



Wohnungsbauprogramm Leverkusen 2030+

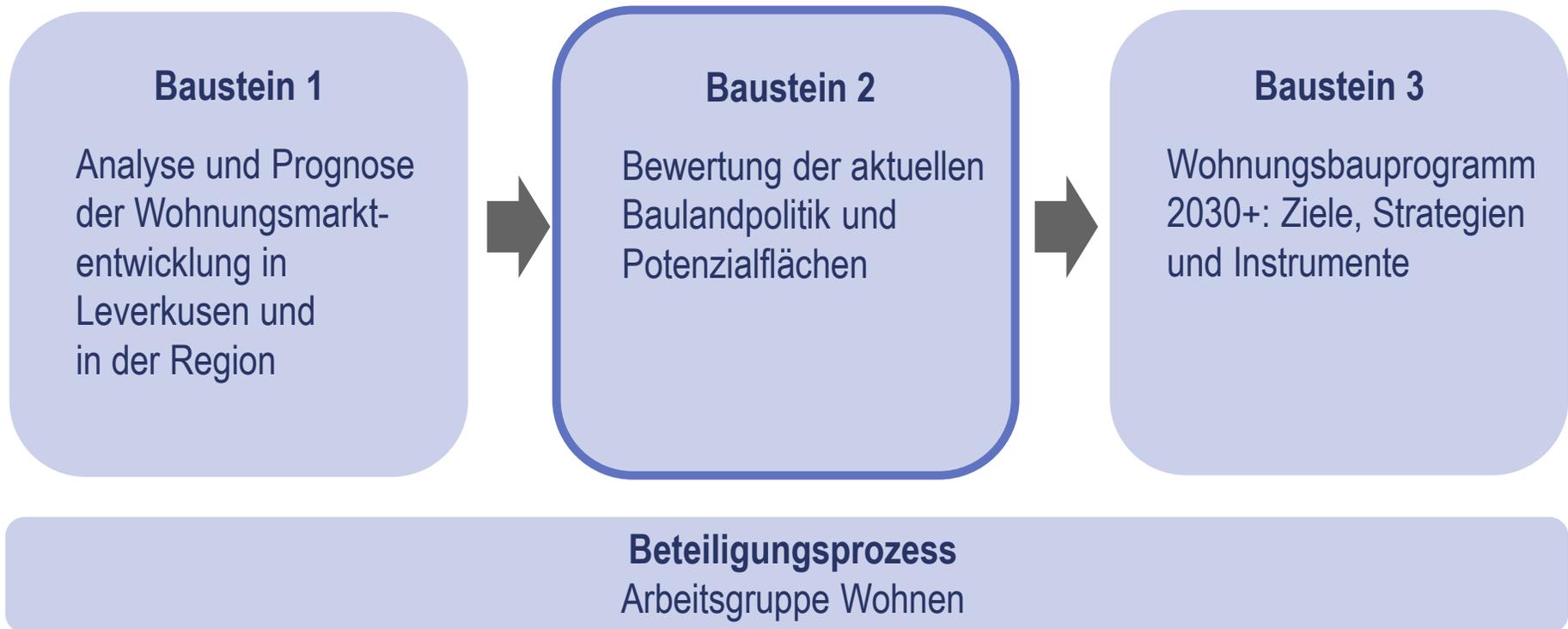
Bilanzierung des Neubaubedarfs und der Wohnbaupotenziale

3. Sitzung der begleitenden Arbeitsgruppe Leverkusen, 12. Juli 2018

- **Einleitung**
- **Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf**
- **Baulücken und Wohnbaupotenzialflächen des Flächennutzungsplans (FNP)**
- **Flächenbilanz**
- **Diskussion der Ergebnisse**
- **Zeitplan – die nächsten Schritte**

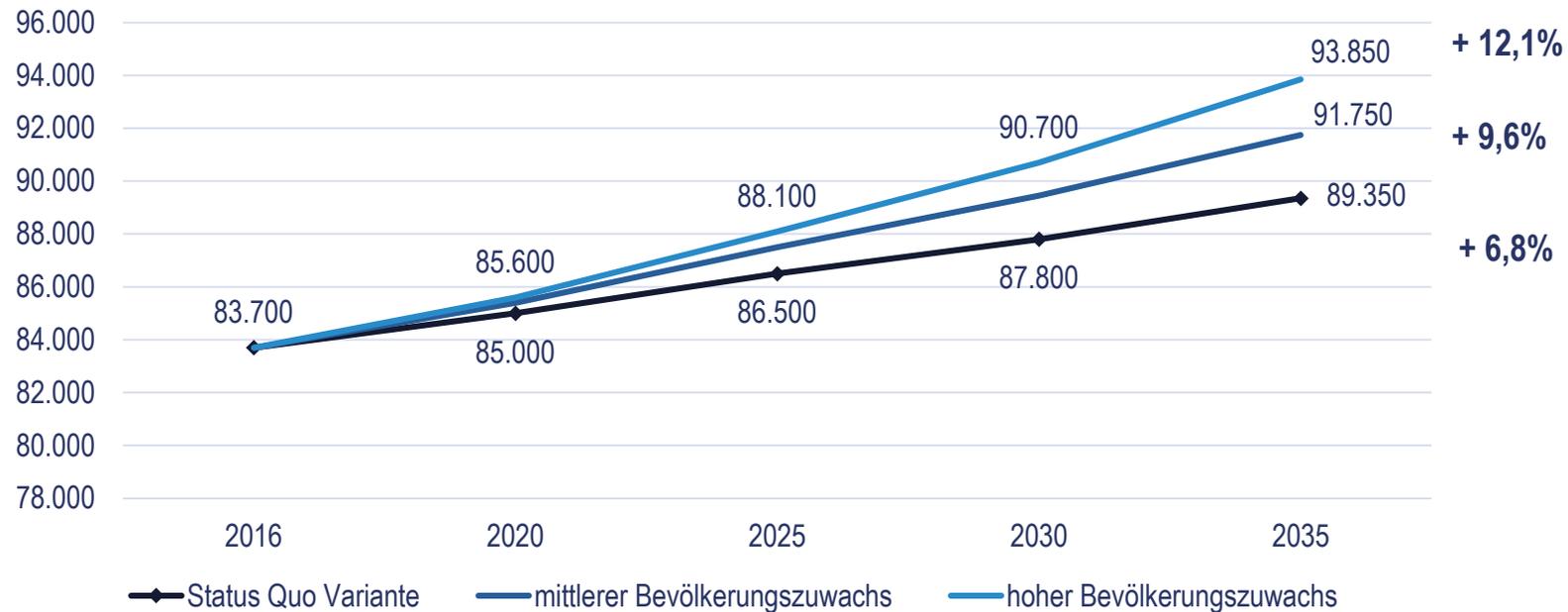
Einleitung

Die Bausteine des Wohnungsbauprogramms 2030+



Fazit aus Baustein 1: Wohnungsnachfrage in Leverkusen wird – je nach Variante – bis 2035 um 7 bis 12 % steigen

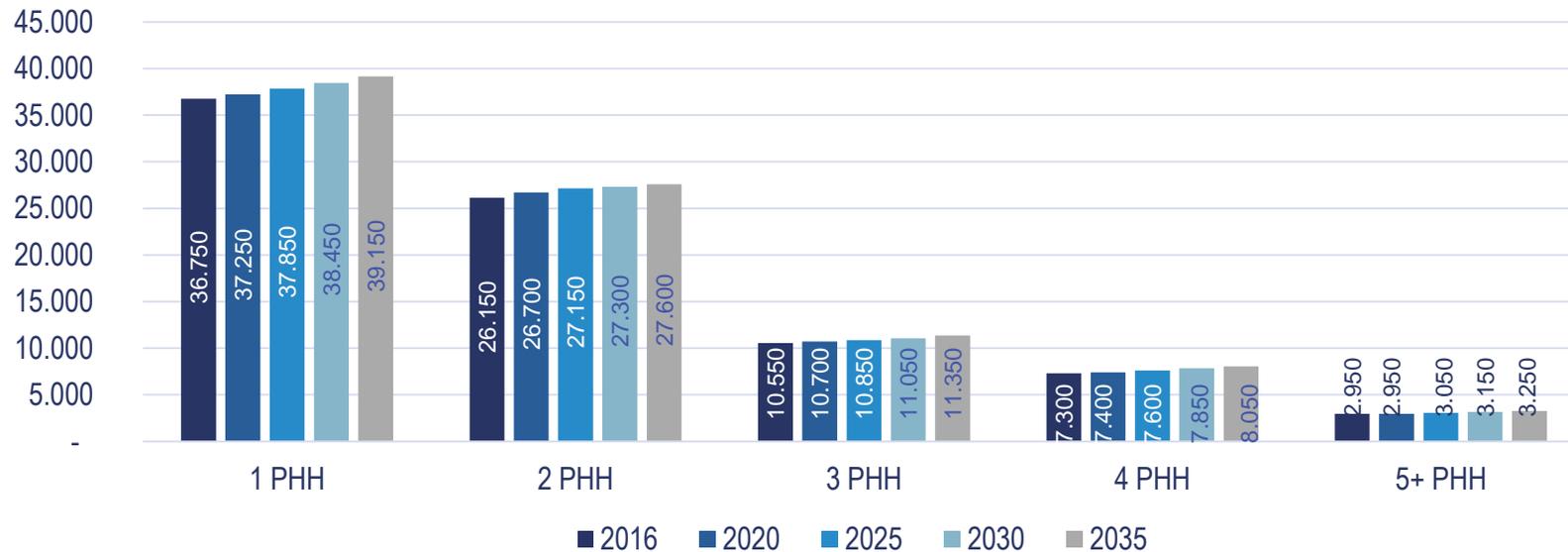
Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Leverkusen 2016-2035 (Basisjahr 2016, Haupt und Nebenwohnsitze)



