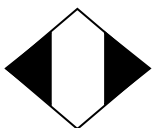


Anlage 1

Geschosswohnungsbau in Leverkusen

*Künftiger Punkt 4 des Kapitels ‚Wohnungsneubau‘
des Handlungsprogramms ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘*

Stand: Mai 2013



Stadt Leverkusen

Inhalt

1	Verteilung und Entwicklung des Geschosswohnungsbestandes	3
2	Bedarf an Geschosswohnungen in Leverkusen bis 2020 – Ausblick bis 2030	4
3	Potentialflächen in Leverkusen für den Geschosswohnungsbau.....	6
4	Maßnahmen zur Umsetzung der Zielzahlen im Geschosswohnungsbau	9
4.1	Sicherung der Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau	9
4.2	Prüfung und Sicherung frei werdender Flächen im urbanen Kontext für Geschosswohnungsbau.....	10
4.3	Weitere Maßnahmen zur Nachverdichtung im Bestand nutzen	10
ANHANG	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Verteilung der Geschosswohnungen in Leverkusen 2011.....	3
Abbildung 2:	Besitzverhältnisse der Geschosswohnungen in Leverkusen 2011.....	3
Abbildung 3:	Wohnungszuwachs in Leverkusen 1990 bis 2011.....	4

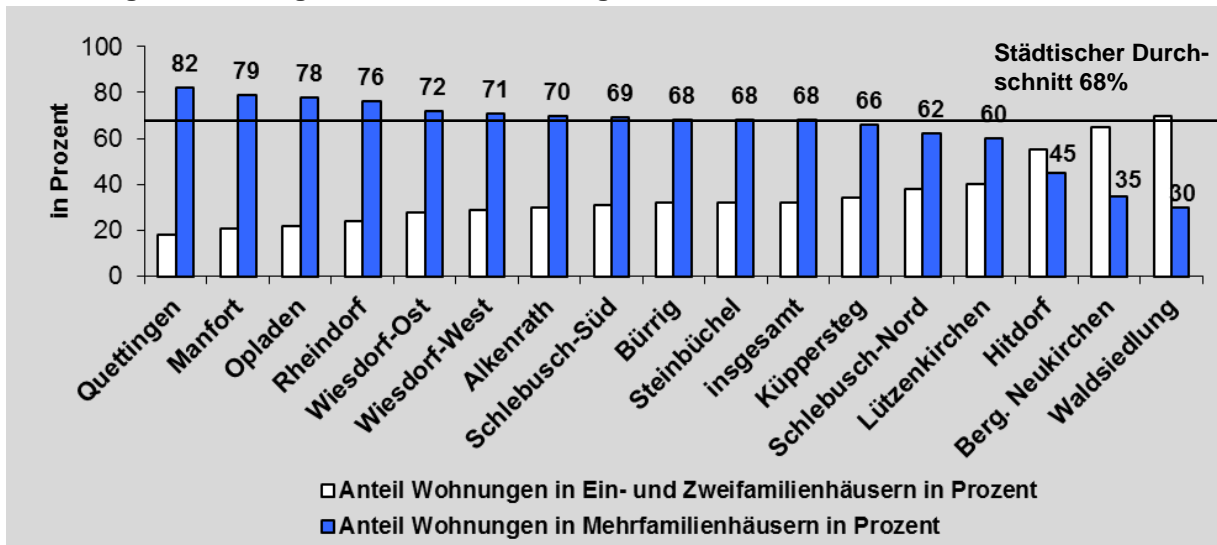
Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Wohnungsbedarfsprognose für Leverkusen	5
Tabelle 2:	Wohnungsbedarfsprognosen für Leverkusen	6
Tabelle 3:	Übersicht der ermittelten Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau*	7

1 Verteilung und Entwicklung des Geschosswohnungsbestandes

Leverkusen weist Ende 2011 einen Wohnungsbestand von 80.663 Wohnungen auf. Davon sind 54.853 oder 68% Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In 10 von 16 statistischen Bezirken liegt der Anteil an Geschosswohnungen im städtischen Durchschnitt oder darüber. Vor allem in innerstädtischen und innenstadtnahen Lagen wie Wiesdorf, Opladen oder Quettingen, Schlebusch-Süd oder Manfort ist der Geschosswohnungsanteil naturgemäß hoch. In am Stadtrand gelegenen Bezirken wie Hitdorf, Bergisch Neukirchen oder Waldsiedlung ist der Eigenheimanteil größer. Die meisten Geschosswohnungen finden sich in Quettingen, die wenigsten in der Waldsiedlung.

