



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/3606

Der Oberbürgermeister

I/01-011-12-11-Ig

Dezernat/Fachbereich/AZ

09.06.2020

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Anregungen und Beschwerden	18.06.2020	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Wohnbauflächen und weitere Förderungen für gemeinschaftliche Bauprojekte
- Bürgerantrag vom 22.03.2020

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung auf den Engpass auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt und die damit verbundenen Preissteigerungen von Wohnbauflächen aufgrund der demografischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen sowie auf den Wettbewerb zu anderen Nutzungen hinweist. Wie bereits im Wohnungsbauprogramm 2030+ beschrieben, soll daher grundsätzlich aufgrund der geringen Nachfrage auf zielgruppenspezifischen Wohnungsbau verzichtet werden. Die Verwaltung wird jedoch Spezialbedarfe und konkrete Investorenanfragen berücksichtigen und damit gemeinschaftlich genutzte Bau- sowie Wohnprojekte unterstützen.

2. Der Bürgerantrag wird in diesem Zusammenhang für erledigt erklärt.

gezeichnet:
Richrath

Begründung:

Mit Schreiben vom 22.03.2020 (siehe Anlage 1) beantragt der Petent, dass die Stadt Leverkusen im Zusammenhang mit dem Wohnungsbauprogramm 2030+ gemeinschaftlich genutzte Bau- sowie Wohnprojekte fördert.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen können die personenbezogenen Daten des Originalantrags nicht mit abgedruckt werden. Sie sind zur weiteren Information der Mitglieder des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden den Sitzungsunterlagen in der nichtöffentlichen Anlage 2 beigelegt.

Die Verwaltung nimmt zu dem Bürgerantrag wie folgt Stellung:

Die Bevölkerungszahl, die Anzahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte sowie die Anzahl der Senioren in Leverkusen werden nach übereinstimmender Expertenmeinung weiter wachsen. Dadurch steigt der Flächenbedarf für Wohnbauflächen. Die unterschiedlichen Nutzungen wie Wohnen, Umwelt, Erholung, Gewerbe, Industrie, Freiraum, soziale Infrastrukturen sowie Verkehr und Einzelhandel stehen in einem direkten Wettbewerb um die vorhandenen Flächen. Dieser Wettbewerb führt zu massiven Engpässen und damit zu Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt. Um das Wachstum der Stadt Leverkusen städtebaulich und gesellschaftlich verträglich zu steuern, wurde eine perspektivische Gesamtstrategie, das Wohnungsbauprogramm 2030+, durch die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg (F+B) erarbeitet.

Vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen ist der prognostizierte Bedarf an Bauflächen mit den momentan im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächen nicht zu decken. Deshalb wurde im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 2030+ ein Flächenpool definiert. Es handelt sich hierbei um Flächen, die im FNP momentan als Freiraum, also landwirtschaftliche Fläche oder Grünfläche, gekennzeichnet sind und über ein förmliches FNP-Änderungsverfahren möglicherweise als Wohnbaufläche dargestellt und mittelfristig baulich entwickelt werden können. Diese Flächenauswahl wurde innerhalb der Verwaltung durch die verschiedenen Fachbereiche hinsichtlich einer prinzipiellen Eignung überschlägig überprüft und schließlich von den politischen Gremien kontrovers diskutiert.

Mit Vorlage Nr. 2019/3124 wurde Ende 2019 der Endbericht und damit das Wohnungsbauprogramm 2030+ als städtebauliches Entwicklungskonzept von den politischen Gremien zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss der im Gutachten vorgeschlagenen Potenzialflächen für den Wohnungsbau wurde bislang nicht gefasst.

Im Endbericht des Wohnungsbauprogramms 2030+ werden in Kapitel 3 zentrale Handlungsfelder für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Leverkusen aufgezeigt und mögliche bauland- und wohnungspolitische Strategien und Instrumente für die Umsetzung dargestellt. Ab Seite 141 werden im Handlungsfeld Wohnungsbau Maßnahmen und kommunale Beratungsangebote für bestimmte Zielgruppen, unter anderem auch für gemeinschaftliche Wohnprojekte, beschrieben und bewertet.

Generell sind neue, innovative Wohnformen und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Leverkusen zu begrüßen, da sie qualitative Impulse setzen könnten. Die Leverkusener

Wohnungsgesellschaften nehmen auch Anregungen zu innovativen Wohnprojekten gerne an. Nach der Einschätzung des Gutachters von F+B soll die Stadt auf Spezialbedarfe und konkrete Investorenanfragen reagieren. Grundsätzlich jedoch bewertet der Gutachter, dass der Wohnungsneubau für bestimmte Zielgruppen in Leverkusen keine quantitative Breitenwirkung entfaltet. Die Nachfrage nach zielgruppenspezifischen Wohnungsangeboten ist zu gering. Ein Neubau für bestimmte Zielgruppen ist ein risikoreiches Vorgehen und der Bedarf muss zunächst über sorgfältige Marktanalysen festgestellt werden. Projekte für bestimmte Zielgruppen könnten sich als Modeerscheinungen oder auch als einseitig nutzbar herausstellen und würden zukünftig beispielsweise schwer zu vermieten/verkaufen sein. Darüber hinaus ist die Interessenlage potenzieller Investoren zu berücksichtigen, die die Nachfrage nach Spezialimmobilien bestens kennen.