Quelle: Berechnung F+B 2018

Anstieg der Wohnungsnachfrage wird einhergehen mit Veränderungen der Nachfragestruktur

Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Leverkusen nach Haushaltsgröße 2016-2035 in der Status-Quo-Variante (Basisjahr 2016, Haupt und Nebenwohnsitze*)



* inkl. Heimbevölkerung
 Quelle: Berechnung F+B 2018

Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf

Von der Wohnungsnachfrage zum Neubaubedarf – die Wohnungsmarktbilanz

Wohnungsmarktbilanz

Zusatzbedarf

Zunahme der Haushaltszahl (Wohnungsnachfrage) gemäß Haushaltsprognose

+

Ersatzbedarf

Abgang von Wohnraum durch Abriss oder Wohnraumzusammenlegung

+

Nachholbedarf

ergibt sich aus dem derzeitig auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt zu beobachtendem Wohnungsdefizit

Entwicklung
bis 2035



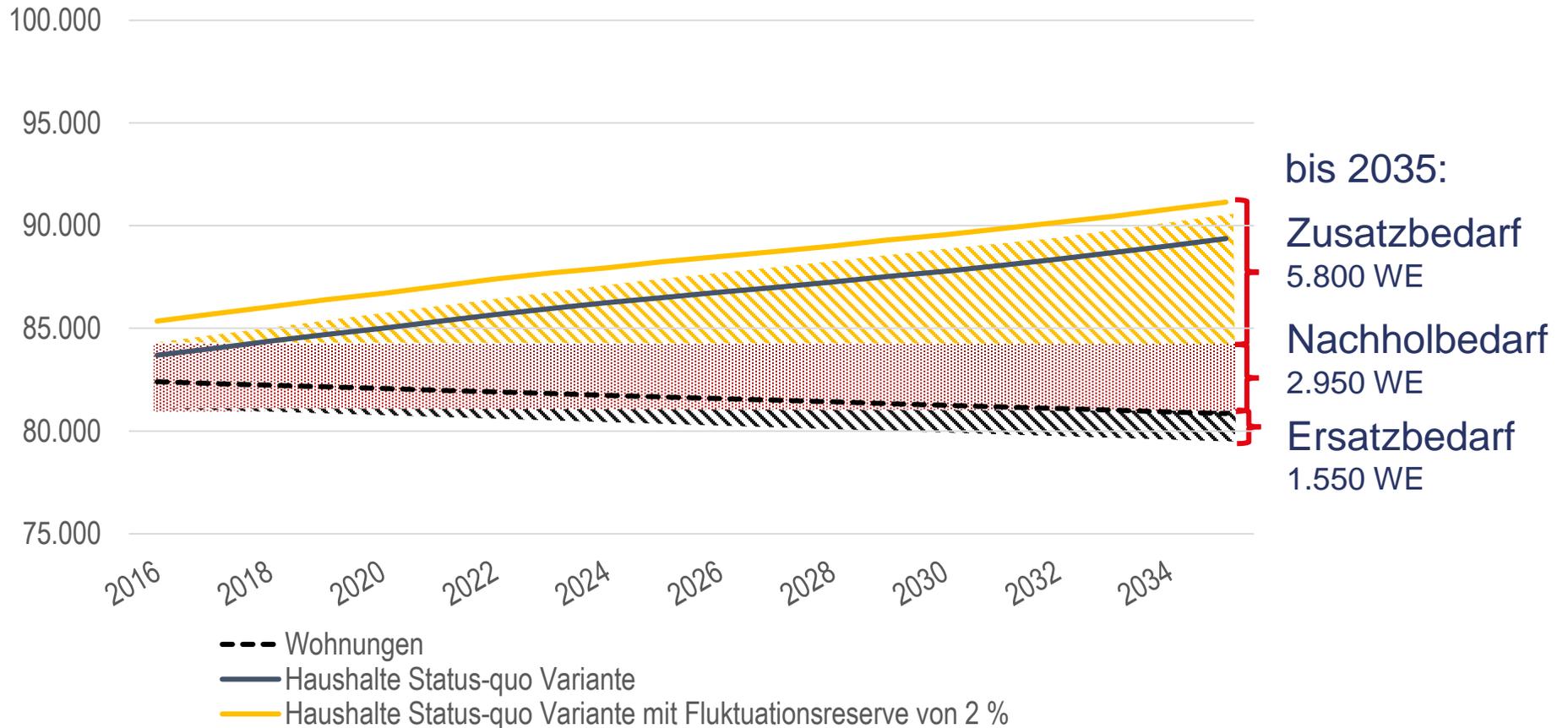
Neubaubedarf

- **Bestandsfortschreibung auf Basis gängiger Abgangsquoten**
 - Wohnungsabgänge entstehen durch Abriss, Umnutzung und Zusammenlegung von Wohnungen
 - im Ein- und Zweifamilienhaussegment 0,1 % p.a.
 - im Mehrfamilienhaussegment 0,1 % p.a.
 - (Quelle: Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbeobachtung FB Stadtplanung)

- **Fluktuationsreserve von 2 %**
 - Leichter Angebotsüberhang notwendig, um das Funktionieren des Wohnungsmarkts (Umzüge und Renovierungen) zu gewährleisten

In der Status-quo Variante Neubaubedarf bis 2035 von insgesamt 10.300 Wohnungen

Wohnungsmarktbilanz: Status-quo Variante



Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf in der Status-quo Variante von rund 520 WE: EFH/ZFH 170 WE und MFH 350 WE

Berechnung des Neubaubedarfs bis 2035

Status-quo Variante		2016	2020	2025	2030	2035
EFH / ZFH	Nachfrage EFH/ZFH	27.390	27.830	28.330	28.740	29.260
	Angebot EFH/ZFH	26.448	26.344	26.214	26.084	25.954
	Neubaubedarf EFH/ZFH	942	1.486	2.116	2.656	3.306
MFH	Nachfrage MFH	57.960	58.870	59.920	60.810	61.890
	Angebot MFH	55.952	55.728	55.448	55.173	54.898
	Neubaubedarf MFH	2.008	3.142	4.472	5.637	6.992
Gesamt	Nachfrage insgesamt	85.350	86.700	88.250	89.550	91.150
	Angebot insgesamt	82.400	82.072	81.662	81.257	80.852
	Neubaubedarf insgesamt	2.950	4.628	6.588	8.293	10.298

→ Durchschnittliche Bautätigkeit der letzten vier Jahre: 192 WE (EFH/ZFH 106 WE und MFH 86 WE)

Entwicklungskorridor für Neubaubedarf bis 2035

		2016	2035		
		Basisjahr	Status-quo	Mittlere Variante	Obere Variante
EFH / ZFH	Nachfrage EFH/ZFH	27.390	29.260	30.030	30.720
	Angebot EFH/ZFH	26.448	25.954	25.954	25.954
	Neubaubedarf EFH/ZFH	942	3.306	4.076	4.766
MFH	Nachfrage MFH	57.960	61.890	63.520	64.980
	Angebot MFH	55.952	54.898	54.898	54.898
	Neubaubedarf MFH	2.008	6.992	8.622	10.082
Gesamt	Nachfrage insgesamt	85.350	91.150	93.550	95.700
	Angebot insgesamt	82.400	80.852	80.852	80.852
	Neubaubedarf insgesamt	2.950	10.298	12.698	14.848
		<i>EFH p.a.</i>	170	200	240
		<i>MFH p.a.</i>	350	430	500

Flächenbedarf bis 2035 je nach Variante von rund 174 bis 251 ha

Wohnbaupotenzialflächen

Umrechnung des prognostizierten Neubaubaubedarfs in Wohneinheiten in Flächenbedarf

- Annahmen:
 - Wohnungsgröße: EFH/ZFH: 130 m², MFH: 75 m²
 - Verhältnis Wohnfläche zu überbauter Fläche (BGF): 85%
 - Anteil Nettobauland an Bruttobauland: 80%
 - Bebauungsdichte: GFZ entsprechend B-Plan oder EFH/ZFH: GFZ 0,65 und MFH: GFZ 1,0

