent entwickeln
 - Freiraumflächen zu Wohnungsbauflächen im FNP umwandeln
 - Nachverdichtung im Bestand ermöglichen
 - Realisierung höherer baulicher Dichten prüfen
- Die weiteren Schritte sollten u.a. politische Beschlüsse über zentrale wohnungspolitische Rahmenbedingungen und Instrumente der Stadt Leverkusen beinhalten:

- Ein Baulandmodell ist ein informelles Instrument,
 - das zentrale Rahmenbedingungen der Baulandentwicklung (Dichte, Art der Bebauung, Relation geförderter-/frei finanzierten Wohnungsbau etc.) beschreibt und
 - unter Festlegung von bodenpolitischen und sozialen Zielen der verbesserten Bereitstellung von Bauland dient
- Vorteile:
 - Transparente und rechtlich verbindliche Grundlage für die Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen und des planerischen Handelns
 - Definierte Abschöpfung von Planungswertgewinnen zur Refinanzierung von Infrastrukturfolgekosten der Stadt
 - Einheitliche politische Leitschnur in der Verhandlung mit Investoren, keine Aushandlung von städtebaulichen Verträgen als Einzelprojekte mehr notwendig

Gründung eines – wenn auch kleinen – städtischen Grundstücksfonds

Handlungsempfehlungen

- Gründung einer eigenen Stadtentwicklungsgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH
- In diese werden die vorhandenen kommunalen Liegenschaften, vor allem die bisher schon für den Wohnungsbau planungsrechtlich gesicherten Grundstücke eingebracht
- Die GmbH ist haushaltsrechtlich nicht Teil des Kommunalhaushaltes und von daher nicht dem Genehmigungsvorbehalt der Kommunalaufsicht unterworfen
- Vorteile:
 - Möglichkeit der Einflussnahme auf die spätere Nutzung und den Preis der Grundstücke (z.B. sozialer Wohnungsbau)
 - (Teilweise) Finanzierung der Infrastrukturkosten durch die Bodenwertsteigerung möglich
 - Finanzierung von Grundstückskäufen über die normalen Beleihungswerte grundpfandrechtlicher Besicherung

Mut zum Austesten von gestalterischen und planerischen Vorgaben – z. B. Bauen auf „neuen“ Flächen

Handlungsempfehlungen

- Wohnungsneubau auf bislang nicht für Wohnen genutzte Flächen, z.B. durch:
 - die Entwicklung von Konversionsflächen
 - die Überbauung von Verkehrsflächen, wie z.B. PKW-Stellplätzen
 - die Überbauung/Aufstockung von großflächigen Einzelhandelsflächen
- Vorteile:
 - Schonung der vorhandenen Flächenpotenziale
- Nachteile:
 - Aufwändige Ansprache von Investoren und Flächeneigentümern z. T. aus dem Segment großer Einzelhandelsketten, „Chefsache“



Beispiel: Parkplatzüberbauung

Hierzu gehören u.a.:

- die weitere Digitalisierung der Verwaltung, z. B. der digitale Bauantrag
- die Lockerung möglicherweise überholter Vorgaben, z. B. bei der Stellplatzsatzung
- angemessene personelle Ausstattung des Bau- und Planungsamtes
- Prioritäten setzen, nicht verzetteln (auch bei den Instrumenten)
- Konzeptvergaben nutzen (Abkehr vom Höchstpreisgebot gegen Einräumung von städtebaulichen und wohnungspolitischen Auflagen)
- Budgets für externe juristische Beratung einkalkulieren (z. B. für die Entwicklung eines Baulandmodells oder der Ausgestaltung von Erbbaurechtsmodellen)
- Proaktive innovative Bürgerbeteiligung, um Vorbehalten und Widerständen frühzeitig begegnen zu können

Wohnungspolitik ist gelebte Sozial- und Standortpolitik

Mit dem Wohnungsbauprogramm 2030+ bekennt sich Leverkusen zu seiner sozialpolitischen Verantwortung für seine Bürgerinnen und Bürger und für diejenigen, die hinzuziehen wollen.

Wenn zu wenig gebaut wird, steigen die Preise bei Mieten und im Eigentum. Deshalb profitiert auch der Wirtschaftsstandort Leverkusen von einer auf Ausgleich bedachten aktiven Wohnungspolitik.



F+B Forschung und Beratung für
Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Internet: www.f-und-b.de

Ansprechpartner:

Manfred Neuhöfer
Telefon (0 21 37) 9 37 91 31
E-Mail: mneuhoefer@f-und-b.de