

Wohnungsbauprogramm Leverkusen 2030+

Leverkusen, 17. Oktober 2017

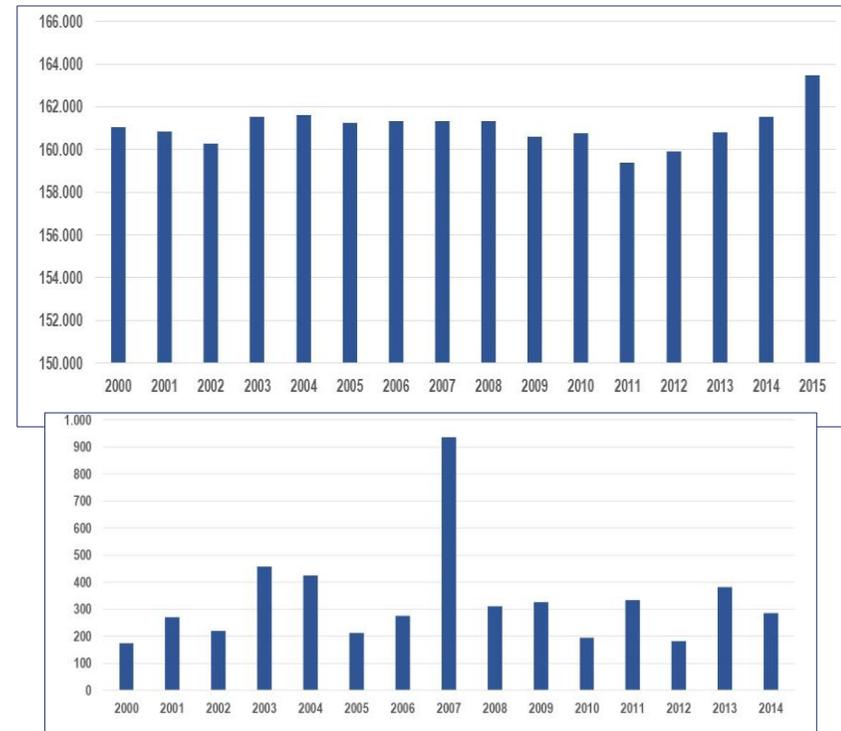
- Ausgangslage und Ziele
- Inhalte
- Projektablauf und Zeitplan

Wohnungsnachfrage steigt und verändert sich im Zuge des demografischen Wandels – Wohnungsneubau reagiert erst in Ansätzen

Ausgangslage

- Nach Jahren der Stagnation bzw. des Rückgangs seit 2012 wieder positive Einwohnerentwicklung infolge von Wanderungsgewinnen
- Qualitative Veränderung der Nachfrage aufgrund des demografischen Wandels sowie der Pluralisierung von Lebensstilen
- Steigender Nachfragedruck nach (bezahlbarem) Wohnraum – aktuell noch verstärkt durch den starken Zuzug von Flüchtlingen
- Aber: (Bislang) nur moderate Wohnungsbautätigkeit

Einwohner und Baufertigstellungen 2000-2014/15



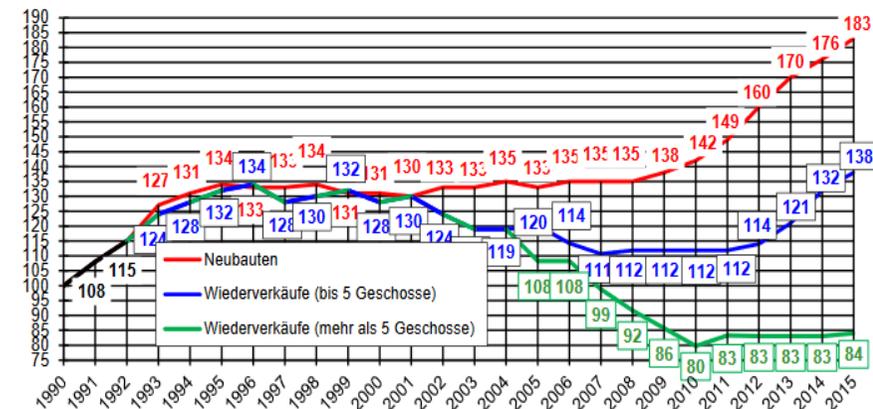
Quelle: IT.NRW 2017

Die Folge: Nachfrageüberhänge und eine zunehmende Marktanspannung

Ausgangslage

- Steigender Handlungsdruck durch zunehmend angespannte Marktsituation und steigende Eigentumspreise und Mieten – insbesondere im Wohnungsneubau
- Leverkusen im Spannungsfeld der Hochpreisregion Köln und den Niedrigpreisregionen der bergischen Umlandgemeinden – Positionierung bei unterschiedlichen Zielgruppen herausfordernd
- Der Bestand an mietpreisgebunden geförderten Wohnungen schrumpft – wie in den meisten Städten – immer weiter
- Eingeschränkte fiskalische Handlungsmöglichkeiten

Preisindex für Wohnungseigentum 1990-2015



Quelle: Grundstücksmarktbericht Leverkusen 2016

Sich verändernde Rahmenbedingungen erfordern Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungs- und Baulandpolitik