Aufgrund ihrer Haushaltssituation war es der Stadt Leverkusen in der Vergangenheit nicht möglich, über ausreichend eigene Flächen zu verfügen bzw. diese nach Zwischenerwerb mit bestimmten Zielaufgaben, wie beispielsweise zu neuen Wohnformen, wieder zu veräußern. Mit eigenen Flächen kann der Markt ein Stück weit gesteuert werden, auch städtische Ziele lassen sich einfacher umsetzen und konkrete Verabredungen können leichter mit der Wohnungswirtschaft getroffen werden.

Unter den gegebenen knappen personellen und finanziellen Rahmenbedingungen und entsprechend den Empfehlungen des Gutachters sollte der städtische, stadtplanerische Fokus deshalb nicht auf der Umsetzung des Wohnungsbaus für bestimmte Zielgruppen liegen, sondern auf anderen Maßnahmen und Instrumenten. Leverkusen braucht angesichts begrenzter Flächenreserven, einer besonderen geographischen Lage mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Verkehrs- und Industrieflächen nicht auf der gesamten Klaviatur baupolitischer Instrumente zu spielen. Vorrangig sollten gemäß dem Wohnungsbauprogramm 2030+ (S. 162) folgende Maßnahmen verfolgt werden:

- Digitalisierung des Verwaltungshandelns,
- Gründung eines - wenn auch noch kleinen - städtischen Grundstücksfonds, der aktiv im Sinne der beschlossenen stadtentwicklungspolitischen Ziele gemanagt wird,
- politischer Beschluss über zentrale wohnungspolitische Rahmenbedingungen der Stadt Leverkusen (Dichte, Art der Bebauung, Relation geförderter-/frei finanzierter Wohnungsbau etc.),
- Lockerung möglicherweise überholter Vorgaben, z. B. bei der Stellplatzsatzung,
- Aufstellung eines Zeit- und Meilensteinplanes bei den Wohnungspotenzialflächen, was wann mit diesen Flächen geschehen soll und welche Schritte wann eingeleitet werden,
- Mut zum Austesten von gestalterischen Vorgaben, die möglichst einvernehmlich mit potenziellen Investoren und Bauherren beschlossen werden sollten, dann aber durchaus Signalwirkungen erzielen können.

Anlage/n:

3606 - Anlage 1 - Bürgerantrag

3606 - Nichtöffentliche Anlage 2

Datum: Sonntag, 22 März, 2020

Betreff: Antrag Wohnbauflächen und weitere Förderungen für gemeinschaftliche Bauprojekte

An: Katrin.Lange <Katrin.Lange@stadt.leverkusen.de>

Hallo Frau Lange

Ich bitte Sie, diesen Antrag, der im Kontext mit dem Wohnungsbauprogramm 2030+ und meinen Studien zu gemeinschaftlichen Bauprojekten entstanden ist, an die zuständigen städtischen Gremien weiter zu leiten.

1. Die Gremien der Stadt befürworten gemeinschaftlich genutzte Bauprojekte die nach dem Organisationsprinzip der Bauformen und des genossenschaftlichen Bauens entstehen, statt nur isoliertes Wohnen in den bisherigen Leverkusener Bauprojekten.

2. a) Die Stadt Leverkusen weist Flächen aus, auf denen solche Wohnformen entstehen könnten, auch durch andere Widmungen im Wohnungsbauprogramm 2030+.
2.b) Die Stadt überprüft speziell das Gelände des ehemaligen Freibades Auermühle, in welcher Größe im Vergleich zu anderen Planungsansprüchen (?Krankenhausweiterungsbau...?) hier ein gemeinschaftliches Wohnprojekt angelegt werden könnte. (Das Wp2030+ weist hier Einzel- und Mehrfamilienhäuser als Nutzungsvorschlag aus, diese wären nach dem Prinzip der Konzeptvorgabe umzuwidmen zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten)

3.a) Die Stadt erkundet, welche Fördermöglichkeiten für gemeinschaftliche Wohnprojekte bestehen. Hier können verschiedene Aspekte berücksichtigt werden: Beispiele: Alters-, Behinderten und Sozialintegration (z.B. Pflegefamilien)

3.b) Die Stadt wirbt über die eigene Homepage und andere öffentlichen Medien um Interessenten für diese Wohnformen und fördert entstandene Gruppen, z.B. durch Bereitstellung von Tagungsräumen.

3.c) Die Stadt verhandelt auch mit den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften über Umsetzungsmöglichkeiten für diese neuen Wohnformen und vermittelt Kontakte zu Interessierten

Begründung:

In der Stadt Leverkusen wird bisher nur nach konventionellen Konzepten des individuellen Wohnens gebaut und geplant. Dies ist angesichts des Flächenverbrauchs und der Demografieentwicklung mit einer Bevölkerung, in der die Gruppe der Alten am stärksten wächst, nicht mehr zukunftsfähig. Auch ist Wohnen, das stark durch Investorfirmenbauten geprägt ist, teuer und weitgehend rationell nach alten Konzepten geplant, wenig mitbestimmt (wenn nicht der Baukäufer sehr liquide ist)

Der Film aus der Reihe Planet Wissen, einsehbar bis März 24, enthält alle wichtigen Argumente und Beispielkontakte zum Thema.

Es gibt ganz in der Nähe von Leverkusen gute Lernbeispiele

Das nächste Beispiel in Köln ist die Baugruppe "Wunschnachbarn", auch mit einer Alten- WG nach dem Cohousing Konzept (Gemeinschaftsräume wie eine große Wohnküche, aber auch individuelle Kleinwohnungen mit Bad und Miniküche für jeden Bewohner)

Auch in Düren gibt es ein entsprechendes Projekt, dessen Grundstück in Erbpacht vergeben wurde und so Spekulationsverkäufe verhindert