



Wohnungsbauprogramm Leverkusen 2030+

Endbericht (Stand 26.09.2019)

Langfassung

September 2019

P 4-17-047

Inhaltsverzeichnis



0	Einleitung	5
	Ausgangslage, Ziele und Inhalte des Wohnungsbauprogramms Leverkusen 2030+	5
1	Analyse und Prognose der Wohnungsmarktentwicklung in Leverkusen und der Region	10
1.1.	Analyse und Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung und aktuellen Wohnungsmarktsituation	11
1.1.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
1.1.2	Wohnraumnachfrage	19
1.1.3	Wohnraumangebot	30
1.1.4	Wohnimmobilienmarkt	39
1.1.5	Der Leverkusener Wohnungsmarkt aus Sicht der befragten Marktakteure (Wohnungsmarktbarometer)	50

Inhaltsverzeichnis



1.2	Vorausschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen bis 2035	58
1.3	Vorausschätzung der künftigen Haushaltsentwicklung in Leverkusen bis 2035	68
1.4	Gegenüberstellung der Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzung mit den Modellrechnungen des Landes	70
1.5	Vorausschätzung des Wohnungsneubaubedarfs in Leverkusen bis 2035	73
2	Bewertung der vorhandenen Potenzialflächen	79
2.1	Potenzialflächen für den Wohnungsbau	80
2.1.1	Baulücken	82
2.1.2	Wohnbaupotenzialflächen	84
2.2	Flächenbilanz	89
2.3	Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen	92

Inhaltsverzeichnis



3	Handlungsempfehlungen zu wohnungspolitischen Instrumenten und Maßnahmen	98
3.1	Handlungsfeld Baulandentwicklung	100
3.2	Handlungsfeld Wohnungsneubau	117
3.3	Handlungsfeld Bestandsentwicklung	130
3.4	Handlungsfeld Sozialer Wohnungsbau	135
3.5	Handlungsfeld Wohnungsbau für bestimmte Zielgruppen	141
3.6	Handlungsfeld Kooperation und Kommunikation	147
4	Gesamtfazit und Ausblick	153
	Anhang	
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	
	Exkurs: Ausgewählte Themen der Baulandentwicklung	
	Flächensteckbriefe (separater Band)	

Leverkusen ist eine industriell geprägte Stadt und ein wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region. Der größte Arbeitgeber ist die Bayer AG mit rund 10.000 Arbeitsplätzen am Standort Leverkusen. Darüber hinaus befindet sich die Covestro AG sowie die Deutschland- und Europazentrale des Autoherstellers Mazda in der Stadt. Der Wirtschaftsstandort Leverkusen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Bundesautobahnen A1 und A3 kreuzen sich im Stadtgebiet und stellen Fernstraßenverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung her. Durch die unmittelbare Lage zum Rhein verfügt die Stadt zudem über einen Anschluss zu einer der größten Wasserstraßen Europas.

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung profitiert Leverkusen von seiner zentralen Lage und Bedeutung als Ausbildungs- und Arbeitsort. Darüber hinaus ist die Nähe zur Metropole Köln ein wichtiger Standortvorteil. Die positive Einwohnerentwicklung Leverkusens wird vor allem durch Wanderungsüberschüsse geprägt, die den negativen natürlichen Saldo überkompensieren. So weist die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leverkusen in den letzten sechs Jahren eine positive Tendenz auf: Zwischen 2011 und 2016 ist die Bevölkerungszahl um rund zwei Prozent gestiegen. Insbesondere in den Jahren 2015/16 kam es aufgrund des verstärkten Zuzugs von Flüchtlingen nach Europa zu einer erhöhten Auslandszuwanderung und somit zu einem Anstieg der

Bevölkerung. Innerhalb dieses Zeitraums kam es auch zu altersstrukturellen Verschiebungen, die sich wiederum auf die Wohnungsnachfrage auswirken. So sind auch in Leverkusen die Auswirkungen des demografischen Wandels, also der Alterung der Bevölkerung, erkennbar. Insbesondere die Anzahl der über 75-jährigen hat seit 2011 mit rund 20 % deutlich zugenommen. Eine Folge hiervon für den Wohnungsmarkt ist ein stark steigender Bedarf an barrierearmen Wohnungen.

Neben dem rein quantitativen Nachfrageanstieg ist zusätzlich mit einer qualitativen Veränderung der Nachfrage aufgrund des demografischen Wandels sowie der Pluralisierung von Lebensstilen zu rechnen. Neue Lebensmodelle mit veränderten Wohnansprüchen treten auf. Neben quantitativen Veränderungsprozessen wirken sich auch veränderte Wohnwünsche und eine insgesamt stärkere Ausdifferenzierung der Zielgruppen auf die Wohnungsmärkte aus. Der Anstieg der Nachfrage, die altersstrukturellen Veränderungen und die sich fortsetzende Singularisierung der Gesellschaft mit einem steigenden Anteil von Einpersonenhaushalten führen zu einer veränderten Nachfrage auf den Wohnungsmärkten.

Besondere Unsicherheiten und Risiken für die künftige Wohnungsbauplanung birgt der demografische Sondereffekt der Flüchtlingszuwanderung. Weder ist genauer abschätzbar, wie viele Flüchtlinge in Deutschland eine Bleibeperspektive haben werden, noch ist das Ausmaß des Familiennachzugs und damit die Größe der Haushalte und ihre Zahlungsfähigkeit ermittelbar, was erhebliche statistische und planerische Unsicherheiten birgt. Auch die räumliche Verteilung dieser Menschen ist angesichts der Einschränkungen der Freizügigkeit durch das Integrationsgesetz ungeklärt. Für die Wohnungsunternehmen und die Städte ergeben sich wichtige und neue Aufgaben der Integration insbesondere der arabischstämmigen Zuwanderer.

Für die Stadt Leverkusen ist es vor diesem Hintergrund von zentraler Bedeutung, ein attraktives, differenziertes und nachfragegerechtes Wohnungsangebot zu schaffen. Dabei ist es erforderlich, nachhaltig und zielgerichtet zu handeln und sich auf die zukünftigen Entwicklungen einzustellen. Dieser Herausforderung ist sich die Stadt bewusst und befasst sich seit dem Jahr 2000 intensiv mit der Wohnungsmarktbeobachtung.

Der jährlich herausgegebene Wohnungsmarktbericht der Stadt Leverkusen, der die Entwicklung am Leverkusener Wohnungsmarkt dokumentiert, weist seit einiger Zeit auf eine angespannte Situation hin, vor allem im unteren

und preisgebundenen, in den letzten Jahren zunehmend auch im mittleren Mietsegment. Der Nachfragedruck wird dabei vor allem auf den wachsenden Bedarf in der Wohnungsregion der Rheinschiene insgesamt zurückgeführt. Dabei spielt auch die Nähe zur Metropole Köln eine Rolle, die sinnbildlich für angespannte Wohnungsmärkte mit steigenden Miet- und Kaufpreisen steht. Dieser Nachfragedruck verlagert sich zunehmend in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Aufgrund der wachsenden Nachfrage und der moderaten Bautätigkeit zeigt sich der Wohnungsmarkt in Leverkusen zunehmend angespannt. Das von der Verwaltung selbst erstellte „Handlungsprogramm Zukunft Wohnen in Leverkusen“ (kurz HPW) aus dem Jahr 2000, das mehrmals aktualisiert wurde und eine Laufzeit bis 2020 hat, war aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen als Handlungsgrundlage nur noch eingeschränkt anwendbar. Während das HPW als Ziel noch eine Bevölkerungstabilisierung bei rund 161.000 Einwohnern formulierte, ist Leverkusen seit dem Jahr 2010 tatsächlich kontinuierlich gewachsen und besitzt aktuell knapp 167.000 Einwohner (Stand 31.12.2017).

Mit Beschluss der Vorlage Nr. 2016/1187 „Wohnbausiedlungsflächen“ durch den Rat der Stadt Leverkusen am 26.09.2016 wurde die Verwaltung mit der Erstellung eines Wohnbauprogrammes 2030+ unter Mitwirkung eines externen Instituts beauftragt. 2017 wurde die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH von der Stadt Leverkusen, FB Stadtplanung, mit der Erstellung des Wohnbauprogrammes 2030+ beauftragt.

Ziel des vorliegenden Wohnungsbauprogramms 2030+ ist es, eine an die veränderten Rahmenbedingungen angepasste aktuelle Planungsgrundlage zu schaffen, die mit einer Laufzeit bis 2030/35 den Rahmen für die Wohnungsneubau- und Bestandspolitik der Stadt Leverkusen bildet.

Die Wohnungspolitik steht dabei vor der Aufgabe, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen sowie umsetzungsfähige Strategien und Instrumente anzubieten, um in Neubau und Bestand ein möglichst zielgruppenorientiertes, energetisch optimiertes und auch bezahlbares Wohnraumangebot vorzuhalten. Gleichzeitig sollen die im Wohnungsbauprogramm 2030+ ermittelten Baulandbedarfe in die derzeit laufenden übergeordneten Planverfahren der Neuaufstellung des Landschaftsplans sowie der Fortschreibung des in Überarbeitung befindlichen Regionalplans Köln einfließen.

Die damit verbundenen Zielkonflikte, wie z.B. zwischen Wohnungsbauentwicklung, Gewerbeentwicklung sowie Umwelt- und Naturschutz erfordern eine kleinräumige Abstimmung von stadtentwicklungspolitisch gewünschten Zielsetzungen der öffentlichen Hand und den aus Sicht der Eigentümer und Investoren machbaren bzw. rentablen Maßnahmen.

Aus diesem Grunde ist das Wohnungsbauprogramm 2030+ in einem intensiven Diskussionsprozess zwischen Politik und Verwaltung in Leverkusen entwickelt worden.

Das Wohnungsbauprogramm 2030+ stellt dabei den ersten Schritt in Richtung einer Neuorientierung der Wohnungsbauentwicklung der Stadt Leverkusen dar. Weitere Prozessschritte, wie z.B. die Erarbeitung eines konkreten Wohnungsbauentwicklungskonzepts, in dem u.a. die notwendige Bearbeitungsreihenfolge/Priorisierung konkretisiert und planerische Standards für die Umsetzung entwickelt werden, müssen folgen.