- „Handlungsprogramm Zukunft Wohnen in Leverkusen“ (HPW) aus dem Jahr 2000 (Laufzeit bis 2020/2025) ist als Handlungsgrundlage in Teilen überholt – gleiches gilt auch für die damalige Zielprognose

➔ **Stadt Leverkusen benötigt eine Aktualisierung und Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms mit einer Laufzeit bis 2030/35**

Leverkusener Anzeiger

Kölner Stadt-Anzeiger | Region | Leverkusen | Stadt Leverkusen

Diskussion in Leverkusen: **Bebauung – Was passt noch in diese Stadt?**

Von Thomas Käding | 30.09.17, 08:00 Uhr



Im Trend: Vorgärten, die nicht übermäßig grün sind, wie hier in der Neuen Bahnstadt

Die Bausteine des Wohnungsbauprogramms 2030+

Baustein 1

Analyse und Prognose
der Wohnungsmarkt-
entwicklung in
Leverkusen und
in der Region



Baustein 2

Bewertung der aktuellen
Baulandpolitik und
Potenzialflächen

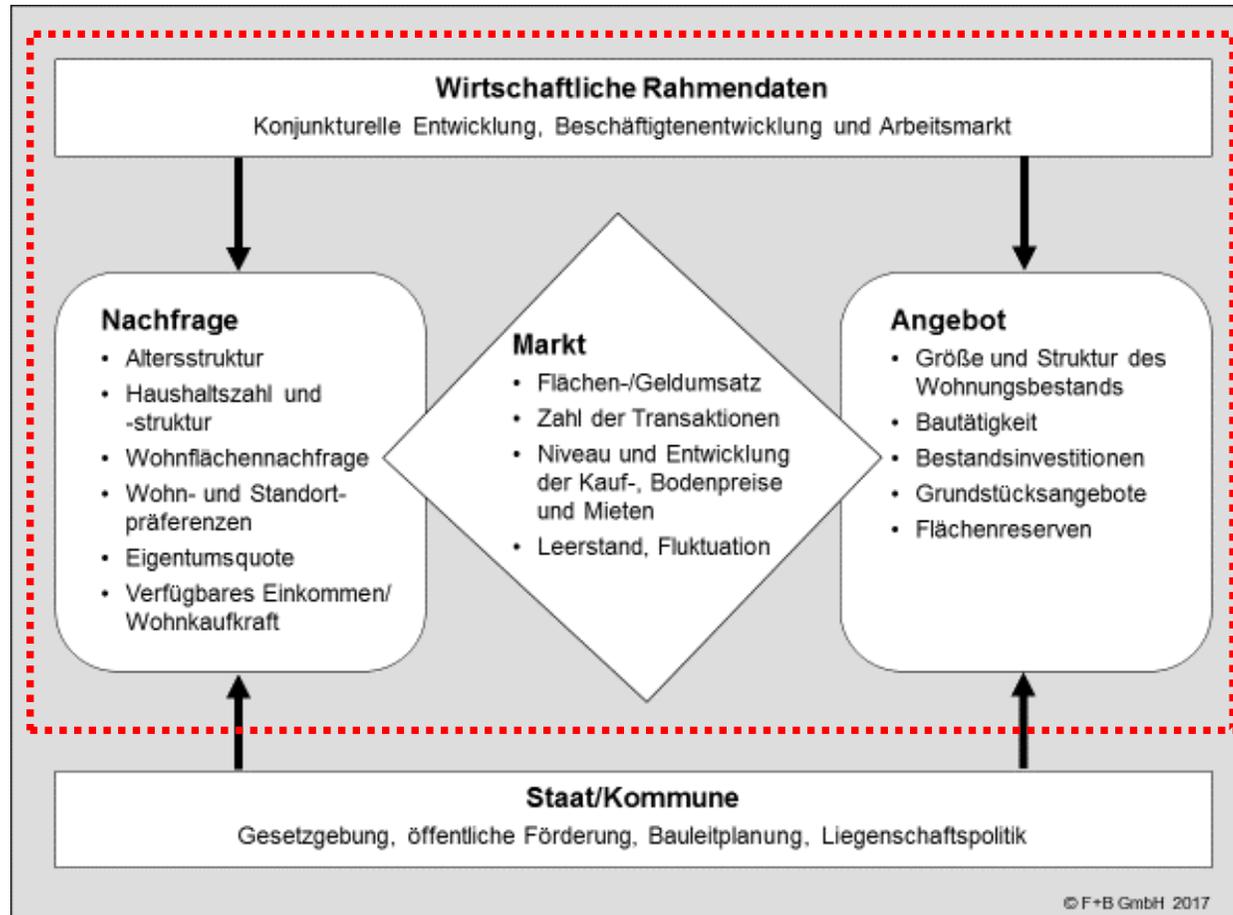


Baustein 3

Wohnungsbauprogramm
2030+: Ziele, Strategien
und Instrumente

Beteiligungsprozess
Arbeitsgruppe Wohnen

Analyse und Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung und aktuellen Wohnungsmarktsituation



➔ Zusammenfassende Darstellung und Bewertung der Angebots-, Nachfrage- und Marktentwicklung des Wohnungsmarktes in Leverkusen sowie der regionalen Einflussfaktoren