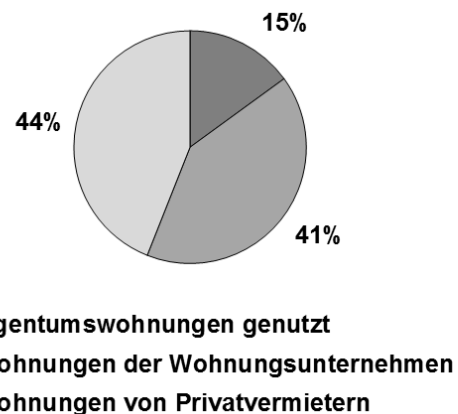
Abbildung 1: Verteilung der Geschosswohnungen in Leverkusen 2011



Quelle: Statistikstelle Stadt Leverkusen

Von den Geschosswohnungen waren nach Untersuchungen der Stadt Leverkusen im Jahr 2007 rund 15% eigen genutzt¹, also selbst genutzte Eigentumswohnungen. Diesen Wert für 2011 unterstellt, ergibt im Geschoss rund 8.200 Eigentumswohnungen und rund 46.600 Mietwohnungen.

Abbildung 2: Besitzverhältnisse der Geschosswohnungen in Leverkusen 2011



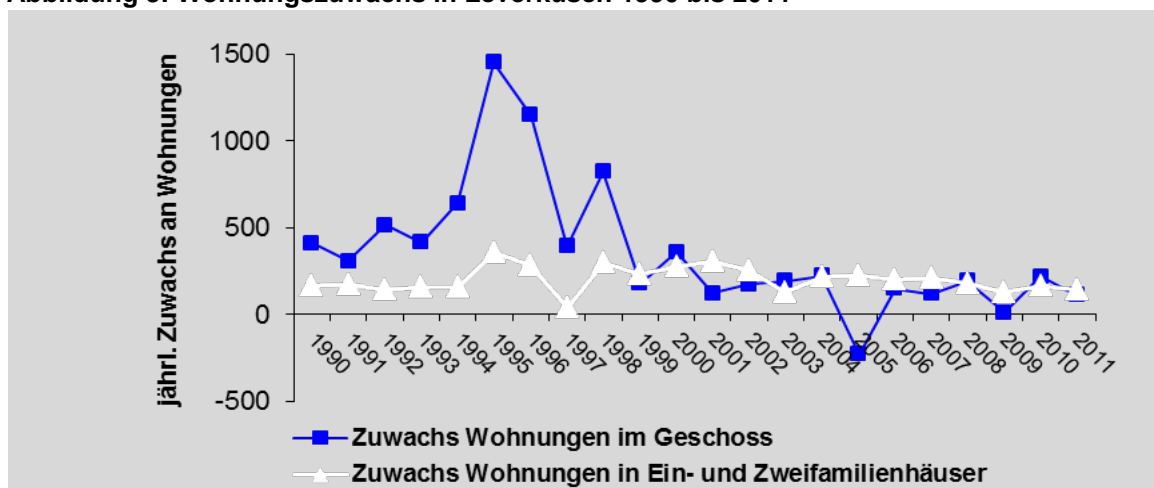
Quelle: Eigene Erhebungen, Daten der Statistikstelle, Stadt Leverkusen

¹Vgl. Statistische Kurzberichte 13/08, Der Wohnungsbestand nach dem Nutzungsstatus, Statistikstelle der Stadt Leverkusen, aktuellster Wert.

Von diesen Mietwohnungen befinden sich 22.500 Wohnungen oder 41% in Eigentum von Wohnungsunternehmen², entsprechend werden 24.100 Wohnungen oder 44% von Privaten vermietet.

Der Geschosswohnungsneubau hatte in Leverkusen in den 1990er Jahren eine weitaus größere Relevanz als der Eigenheimbau, wie die Entwicklung des jährlichen Wohnungszuwachses³ in Abbildung 3 zeigt. Grund sind starke Zuwanderungsströme nach Leverkusen in diesem Zeitraum, die zu einer hohen Wohnungsnachfrage führten. Der Eigenheimbau zeigt - bei leichten Schwankungen in den 90er Jahren - seit 20 Jahren einen stabilen jährlichen Zuwachs von durchschnittlich rund 200 Wohneinheiten. Demgegenüber entstanden im Geschoss in den 90er Jahren jährlich durchschnittlich rund 600 Wohnungen. Die rückläufige Bautätigkeit seit 2000 beruht auf dem Rückgang des Geschosswohnungsbaus. Zwischen 2000 und 2011 entstanden jährlich durchschnittlich nur noch 150 Wohnungen im Geschoss.

