

Der Oberbürgermeister

I/01-011-20-06-kr

Dezernat/Fachbereich/AZ

16.04.14

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	28.04.2014	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	05.05.2014	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	06.05.2014	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	08.05.2014	Beratung	öffentlich
Finanzausschuss	12.05.2014	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	19.05.2014	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Sozialer Wohnungsbau

- Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 21.03.14
- Stellungnahme der Verwaltung vom 14.04.14 (Anlage)

01

– über Herrn Oberbürgermeister Buchhorn

gez. Buchhorn

Sozialer Wohnungsbau
- Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 21.03.14
- Nr. 2713/2014 (ö)

Der Rat hat am 15.07.2013 das von der Verwaltung vorgelegte Handlungsprogramm Wohnen - Geschosswohnungsbau und Preiswerter Wohnraum in Leverkusen beschlossen (Vorlage Nr. 2204/2013).

Danach ist es Ziel der Stadt Leverkusen, bis zum Jahr 2030 zusätzlich 1.000 Mietgeschosswohnungen mit öffentlicher Förderung zu realisieren, um das preiswerte Mietsegment zu sichern. Bestandteil der Vorlage ist auch eine Liste der derzeitigen Standorte (siehe Anlage), auf denen Geschosswohnungsbau und geförderter Wohnungsbau im Stadtgebiet entstehen können.

In dieser Vorlage wurde aber auch deutlich gemacht, dass für die errechneten Bedarfe derzeit zu wenig Potentialflächen vorhanden sind. Nach der beigefügten Liste können auf 9,2 Hektar Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau maximal 750 Wohneinheiten entstehen. Mit Ausnahme von zwei Standorten sind alle Standorte auch für den Bau von geförderten Wohnungen geeignet. Unter Anwendung der beschlossenen Quote, nach der je nach Größe des Baugebietes bis zu 25% der entstehenden Wohnungen mit öffentlicher Förderung realisiert werden sollen, können insgesamt rund 150 geförderte Wohnungen entstehen. Auf den in der Liste aufgezählten Flächen, die in städtischem Eigentum liegen, ist die Quote bindend und wird umgesetzt. Auf Privatflächen wird die Quote mit den Investoren verhandelt.

Zur Umsetzung der Quote auf künftig frei werdenden, heute noch nicht bekannten Standorten für den geförderten Wohnungsbau bereitet die Verwaltung derzeit die Beauftragung eines externen Sachverständigen vor, der ein Modell der sozialgerechten Bodennutzung für Leverkusen entwickeln soll, mit dem Ziel, die Realisierung von geförderten Wohnungen zu verstetigen.

Die vom Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht koordinierte AG „Preiswerter Wohnraum“ traf sich im März dieses Jahres, um sich mit den neuesten Förderkonditionen des Landes zu befassen. Die Verwaltung steht zu diesem Thema somit bereits in einem regelmäßigen Austausch mit der Wohnungswirtschaft.

Ergänzend hierzu kann mitgeteilt werden, dass die Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) aktuell 54 Wohneinheiten im Bau hat, von denen 34

öffentlich gefördert werden. Die Projektentwicklung bis zum Jahr 2016 sieht weitere 158 Wohneinheiten – überwiegend öffentlich gefördert – vor.

Finanzen i. V. m. Stadtplanung und Bauaufsicht sowie Wohnungsgesellschaft
Leverkusen

Anlage

ANHANG (Stand April 2013)

Die derzeitigen Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau wurden in der AG „Preiswerter Wohnraum“ unabhängig von ihrer derzeitigen Rechtslage und Eigentümerstruktur hinsichtlich ihrer Eignung und Vermarktungschancen für den Geschosswohnungsbau bewertet. Die Arbeitsgruppe wurde als eine begleitende Maßnahme zur Sicherung des preiswerten Wohnraums nach verwaltungsinterner Abstimmung im November 2012 einberufen und traf sich zum ersten Mal am 14.11.2012. Ihr gehören Vertreter der Stadtverwaltung sowie Leverkusener Wohnungsunternehmen und lokale Verbände der Wohnungswirtschaft an.