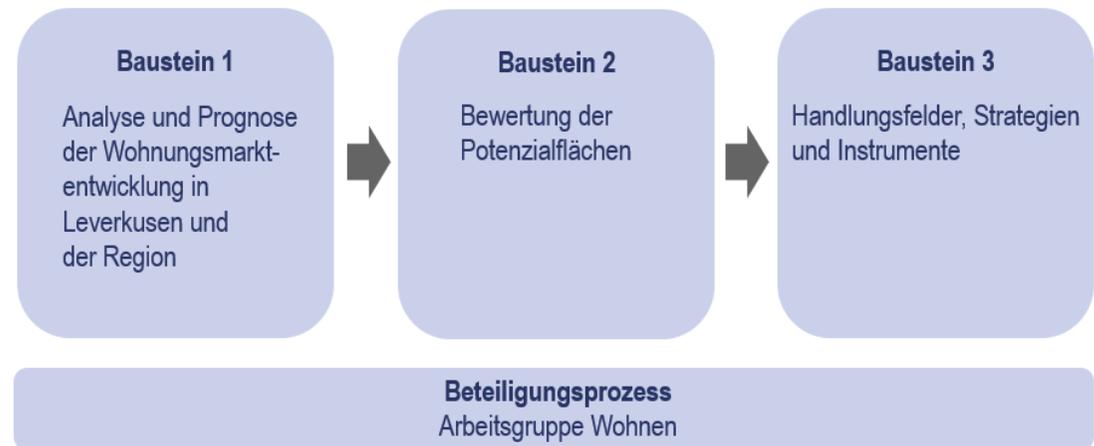
Das Wohnungsbauprogramm 2030+ umfasst drei übergeordnete Bausteine:

- die Analyse und Prognose der Wohnungsmarktentwicklung in Leverkusen und in der Region,
- die Überprüfung der vorhandenen Potenzialflächen der Bauleitplanung als auch der zusätzlich identifizierten Potenzialflächen außerhalb der heutigen Bauleitplanung und
- Ziele, Strategien und Instrumente für die zentralen Handlungsfelder der künftigen kommunalen Wohnungspolitik.

Die Erstellung des Wohnungsbauprogramms 2030+ erfolgte im Rahmen eines umfangreichen Beteiligungsprozesses mit einer begleitenden Arbeitsgruppe mit Vertretern der Stadtratsfraktionen sowie sonstiger relevanter Institutionen und Organisationen in Leverkusen.

Die Zwischen- bzw. Teilergebnisse der einzelnen Bausteine wurden in insgesamt sechs Arbeitsgruppensitzungen präsentiert und diskutiert.

Abb. 0: Bausteine des Wohnungsbauprogramms 2030+.



© F+B GmbH 2019

Mit der Bearbeitung des Wohnungsbauprogrammes wurde in 2017 begonnen. Alle Prognosen fußen deshalb auf dem Basisjahr 2016. Eine nachträgliche Anpassung auf 2018 würde einen nicht angemessenen Arbeitsaufwand bedeuten, zumal bei der derzeit zu beobachtenden Entwicklung nicht zu erwarten ist, dass sich die grundsätzlichen Aussagen der Prognose bei einer Aktualisierung ändern. Zum Stichtag 28.02.2019 lebten in Leverkusen (ohne Heim- und Sonderanschriften) insgesamt 167.524 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Dies entspricht weitgehend den Ergebnissen der Status Quo-Variante der jetzigen Bevölkerungsvorausschätzung, die zum 31.12.2018 eine Bevölkerungszahl von 167.400 Einwohnern (Haupt- und Nebenwohnsitz) prognostiziert.

1 Analyse und Prognose der Wohnungsmarktentwicklung in Leverkusen und der Region

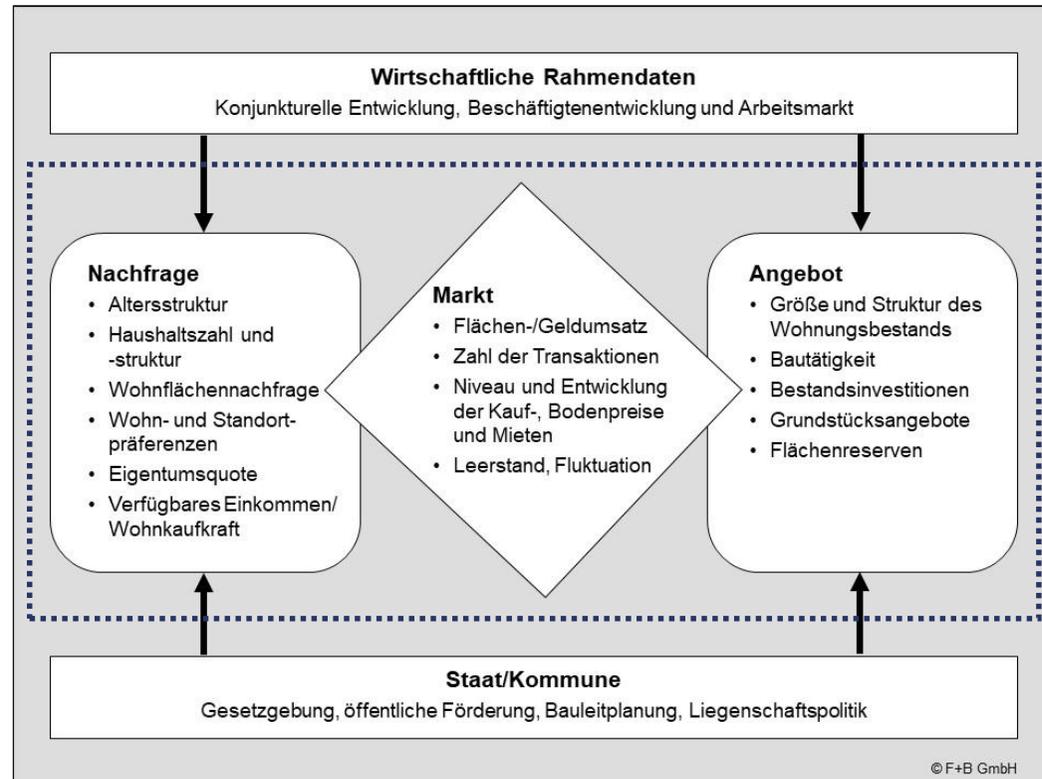
1.1 Analyse und Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung und aktuellen Wohnungsmarktsituation

Analyse und Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung und aktuellen Wohnungsmarktsituation

Baustein 1

Grundlage des Wohnungsbauprogramms 2030+ ist eine zusammenfassende Analyse und Bewertung der Angebots-, Nachfrage- und Marktentwicklung des Wohnungsmarktes in Leverkusen sowie der regionalen Einflussfaktoren.

Abb. 1.1: Inhalte des Baustein 1, Analyse und Bewertung



1.1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Zahl der Beschäftigten steigt, aber mit deutlich geringerer Dynamik als im Landestrend

1.1.1 Wirtschaftliche Rahmendaten

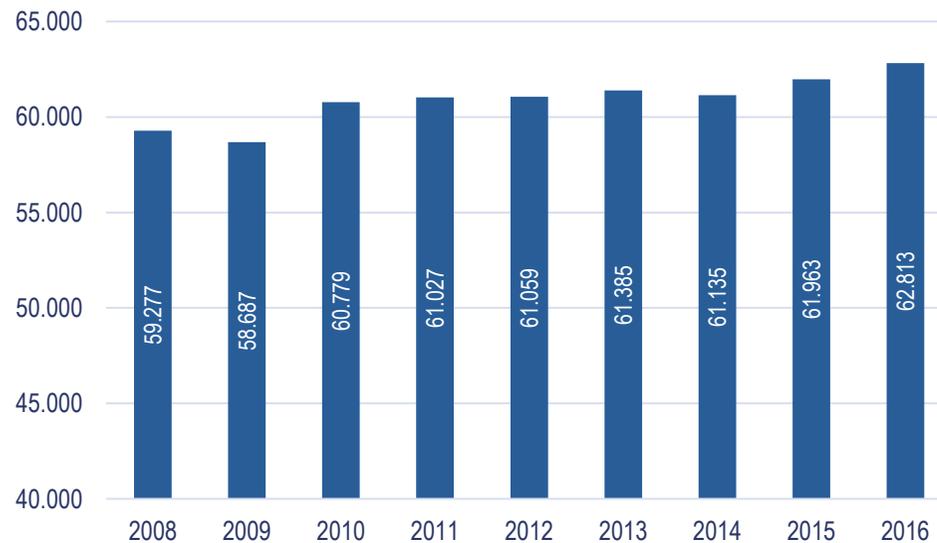
Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Leverkusen hat einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsmarktes insgesamt. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen wirken dabei nicht nur direkt auf die Wohnungsnachfrage, sondern haben auch einen großen Einfluss auf die Attraktivität der Stadt als Arbeits- und Wohnort.

In Leverkusen ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zwischen den Jahren 2008 und 2016 von 59.277 auf 62.813 gestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von 6,0 %. Dieser Zuwachs fällt allerdings deutlich geringer aus als in Nordrhein-Westfalen insgesamt, wo im gleichen Zeitraum die Beschäftigtenzahl doppelt so stark wuchs (siehe nachfolgende Abbildungen).