Vorausschätzung der künftigen Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte sowie des Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfs bis 2035

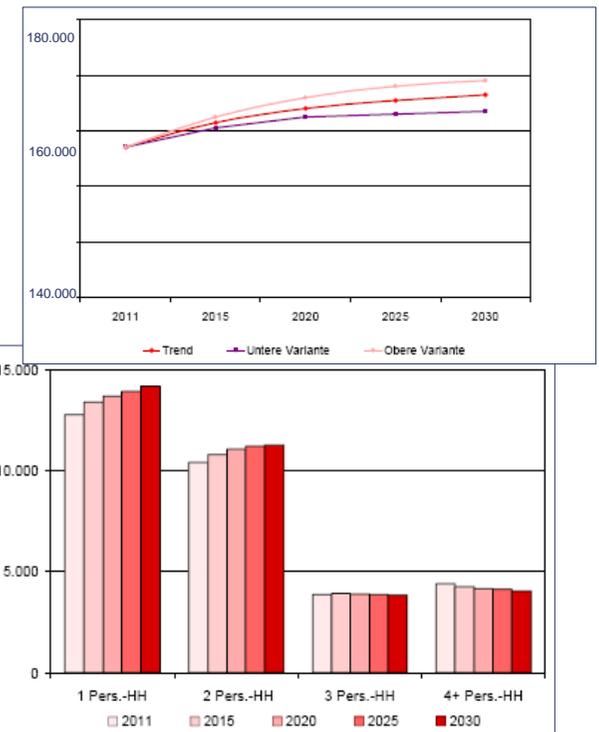
Vorausschätzung bis zum Jahr 2035:

- Bevölkerung und Haushalte (Basis: kommunales Melderegister)
- Wohnungs- und Wohnbaulandbedarf

Jeweils in drei Varianten:

- Status-quo Fortschreibung mit künftiger Entwicklung bei gegebenen Flächenpotenzialen
- mittlerer Bevölkerungszuwachs
- hoher Bevölkerungszuwachs

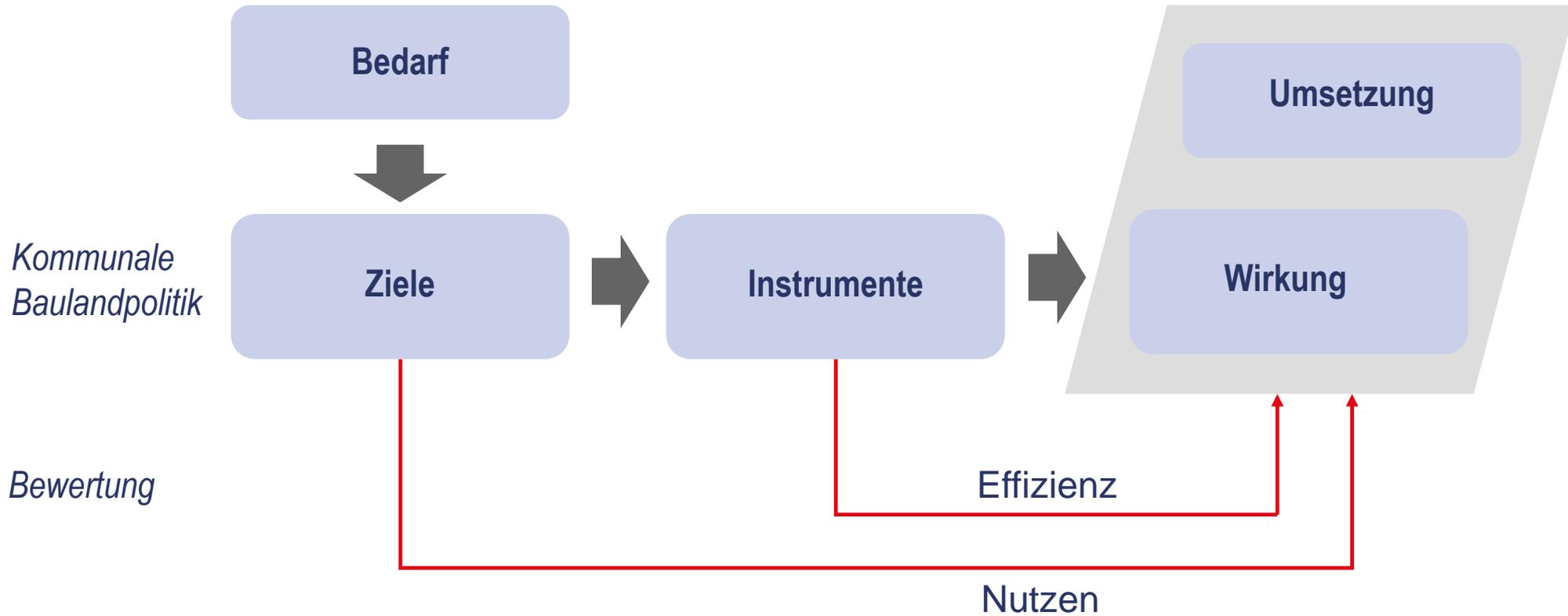
Abgesicherte Grundlage für die Ableitung von Handlungsempfehlungen für die zukünftige wohnungspolitische Ausrichtung der Stadt Leverkusen