In einem weiteren Schritt wurden die Flächen in der Arbeitsgruppe jeweils hinsichtlich ihrer Eignung für den Bau von geförderten Wohnungen betrachtet. In diese Überlegungen flossen Merkmale wie Lage, örtliche Bebauung, Siedlungsstruktur, ansässige Wohnbevölkerung und weitere soziale Aspekte sowie Preisstruktur ein. Die Maßnahmen ‚Sicherung von Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau‘ und ‚Förderung des sozialen Wohnungsbaus‘ sind auf die derzeitigen Potentialflächen wie folgt anzuwenden:

Nr.	Name der Fläche	Größe der Fläche (Hektar)	Realisierbare Wohneinheiten	Maßnahme Sicherung von Potentialflächen für Geschosswohnungsbau	Eignung für den geförderten Wohnungsbau (bewertet in der AG „Preiswerter Wohnraum“)	Maßnahme Förderung des sozialen Wohnungsbaus: 20% bzw. 25% Quote verhandeln bzw. sichern
Flächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan in Privateigentum						
1	Ehemaliges Textar Gelände, Mülheimer Straße (Schlebusch)	0,31	15 - 30	Nicht anwendbar	Nachträglich aufgenommen, aus Sicht der Verwaltung geeignet für öffentlich geförderten Wohnungsbau	Verhandlungen mit Investor führen
2	Parkhausnebenfläche Kantstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße (Opladen)	0,36	50 - 55	Nicht anwendbar	Geeignet in einer Mischung freifinanzierter und öffentlich geförderter	Verhandlungen mit Investor führen

					Wohnungsbau	
Städtische Flächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan bzw. eingeleitetem Planverfahren						
3	Landesgartenschau/Stadtkante, Niederfeldstraße (Wiesdorf)	1,17	55 - 65	Stadt bindet sich an Festsetzung Geschosswohnungsbau und erzielt hierüber Einvernehmen mit Investor	Geeignet für öffentlich geförderten Wohnungsbau	Verhandlungen mit Investor führen
4	Ehemaliger Sportplatz, Heinrich-Lübke-Straße, Teilfläche Geschosswohnungsbau (Steinbüchel)	0,55	25 - 30	Stadt bindet sich an Festsetzung Geschosswohnungsbau und erzielt hierüber Einvernehmen mit Investor	Nicht geeignet für den öffentlich geförderten Wohnungsbau	-
Privatflächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan bzw. eingeleitetem Planverfahren						
5	Wiesdorf-Süd, ehemalige Ganser-Brauerei, Friedrich-Ebert-Straße (Wiesdorf)	0,65	50 - 60	Stadt folgt der vorgeschlagenen Festsetzung Geschosswohnungsbau	Geeignet für öffentlich geförderten Wohnungsbau	Verhandlungen mit Investor führen
Flächen ohne bisheriges Planverfahren						
6	NBSO Westseite (Opladen)	2,7	150 - 300	Prüfung der vorrangigen Festsetzung mit Geschosswohnungsbau	Geeignet in einer Mischung freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungsbau	25%-Quote über städtebaulichen Vertrag sichern
7	Marktplatz/Wiesdorf-Stadtmitte, Dönhoffstraße (Wiesdorf)	0,08	5 - 15	Prüfung der vorrangigen Festsetzung mit Geschosswohnungsbau	Geeignet für öffentlich geförderten Wohnungsbau	Verhandlungen mit Investor führen

8	Kirchengelände, Alkenrather Straße, Teilfläche Geschoss- wohnungsbau (Alkenrath)	0,32	15 - 20	Prüfung der vorrangigen Festsetzung mit Geschosswohnungsbau	Nicht geeignet für öffentlich geförderten Wohnungsbau	-
9	Ehemaliges Busunternehmen Hebbel, Berliner Straße (Steinbüchel)	0,36	15 - 20	Prüfung der vorrangigen Festsetzung mit Geschosswohnungsbau	Geeignet für öffentlich geförderten Wohnungsbau	Verhandlungen mit Investor führen
10	Jücherfeld, Wilmersdorfer Straße, Teilfläche Geschosswohnungsbau (Steinbüchel)	0,38	20 - 35	Prüfung der vorrangigen Festsetzung mit Geschosswohnungsbau	Geeignet in einer Mischung freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungsbau	Verhandlungen mit Investor führen
11	Grüner Weg, Teilfläche Geschosswohnungsbau (Schlebusch)	2,30	110 - 120	Prüfung der vorrangigen Festsetzung mit Geschosswohnungsbau	Geeignet in einer Mischung freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungsbau	Verhandlungen mit Investor führen
	Gesamt	9,2	500 - 750			