Zahl der Beschäftigten steigt, aber mit deutlich geringerer Dynamik als im Landestrend

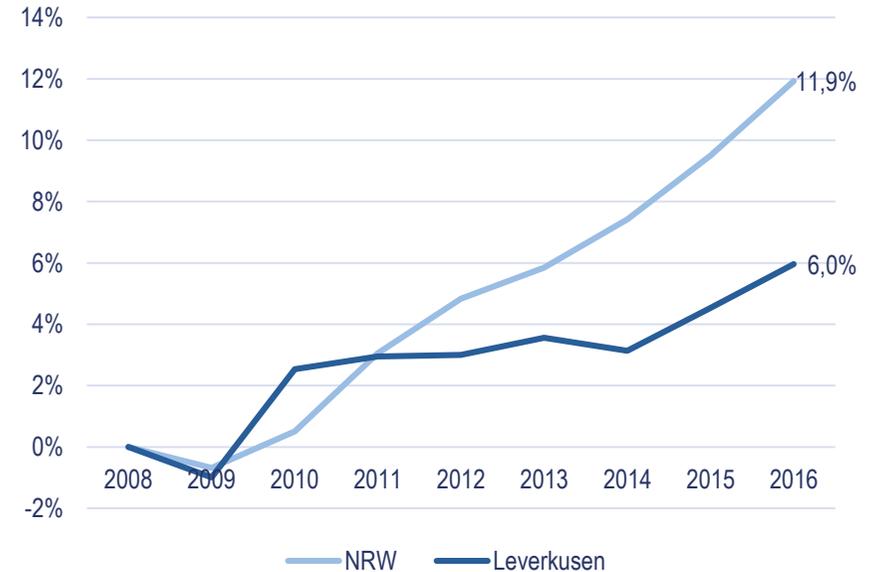
1.1.1 Wirtschaftliche Rahmendaten

Abb. 1.2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Leverkusen (Arbeitsort) 2008-2016



jeweils zum 30.06.
 Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2017

Abb. 1.3: Veränderung der Beschäftigtenzahl am Arbeitsort in Leverkusen und NRW 2008-2016 in %

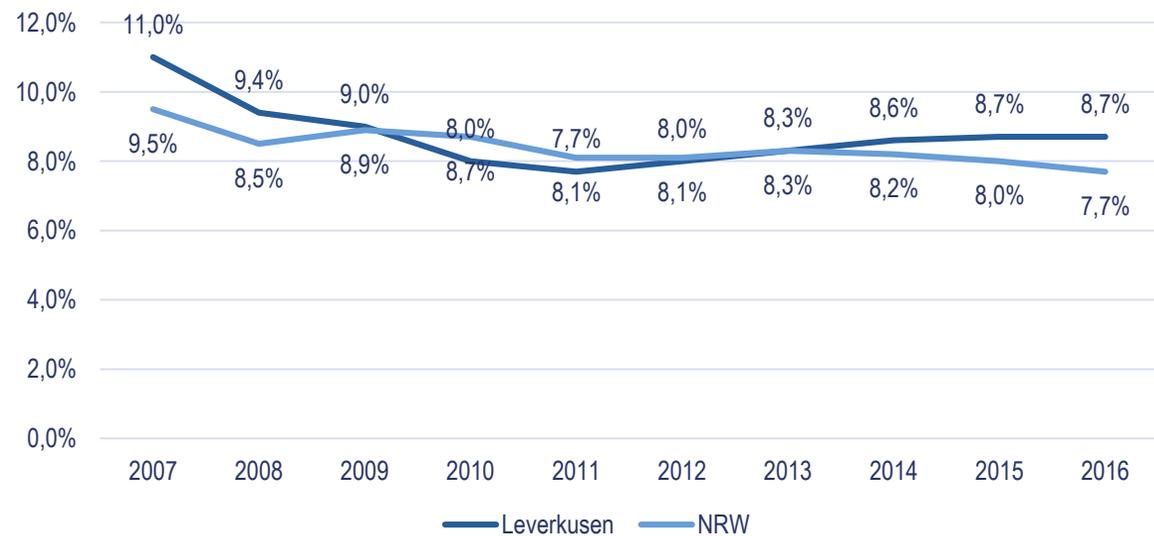


jeweils zum 30.06.
 Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2017, eigene Berechnungen

Anders als im Landestrend, keine Entspannung am Arbeitsmarkt

Die positive Beschäftigtenentwicklung spiegelt sich in Leverkusen – anders als in Nordrhein-Westfalen insgesamt – nicht in der Entwicklung der Arbeitslosigkeit wider. Während auf Landesebene seit 2009 eine leichte Entspannung am Arbeitsmarkt zu beobachten ist, ist in Leverkusen seit 2011 ein leichter Anstieg der Arbeitslosenquote zu verzeichnen, die 2016 mit 8,7 % einen Prozentpunkt über dem Landesdurchschnitt lag.

Abb. 1.4: Arbeitslosenquote in Leverkusen und NRW 2007-2016*



*bezogen auf alle Erwerbspersonen (ohne Soldaten)

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2017

Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II steigt seit 2012 kontinuierlich – Sozialstruktur innerhalb der Stadt zeigt große Unterschiede

1.1.1 Wirtschaftliche Rahmendaten

Ein Blick auf die Sozialstruktur von Leverkusen zeigt eine seit 2012 kontinuierlich steigende Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II: von 7.407 in 2012 auf 8.762 in 2016. Dies ist ein Plus von 18 %.

Verlässt man die Ebene der Gesamtstadt, so werden zwischen den einzelnen statistischen Bezirken große Unterschiede in der Sozialstruktur deutlich: während in Alkenrath der Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften 2016 21,3 % der Gesamtbevölkerung betrug, lag dieser Wert in der Waldsiedlung bei nur 2,4 % (siehe nachfolgende Abbildungen).

Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II steigt seit 2012 kontinuierlich – Sozialstruktur innerhalb der Stadt zeigt große Unterschiede

1.1.1 Wirtschaftliche Rahmendaten

Abb. 1.5: Anzahl Bedarfsgemeinschaften in Leverkusen 2007-2016

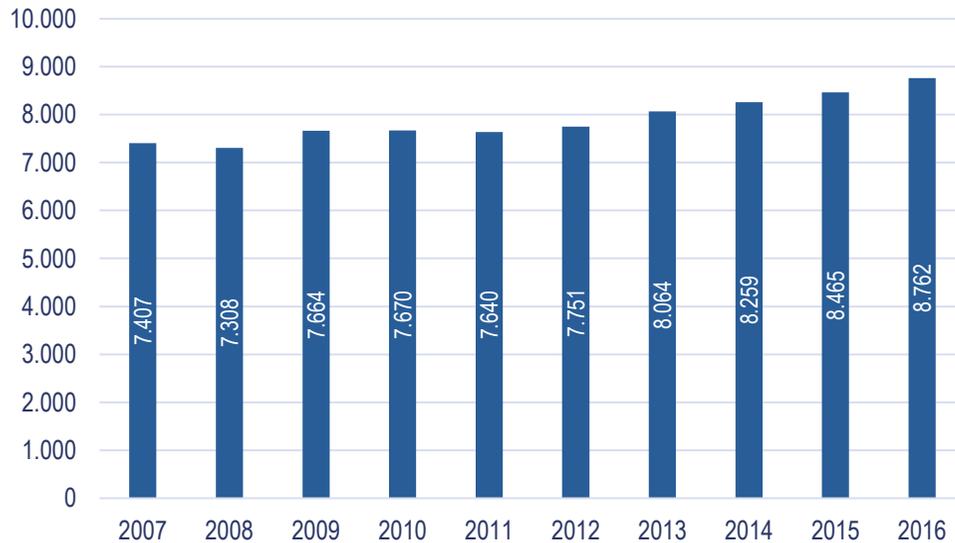
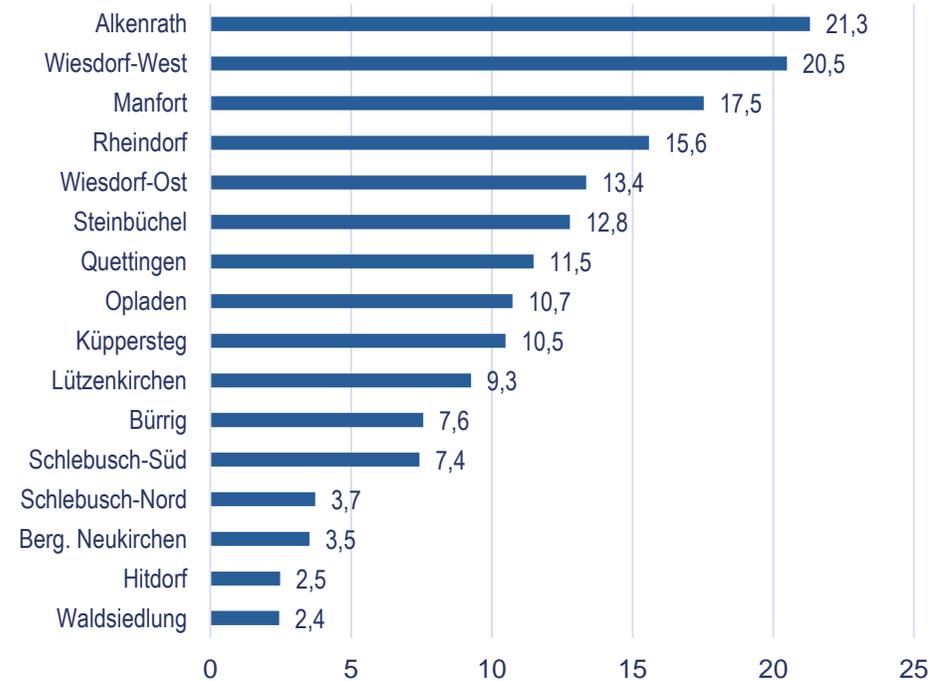


Abb. 1.6: Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften nach statistischen Bezirken 2016 in %



Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017, eigene Berechnungen

1.1.2 Wohnungsnachfrage

Bevölkerung von Leverkusen ist in den vergangenen 10 Jahren um 2,8 % auf knapp 167.000 Einwohner gewachsen