Flächenbedarf bis 2035 in ha

Segment	Status-quo Variante	Mittlere Variante	Obere Variante
EFH	97,2	119,9	140,2
MFH	77,1	95,1	111,2
Insgesamt	174,3	215,0	251,4

- Bei angespannten Wohnungsmärkten und zu beobachtendem Bevölkerungs- und Haushaltsanstieg wie in Leverkusen kann ein ausgeglichenes Wohnungsangebot nur durch Neubau erzielt werden
- Bereits im Basisjahr besteht unter Berücksichtigung der notwendigen Fluktuationsreserve von 2 % ein Nachholbedarf von 2.950 Wohneinheiten
- In der Basisvariante besteht ein jährlicher Neubaubedarf von rund 520 pro Jahr
 Zum Vergleich: in den letzten vier Jahren wurden in Leverkusen im Durchschnitt lediglich rund 190 WE p.a. neu gebaut

Stärkung des Wohnungsneubaus erforderlich, um

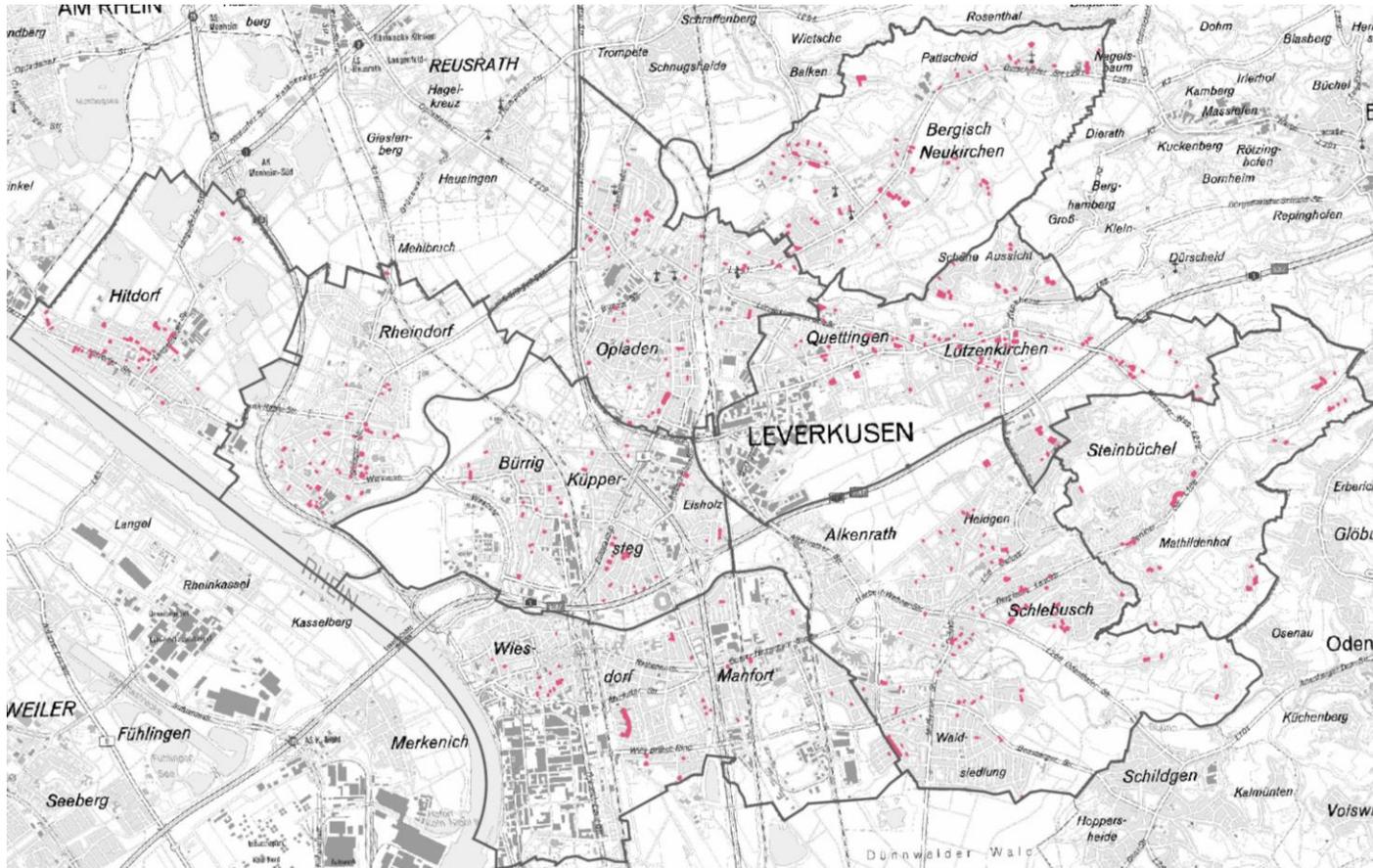


- den Neubaubedarf zu decken
- die Wohnungsabgänge zu kompensieren
- eine weiter zunehmende Marktanspannung zu verhindern

Baulücken

Mehr als 600 Baulücken im Stadtgebiet, die sich fast vollständig in privater Hand befinden – dadurch nur geringe Steuerungsmöglichkeiten der Stadt

Wohnbaupotenzialflächen



Annahme:

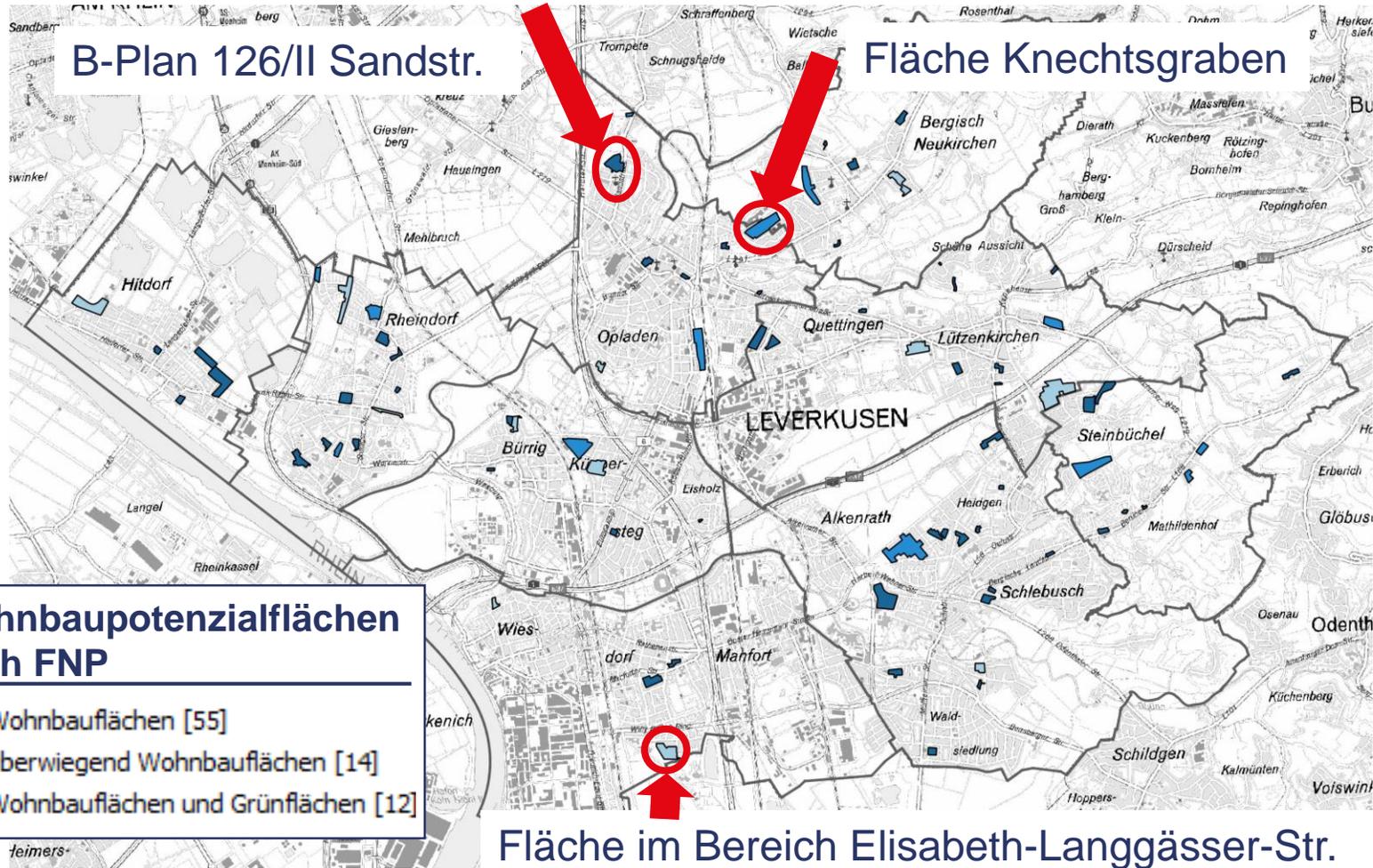
Es ist davon auszugehen, dass höchstens die Hälfte der Flächen baulich genutzt werden. Deshalb werden für die Bilanzierung nur 50 % der Flächen (20 ha) der verfügbaren Baulücken berücksichtigt.

