



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2204/2013

Der Oberbürgermeister

V/61-612-mo

Dezernat/Fachbereich/AZ

05.06.13

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	24.06.2013	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Senioren	24.06.2013	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	01.07.2013	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	02.07.2013	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	04.07.2013	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	15.07.2013	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Handlungsprogramm 'Zukunft Wohnen in Leverkusen'

- Geschosswohnungsbau in Leverkusen
- Preiswerter Wohnraum in Leverkusen

Beschlussentwurf:

1. Der Rat beschließt die Aufnahme des Themas „Geschosswohnungsbau“ (Anlage 1) in das Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘ als neuen Punkt 4 des Kapitels II ‚Wohnungsneubau‘.
2. Der Rat beschließt die Aufnahme des Themas „Preiswerter Wohnraum in Leverkusen“ (Anlage 2) in das Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘ als Aktualisierung des Punktes 4 des Kapitels III ‚Bestandspolitik‘.
3. Der Rat beschließt die Umsetzung folgender Maßnahmen:
 - a) Sicherung der Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau (Anlage 1, Punkt 4.1)
 - b) Prüfung und Sicherung frei werdender Flächen im urbanen Kontext für den Geschosswohnungsbau (Anlage 1, Punkt 4.2)
 - c) Förderung des sozialen Wohnungsbaus (Anlage 2, Punkt 7.2.2)
 - d) Beauftragung eines externen Sachverständigen zur Erarbeitung eines Leverkusener Konzepts sozial gebundener Baugrundstücke (Anlage 2, Punkt 7.2.3).

gezeichnet:

Buchhorn

Stein

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2204
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Monika Mohr /FB 61/-6124

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.
(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Vorbereitungen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Leverkusen,
Sicherung des preiswerten Wohnraums in Leverkusen

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):
(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Laufendes Geschäft der Verwaltung

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:
(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

s.o.

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:
(überschlägige Darstellung pro Jahr)

s.o.

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):
(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

Begründung:

Das Land NRW ruft die Kommunen in seinem aktuellen Wohnraumförderungsprogramm 2013 dazu auf, vor dem Hintergrund der demografischen und sozialen Entwicklung kommunale Strategien für eine zukunftsfähige, ausgewogene Wohnungsmarktentwicklung und Wohnraumversorgung zu entwickeln und diese in einem Handlungskonzept Wohnen darzulegen. Ausdrücklich sollen solche Konzepte auch „Aussagen zur bestehenden Wohnungsmarktlage und der sozialen Wohnraumversorgung“ treffen.

Die Stadt Leverkusen verfügt bereits seit 2000 über das mehrfach ergänzte und fortgeschriebene Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘, in dem auf das Thema preiswerter Wohnraum eingegangen wird.

Mit dieser Vorlage werden die Aussagen nun in einem Konzept konkretisiert. Unvermeidbar verbunden mit dem Thema preiswerter Wohnraum ist die Fragestellung nach den Flächenressourcen. Eine hierzu durchgeführte Untersuchung zum Bedarf und den Potentialen für den Geschosswohnungsbau ist ebenfalls Bestandteil der Vorlage. Beide Themen sollen nach positivem Ratsbeschluss in das Handlungsprogramm Wohnen eingepflegt werden.

Die derzeitigen Flächenressourcen in Leverkusen reichen nicht aus, um den Bedarf an Geschosswohnungen bis 2030 zu decken. Unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsprognose und des demografischen Wandels beziffert sich dieser Bedarf auf 3.100 zusätzliche Wohneinheiten bis 2030.

Die derzeit vorhandenen Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau in Höhe von 9,2 Hektar lassen jedoch maximal den Bau von 750 Geschosswohnungen zu. Diese Potentialflächen müssen daher für den Geschosswohnungsbau gesichert werden. Vor dem Hintergrund ohnehin knapper Flächenressourcen, des gebotenen sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Potentialflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und der Zielsetzung der Angebotsausweitung im Eigenheimbau wird es schwer, darüber hinaus weitere Flächen für den Geschosswohnungsbau zu gewinnen. Realistisch werden sich vor allem auf künftig frei werdenden Umnutzungsflächen in zentralen Lagen und bei eindeutiger städtebaulicher Begründung Investoren für Geschosswohnungsbau finden lassen.

Bis 2030 müssen im Geschoss 1.000 neue Wohneinheiten als geförderte Mietwohnungen entstehen, um bei gleichbleibender Nachfrage einmal das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes durch Wegfall von Belegbindungen zu kompensieren und darüber hinaus die modernisierungsbedingte Teuerung des preiswerten freifinanzierten Bestandes abzumildern.

Im Neubau besteht deshalb das Ziel, das jährliche Förderkontingent des Landes voll auszuschöpfen. Um hierfür Flächen bereit zu stellen, sollen auf den derzeitigen Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau sowie auf künftig dem Geschosswohnungsbau zugeschlagenen Flächen mit Eignung für den geförderten Wohnungsbau bei Planung von mehr als zehn Wohnungen 20% und bei Planung von mehr als 20 Wohnungen 25% der Wohnungen mit öffentlicher Förderung entstehen.

Auf städtischen Flächen bindet sich die Stadt an diese Quote. Auf entsprechenden privaten Flächen wird die Realisierung von Förderwohnungen mit dem Investor verhandelt. Mit Hilfe dieser Quotenregelung sollen die Fördermittel des Landes voll ausgeschöpft werden und jährlich rund 50 geförderte Wohnungen entstehen. Übersteigen die Anträge zur Förderung von Wohnungen das zugewiesene Förderkontingent, können zudem zusätzliche Fördermittel des Landes beantragt werden. Auf den heute bestehenden Potentialflächen können maximal 250 geförderte Wohnungen entstehen.

Es sind derzeit also nicht ausreichende Flächen für den errechneten Bedarf an geförderten Wohnungen vorhanden. Da die Stadt Leverkusen derzeit und absehbar auch künftig nur über wenige Flächen als Eigentümerin verfügt bzw. verfügen wird, auf denen öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden kann, empfiehlt die Verwaltung, einen externen Sachverständigen zu beauftragen, der für Leverkusen ein Konzept sozial gebundener Baugrundstücke erarbeitet.

Weiterhin müssen preiswerte Bestandswohnungen gesichert werden. Hierzu dienen als Instrumente die bereits eingeführte Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung sowie ein Monitoring der Quartiere mit Bedarf und Angebot an preiswerten Wohnungen, das in der AG „Preiswerter Wohnraum in Leverkusen“ gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen und lokalen Verbänden entwickelt worden ist und das als Grundlage für weitere Handlungsoptionen dient.

Anlage/n:

Anlage 1 Geschosswohnungsbau in Leverkusen

Anlage 2 Preiswerter Wohnraum in Leverkusen