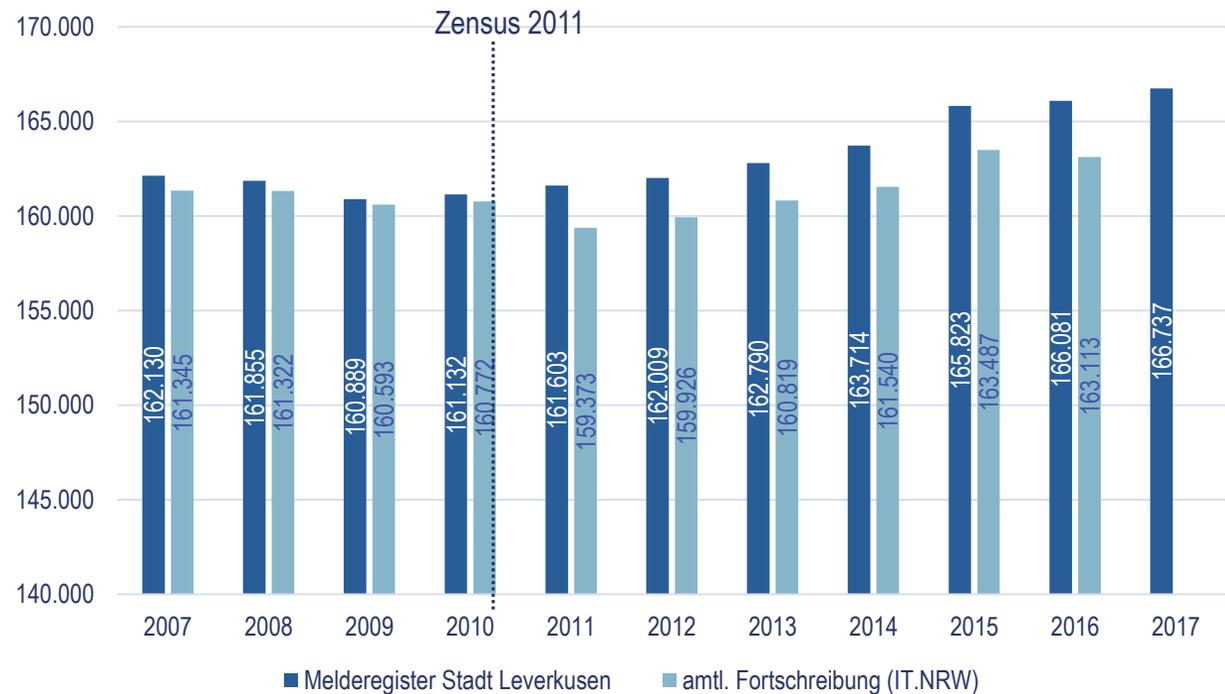
1.1.2 Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum in einem lokalen Wohnungsmarkt wird außer von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sehr wesentlich durch die demografische Entwicklung, also die Entwicklung der Bevölkerung und die sich daraus bildende Struktur der Privathaushalte bestimmt.

In Leverkusen lebten laut kommunalem Melderegister Ende 2017 knapp 167.000 Menschen. Gegenüber dem Jahr 2007 ist die Bevölkerungszahl um knapp 3 % gestiegen.

Unterschiedliche Daten zur Bevölkerungsentwicklung von Leverkusen aufgrund verschiedener Datenquellen (Melderegister, amtliche Fortschreibung) beeinträchtigen eine einheitliche Planungsgrundlage.

Abb. 1.7: Anzahl der Einwohner in Leverkusen 2007-2017*

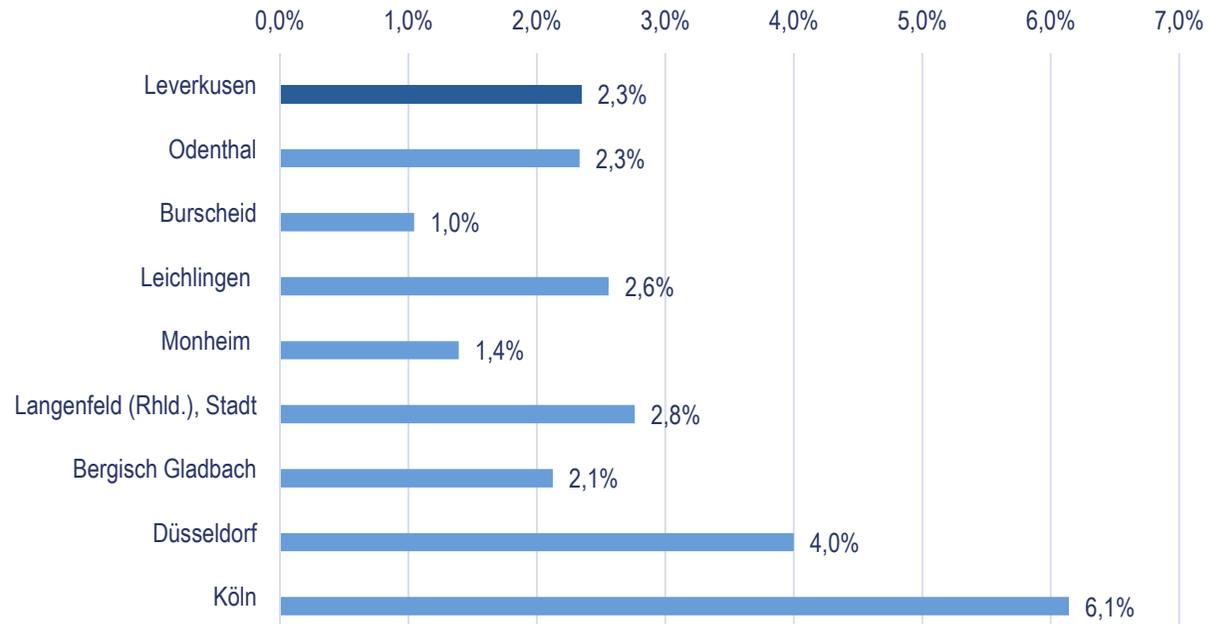


* Einwohner mit Hauptwohnsitz, Stichtag jeweils 31.12.
 Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle IT.NRW 2017

Bevölkerung von Leverkusen wächst stärker als in der Mehrzahl der umliegenden Städte, aber geringer als in Köln und Düsseldorf

Vergleicht man die Bevölkerungsentwicklung von Leverkusen mit der Bevölkerungsentwicklung umliegender Städte, so zeigt sich, dass Leverkusen zwischen 2011 und 2016 stärker gewachsen ist als die Mehrzahl der umliegenden Städte – aber geringer als Köln und Düsseldorf.

Abb. 1.8: Veränderung der Bevölkerungszahl in Leverkusen und ausgewählten Städten 2011-2016 in %



Quelle: IT.NRW 2018, eigene Berechnungen

Leverkusens Bevölkerung wächst trotz eines anhaltenden Geburtendefizits aufgrund deutlicher Wanderungsgewinne

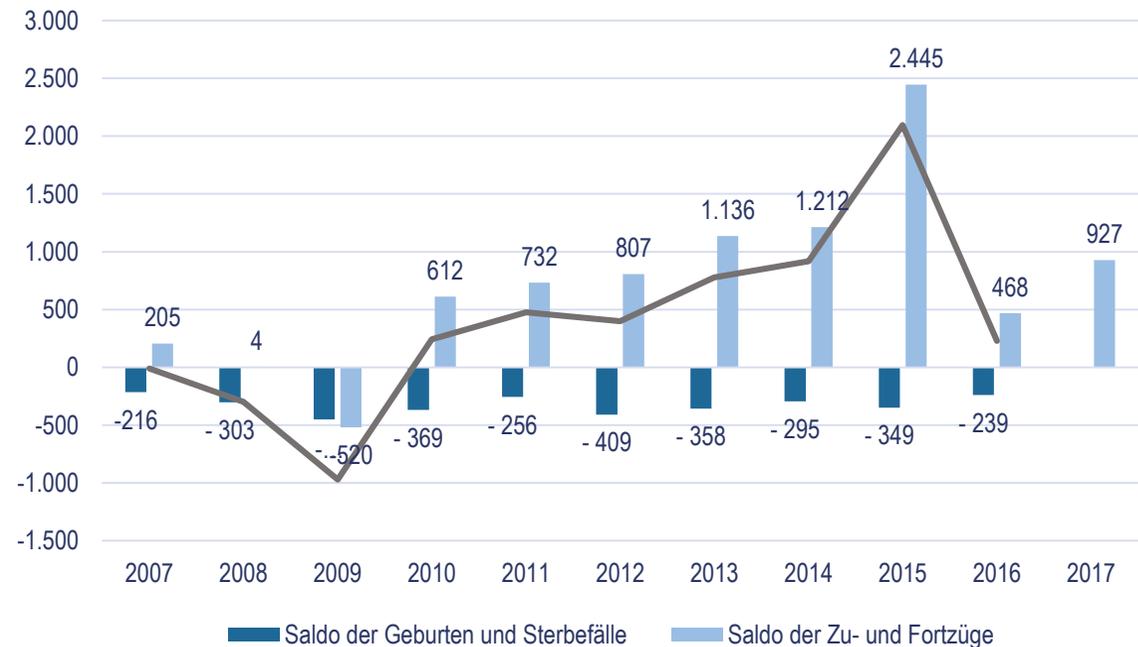
1.1.2 Wohnungsnachfrage

Die Entwicklung der Bevölkerung einer Region oder einer Kommune wird durch zwei Komponenten bestimmt: Durch die natürliche Bevölkerungsbewegung, d.h. den Saldo von Geburten und Sterbefällen sowie durch die Wanderungen, also den Saldo der Zu- und Fortzüge.

In der Stadt Leverkusen ist die natürliche Bevölkerungsbewegung, wie in den meisten Regionen in Deutschland auch, durch einen anhaltenden Sterbefallüberschuss bzw. ein Geburtendefizit geprägt.

Die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist daher das Ergebnis hoher Wanderungsgewinne, die sich insbesondere aus dem starken Zuzug aus dem Ausland (Flüchtlinge) ergeben haben.