Baulücken (634)

Wohnbaupotenzialflächen

Insgesamt 81 Wohnbaupotenzialflächen nach FNP mit unterschiedlichen Planungsständen

Wohnbaupotenzialflächen



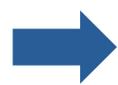
Fläche des seit dem 14.11.1995 rechtsgültigen Bebauungsplanes 126/II Sandstraße

Flächensteckbriefe

FLÄCHENSTECKBRIEF		Priorität: 2	Nummer: OP-09
Stadtteil:	Opladen	Flur: 1	Flurstück/e: 21, 22, 26, 464, 645, 646, 730, 740, 799, 972, 973
Größe:	28.874 m ²		
Luftbild	Lageplan Eigentümer: Privat		
Regionalplan Darstellung Regionalplan: ASB	Flächennutzungsplan Darstellung FNP: Wohnbaufläche		
Bemerkung Umlegung läuft_126/II	Weiteres Vorgehen: 1.) abwarten, nach Umlegungsende 2.) Gespräch mit Eigentümer zwecks Vermarktung, Klärung Erschließungsbaue		
FLÄCHENSTECKBRIEF (Seite 1)	Nummer: OP-09		

FLÄCHENSTECKBRIEF		Priorität: 2	Nummer: OP-09
Planungsrecht: § 30	Bebauungsplan: Rechtskräftig: 126 / II Sandstraße Kein B-Plan in Aufstellung		
Landschaftsplan Ziele und Festsetzungen: Landschaftsplan: Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen	Bebauungsplan B-Plan Festsetzungen: WA, Gemeinbedarfsfläche Soziale Zwecke		
Altlastverdachtsflächen Nummer: keine bekannte Altlastverdachtsfläche	Wasserrecht Festsetzung: keine Betroffenheit erkennbar		
Ausgleichsflächen: Betroffenheit: Ausgleichsmaßnahmen	Stoffallproblematik Betroffenheit: keine Betroffenheit erkennbar		
Anbindung OPNV Buslinien: 205, 255	Leitungen Leitungsart: Nähe Hochspannungsleitung		
Stellungnahmen Fachbereiche:			
Stand: März 2017			
FLÄCHENSTECKBRIEF (Seite 2)	Nummer: OP-09		

FLÄCHENSTECKBRIEF		Priorität: 2	Nummer: OP-09
Flächensteckbrief			
Wohnungsbau-potenzial-fläche	OP-09		
Stadtteil	Opladen		
Fläche	28.874 ha		
Nettobauland	23.099 ha		
Mögliche Bebauung	EFH / MFH		
Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	●
Soziale Infrastruktur	10	bis 500m	●
Öffentlicher Personennahverkehr	6	Innerhalb des Busradius	●
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	●
Flächennutzungsplan	5	Wohnbaufläche	●
Landschaftsplan	1	Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen	●
Bebauungsplan	5	§ 30	●
Immisionen tagsüber	1	65,95 / 60 db	●
Altlasten	5	keine	●
Ausgleich	1	Ausgleichsmaßnahmen	●
Sonstige Betroffenheit	1	Nähe Hochspannungsleitung	●
Eigentümerverhältnisse	3	Privat	●
Bewertung	48	gut	●
FLÄCHENSTECKBRIEF (Seite 2)	Nummer: OP-09		



Dieser B-Plan konnte bisher nicht umgesetzt werden, weil das Umlegungsverfahren leider noch nicht abgeschlossen werden konnte

Bereich südwestlich der Elisabeth-Langgässer-Straße

FLÄCHENSTECKBRIEF		Priorität: 1	Nummer: WD-O-01
Stadtteil: Wiesdorf-Ost	Flur: 25_20	Flurstücke: 210, 239, 240, 330	Größe: 30.838 m²
Luftbild	Lageplan Eigentümer: Privat		
Regionalplan Darstellung Regionalplan: ASB	Flächennutzungsplan Darstellung FNP: Wohnbaufläche, Grünflächen		
Bemerkung BP erforderlich Binnen Düne	Weiteres Vorgehen: 1.) Restriktionen klären, 2.) Entscheidung mit BRE wegen Planverfahren, 3.) ggfs. Planverfahren		
FLÄCHENSTECKBRIEF (Seite 1)	Nummer: WD-O-01		

FLÄCHENSTECKBRIEF		Priorität: 1	Nummer: WD-O-01
Planungsrecht: BP erforderlich	Bebauungsplan: kein Bebauungsplan vorhanden kein B-Plan in Aufstellung		
Landschaftsplan: Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan: Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen	Bebauungsplan: B-Plan Festsetzungen:		
Altlastverdachtsflächen Nummer: Keine bekannte Altlastverdachtsfläche	Wasserrecht Festsetzung: keine Betroffenheit erkennbar		
Ausgleichsflächen: Betroffenheit: Keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche betroffen	Störfallproblematik Betroffenheit: Planungszone 2 ChemPark + DN		
Anbindung ÖPNV Buslinien: 208, 210, 224, 226	Leitungen Leitungsart: Keine Leitung bekannt		
Stellungnahmen Fachbereiche:	Stand: März 2017		
FLÄCHENSTECKBRIEF (Seite 2)	Nummer: WD-O-01		

FLÄCHENSTECKBRIEF		Priorität: 1	Nummer: WD-O-01
Flächensteckbrief			
Wohnungsbaupotenzialfläche	WD-O-01		
Stadtteil	Wiesdorf-Ost		
Fläche	30.838 ha		
Nettobauland	24.670 ha		
Mögliche Bebauung	EFH		
Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	10	bis 500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	2	teilweise innerhalb des Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	3	Wohnbaufläche, Grünflächen	
Landschaftsplan	1	Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen	
Bebauungsplan	1	nein	
Immisionen tagsüber	3	64,95 / < 45,00 db	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	3	Privat	
Bewertung	48	gut	
FLÄCHENSTECKBRIEF (Seite 3)	Nummer: WD-O-01		



Bei dieser Fläche sind nach ersten Untersuchungen bodendenkmalpflegerische und artenschutzrechtliche Belange (-> Schutz einer Binnendüne) die Ursache für eine starke Reduzierung der zur Verfügung stehenden Fläche

Bei über 70% der Wohnbaupotenzialflächen könnten innerhalb der nächsten drei Jahre Planungs-/Baurecht geschaffen werden

Wohnbaupotenzialflächen nach Eigentümer und Verfügbarkeit

Eigentümer	Anzahl Flächen			Gesamtergebnis
	sofort (bis 1 Jahr)	kurzfristig (1 bis 3 Jahre)	mittelfristig (3 bis 6 Jahre)	
Privat	4	30	14	48
Privat/Stadt		10	2	12
Stadt	6	9	6	21
Gesamtergebnis	10	49	22	81

Eigentümer	Fläche in ha			Gesamtergebnis
	sofort (bis 1 Jahr)	kurzfristig (1 bis 3 Jahre)	mittelfristig (3 bis 6 Jahre)	
Privat	9,1	45,0	14,6	68,7
Privat/Stadt	0,0	27,3	2,0	29,3
Stadt	4,9	14,2	5,6	24,7
Gesamtergebnis	14,0	86,5	22,2	122,7

Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen nach umfangreichem Kriterienkatalog

Wohnbaupotenzialflächen

Bewertungskriterien

- Nähe zur Nahversorgung
- Nähe zu sozialer Infrastruktur (Kitas, Grundschulen, Infrastruktur für Senioren)
- Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr

Bewertung:
 Sehr gut = 10 Punkte
 Gut = 6 Punkte
 Befriedigend = 2 Punkte

- Regionalplan (Flächendarstellung)
- Flächennutzungsplan (Bauflächendarstellung)
- Landschaftsplan (Festsetzungen)
- Bebauungsplan (Festsetzung im Bebauungsplan)
- Immission (Lärmpegel)
- Altlasten (Vorbelastung/Verdachtsflächen)
- Ausgleichsfläche
- Sonstige Betroffenheit (Wasserrecht, Störfallproblematik, Leitungen)
- Eigentumsverhältnisse (privat, gemischt, städtisch)