Bsp.: Bevölkerungs- u. Haushaltsprognose

Bewertung der Baulandpolitik und Instrumente zur Baulandmobilisierung

Baustein 2



Bewertung der Baulandpolitik und Instrumente zur Baulandmobilisierung

Ziele (WoBau-Programm)

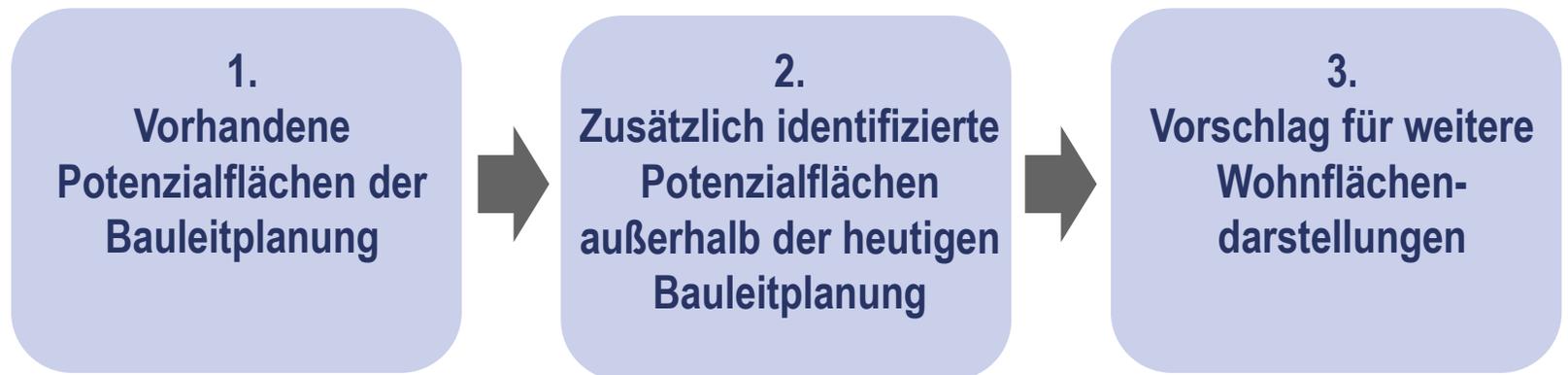
- Leverkusen muss als Wohnstandort attraktiver werden
- Ausreichendes, nachfragegerechtes Wohnungsangebot

Instrumente u.a.	
1	Ausweisung von Wohnbauflächen
2	Aktivierung von Baulücken, Nachverdichtung
3	Aktive Liegenschafts- u. Bodenvorratspolitik
4	Gezielte Vergabepolitik städtischer Grundstücke
5	(Geförderter) Neubau der WGL

Bewertungskriterien sind z. B.

- **Mengeneffekte**
 - Größe der Flächenpotenziale
 - Anzahl der Baugenehmigungen
 - Anzahl der fertiggestellten WE
 - **Wirtschaftliche Wirkung**
 - Investitionsvolumen
 - **Wohnungspolitische Wirkung**
 - Anzahl der geförderten WE
- ➔ **Transparente Wirkungsanalyse und Priorisierung der städtischen Baulandpolitik**

Bewertung der Potenzialflächen (I)



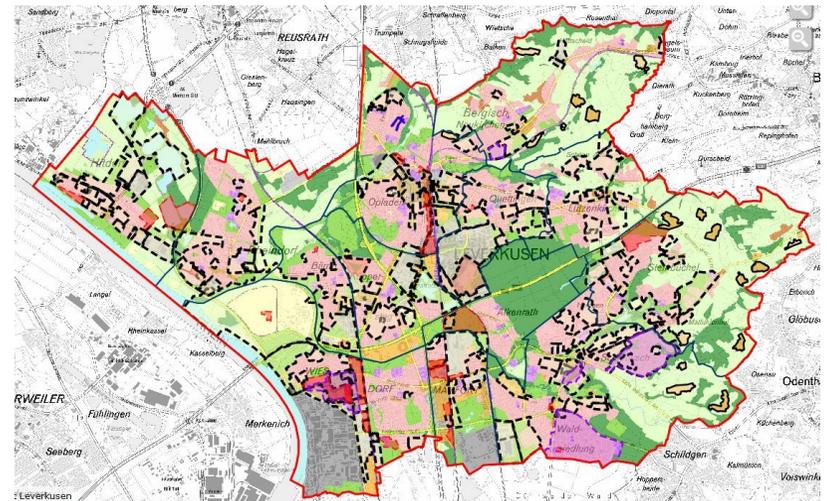
Bestandsaufnahme

Bewertung

Zeitlich abgestufte Bewertung des in Leverkusen Jahr 2035 vorhandenen Wohnbauflächenpotenzials und dessen Mobilisierungswahrscheinlichkeit

Bewertung der Potenzialflächen (II)

- Bestandsaufnahme und Bewertung der relevanten planerischen und wohnungswirtschaftlichen Rahmendaten
 - Quantifizierung der verfügbaren Flächenpotenziale
 - Gegenüberstellung von Flächenangebot und Flächenbedarfen
 - Qualitative Bewertung der Wohnbauflächen
 - Zuordnung von Flächen zu Wohnungstypen aus Investorensicht zwecks Erhöhung der Vermarktungs- und Realisierungschancen