Abb. 1.9: Faktoren der Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen 2007-2016



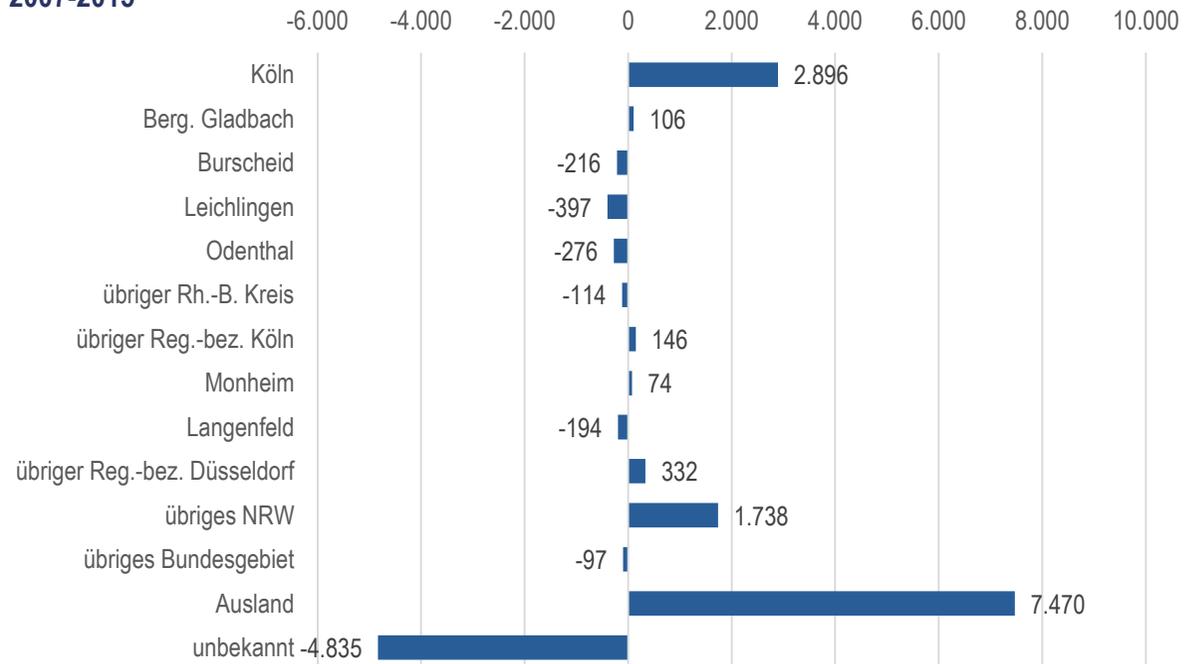
Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

Wanderungsgewinne vor allem gegenüber dem Ausland, Köln und weiter entfernten Landesteilen von NRW, leichte Verluste gegenüber Leichlingen, Odenthal, Langenfeld und Burscheid

1.1.2 Wohnungsnachfrage

Die Wanderungsgewinne der Jahre 2007 bis 2015 ergeben sich vor allem gegenüber der Stadt Köln und weiter entfernten Landesteilen von NRW und insbesondere dem Ausland (Flüchtlinge). Leichte Wanderungsverluste bestehen dagegen gegenüber den Städten Leichlingen, Odenthal, Langenfeld und Burscheid.

Abb. 1.10: Saldo der Zu-/Fortgezogenen in Leverkusen nach Ziel- und Herkunftsgebiet 2007-2015



Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

Wanderungsverluste praktisch nur in der Altersgruppe 65 Jahre und älter

1.1.2 Wohnungsnachfrage

Bei einer Auswertung des Wanderungsverhaltens nach Altersgruppen zeigt sich, dass seit 2010 der Wanderungssaldo in praktisch allen Altersgruppen positiv ist – mit Ausnahme der Altersgruppe 65 Jahre und älter. In dieser Altersgruppe ist der Wanderungssaldo durchgehend negativ, Tendenz steigend.

Warum im Alter mehr Menschen Leverkusen verlassen als zuziehen, kann verschiedene Ursachen haben.

Möglicherweise erscheinen andere Städte und Regionen in Deutschland – und dem Ausland – als Alterssitz attraktiver als Leverkusen. Eventuell sind es auch Angebote für das Wohnen (und die Pflege) im Alter in der naturräumlich attraktiven umliegenden Region, die zu den Wanderungsverlusten bei den Senioren führen.

Hier könnten weiterführende Analysen der Wanderungsbewegungen Klarheit schaffen.

Tab. 1.1: Saldo der Zu-/Fortgezogenen in Leverkusen nach Altersgruppen 2010-2016

	Altersgruppe					
	insgesamt	0 bis unter 18	18 bis unter 25	25 bis unter 45	45 bis unter 65	65 und älter
2010	612	233	161	201	73	-56
2011	732	223	149	395	19	-54
2012	807	296	24	564	52	-129
2013	1.136	425	185	616	62	-152
2014	1.212	370	294	675	14	-141
2015	2.445	850	491	971	237	-104
2016	468	200	152	317	-11	-190

Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

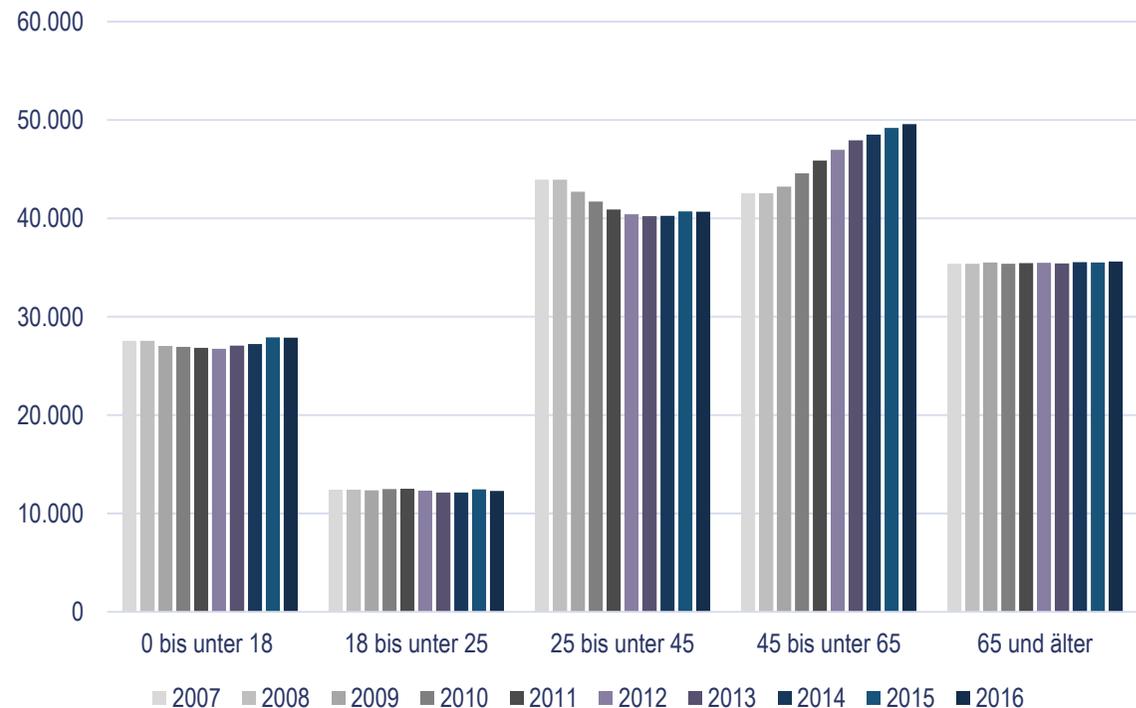
Teilweise deutliche Verschiebungen in der Altersstruktur: die Zahl der 25- bis unter 45-Jährigen nimmt ab und die der 45- bis unter 65-Jährigen nimmt zu

1.1.2 Wohnungsnachfrage

Das Bevölkerungswachstum der Stadt Leverkusen wird begleitet von teilweise deutlichen Verschiebungen in der Altersstruktur.

Zum einen hat seit 2007 die Zahl der 25- bis unter 45-Jährigen abgenommen, wobei sich deren Zahl seit 2012 weitgehend stabilisiert hat, zum anderen nimmt die Zahl der 45- bis unter 65-Jährigen kontinuierlich zu. Anders als in anderen Städten und Regionen ist in Leverkusen die Zahl der Senioren im Alter von 65 Jahre und älter konstant geblieben. Wesentliche Ursache hierfür ist der negative Wanderungssaldo in dieser Altersgruppe.

Abb. 1.11: Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen nach Altersgruppen 2007 bis 2016



Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

Deutlicher Anstieg des Ausländeranteils ab ca. 2013 – große Unterschiede beim Ausländeranteil innerhalb der Stadt

Für die künftige Wohnungsnachfrage in einer Stadt kann auch die Nationalität der Bewohner von Bedeutung sein. Nach Meinung vieler Experten hat die Nationalität sowohl Einfluss auf die nachgefragte Wohnfläche der Haushalte als auch auf ihre Anforderungen an Wohnlage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnungen. Allerdings wird davon ausgegangen, dass sich die Wohnbedürfnisse an diejenigen vergleichbarer deutscher Haushalte angleichen. Unklar ist, in welchem Ausmaß es zu einer Rückwanderung älterer Ausländer und Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund in ihre früheren Heimatländer kommt.

Betrachtet man die Entwicklung der ausländischen Bevölkerung in Leverkusen, so zeichnet sich ab dem Jahr 2013, insbesondere aber seit 2015 infolge des starken Zuzugs von Schutzsuchenden/Flüchtlingen, ein deutlicher Anstieg des Ausländeranteils ab. Dieser lag 2016 bei rund 15 %.

Dabei zeigen sich innerhalb der Stadt große Unterschiede: während in Manfort und Wiesdorf-West der Ausländeranteil 2016 27 bzw. knapp 28 % betrug, lag er in der Waldsiedlung bei nur 5 % (siehe nachfolgende Abbildungen).