Bewertung:
 Sehr gut = 5 Punkte
 Gut = 3 Punkte
 Befriedigend = 1 Punkte

Über 90% der Potenzialflächen sind gut bis sehr gut für den Wohnungsbau geeignet

Wohnbaupotenzialflächen

Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen: Gesamtbewertung

Punktzahl	Bewertung	Anzahl Flächen	Größe
unter 45	befriedigend	8	23,7
40 bis unter 65	gut	64	94,1
65 bis 75	sehr gut	9	4,9
		81	122,7

	befriedigend		gut		sehr gut		Insgesamt	
	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche
Sofort (innerhalb eines Jahres)	0	0,0	9	13,6	1	0,3	10	14,0
Kurzfristig (1 bis 3 Jahre)	5	17,6	39	65,6	5	3,4	49	86,6
Mittelfristig (3 bis 6 Jahre)	3	6,1	16	14,9	3	1,2	22	22,1
Gesamtergebnis	8	23,7	64	94,1	9	4,9	81	122,7

Flächenbilanz: Vergleich der Varianten

	Segment	Flächen- bedarf 2035 in ha	Baulücken (50%) in ha	Wohnbaupotenzial- flächen	Flächenbilanz
				Wohnbau- darstellung FNP in ha	nur Wohnbau- flächen in ha
Status- quo Variante	EFH	97,2	12,2	80,8	-4,2
	MFH	77,1	8,0	41,9	-27,2
	Insgesamt	174,3	20,2	122,7	-31,4
Mittlere Variante	EFH	119,9	12,2	80,8	-26,9
	MFH	95,1	8	41,9	-45,2
	Insgesamt	215,0	20,2	122,7	-72,1
Obere Variante	EFH	140,2	12,2	80,8	-47,2
	MFH	111,2	8	41,9	-61,3
	Insgesamt	251,4	20,2	122,7	-108,5

Flächenreserven nach Regionalplan

Über den Prozess der Neuaufstellung des Regionalplanes hat die Verwaltung in der Vergangenheit informiert.

In der nächsten AG Sitzung wird die Thematik vertieft behandelt werden.

Fazit

- Insgesamt fehlen Leverkusen Wohnungsbaupotenzialflächen, um den Bedarf zu decken
- Für die Bedarfsdeckung ist die Aktivierung weiterer Flächenpotenziale erforderlich
- Dies erfordert:
 - die Aktivierung der Baulücken zu fördern
 - die vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen zu entwickeln
 - eine Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen
 - die Realisierung höherer baulicher Dichten zu prüfen
- Aber es ist jetzt schon absehbar, dass es notwendig sein wird
 - die Entwicklung von Freiraumflächen aus dem FNP als Wohnbaupotenzialflächen zu prüfen
 - den Prozess der Neuaufstellung des Regionalplanes intensiv zu diskutieren

Strategische Ansätze für zusätzlichen Wohnungsbau in Leverkusen

Nachverdichtung und Umnutzung im Bestand (I)

Beispiel: Nachverdichtungspotenziale in Quartieren der 1950/-60er Jahre, Hamburg-Eimsbüttel

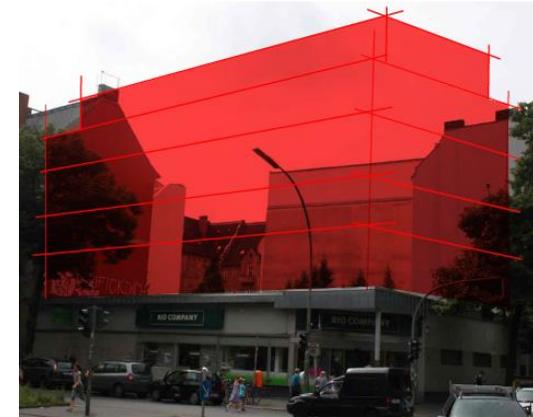


Gutachten zu den
quantitativen und qualitativen
Aspekten (Verträglichkeit,
Aufwertung etc.) einer
Nachverdichtung von
Quartieren der 1950/-60er
Jahre, ppp architekten +
stadtplaner gmbh, 2009

Dachaufstockungen und -ausbau

NEUEN WOHNRAUM DURCH AUFSTOCKUNG SCHAFFEN –
 SCHNELL, KOSTENGÜNSTIG & EFFIZIENT:

MIT EINER BUNDESWEITEN
100 TAUSEND DÄCHER
 INITIATIVE



Vorteile :

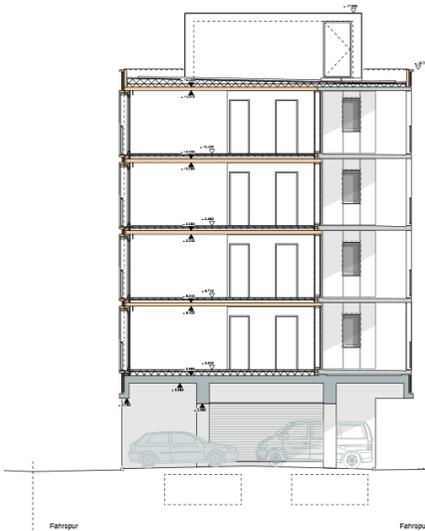
- Zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich der Stadt
- Kein zusätzliches Bauland erforderlich
- Vorhandene Infrastruktur und Verkehrsfläche können mitgenutzt werden

Aber:

- Aber zahlreiche planerische und wirtschaftliche Restriktionen vorhanden

Überbauung von Verkehrsflächen (I)

Beispiel: Parkplatzüberbauung am Dante Bad, München-Moosach



100 Wohnungen (86 Einzimmerwohnungen und 14 Wohnungen mit 2,5 Zimmern, Grundstück: 4.200 m²)

Bauherr: GEWOFAG

Fertigstellung: 2016

Überbauung von Verkehrsflächen (II)

Beispiel: Überdeckung der A7, Hamburg-Schnelsen



Bauphase: Alle Fahrspuren bleiben

- ① Heute gibt es in Stellingen und Altona sechs und in Schnelsen vier durchgehende Fahrstreifen auf der A 7.
- ② Während der Bauarbeiten werden alle Fahrstreifen auf eine Seite verlagert.
- ③ Anschließend beginnt der Umbau auf der anderen Seite.
- ④ In Zukunft verlaufen je vier (Stellingen, Altona) bzw. drei (Schnelsen) durchgehende Fahrstreifen in beide Richtungen. Auf den Deckeln werden Grünflächen angelegt.

➔ Schaffung von neuen Wohnbauflächen durch die Verlagerung von Kleingärten auf den Deckel