Abbildung 3: Wohnungszuwachs in Leverkusen 1990 bis 2011



*Die negative Entwicklung im Jahr 2005 beruht auf statistischen Bereinigungen der Bestandsdaten. Tatsächlich sind auch in diesem Jahr Wohnungen im Geschoss fertig gestellt worden. Quelle: Statistikstelle Stadt Leverkusen

2 Bedarf an Geschosswohnungen in Leverkusen bis 2020 – Ausblick bis 2030

Für Leverkusen ist für den Zeitraum von 2005 bis 2020 unter Annahme einer stabilen Bevölkerungsentwicklung von 161.000 Einwohner und einer anhaltender Pro-Kopf-Wohnflächensteigerung von jährlich 0,2 m²⁴ ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen von rund 6.200 Wohnungen ermittelt worden (vgl. Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘ 2008, Kapitel II, Punkt 2). Nach dieser Prognose sollen bis 2020 2.500 Geschosswohnungen entstehen, das sind pro Jahr rund 160 Wohneinheiten, und 3.700 Ein- und Zweifamilienhäuser, das sind jährlich 250 Wohneinheiten. Bis 2020 wird dem Eigenheimbau damit eine leichte Dominanz eingeräumt (60:40), um die erhöhte Nachfrage durch die Babyboomer-Generation nach dieser Wohnform zu bedienen und Leverkusen als Wohnstandort stärker zu profilieren.

Von diesem errechneten Bedarf sind die bis 2011 bereits gebauten 1.800 Wohnungen in Abzug zu bringen, so dass von 2011 bis 2020 noch ein Bedarf von 4.400 Wohnungen verbleibt.

²Eigene Erhebung 2011.

³Der Zuwachs setzt sich zusammen aus dem Neubau plus Zuwachs im Bestand minus Wohnungsabgang.

⁴Wohnfläche pro Kopf 2010= 39,1 m² (aktuellster Wert).

Tabelle 1: Wohnungsbedarfsprognose für Leverkusen

Bedarf an	Wohnungen gesamt	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen in Ein- und Zwei- familienhäusern
2005 bis 2011:	6.200	2.500	3.700
abzgl. gebaute Wohnungen 2005 bis 2011 (gerundet)	1.800	800	1.000
Bedarf 2011 bis 2020:	4.400	1.700	2.700

Quelle: Eigene Berechnung nach Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘, Stand 2008, Statistikstelle der Stadt Leverkusen

Um die Bedarfsprognose des Handlungsprogramms mit den aktuellen Prognosen zu vergleichen, wird als Ausblick unter Berücksichtigung der aktuellen IT.NRW Prognose von 2011 mit leicht wachsender Bevölkerung in Leverkusen der zusätzliche Bedarf an Wohnungen von 2020 bis 2030 berechnet⁵. Dabei wird angenommen, dass sich der Zuwachs an Wohnfläche demografiebedingt nach 2020 leicht abschwächt. Dieser Annahme unterliegen zwei Grundgedanken: Zum einen gehen die Familienhaushalte rein quantitativ zurück, denn die Babyboomer-Generation hat dann die Familiengründungsphase endgültig beendet. Die nachkommende Generation ist zahlenmäßig kleiner. Deshalb geht die rein quantitative Nachfrage nach Eigenheimen und damit großen Wohnungen mit viel Wohnfläche zurück. Zum anderen nehmen die älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte deutlich zu. Die Zunahme der älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte wird im Allgemeinen mit einer wachsenden Nachfrage nach kleineren Geschosswohnungen verknüpft⁶.

Bei wachsender Bevölkerung und Haushalten entsteht ein weiterer Bedarf von 2.800 Wohnungen bis 2030. Insgesamt ist zwischen 2011 und 2030 ein Gesamtbedarf von 7.200 Wohnungen zu verzeichnen. Demografisch bedingt besteht, wie schon ausgeführt wurde, die zahlenmäßig größere Nachfrage zwischen 2011 und 2020. Hinzu kommt, dass die tatsächlichen Fertigstellungen zwischen 2005 und 2011 unter den Prognosewerten liegen und der Nachholbedarf den Folgejahren zugeschlagen wird. Ab 2020 wird wegen der dann unterstellten steigenden Nachfrage nach Geschosswohnungen ein Mischungsverhältnis von 50:50 bis 2030 vorgeschlagen.