FNP Leverkusen

Bewertung der Potenzialflächen (III)

- Kriterien für die Bewertung der Potenzialflächen sind
 - Art und Maß der Bebauung
 - Umgebung/Lage
 - Verkehrssituation/ÖPNV
 - Infrastruktur/Nahversorgung
 - Immissionen
 - Eignung für bestimmte Wohnungstypen und Eigentumsformen
 - Preisniveau
 - Realisierungszeitraum und mögliche Investoren
 - Auswirkungen auf andere Umweltgüter

- Aufbereitung der Ergebnisse in einer Datenbank sowie eines Plans und in Flächensteckbriefen

Markt- und Standortanalyse

Objektbeschreibung

Anzahl Gebäude	3
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudenutzung	100% Wohnen
Baujahr	ca. 1980
Anzahl Vollgeschosse	4-6
Bauart	Massivbau STB
Fertigstellungsweise	ja
Unterkellerung	vollständig
Anzahl Wohnungen	52
Wohnfläche	3.585 m²
Leerstand	ca. 35%

	75	78	80
bis 50 m²	3	4	4
50,01 bis 70 m²	4	6	4
70,01 bis 90 m²	4	18	4
über 90 m²	4	4	
Insgesamt	16	24	12

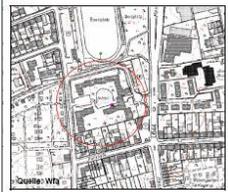
	76	78	80
1-Raum	8	78	80
2-Raum	4	6	4
3-Raum	4	18	4
4-Raum	4	4	
Insgesamt	16	24	12

Fassade	Wasserbeton	Dach	Flachdach	
Fassadenart	ja, teilweise	Eindeckung	Bitumen	
Wärmedämmung vorhanden	(K.A.)	Wärmedämmung	vorhanden	
- Jahr, falls nachträglich	mangelhaft	Zustand	befriedigend	
Fenster	100% Isolierverglasung	Balkon/Mietergärten	Balkone	100%
Verglasung	100 % Kunststoff	Mietergärten	0%	
Fensterrahmen	befriedigend	Zustand	ausreichend	
Eingangsbereich	nicht vorhanden	Heizung (Informationen aus Gespräch)	Versorgung	zentral im Gebäude
Gegensprechanlage	nicht vorhanden	Energieart	Fernwärme	keine Information
Einheitl. Klingelbeschriftung	ausreichend	Zustand	keine Information	
Außenanlage	normal, pflegeaufwändig (Grünanlage et.)	Tiefgaragen/Garagen (nicht vorhanden)	Zustand	
Typ	ausreichend			
Zustand				