Deutlicher Anstieg des Ausländeranteils ab ca. 2013 – große Unterschiede beim Ausländeranteil innerhalb der Stadt

1.1.2 Wohnungsnachfrage

Abb. 1.12: Ausländeranteil in Leverkusen 2007 bis 2016 in %

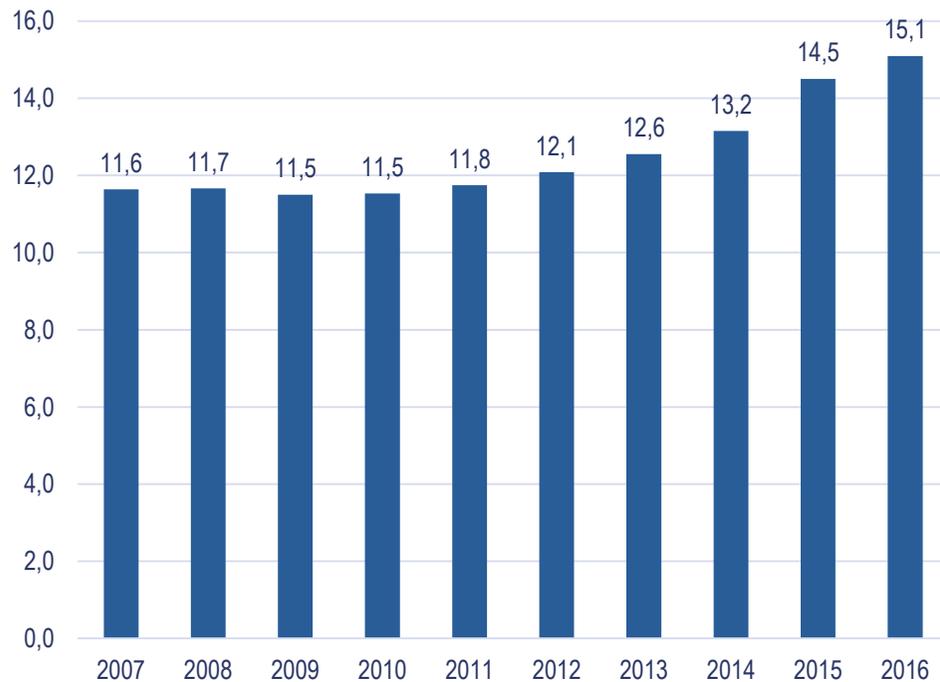
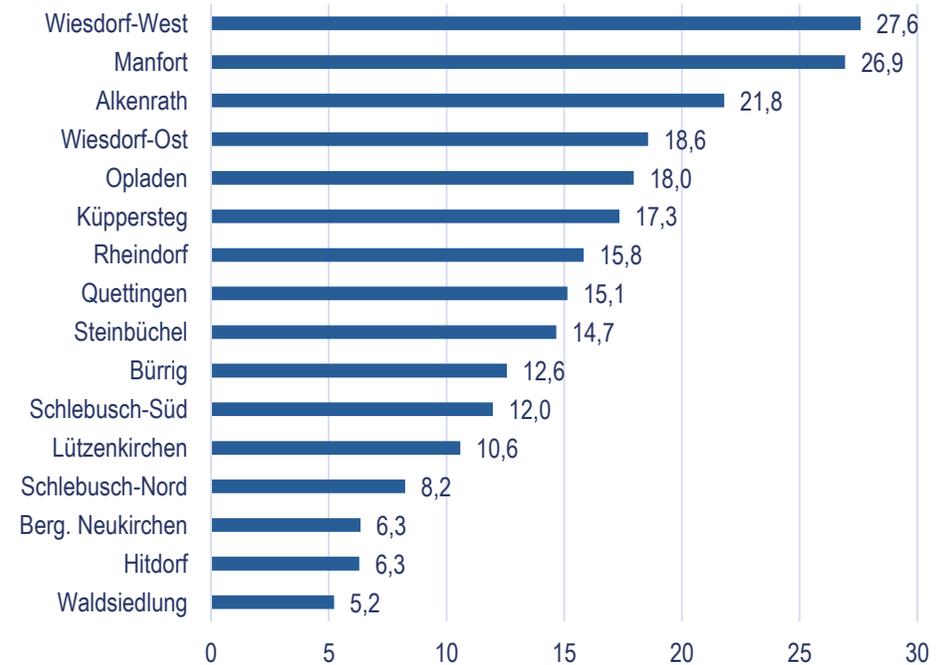


Abb. 1.13: Ausländeranteil nach statistischen Bezirken 2016 in %



Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

Anteil der Einpersonenhaushalte steigt kontinuierlich – in Wiesdorf-West und Opladen ist jeder zweite Haushalt ein Singlehaushalt

1.1.2 Wohnungsnachfrage

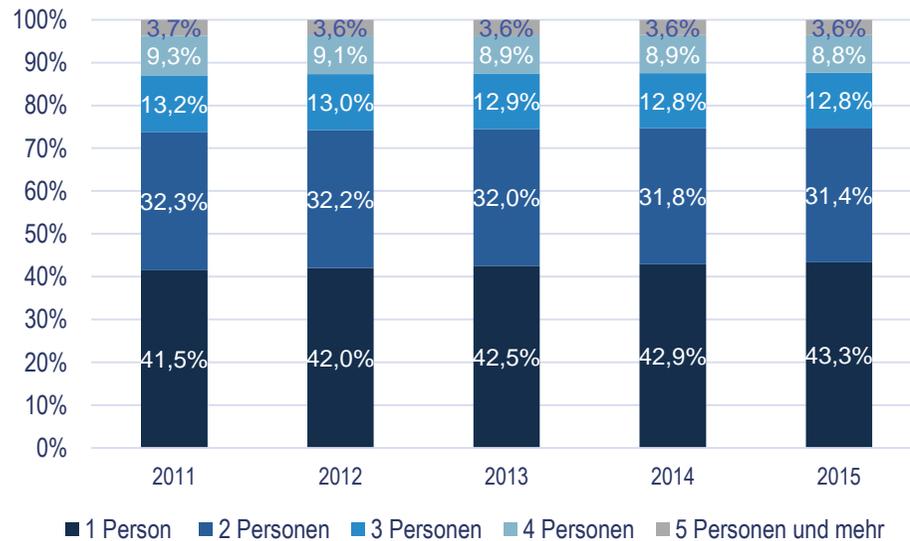
Im Jahr 2015 gab es in Leverkusen 81.800 Privathaushalte. Wie schon bei der Bevölkerungsentwicklung, gibt es auch bei der Entwicklung der Privathaushalte (leichte) strukturelle Veränderungen: während der Anteil der Einpersonenhaushalte seit 2011 kontinuierlich gestiegen ist, ist der Anteil größerer Haushalte mit drei und mehr Personen im gleichen Zeitraum gesunken.

Wie bei der Einwohnerstruktur zeigen sich auch bei der Haushaltsstruktur deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen statistischen Bezirken in Leverkusen: In Wiesdorf-West und Opladen ist jeder zweite Haushalt ein Singlehaushalt. In Hitdorf ist dies knapp nur jeder dritte Haushalt (siehe nachfolgende Abbildungen).

Anteil der Einpersonenhaushalte steigt kontinuierlich – in Wiesdorf-West und Opladen ist jeder zweite Haushalt ein Singlehaushalt

1.1.2 Wohnungsnachfrage

Abb. 1.14: Anteil der Haushalte in Leverkusen nach Größe 2011-2015 in %

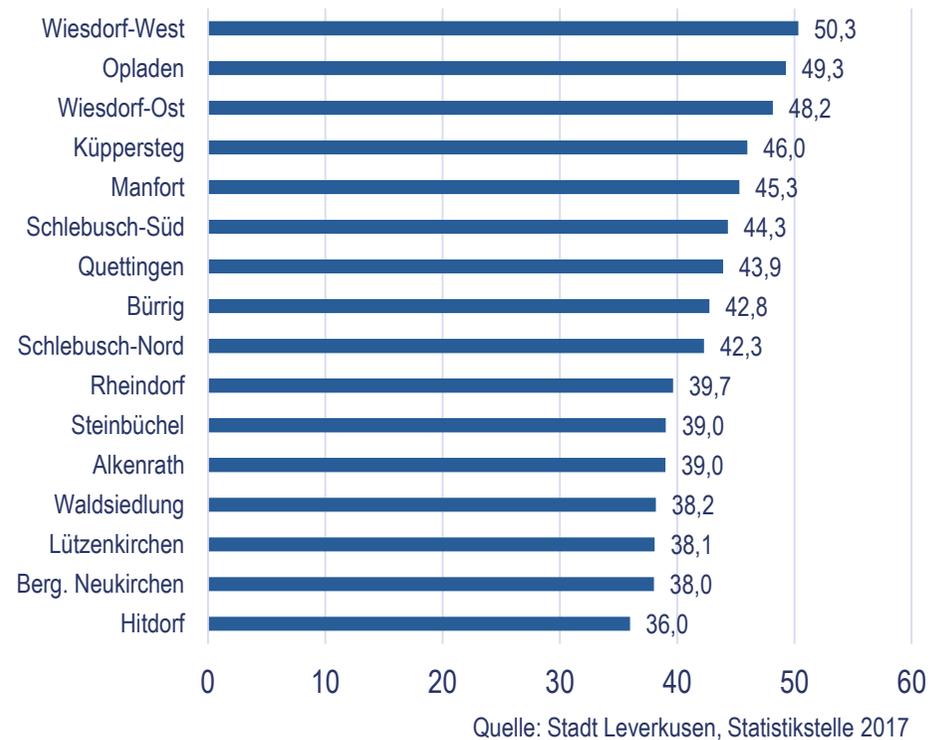


Anzahl der Haushalte in Leverkusen 2015: 81.800
 Durchschnittliche HH-Größe: 1,99 Personen*

* Nur Hauptwohnsitze, ohne Heimbewohner

Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017, eigene Berechnungen

Abb. 1.15: Anteil der Einpersonenhaushalte nach statistischen Bezirken 2015 in %



1.1.3 Wohnungsangebot

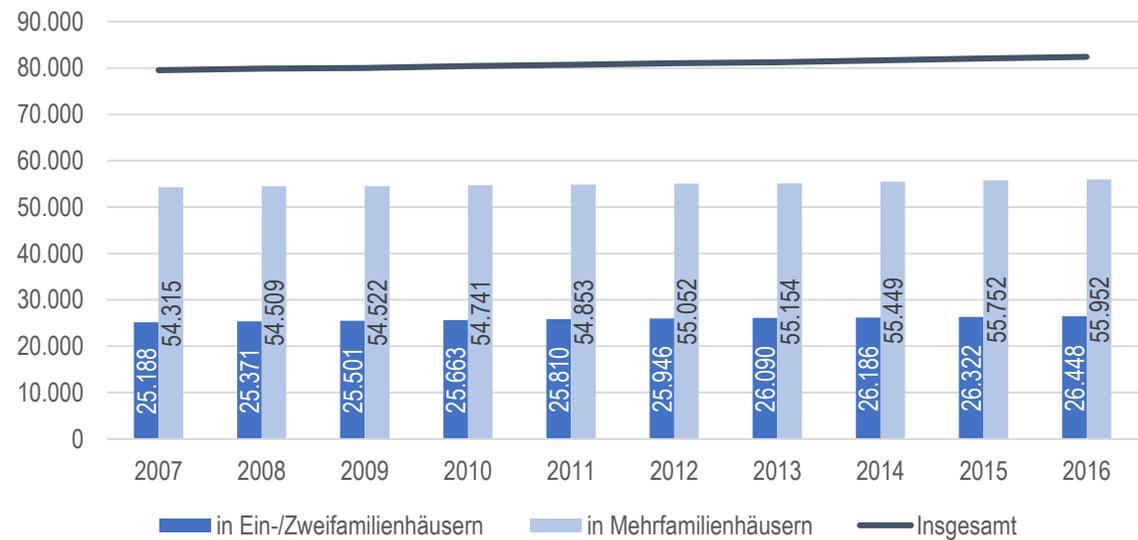
Wohnungsbestand wächst zwischen 2007 und 2016 um 3,6 % - und damit stärker als die Bevölkerung

1.1.3 Wohnungsangebot

Der Wohnungsbestand in Leverkusen hat sich zwischen 2007 und 2016 von 79.500 auf 82.400 Wohnungen erhöht, davon befinden sich gut zwei Drittel in Mehrfamilienhäusern.