⁵Hierzu wird die Berechnungsmethode des Handlungsprogramms ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘ zu Grunde gelegt. Bei wachsender Bevölkerung nehmen naturgemäß auch die Haushalte zu und somit die Wohnfläche. Allerdings wird angenommen, dass sich das Pro-Kopf-Flächenwachstum ab 2020 aufgrund der fortgeschrittenen Alterung verlangsamt von +0,2 m² jährlich auf +0,1 m² jährlich bis 2030.

⁶Vgl. Statistische Ämter des Bundes und des Landes (2011): Demografischer Wandel in Deutschland, Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in den Ländern; Empirica (2010): Prognose der Wohnflächenentwicklung bis 2030. Danach beginnt die Abflachung des Wohnflächenzuwachses ab 2025.

Tabelle 2: Wohnungsbedarfsprognosen für Leverkusen

Prognosen bis 2025/2030	Neubaubedarf Geschosswohnungsbau	Neubaubedarf Einfamilienhausbau	Gesamtbedarf Wohnungen
Handlungsprogramm Wohnen Bedarfsprognose bis 2020	1.700	2.700	4.400
Ausblick: Eigene Berechnung zum Bedarf 2020 bis 2030 (einschl. IT.NRW bis 2030)	1.400	1.400	2.800
Gesamtbedarf bis 2030	3.100	4.100	7.200
Prognosen von wissenschaftlichen Instituten für Leverkusen			
BBSR, Wohnungsmarktprognose 2010 bis 2025	4.800	2.400	7.200
Empirica – Neubaunachfrage in NRW 2010 bis 2030	2.800	4.600	7.400
Eduard-Pestel-Institut 2006 bis 2025	3.250	1.750	5.000

Quellen: Stadt Leverkusen 2008: Handlungsprogramm „Zukunft Wohnen in Leverkusen“, 5. Aufl.
 BBSR 2010: BBSR-Berichte KOMPAKT, Wohnungsmärkte im Wandel – Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025;
 Empirica 2010: Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, Variante 1;
 Pestel-Institut 2006: Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebotes in NRW bis 2025

Der Vergleich der hauseigenen Bedarfszahlen mit denen wissenschaftlicher Institute macht deutlich, dass sich die eigenen Werte im Rahmen befinden. Das BBSR und das Pestel-Institut gehen von einem höheren Bedarf an Geschosswohnungen aus, der mit der Alterung und der daraus entstehenden verstärkten Bildung von Ein- und Zweipersonenhaushalten und einer nachlassenden Nachfrage nach Eigenheimen aufgrund sinkender Familienhaushalte begründet wird. Das BBSR sieht dabei im Geschosswohnungsbau die Nachfrage vor allem bei Eigentumswohnungen. Für Empirica resultieren die anhaltende Nachfrage und damit der Neubaubedarf bis 2030 aus einem anhaltenden Zuwanderungsgewinn für die gesamte Region Köln. Das Institut geht dabei wie die hauseigene Prognose von einer höheren Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Die Nachfrage nach Geschosswohnungen steigt hiernach nur aufgrund einer erhöhten Nachfrage der Babyboomer-Kinder in deren Haushaltsgründungsphase.

3 Potentialflächen in Leverkusen für den Geschosswohnungsbau

Geeignete Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau sind

- ⇒ die im Flächennutzungsplan dargestellten und aus städtebaulicher Sicht für den Geschosswohnungsbau geeigneten Wohnbaupotentialflächen,
- ⇒ Flächen in Bebauungsplänen mit entsprechender Festsetzung sowie
- ⇒ Umnutzungsflächen, die vormals gewerblich, industriell oder für den Gemeinbedarf genutzt wurden. Bislang gewerblich genutzte Flächen werden dabei stets zuerst dahingehend geprüft, ob sie auch in Zukunft gewerblich genutzt werden können. Fällt diese Prüfung negativ aus, können sie einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die so entstandenen Umnutzungsflächen werden entspre-

chend umgewidmet. Es wurden dabei diejenigen Umnutzungsflächen als Potentialflächen aufgenommen, auf denen städtebaulich Geschosswohnungsbau vertretbar ist (z.B. Teile der Flächen der Neue Bahn Stadt Opladen, kurz NBSO).