Planung/Fertigstellung: 2014-2020

„Mehr Stadt an neuen Orten“ – Wohnungsneubau im Außenbereich

Vorschläge für weitere Wohnbauflächen

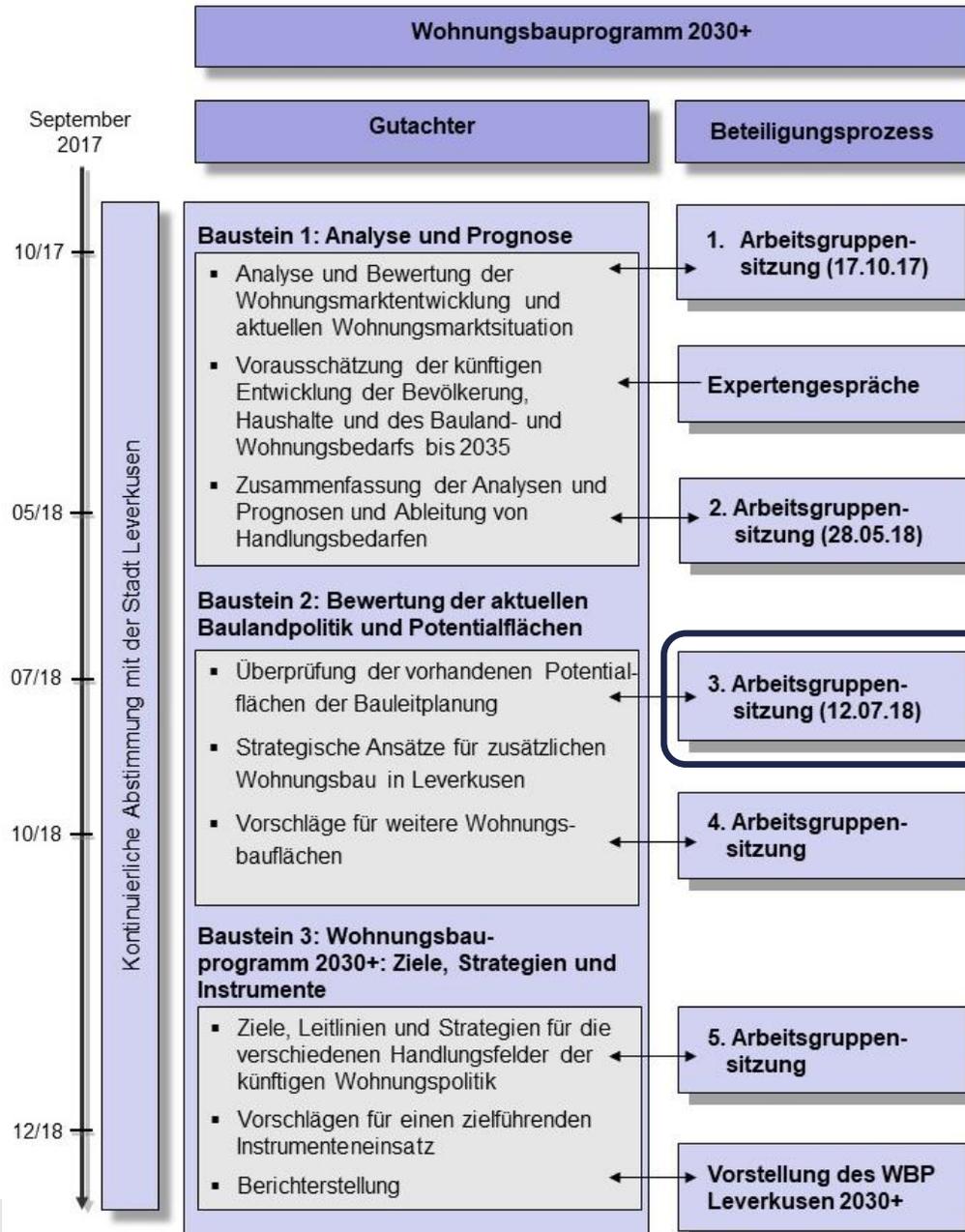
Beispiel: Vogelkamp Neugraben, Hamburg



1.500 neue Wohnungen in Einzel-, Doppel- und Reihenhausbau sowie im kleinteiligen Geschosswohnungsbau
 Planung/Fertigstellung: Beginn 2015

Diskussion der Ergebnisse

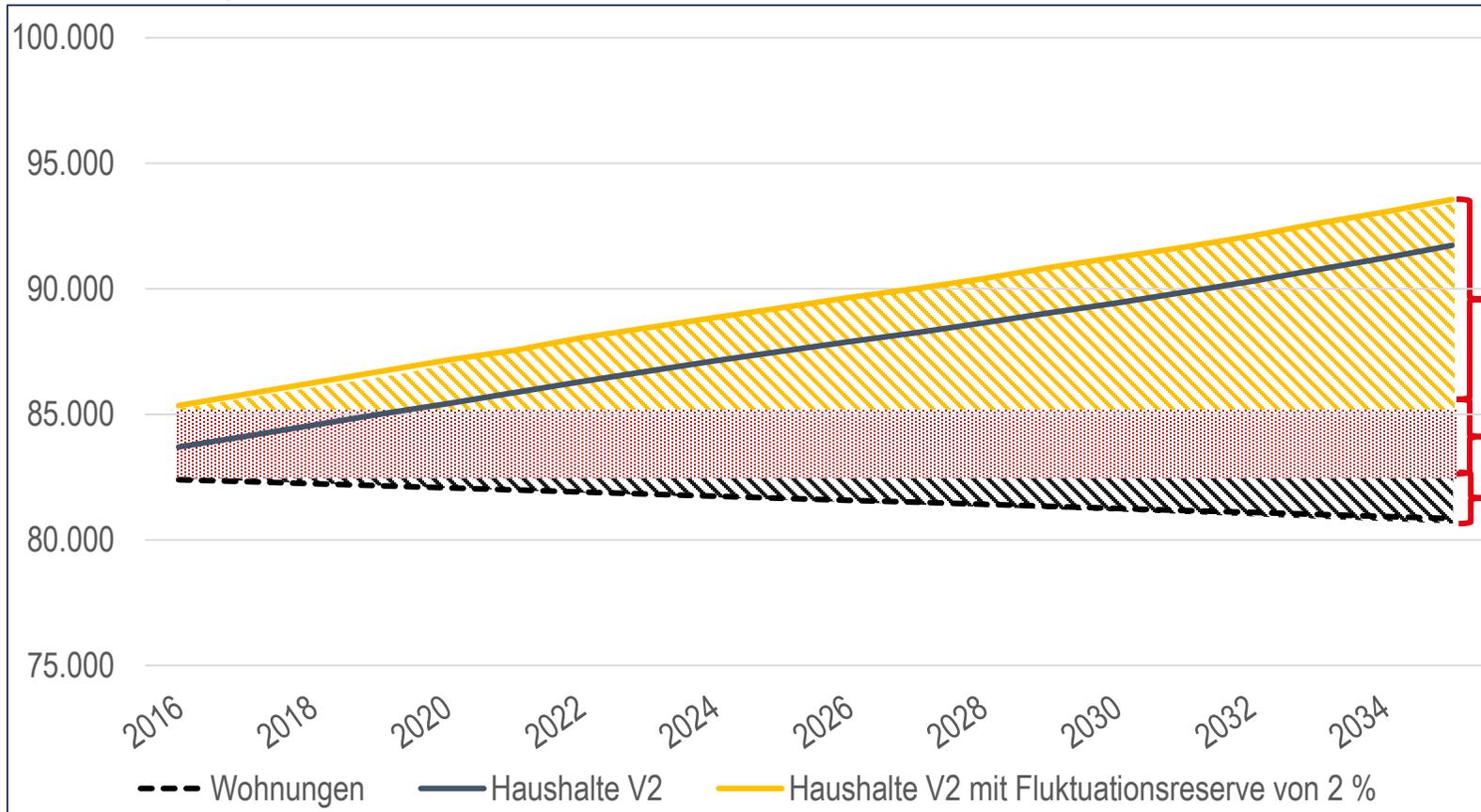
Projektlauf



In der mittleren Variante Neubaubedarf bis 2035 von insgesamt 12.700 Wohnungen

Anhang

Wohnungsmarktbilanz: Mittlere Variante



bis 2035:
 Zusatzbedarf
 8.200 WE
 Nachholbedarf
 2.950 WE
 Ersatzbedarf
 1.550 WE

Jährlicher Neubaubedarf in der mittleren Variante von rund 630 WE: EFH/ZFH 200 WE und MFH 430 WE