Note 6,7

(Noten: 1 = sehr gut bis 10 = sehr schlecht) - 7 - © F+B Gmb





Ortsrand/Peripherie
 einfach
 überwiegend Einfamilienhäuser, Kleingärten
 gering

vereinzeltes/mittleres Angebot
 vereinzeltes/mittleres Angebot

bis zu 200 m
 > 1.000 m

bis zu 1 km
 gut
 wenig/kaum befahrene Straße
 eine nutzbare Fahrspur
 keine

normal (Parken entlang der Straße)
 ausreichend

nicht belastet
 nicht belastet

Note 2,8

(Noten: 1 = sehr gut bis 10 = sehr schlecht) - 8 - © F+B

Bsp.: Flächensteckbrief

Wohnungsbauprogramm 2030+: Mögliche Handlungsstrategien

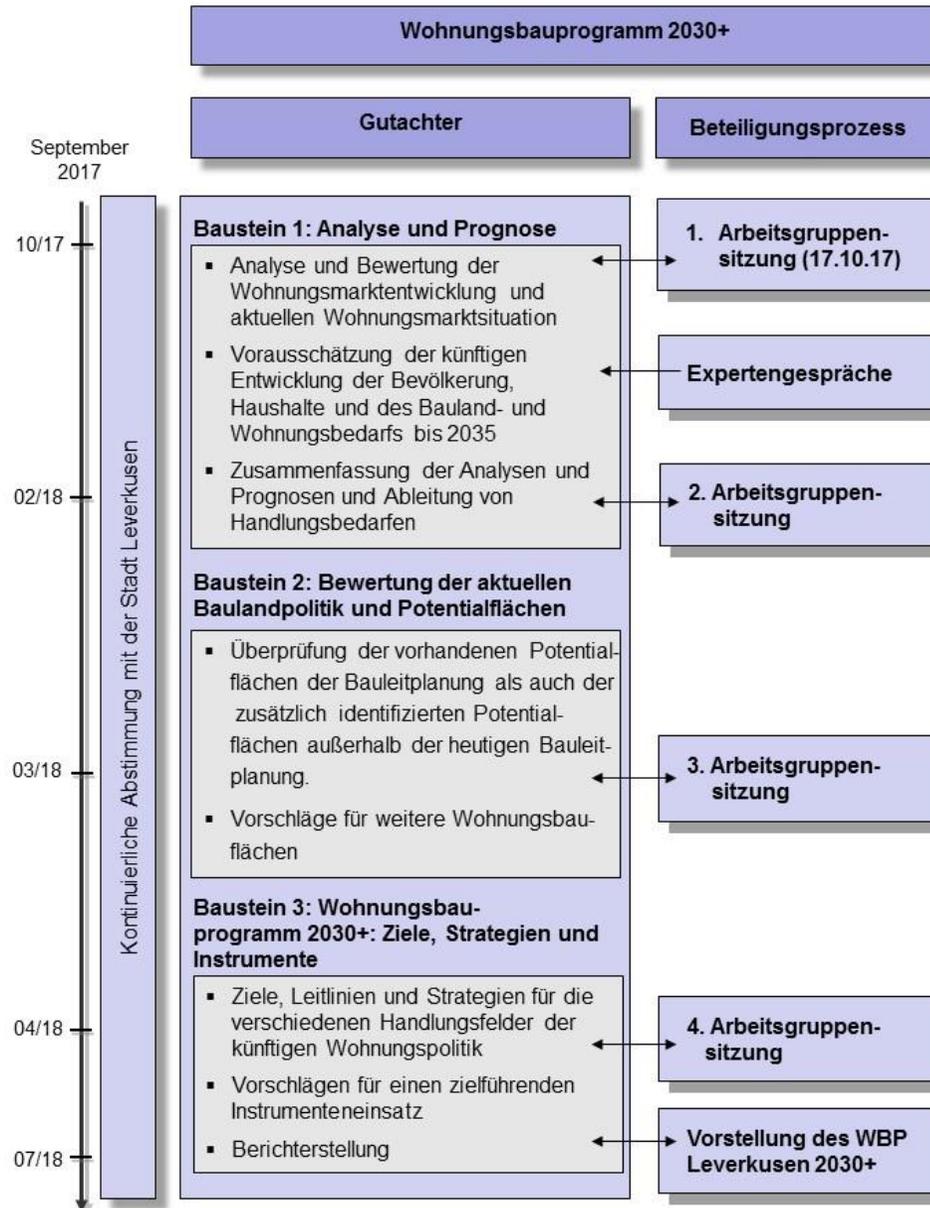
Baustein 3



- Vorlage des Entwurfs des Wohnungsbauprogramms und Abstimmung mit der Stadt
- Wohnungsbauprogramm 2030+ mit:
 - Analysen und Prognosen
 - Strategien und Leitlinien zur Sicherung bzw. Stärkung der Wohnfunktion und einer belastbaren und plausiblen Wohnungs- und Baulandpolitik 2030+ sowie
 - Handlungsempfehlungen bzgl. der Instrumente und Maßnahmen

- Begleitende „Arbeitsgruppe Wohnen“ (vier Sitzungen) unter Federführung der Stadt mit Vertretern der Politik und den wichtigsten Akteuren der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Vertiefende Expertengespräche mit relevanten Marktakteuren (z. B. Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften, Bauträger/Projektentwickler, Makler, Banken, Haus & Grund und Mieterverein)

Projektlauf





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

Ihr Ansprechpartner:

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

P R O T O K O L L

Von: Manfred Neuhöfer, F+B Forschung und Beratung GmbH
Datum: 19. Oktober 2017, 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr
Projekt: Wohnungsbauprogramm 2030+
Thema: 1. Sitzung der Arbeitsgruppe
Teilnehmer: Frank Schönberger, CDU-Fraktion
Roswitha Arnold, Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen
Klaus Wolf, Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen
Jörg Berghöfer, FDP-Fraktion
Michael Neuendorf, Fraktion Opladen Plus
Erhard Schoofs, Fraktion Bürgerliste
Andrea Deppe, Beigeordnete
Dirk Terlinden, Stadtverwaltung
Petra Cremer, Stadtverwaltung
Stefan Karl, Stadtverwaltung
Claudia Fricke, Stadtverwaltung
Monika Mohr, Stadtverwaltung
Christian Kociok, Stadtverwaltung
Herr Schimmer, Referendar Stadtverwaltung
Manfred Neuhöfer, F+B

TOP 1: Begrüßung (Stadt Leverkusen, Frau Deppe)

Frau Beigeordnete Andrea Deppe begrüßt die Anwesenden zur Auftaktsitzung im Rahmen der Erstellung des Wohnungsbauprogramms 2030+ durch das Institut F+B Forschung und Beratung GmbH, Hamburg und Neuss.

TOP 2: Einordnung des Wohnungsbauprogrammes 2030+ in den gesamtstädtischen Planungsprozess „Perspektiven 2030+“

Frau Beigeordnete Andrea Deppe verweist auf eine Vielzahl parallel laufender Planaufstellungsprozesse auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen und mit stark divergierenden Bearbeitungsständen. Zu nennen sind

auf regionaler Ebene:

- Konstituierung der Metropolregion Rheinland
- Agglomerationskonzept der Region Köln / Bonn
- Kooperation Köln und rechtsrheinische Nachbarn
- Kooperation „Zwischen Rhein und Wupper“
- Neuaufstellung des Regionalplans im Regierungsbezirk Köln

auf lokaler Ebene:

- Klimaschutzkonzept
- Neuaufstellung Landschaftsplan
- Einzelhandelskonzept
- Baulückenkataster, soeben beschlossen
- Mobilitätskonzept
- InHK Wiesdorf
- STEK Opladen
- InHK Hitdorf

Weiterer zentraler Baustein wird nun das Wohnungsbauprogramm 2030+ sein, um der Stadt Leverkusen und allen mit dem Wohnungswesen in Leverkusen befassten Unternehmen, Institutionen und Personen eine neue und verlässliche Entscheidungs- und Planungsgrundlage zu verschaffen. Der Ratsbeschluss zur Beauftragung des Wohnungsbauprogramms erfolgte am 26.09.2016. Nach Ausschreibung und Auswahlverfahren konnte die Beauftragung erst nach Genehmigung des Haushaltes Anfang August 2017 erfolgen.