Maßgeblich für eine Nutzung der Flächen für den Geschosswohnungsbau ist, dass mindestens drei Geschosse gebaut werden können.

Die Auswertung der Bauleitpläne hat ergeben, dass sich derzeit sieben Flächen, ausschließlich Umnutzungsflächen, in der Vermarktung befinden bzw. dort bereits gebaut wird. Hier werden insgesamt etwa 300 Geschosswohnungen entstehen.

Weitere 12 Flächen im Stadtgebiet sind als Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau zu nennen. Es gibt dabei nur sehr wenige große Flächen (größer 1 Hektar) auf denen Geschosswohnungsbau in nennenswertem Umfang realisiert werden kann. Dies sind der Bebauungsplan Landeskartenschau/Stadtkante sowie zwei Potentialflächen des Flächennutzungsplanes und der Bereich der Westseite NBSO.

Hinsichtlich der Vermarktung und Bebauung der 12 Potentialflächen muss einschränkend erwähnt werden, dass hiervon eine Fläche im Flächennutzungsplan (Fester Weg) in der Arbeitsgruppe „Preiswerter Wohnraum“⁷ von den Experten als nicht für den Geschosswohnungsbau geeignet bewertet wurde. Dies entspricht der Erfahrung der Verwaltung. Die Fläche Fester Weg wird daher nicht als Potentialfläche für den Geschosswohnungsbau aufgenommen.

Die Flächengrößen der Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau in Bebauungsplänen, Umnutzungsflächen und Flächennutzungsplan sowie die darauf realisierbaren Wohneinheiten zeigt Tabelle 3. Ausführliche Angaben zu jeder einzelnen Fläche und deren Nutzung sind im Anhang in Tabellenform und als Karte aufgeführt.

Tabelle 3: Übersicht der ermittelten Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau

Potentialflächen	Bruttowohnbau- fläche in Hektar	Realisierbare Wohneinheiten	Bemerkungen
In Bebauungsplänen	1,48	70 – 90	Bebauung bis 2016
Umnutzungsflächen	5,04	300 - 500	Bebauung bis 2020
Im Flächennutzungsplan	2,68	130 - 150	Heterogene Eigentümerstruktur erschwert schnelle Umsetzung, Vermarktung und Bebauung nicht vor 2018
Gesamt	9,2	500 - 750	(Wohneinheiten gerundet)

Quelle: Eigene Erhebung, Stand April 2013

⁷AG „Preiswerter Wohnraum“, 1. Sitzung am 14.11.2012; Teilnehmer sind die Stadt sowie Wohnungsunternehmen mit Beständen in Leverkusen.

Die Angaben über realisierbare Wohneinheiten auf den jeweiligen Flächen beruhen auf vorhandenen Planungsberechnungen. Lagen diese noch nicht vor, wurden die möglichen realisierbaren Wohneinheiten unter Verwendung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO berechnet⁸. Dies sind jedoch jeweils nur Richtwerte. Die tatsächlich entstehenden Wohneinheiten können je nach Dichte der Bebauung von den Angaben abweichen. Aus diesem Grund werden die realisierbaren Wohneinheiten in einem Korridor der maximalen und minimalen Bebauung angegeben.

Für diese Potentialflächen wird ein Zeithorizont der Vermarktung und Bebauung bis 2020 als realistisch angenommen aus folgenden Gründen:

- ⇒ Die Bebauungspläne mit Flächen für Geschosswohnungsbau sind rechtskräftig. Dies bedeutet, dass diese Flächen, sobald sich ein Investor gefunden hat, theoretisch bis 2016 bebaut sein können.
- ⇒ Der Flächennutzungsplan stellt den für die Wohnbevölkerung bis 2015 errechneten zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen dar. Derzeit sind zwei Flächenreserven zu nennen, die als Wohnbauflächen dargestellt sind und auf denen Geschosswohnungsbau entstehen kann. Realistisch wird aufgrund der Eigentümersituation und der kritischen Beurteilung durch die Nachbarschaft die Baureifmachung dieser Flächen längere Zeit in Anspruch nehmen. Aus heutiger Sicht erscheinen fünf Jahre als sinnvolle Annahme, so dass von einer Vermarktung der Flächen nicht vor 2018 auszugehen ist.
- ⇒ Die Bebauung auf Umnutzungsflächen, die ehemals industriell, gewerblich oder für den Gemeinbedarf genutzt wurden (Brachflächen) hängt maßgeblich von vorbereitenden baulichen Maßnahmen und allen baurechtlichen Schritten ab, bis hin zur Umwidmung in eine für das Wohnen nutzbare Fläche. Dies zeitlich zu fassen ist äußerst schwierig, da viele Unwägbarkeiten eingerechnet werden müssen. Es wird deshalb ein großzügiger Zeitraum der Vermarktung und Bebauung aller Flächen bis 2020 angenommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Ermittlung von Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau in Leverkusen eine Flächenverfügbarkeit von derzeit 9,2 Hektar ergeben hat, auf denen bis 2020 maximal 750 Wohneinheiten im Geschoss gebaut werden können. Wenn man hierzu noch die derzeit in Bau befindlichen Wohneinheiten hinzurechnet, können bis 2020 1.050 Wohnungen im Geschoss entstehen.

Das bedeutet, dass

- ⇒ für den errechneten Bedarf von 1.700 Geschosswohnungen bis 2020 nicht ausreichende Flächenpotentiale zur Verfügung stehen. Es fehlen Flächen für rund 650 Wohneinheiten.
- ⇒ Für den Bedarf bis 2030 von weiteren 1.400 Wohneinheiten sind derzeit noch keine Flächenressourcen vorhanden bzw. gesichert.

Vor dem Hintergrund der aktuellen IT.NRW Bevölkerungsprognose 2011 mit einem leichten Wachstum für Leverkusen ist von einem anhaltenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum auszugehen. Können diese benötigten Wohnungen nicht gebaut werden weil Flächen fehlen, werden Wohnungssuchende möglicherweise auf Nachbargemeinden ausweichen (müssen), um ihre Wohnwünsche zu verwirklichen.

⁸Nach BauNVO Grundflächenzahl in Wohngebieten 0,4, in Mischgebieten 0,6 und in Kerngebieten 1,0. Geschossflächenzahl in Wohn- und Mischgebieten 1,2, in Kerngebieten 3,0.

Dies würde zu einem Anstieg der Fortzüge führen und könnte die Einwohnerstabilität negativ beeinflussen mit allen fiskalischen Nachteilen und einer dann fehlenden Infrastrukturauslastung. Bereits in der Ratsvorlage 1167/16.TA wurde mit Blick auf die Flächenverfügbarkeit darauf hingewiesen, dass bei nicht restloser Ausschöpfung der vorhandenen Flächen und dichter Bebauung sowohl im Neubau als auch durch Bestandsmaßnahmen davon ausgegangen werden muss, dass das Ziel einer konstanten Bevölkerungsentwicklung bis 2020 nicht erreicht werden kann. Es gilt, das gesetzte politische Ziel einer stabilen Bevölkerungsentwicklung weiterhin zu verfolgen und Maßnahmen zu entwickeln, die diesem Ziel förderlich sind.

Zusätzliche Flächen für den Geschosswohnungsbau zu gewinnen wird vor dem Hintergrund ohnehin knapper Flächenressourcen, des gebotenen sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Potentialflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), der Zielsetzung der Angebotsausweitung im Eigenheimbau und der Konkurrenz mit den Bedarfen im gewerblichen Bereich nur schwer umzusetzen sein. Realistisch werden sich nur auf künftig frei werdenden Umnutzungsflächen in zentralen Lagen und bei eindeutiger städtebaulicher Argumentation politisch tragfähige Beschlüsse und Investoren für Geschosswohnungsbau finden lassen. Sehr viel stärker wird sich deshalb das Augenmerk beim Thema Wohnungspolitik im Geschoss in Zukunft auf den Wohnungsbestand und dessen Potentiale richten müssen.

4 Maßnahmen zur Umsetzung der Zielzahlen im Geschosswohnungsbau

4.1 Sicherung der Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau

Für die derzeitigen und künftigen Potentialflächen, die für den Geschosswohnungsbau geeignet sind, ist vor dem Hintergrund knapper Flächenressourcen eine Sicherung der Flächen für den Geschosswohnungsbau vorzunehmen.

Flächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan oder im Planverfahren

Auf städtischen Flächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan, vorhabenbezogenem Bebauungsplan oder eingeleitetem Planverfahren bindet sich die Stadt an die festgesetzte Nutzung bzw. geplante Festsetzung des Geschosswohnungsbaus. Über die Bebauung mit Geschosswohnungsbau ist mit dem Investor Einvernehmen zu erzielen. Als Instrumentarium zur Umsetzung der festgesetzten Nutzung kann ein städtebaulicher Vertrag eingesetzt werden

Auf privaten Flächen, für die ein Planverfahren eingeleitet wurde (Aufstellungsverfahren) stimmt die Stadt der geplanten Nutzung mit Geschosswohnungsbau zu und unterstützt die weitere Planung.

Flächen ohne bisheriges Planverfahren

Auf städtischen Flächen, für die noch kein Planverfahren eingeleitet wurde, soll mit Aufnahme eines Planverfahrens die vorrangige Festsetzung mit Geschosswohnungsbau geprüft werden. Die Festsetzung ist dann wiederum bindend.

Potentialflächen, auf denen eine Prüfung zu Gunsten des Geschosswohnungsbaus stattgefunden hat und bereits erste Entwürfe bestehen, können in ein folgendes Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung aufgenommen werden. Voraussetzung für die Aufnahme ist, dass die Flächen städtisch sind bzw. sich die Grundstückseigentümer zur Grundstücksentwicklung bereit erklären und ein mit der Verwaltung abgestimmtes Konzept bzw. gemeinsame Zielvorstellungen vorhanden sind.

4.2 Prüfung und Sicherung frei werdender Flächen im urbanen Kontext für Geschosswohnungsbau

Die ermittelten Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau reichen nicht aus, um den Bedarf bis 2030 zu decken. Vor dem Hintergrund knapper Flächenressourcen sollen künftig der Wohnnutzung zufallende Umnutzungsflächen im urbanen Kontext⁹ grundsätzlich dahingehend geprüft werden, Geschosswohnungsbau vor Ein- und Zweifamilienhausbau festzusetzen. Hierzu werden städtebauliche, demografische und soziale Aspekte zur Eignung der Fläche für den Geschosswohnungsbau herangezogen. Ist die Fläche für den Geschosswohnungsbau geeignet, wird sie hierfür gesichert.

In einem weiteren Schritt wird dann die Eignung für den geförderten Mietwohnungsbau geprüft. Hierzu wird das Umfeld der zu bebauenden Fläche gemäß der Zielsetzung im preiswerten Wohnungsbau einer stadtweiten sozialverträglichen Verteilung und sozialen Mischung auf soziale und städtebauliche Merkmale untersucht. Bei Eignung der Fläche für den geförderten Wohnungsbau wird eine entsprechende Nutzung angestrebt.

4.3 Weitere Maßnahmen zur Nachverdichtung im Bestand nutzen

Um die fehlenden Flächen für den Geschosswohnungsbau zu erschließen, wird künftig der Bestand mit seinen Potentialen sehr viel stärker in den Fokus rücken müssen. Neben der Umnutzung gibt es noch andere Möglichkeiten einer Verdichtung im vorhandenen Siedlungsbereich:

- ⇒ In bereits vorhandenen Gebäuden können durch Anbauten zusätzliche Wohnungen entstehen. Klassisches Beispiel hierfür ist die Erweiterung eines Einfamilienhauses mit einem Anbau, z.B. einer Einliegerwohnung. Durch die Ergänzung der bestehenden Bausubstanz mit Anbauten oder Aufstockungen kann zudem eine gestalterische Aufwertung erzielt werden. Hierfür bieten sich insbesondere locker bebaute und mit Flachdächern konzipierte Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit an.
- ⇒ Bereits bestehende, locker bebaute Siedlungen können durch ergänzenden Neubau verdichtet werden, z.B. Verlängerung von Blockzeilen, Blockinnenbereiche in Gründerzeitquartieren, Siedlungserweiterungen der zwanziger und dreißiger Jahre sowie fünfziger und sechziger Jahre.
- ⇒ Minder- und ungenutzte Baulücken, also Baugrundstücke im Siedlungszusammenhang, können neu bebaut werden, z.B. durch Schließung einer Straßenzeile oder eines Baublocks. Dies können neben den klassischen Baulücken auch Rückräume tiefer Gärten sein. Bereits im Jahr 2002 ist im Handlungsprogramm Wohnen eine Abschätzung von Baulücken vorgenommen worden, die rund 900 Baulücken stadtweit ermittelte, wovon realistisch rund 220 bebaut werden könnten. Dies allein wäre schon ein Potenzial für 1.000 Wohneinheiten (vgl. Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘, Kapitel III, Punkt 2). Diese Maßnahme ist allerdings personalintensiv, bei begrenztem Einfluss durch die Stadt. Die Einführung eines Baulückenkatasters gibt Aufschluss über das tatsächlich vorhandene Flächenpotential.
- ⇒ Schließlich können Wohnungsbestände, die nicht mehr vermarktbar sind, durch Umbau modernisiert oder durch Abriss und Wohnungsneubau ersetzt werden.