Während der Wohnungsbestand zwischen 2007 und 2016 insgesamt um 3,6 % gestiegen ist – und damit stärker als die Bevölkerung – betrug die Steigerungsrate im gleichen Zeitraum in Ein- und Zweifamilienhäusern 5,0 %. In Mehrfamilienhäusern lag sie nur bei 3,0 %.

Abb. 1.16: Anzahl der Wohnungen in Leverkusen nach Gebäudetyp (EFH/MFH) 2007-2016



Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

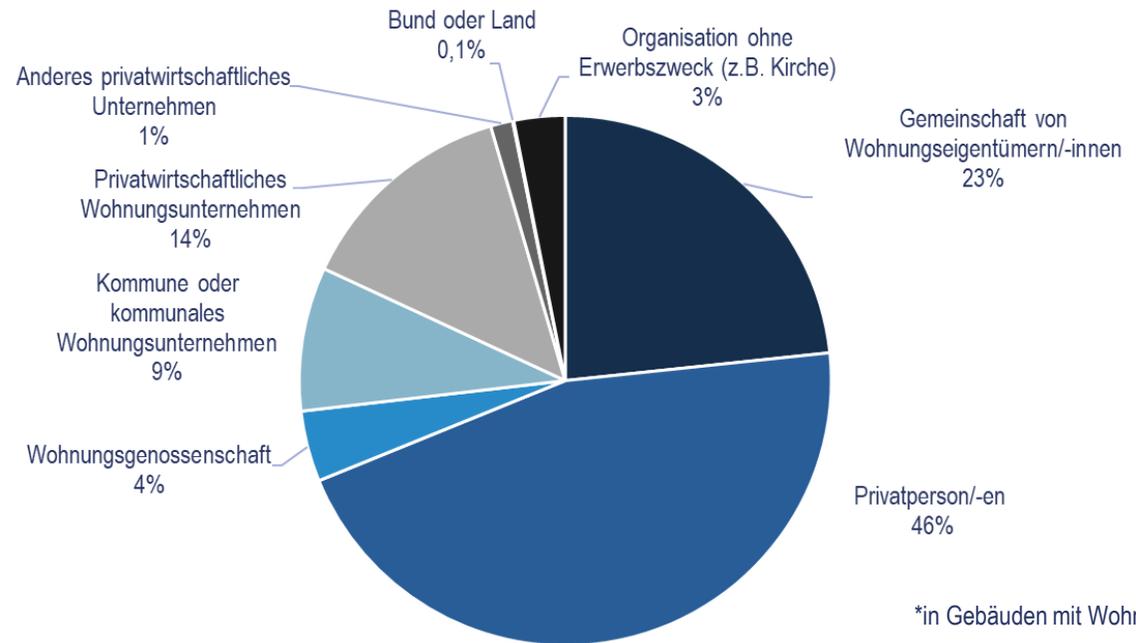
Mehr als zwei Drittel des Wohnungsbestands ist in der Hand von Privatpersonen oder WEG-Gemeinschaften

1.1.3 Wohnungsangebot

Mehr als zwei Drittel des Wohnungsbestands in Leverkusen befand sich 2011, dem Jahr des Zensus, in der Hand von Privatpersonen oder Gemeinschaften von Wohneigentümern/-innen (WEG).

Zum gleichen Zeitpunkt verfügten privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen über 14 % aller Wohnungen und knapp jede zehnte Wohnung (9 %) war im Besitz der Kommune bzw. von kommunalen Wohnungsunternehmen.

Abb. 1.17: Wohnungen in Leverkusen nach Eigentumsform des Gebäudes 2011*



Quelle: Zensus, Gebäude- u. Wohnungszählung, 2011
 Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

Mehr als die Hälfte (57%) des Wohnungsbestands stammt aus den Jahren 1949 bis 1978

1.1.3 Wohnungsangebot

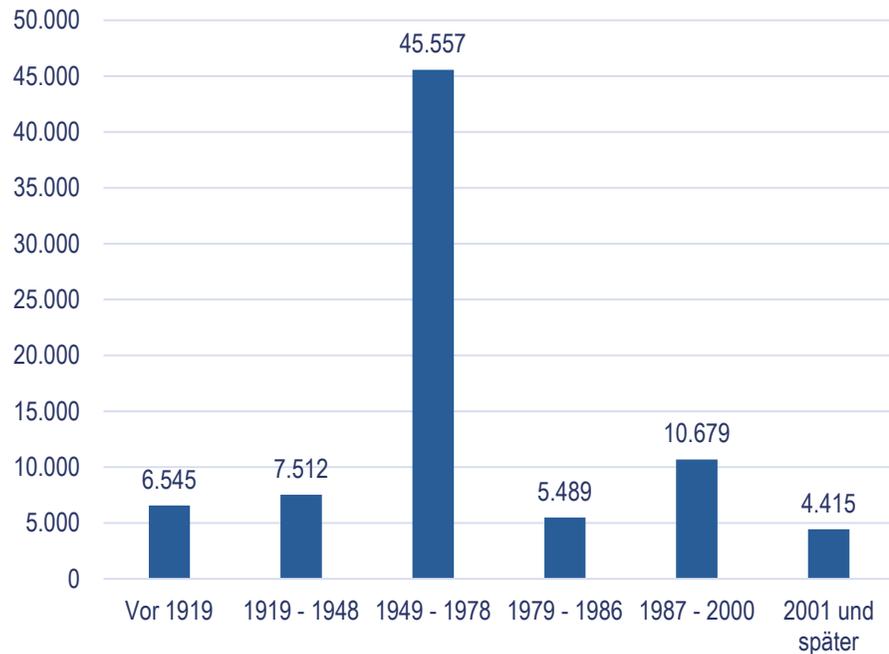
Mehr als die Hälfte (57 %) aller Wohnungen stammt aus den Nachkriegsjahrzehnten, d.h. den Jahren 1949 bis 1978. Nur knapp 18 % des Wohnungsbestands ist vor 1949 entstanden. Umgekehrt machen neuere Wohnungen, die 2001 oder später gebaut wurden, nur knapp 6 % des Wohnungsbestands aus.

58% aller Wohnungen verfügen über drei bis vier Räume. Kleinere Wohnungen mit ein und zwei Räumen machen nur 13 % des Wohnungsbestands aus (siehe nachfolgende Abbildungen).

Mehr als die Hälfte (57%) des Wohnungsbestands stammt aus den Jahren 1949 bis 1978

1.1.3 Wohnungsangebot

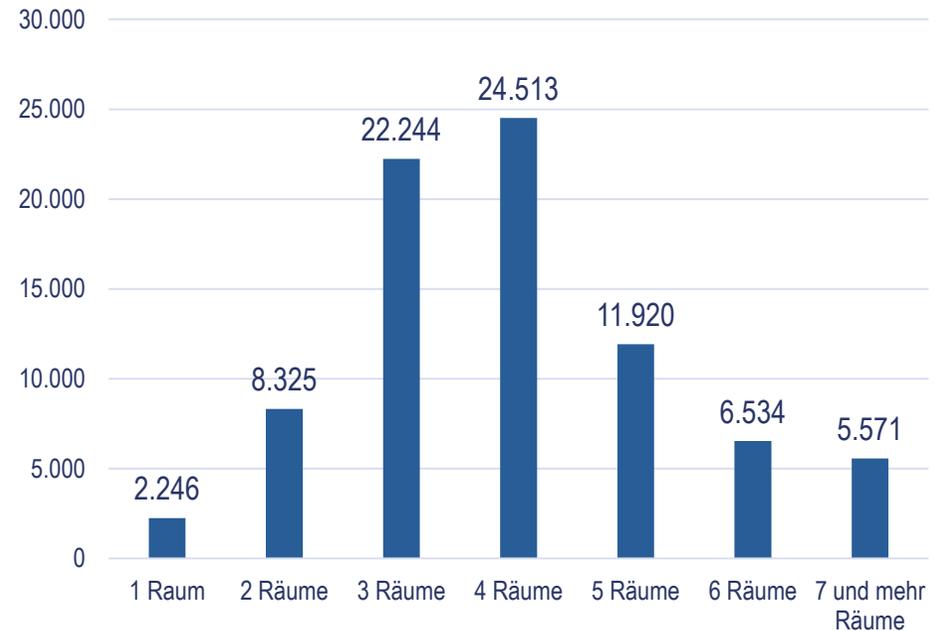
Abb. 1.18: Wohnungen in Leverkusen nach Baualter 2011*