Die Erarbeitung des Wohnungsbauprogrammes 2030+ wird durch eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Rates der Stadt Leverkusen begleitet, die je nach Erfordernis durch Experten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Vertreter von Interessenverbänden (z. B. Mieterverein, bzw. Verbänden von Vermietern und Grundstückseigentümern) unterstützt werden soll.

Durch eine sehr offene und konstruktive Diskussion in dieser Arbeitsgruppe sollen die unterschiedlichen Sichtweisen und Einschätzungen der im Rat vertretenen Parteien in den Prozess der Erarbeitung des Wohnungsbauprogrammes 2030+ einfließen und diskutiert werden.

Um der besonderen Herausforderung zu begegnen, sowohl einzelne Maßnahmenvorschläge als auch das Handlungskonzept als Ganzes öffentlichkeitswirksam zu erklären und dafür zu werben, wurde flankierend auch eine Kommunikationsagentur beauftragt, die die Stadt bei der Erarbeitung der Perspektiven Leverkusen 2030+ berät. Ein wichtiger Baustein der Perspektiven Leverkusen 2030+ ist dabei das Wohnungsbauprogramm 2030+.

Frau Beigeordnete Andrea Deppe betont, dass das Wohnungsbauprogramm als informelles Planungswerk zu betrachten sei, aus dem dann zukünftige Detailänderungen des bestehenden Flächennutzungsplans abgeleitet werden können.

TOP 3: Vorstellung des mehrstufigen Erstellungsprozesses für das Wohnungsbauprogramm 2030+ (F+B, Manfred Neuhöfer)

Manfred Neuhöfer vom Erstellerinstitut F+B mit Sitz in Hamburg und Neuss erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation Inhalt und Ablauf des Erstellungsprozesses. Siehe dazu die beigefügte Präsentation im Anhang. Neuhöfer betont die Erdung der vorzuschlagenden Maßnahmen und Instrumente hinsichtlich ihrer politischen und investiven Realisierbarkeit. Konsens und politische Mehrheitsfähigkeit seien deshalb ebenso wichtig wie die Chancen auf die wohnungswirtschaftliche Umsetzung der einzelnen Vorhaben, Pläne und Projekte.

TOP 4: Zeitplanung

Manfred Neuhöfer gibt am Schluss seines Vortrages einen Überblick über die Zeitplanung. Aufgrund überdurchschnittlicher Belastungen bedingt durch die Vor- und Nachbereitung der Bundestagswahl kann die Statistikstelle die gewünschten Daten erst mit rund zweimonatiger Verspätung im Dezember 2017 liefern. F+B stellt sich darauf ein und versucht, die Verzögerung durch Vorziehen anderer Datenanalysen weitestgehend zu kompensieren.

TOP 5: Offene Diskussion

Ratsmitglied Klaus Wolf weist auf die leider oft wenig konstruktive Haltung vieler von Bauvorhaben betroffener Bürger hin, die diese Projektplanungen ablehnten und in der Vergangenheit bereits viele Vorhaben verhindert hätten. Er regt an, eine Akzeptanzdiskussion öffentlich zu führen über die zukünftigen Eckwerte des Wohnungsbauprogramms einschließlich der Frage nach der angemessenen Dichte und Höhe. Er wünscht sich, dass das neue Wohnungsbauprogramm auch mit Beispielen angereichert wird, wohin und wie sich Leverkusen im Wohnungsbau entwickeln soll. Das sei ebenso wichtig, wie die Investorenperspektive einzunehmen. Insgesamt müsse großes Augenmerk auf die Vermittlung der Konzepte und Ideen in Richtung Stadtrat und Bevölkerung gelegt werden.

Ratsmitglied Frank Schönberger verbindet dies mit Selbstkritik an vielen Lokalpolitikern, die hier aus falsch verstandener Rücksicht gegenüber den Wählern in ihrer Rolle als „Wutbürger“ nicht entschieden genug gegensteuerten. Er appelliert an die Lokalpolitik, hier zukünftig mehr Verantwortung zu übernehmen, damit die beschlossenen Maßnahmen, Projekte und Instrumente auch später umgesetzt würden.

Ratsmitglied Roswitha Arnold äußert die Hoffnung, dass mit dem neuen Wohnungsbauprogramm 2030+ eine Begeisterung erzeugt werden könne wie in den 1980 und 1990er Jahren bei der Internationalen Bauausstellung IBA Emscher Park im Ruhrgebiet. Leider sei schon über die Bewertung von an sich objektiven Fakten und Daten in der Analysephase von Gutachten und Konzepten kein automatischer Konsens mehr herzustellen. Die Bürger besäßen mittlerweile eine sehr individualisierte Sicht auf die Parteien und die Politik. Auch sie rechne mit Widertand gegen sehr viele Maßnahmen aus dem neuen Programm, besonders auf Stadtteilebene. Das wenig konstruktive Klima im Rat wirke dann noch im negativen Sinne verstärkend. Auch Arnold wünscht sich eine Diskussion über das zukünftige Gesicht der Stadt und über die Baukultur.

Die Beigeordnete Andrea Deppe entgegnet, dass es vor diesem Hintergrund umso wichtiger sei, gute Sacharbeit zu leisten und gute Vorlagen zu liefern. Sie stimmt zu, dass man auch über Chancen und Grenzen von Bürgerbeteiligung sprechen müsse.

Ratsmitglied Erhard Schoofs plädiert für neues Denken und eine unkonventionelle Herangehensweise, um dem zukünftigen Wohnungsbedarf Herr zu werden. Die bloße Fortsetzung der bisherigen Eigenheimstrategie sei vor diesem Hintergrund nicht ausreichend. Denkbar seien auch komplett neue Siedlungen größeren Maßstab, die gemeinsam mit Nachbargemeinden auf deren Gebiet realisiert würden und dann durch den ausgebauten ÖPNV an Leverkusen angebunden würden.

Frau Beigeordnete Andrea Deppe entgegnet, dass das die Aufgabe der Regionalplanung sei, um die einzelnen Stadt-Konzepte auch mit der Region abzustimmen. Zusätzlich wirkt die Stadt Leverkusen diesbezüglich in zwei Stadt-Umland-Kooperationen („Köln & rechtsrheinische Nachbarn“ und „Zwischen Rhein und Wupper: zusammen – wachsen“) sowie dem Agglomerationskonzept des Vereins Region Köln/Bonn e.V. mit.

Ratsmitglied Michael Neuendorf äußert sich kritisch gegenüber Prognosen und fragt sich, wie man planerisch damit umgehen solle, wenn Leverkusen in den nächsten Jahren 250.000 Einwohner habe.

Frau Beigeordnete Andrea Deppe warnt in diesem Zusammenhang vor Modetrends, die es auch in der Stadtentwicklungsszene gebe. Manfred Neuhöfer verweist auf die aktuelle Debatte um eine Renaissance von Wohnhochhäusern. Klaus Woolf entgegnet, dass jüngst in Opladen der Bau eines fünfstöckigen Wohnhauses gescheitert sei, also an einem Standort, der wie kaum ein anderer in Leverkusen für urbane Bauformen geeignet sei.

Stefan Karl vom Planungsamt regt an, in Szenarien zu denken. Um die Prognosen verlässlicher zu gestalten, sollten die Megatrends der Bereich Wohnen, Arbeiten und Mobilität in die Konzeptentwicklung bis 2035/ 2040 mit einfließen.

Michael Neuendorf fragt, ob Modellvorhaben aktuell und zukünftig in dreidimensionalen Computeranimationen dargestellt würden. Andrea Deppe antwortet, dass dies in Einzelfällen geschehen sei, aus Kostengründen aber nicht durchgängig zu finanzieren sei. Investoren werden projektbezogen zur besseren Visualisierung dazu aufgefordert. Sie appelliert zudem an die Ratsmitglieder, die zukünftigen Inhalte des Wohnungsbauprogramms aktiv in ihre Fraktionen zu tragen.

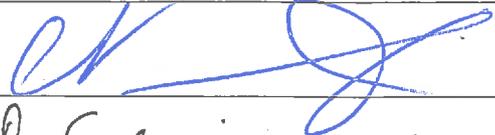
Auf die Frage, wie mit abweichenden Datensätzen zwischen der Stadt Leverkusen und IT.NRW umgegangen werden soll – die Abweichungen bei den Einwohnerzahlen betragen mehrere Tausend Menschen – entgegnet Manfred Neuhöfer, dass man übergangsweise mit beiden Datensätzen rechnen wolle. Das sei aber nicht dauerhaft durchzuhalten, weil die übergeordnete Landesebene auf ihren Zahlen beharren werde. Vertreter der Verwaltung bejahen diese Einschätzung. Man werde versuchen, sich mit dem RP Köln zu einigen, sei aber nur verhalten optimistisch, sich mit den eigenen Zahlen durchsetzen zu können.

Neuer Termin

Christian Kociok vom Fachbereich Stadtplanung schlägt vor, die nächste Sitzung der Arbeitsgruppe erst dann zu terminieren, wenn die Daten der städtischen Statistik vorliegen. Diesem Vorschlag wird zugestimmt.

**1. Sitzung der Arbeitsgruppe Wohnungsbauprogramm 2030+
Raum Dhünn, Rathaus Stadt Leverkusen
17.10.2017; 17:00 Uhr bis 18:30 Uhr**

Teilnehmerliste

Name	Unterschrift
NEUENDORF	
Schimmer	B. Schimmer
U. Walz	
Jörg Bahlhoff	
Schönberger	
L. Seiwolf	
KARL	FB 61
MOU	HOLS
Fricke	Fricke
Gunn	
ADOLF	Adolf
Dopp	
Kociak	