⁹Zum urbanen Kontext zählen einmal das Hauptzentrum/City Wiesdorf sowie die Stadtbezirkszentren Schlebusch und Opladen. Desweiteren sind alle Nahversorgungszentren sowie bei vorhandenem ÖPNV-Anschluss und sozialer Infrastruktur die unmittelbar angrenzenden Quartiere zu den Nahversorgungszentren hierunter zu verstehen. Randlagen sowie dörfliche Siedlungen in Leverkusen zählen in diesem Sinne nicht zum urbanen Kontext und eignen sich demnach nicht für den Neubau von Geschosswohnungen.

Wohnraumschaffung im Bestand trägt zu einem sparsameren Flächenverbrauch, einer höheren Ausnutzung des Öffentlichen Nahverkehrs und zu einer besseren Auslastung der vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktur bei und stellt damit einen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung dar. Ergänzender Neubau im Bestand bedeutet Kosten- und Flächen sparend zu bauen.

Wohnraumschaffung im Bestand hat jedoch neben dem rein quantitativen Gewinn auch positive qualitative Aspekte: Durch ergänzenden nachfrageorientierten Neubau im Quartier z.B. barrierefreie Wohnungen für ältere Bürger können diese im Quartier wohnen bleiben und ihre oftmals zu großen Wohnungen für z.B. Familienhaushalte freisetzen. Solche ergänzenden Neubaumaßnahmen können die Lebensverhältnisse vieler Bewohner verbessern und zur sozialen Mischung im Quartier beitragen.

Durch Umbau eines Gebäudes oder durch Baulückenschließungen mit architektonisch ansprechenden und energetisch anspruchsvollen Gebäuden kann das gesamte Wohnumfeld aufgewertet werden und damit zu einem Image-Gewinn für das ganze Wohnviertel beitragen. Für Nachverdichtungsmaßnahmen bieten sich vor allem Wohnsiedlungen der 50er/60er/70er-Jahre an.

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 Wohnungsbau	Verhandlungen mit Investor führen
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 Geschosswoh- nungsbau (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 Geschosswohnungs- bau	Geeignet für öffentlich geförderten Woh- nungsbau	Verhandlungen mit Investor führen
Flächen ohne bisheriges Planverfahren						
6	NBSO Westseite (Opladen)	2,7	150 - 300	Prüfung der vorrangigen Festset- zung mit Geschosswohnungsbau	Geeignet in einer Mi- schung freifinanzierter und öffentlich geförder- ter Wohnungsbau	25%-Quote über städtebau- lichen Vertrag sichern
7	Marktplatz/Wiesdorf- Stadtmitte, Dönhoffstraße (Wiesdorf)	0,08	5 - 15	Prüfung der vorrangigen Festset- zung mit Geschosswohnungsbau	Geeignet für öffentlich geförderten Woh- nungsbau	Verhandlungen mit Investor führen
8	Kirchengelände, Alken- rather Straße, Teilfläche Geschoss-wohnungsbau (Alkenrath)	0,32	15 - 20	Prüfung der vorrangigen Festset- zung mit Geschosswohnungsbau	Nicht geeignet für öffent- lich geförderten Woh- nungsbau	-
9	Ehemaliges Busunterneh- men Hebbel, Berliner Stra- ße (Steinbüchel)	0,36	15 - 20	Prüfung der vorrangigen Festset- zung mit Geschosswohnungsbau	Geeignet für öffentlich geförderten Woh- nungsbau	Verhandlungen mit Investor führen
10	Jücherfeld, Wilmersdorfer Straße, Teilfläche Ge- schosswohnungsbau (Steinbüchel)	0,38	20 - 35	Prüfung der vorrangigen Festset- zung mit Geschosswohnungsbau	Geeignet in einer Mi- schung freifinanzierter und öffentlich geförder- ter 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			

Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau