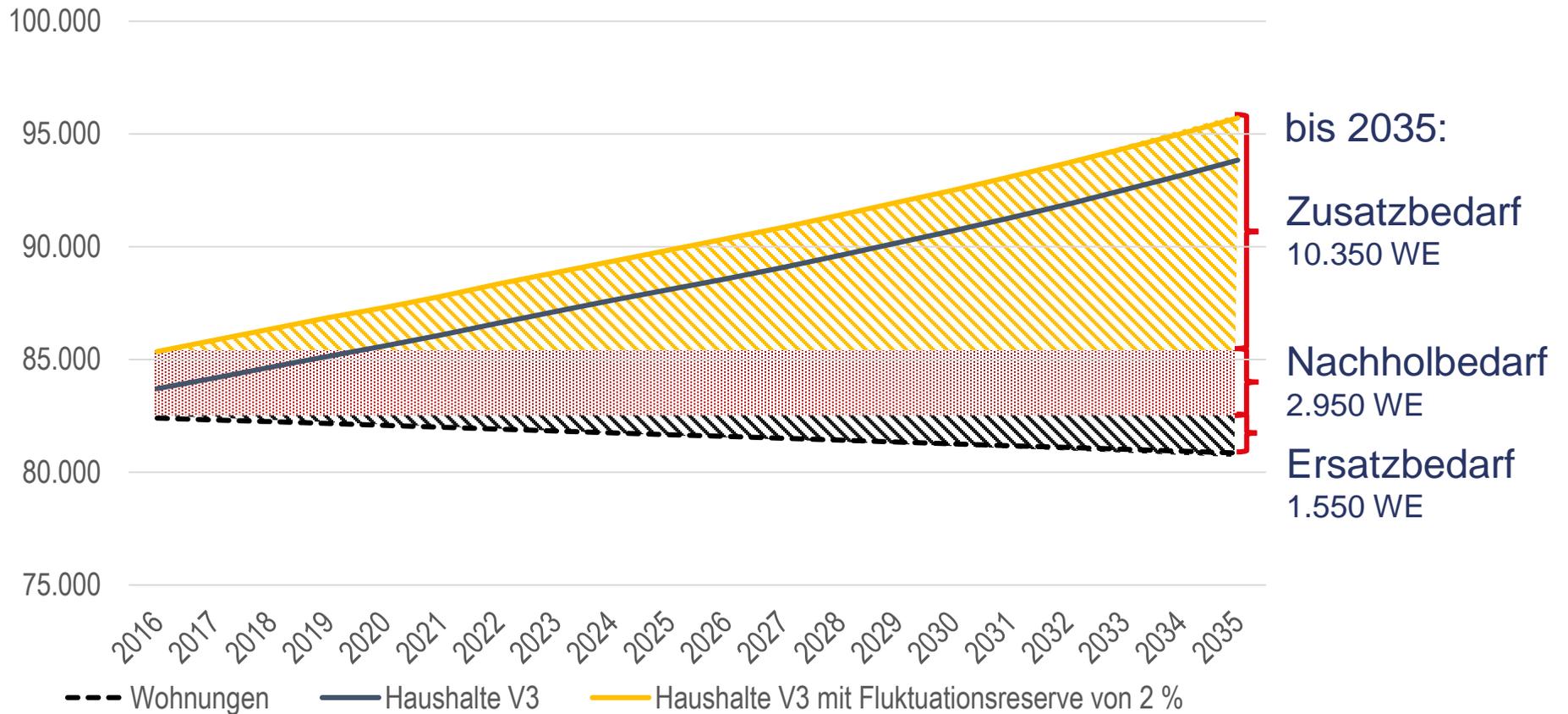
Anhang

Mittlere Variante		2016	2020	2025	2030	2035
EFH / ZFH	Nachfrage EFH/ZFH	27.390	27.970	28.650	29.290	30.030
	Angebot EFH/ZFH	26.448	26.344	26.214	26.084	25.954
	Neubaubedarf EFH/ZFH	942	1.626	2.436	3.206	4.076
MFH	Nachfrage MFH	57.960	59.180	60.600	61.960	63.520
	Angebot MFH	55.952	55.728	55.448	55.173	54.898
	Neubaubedarf MFH	2.008	3.452	5.152	6.787	8.622
Gesamt	Nachfrage insgesamt	85.350	87.150	89.250	91.250	93.550
	Angebot insgesamt	82.400	82.072	81.662	81.257	80.852
	Neubaubedarf insgesamt	2.950	5.078	7.588	9.993	12.698

In der oberen Variante Neubaubedarf bis 2035 von insgesamt 14.850 Wohnungen

Anhang

Wohnungsmarktbilanz: Obere Variante



Jährlicher Neubaubedarf in der oberen Variante von rund 915 WE: EFH/ZFH 280 WE und MFH 635 WE

Anhang

Obere Variante		2016	2020	2025	2030	2035
EFH / ZFH	Nachfrage EFH/ZFH	27.390	28.020	28.840	29.690	30.720
	Angebot EFH/ZFH	26.448	26.344	26.214	26.084	25.954
	Neubaubedarf EFH/ZFH	942	1.676	2.626	3.606	4.766
MFH	Nachfrage MFH	57.960	59.280	61.010	62.810	64.980
	Angebot MFH	55.952	55.728	55.448	55.173	54.898
	Neubaubedarf MFH	2.008	3.552	5.562	7.637	10.082
Gesamt	Nachfrage insgesamt	85.350	87.300	89.850	92.500	95.700
	Angebot insgesamt	82.400	82.072	81.662	81.257	80.852
	Neubaubedarf insgesamt	2.950	5.228	8.188	11.243	14.848

Alle städtischen Wohnbaupotenzialflächen sind gut bis sehr gut für den Wohnungsbau geeignet

Anhang

Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen nach Eigentümer und zeitlicher Verfügbarkeit

	befriedigend	gut	sehr gut	Insgesamt
Sofort (innerhalb eines Jahres)		9	1	10
Privat		4		4
Stadt		5	1	6
Kurzfristig (1 bis 3 Jahre)	5	39	5	49
Privat	3	25	2	30
Privat/Stadt	2	6	2	10
Stadt		8	1	9
Mittelfristig (3 bis 6 Jahre)	3	16	3	22
Privat	3	10	1	14
Privat/Stadt		2		2
Stadt		4	2	6
Gesamtergebnis	8	64	9	81

PROTOKOLL

Datum:	12. Juli 2018, 17.00 Uhr bis 18.30 Uhr	
Projekt:	Wohnungsbauprogramm 2030+	
Thema:	3. Sitzung der Arbeitsgruppe	
Teilnehmer:	Ursula Behrendt	(CDU)
	Julius Bertram	(CDU)
	Uwe Bartels	(FDP)
	Klaus Wolf	(Bündnis90/Die Grünen)
	Michael Neuendorf	(Opladen+)
	Jürgen Späker	Fachbereich Kataster und Vermessung
	Petra Cremer	Fachbereich Stadtplanung
	Stefan Karl	Fachbereich Stadtplanung
	Claudia Fricke	Fachbereich Stadtplanung
	Serena Sikorski	Fachbereich Stadtplanung
	Christian Kociok	Fachbereich Stadtplanung
	Dr. Volker Reimann	F+B Forschung und Beratung
	Manfred Neuhöfer	F+B Forschung und Beratung

TOP 1: Begrüßung Stadt Leverkusen, Frau Cremer (Fachbereichsleiterin FB Stadtplanung)

P. Cremer ordnet den heutigen dritten Arbeitsgruppensitzungstermin in das Gesamtprojekt ein. Mit der Vorstellung der Potenzialflächenbewertung ist der zweite Baustein von insgesamt drei Schritten abgeschlossen.

TOP 2-4: Darstellung der Wohnungsmarktbilanz (Neubaubedarf), Darstellung und Bewertung der Potenzialflächenanalyse, Bilanzierung der Wohnbauflächenpotenziale u. des Neubaubedarfs

Dr. Reimann stellt die Analyseergebnisse der zukünftigen Wohnungsnachfrage bis 2035 analog der drei Prognoseszenarien den vorhandenen Flächenpotenzialen gegenüber. Die Potenziale der im Flächennutzungsplan für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen wurden zuvor einer detaillierten Bewertung unterzogen.

Flächenbedarf bis 2035 in ha

Segment	Status-quo Variante	Mittlere Variante	Obere Variante
EFH	97,2	119,9	140,2
MFH	77,1	95,1	111,2
Insgesamt	174,3	215,0	251,4

Bei angespannten Wohnungsmärkten und zu beobachtendem Bevölkerungs- und Haushaltsanstieg wie in Leverkusen kann ein ausgeglichenes Wohnungsangebot nur durch Neubau erzielt werden.

Bereits im Basisjahr besteht unter Berücksichtigung der notwendigen Fluktuationsreserve von 2 % ein Nachholbedarf von 2.950 Wohneinheiten.

In der Basisvariante besteht ein jährlicher Neubaubedarf von rund 520 Wohnungen pro Jahr, in der mittleren Variante von 630 und in der oberen Variante 740 WE jährlich. Zum Vergleich: in den letzten vier Jahren wurden in Leverkusen im Durchschnitt lediglich rund 190 WE p.a. neu gebaut.

Wenn der Neubaubedarf nicht gedeckt wird, hat dies auch Auswirkungen auf die Wohnungsbestände. Der Wohnungsmarkt wird immer angespannter mit der Folge weiter steigender Mietpreise. Der nicht im Bedarfsumfang erfolgende Zuzug neuer Wohnbevölkerung bedeutet eine stagnierende Einwohnerzahl, eine schlechtere Auslastung der Infrastruktur, höhere Mieten und Preise bei den Bestandswohnungen und in Folge höhere Kosten für die Bestandsbevölkerung.

Bei über 70% der Wohnbaupotenzialflächen könnten innerhalb der nächsten drei Jahre Planungs-/Baurecht geschaffen werden. Und über 90% der Potenzialflächen, die im Flächennutzungsplan als solche ausgewiesen sind, werden auch als gut bis sehr gut für den Wohnungsbau geeignet eingestuft.

Insgesamt fehlen Leverkusen Wohnungsbaupotenzialflächen, um den Bedarf zu decken. Für die Bedarfsdeckung ist die Aktivierung weiterer Flächenpotenziale erforderlich. Dies erfordert:

- die Aktivierung der Baulücken zu fördern,
- die vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen zu entwickeln,
- eine Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen,
- die Realisierung höherer baulicher Dichten zu prüfen.

Aber es ist jetzt schon absehbar, dass es notwendig sein wird, die Entwicklung von weiteren Freiraumflächen aus dem FNP als Wohnbaupotenzialflächen zu prüfen und den Prozess der Neuaufstellung des Regionalplanes intensiv zu diskutieren.

Top 5: Strategische Ansätze für zusätzlichen Wohnungsbau in Leverkusen

Herr Neuhöfer erläutert anhand von realen Beispielen strategische Ansätze zur weiteren Gewinnung von Baupotenzialflächen:

- Nachverdichtungsmaßnahmen in 50er und 60er Jahre Siedlungen
- Dachaufstockungen und Dachgeschossausbauten
- Überbauung von Parkplätzen von Lebensmittelhändlern (Aldi, Lidl etc.)
- Überbauung von Verkehrsflächen wie der A7 in Hamburg-Schnelsen
- Wohnungsneubau im Außenbereich

Top 6: Diskussion der Ergebnisse

Klaus Wolf (Bündnis 90/ Die Grünen) fragt, wieviel sozialen Wohnungsbau wir in Leverkusen benötigen. Eine vernünftige Abschätzung muss möglich sein. M. Neuhöfer antwortet, dass dies letztendlich eine politische Entscheidung sei. Er weist darauf hin, dass immerhin rund 50 % der Leverkusener Mieter einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Dieser Anspruch ist mit Neubau unmöglich zu decken. Letztendlich hängt es auch von den Investoren ab, ob diese sich in diesem Marktsegment engagieren wollen.

P. Cremer weist darauf hin, dass die Stadtverwaltung mit Wohnungsunternehmen über dieses Thema gesprochen hat. Diese machten darauf aufmerksam, dass aufgrund des immer noch moderaten Preisniveaus eine relativ gute Wohnungsversorgung auch von einkommensschwächeren Gruppen im Normalwohnungsbestand in Leverkusen möglich ist.

M. Neuhöfer ergänzt, dass der geförderte Wohnungsbau ein eigenes Thema ist einschließlich der Quoten, die man Investoren in anderen Städten auferlegt (zwischen 20 und 40 % wie jüngst in Bonn). Die Thematik wird im Rahmen des 3. Bausteines „Strategien und Instrumente“ nochmals zu diskutieren sein.

Thematisiert wird anhand der drei Mustersteckbriefe einzelner Potenzialflächen, warum die Bebauung der einen oder anderen Fläche sich bis heute so lange verzögert hat. Verantwortlich dafür sind überwiegend Widerstände der Eigentümer und sich daraus ergebende Rechtsstreitigkeiten.

Es wurde das Beispiel des Umlegungsverfahrens im Bereich des Bebauungsplans 126/II „Sandstraße“ angeführt. Herr Späker gab hier Auskunft zum Stand der Umlegung und den bisherigen Schwierigkeiten.

Uwe Bartels (FDP) stellt fest, daß F+B bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH) einen um 20 ha höheren Bedarf gegenüber dem Bedarf bei Mehrfamilienhäusern (MFH) angesetzt hat, mit einem höheren Anteil an MFH ließe sich der Bedarf einfacher decken. Er fragt nach, ob das Verhältnis von EFH und MFH statisch und festgelegt ist?

C. Kociok weist darauf hin, dass der Rat über Art und Maß der Bebauung entscheidet, in der Regel im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes. Je nach städtebaulicher Situation und Flächeneignung könnte es beispielsweise Abtreppungen in Richtung der Außenbereiche einer Bebauung geben. V. Reimann ergänzt, dass das Verhältnis von EFZ/ZFH zu MFH dem aktuellen realen Verhältnis der Gebäudetypen entspricht und in die Zukunft prolongiert worden ist.

Klaus Wolf fragt nach dem Stand der Aktivierung der Baulücken.

C. Fricke antwortet, dass sich der Baulückenkataster reger Nachfrage erfreut, aber nur ein Vermittlungsinstrument ist. Einige Eigentümer haben ihre Flächen mittlerweile auch wieder aus dem Online-Kataster löschen lassen. Der Kataster dient laut P. Cremer auch als Nachweis gegenüber der Regionalplanung. M. Neuhöfer ergänzt, dass in der Regel nur rund 20 % der Baulücken in absehbarer Zeit einer Bebauung zuge-

führt werden. Letztendlich kommt es auch auf das neue Boden- bzw. Grundsteuerrecht an, ob und wie das Horten von baureifen Grundstücken steuerlich „bestraft“ wird oder nicht. Außerdem begrenzen das häufig hohe Durchschnittsalter der Grundstückseigentümer oder Erbengemeinschaften die Realisierungschancen von Baulücken.

Michael Neuendorf plädiert dafür, mehr auf den Geschosswohnungsbau zu setzen. Mit dem Schwerpunkt auf Einfamilienhäuser kommt man nicht weiter. Er äußert die Hoffnung, im Rahmen einer verstärkten regionalen Zusammenarbeit zu höheren Bauleistungen zu kommen.

P. Cremer verweist auf die im FNP dargestellten Dichtewerte. So gibt es in Wiesdorf und Opladen relativ hohe Baudichten. Dies gibt Hinweise auf zukünftig mögliche Baudichten. V. Reimann gibt zu bedenken, dass die angenommenen Bedarfe für Ein- und Zweifamilienhäuser realistisch sind. Auch in diesem Segment kann man allerdings dichter bauen.

Michael Neuendorf macht darauf aufmerksam, dass es bei der Ausweisung neuer Baugebiete auf den ÖPNV-Anschluss ankommt. S. Karl ergänzt, dass in der regionalen Diskussion etwa bei in Arbeit befindlichen Agglomerationskonzept die Nachverdichtung an ÖPNV-Haltestellen die oberste Priorität genießt. Die große Frage bleibt aber, wer für den Ausbau der Infrastruktur aufkommt.

Während für M. Neuendorf das „Kirchturmdenken“ in der Baupolitik nicht mehr zielführend ist, verteidigen S. Karl und P. Cremer den Standpunkt, sich zunächst auf Leverkusen zu konzentrieren und dort die „Hausaufgaben“ zu machen.

In der Debatte um strategische Ansätze für zusätzlichen Wohnungsbau plädiert Klaus Wolf trotz der höheren Baukosten für den Bau von Tiefgaragen statt der bloßen Überbauung von Einzelhandelsparkplätzen. Der Grund ist – so Wolf – in der Umgebungsqualität zu suchen. P. Cremer entgegnet, dass es bei allen Maßnahmen immer auch um Verdichtung geht. Auch bei der Umwidmung von Ackerflächen wie in Freiburg, Stuttgart oder in Hamburg sollte es erst einmal keine Denkverbote in der Arbeitsgruppe geben. M. Neuhöfer erklärt, dass die Refinanzierung des Deckels über die A7 in Hamburg durch die Verlagerung von Kleingartenanlagen auf den Deckel und den Verkauf des ehemaligen Laubenpieperlandes rechts und links der Autobahn an Bauträger für den Wohnungsbau geschieht.

Klaus Wolf sagt, dass es in Leverkusen nicht mehr so viele Außenbereichsflächen gibt. M. Neuhöfer entgegnet, dass die Verschmelzung von zwei oder drei Ortsteilen durch die komplette Bebauung des dazwischen liegenden Ackerlandes zu einem neuen großen Stadtteil zumindest als Gedankenspiel in der Diskussion thematisiert werden sollte. P. Cremer erinnert an entsprechende Vorhaben in der Nähe von Karlsruhe.

Uwe Bartels erwähnt negative Erfahrungen mit der Siedlung Blumenberg in Köln, während Michael Neuendorf auf die Potenzialflächen entlang der Bahnlinie nach Köln hinweist, wo Leverkusen und Köln zusammenwachsen könnten.

Top 7 Zeitplanung

C. Kociok erklärt, dass die Verwaltung sich in der Sommerpause zu den vorgestellten Ergebnissen eine Meinung bilden wird. Letztendlich muss dann die Politik entscheiden, wenn die für den Wohnungsbau im FNP vorgesehenen Flächen nicht ausreichen. P. Cremer fügt hinzu, dass die Debatte wichtig ist für die Positionierung gegenüber der Regionalplanung. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass es Nutzungskonkurrenzen zwischen Gewerbe-, landwirtschaftlich genutzten, Frei- und Wohnungsbauflächen gibt. Darüber sollte es ebenfalls eine breite politische Debatte geben.

Geplant ist, dass sich der Bauausschuss am 10.9.18 mit den Analysen und Bewertungen von F+B beschäftigt. Die nächste Arbeitsgruppensitzung ist für Oktober geplant.

Top 8 Sonstiges

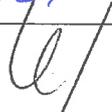
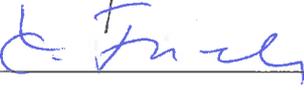
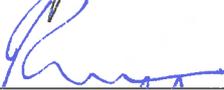
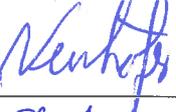
Die im Vortrag als Muster gezeigten Flächensteckbriefe sind aktuell nicht veröffentlicht und können auch noch nicht im Geoportal eingesehen werden. Hier sollte nach Ansicht der Verwaltung erst noch eine interne Debatte erfolgen, ehe diese öffentlich gemacht werden. Da die Steckbriefe allerdings aus dem FNP abgeleitet worden sind, sind deren Inhalte grundsätzlich bereits bekannt, nur noch nicht so prägnant aufbereitet.

Dem Protokoll wird die Präsentation beigelegt.

Protokoll erstellt durch: Manfred Neuhöfer F+B Forschung und Beratung

**3. Sitzung der Arbeitsgruppe Wohnungsbauprogramm 2030+
Raum Wupper, Rathaus Stadt Leverkusen
12.07.2018; 17:00 Uhr bis 18:30 Uhr**

Teilnehmerliste

Name	Unterschrift
Bedeck, Uwe	
Bertmann, Johannes	
Bankwitz, Gern	
v. Wolf	
Sanna Sikorski	
Fricke, Claudia	
Späker, Jürgen	
v. Reimann	
Kunhofer, Manfred	
STEFAN KARL	
Petra Greuer	
Christie Kocak	
NEUENDORF MICHAEL	