*in Gebäuden mit Wohnraum

Quelle: Zensus, Gebäude- u. Wohnungszählung, 2011

Abb. 1.19: Wohnungen in Leverkusen nach Anzahl der Räume 2016

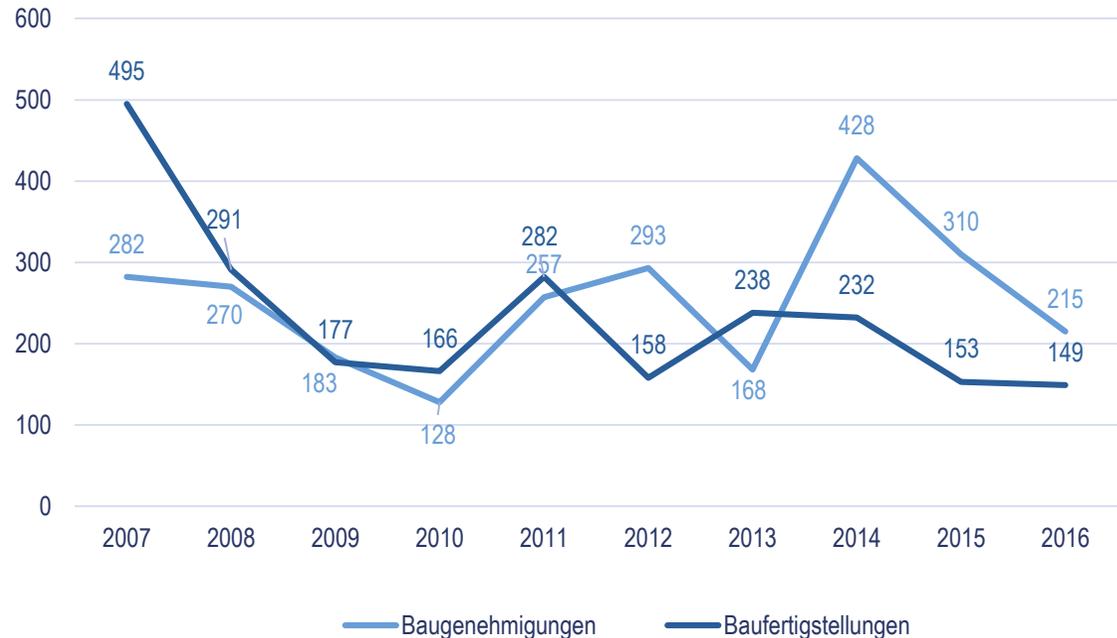


Quelle: IT.NRW 2018

Bautätigkeit in Leverkusen ist seit Jahren rückläufig

Die Bautätigkeit in Leverkusen ist seit Jahren rückläufig: bei Baugenehmigungen insbesondere seit 2014. Hier hat sich die Zahl der Baugenehmigungen zwischen 2014 und 2016 halbiert. Bei den Baufertigstellungen begann dieser Trend schon 2013. Mit 149 Baufertigstellungen wurden 2016 so wenig neue Wohnungen fertiggestellt wie in keinem anderen Jahr seit 2007.

Abb. 1.20: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen (nur Neubau) in Leverkusen nach der Anzahl Wohnungen 2007-2016*



* in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

Rückgang der Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau besonders ausgeprägt – Bauintensität in Leverkusen deutlich geringer als in NRW insgesamt

1.1.3 Wohnungsangebot

Der Rückgang der Bautätigkeit in Leverkusen ist im Geschosswohnungsbau besonders ausgeprägt. Hier wurden 2016 nur 51 neue Wohnungen fertiggestellt, in Ein- und Zweifamilienhäusern waren es im gleichen Jahr 98 Wohnungen.

Mit 0,9 neu fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner ist die Bauintensität in Leverkusen 2016 nicht einmal halb so hoch wie im Landesdurchschnitt (2,3 fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner) (siehe nachfolgende Abbildungen).

Rückgang der Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau besonders ausgeprägt – Bauintensität in Leverkusen deutlich geringer als in NRW insgesamt

1.1.3 Wohnungsangebot

Abb. 1.21: Baufertigstellungen in Leverkusen (nur Neubau) nach der Anzahl Wohnungen 2007-2016*



* in Wohngebäuden
 Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

Abb. 1.22: Anzahl fertiggestellter Wohnungen in Leverkusen und NRW pro 1.000 Einwohner 2011-2016



Quelle: IT.NRW 2017

Bestand öffentlich geförderter Wohnungen sinkt kontinuierlich, wie in vielen anderen Städten auch

1.1.3 Wohnungsangebot

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen sinkt in Leverkusen, wie in vielen anderen Städten in Deutschland auch, aufgrund auslaufender Bindungen kontinuierlich. 2016 betrug ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand mit insgesamt 5.478 Wohnungen nur noch 6,4 %.

Bis 2030 wird nach Prognosen des Landes der Gesamtbestand geförderter Wohnungen in Leverkusen auf ca. 3.240 Wohnungen zurückgehen.

Abb. 1.23: Öffentlich geförderte Wohnungen in Leverkusen 2007-2016



Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017

1.1.4 Wohnungsmarkt

Wohnungsleerstand betrug 2015 und 2016 nur noch 1% – ein Anzeichen für eine zunehmende Marktanspannung

1.1.4 Wohnungsmarkt

Zur Einschätzung der aktuellen Situation auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt erfolgt zunächst die Darstellung des Leerstandes, bevor der Bodenmarkt sowie die einzelnen Marktsegmente (Eigenheime, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen) und deren Entwicklung abgebildet werden.

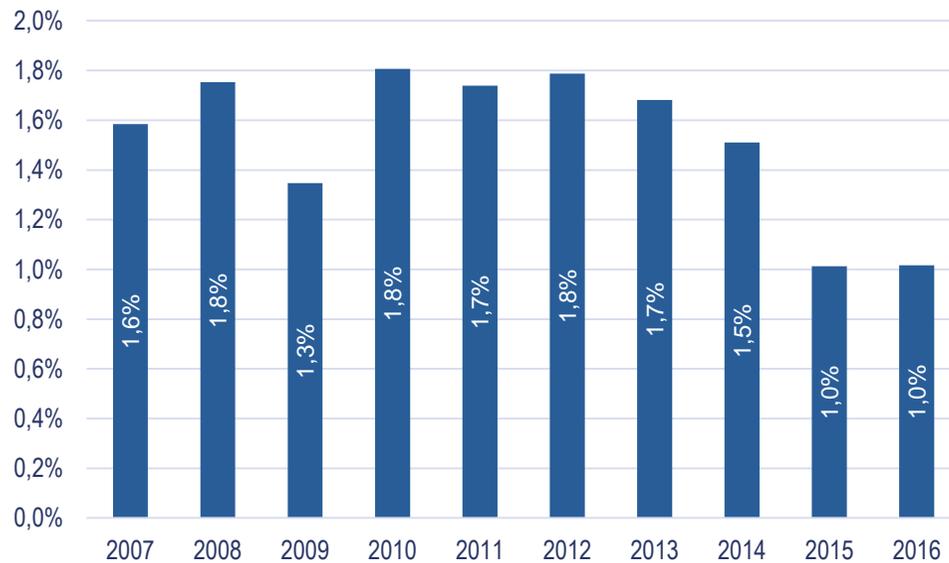
Laut den Ergebnissen einer aktuellen Stromzählerauswertung betrug in Leverkusen der Wohnungsleerstand in den Jahren Jahr 2016 nur noch 1% – und damit deutlich weniger als die üblicherweise für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als erforderlich betrachtete Fluktuationsreserve von zwei bis drei Prozent. Dieser geringe und weiter rückläufige Wohnungsleerstand kann als ein Anzeichen für eine deutliche Marktanspannung interpretiert werden.

Innerhalb Leverkusens lag die Leerstandsquote 2016 zwischen 1,7 % in Küpersteg und lediglich 0,5 % in der Waldsiedlung (siehe nachfolgende Abbildungen).

Wohnungsleerstand betrug 2015 und 2016 nur noch 1% – ein Anzeichen für eine deutliche Marktanspannung

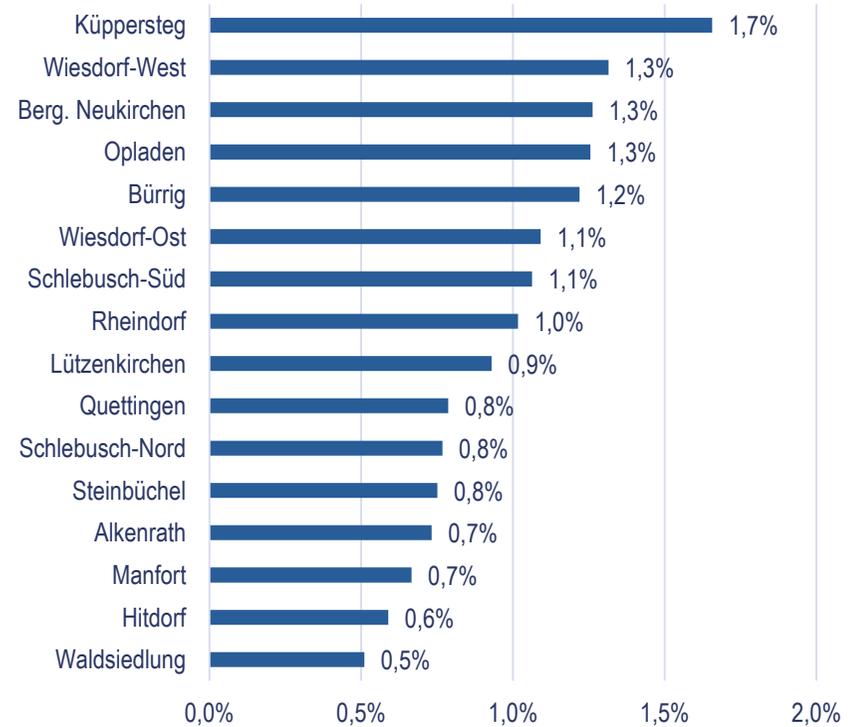
1.1.4 Wohnungsmarkt

Abb. 1.24: Wohnungsleerstand in Leverkusen 2007-2016 in %



Quelle: Stadt Leverkusen, Statistikstelle 2017
 Datenbasis: EVL GmbH (Stromzählerauswertung)

Abb. 1.25: Wohnungsleerstand nach statistischen Bezirken 2016 in %

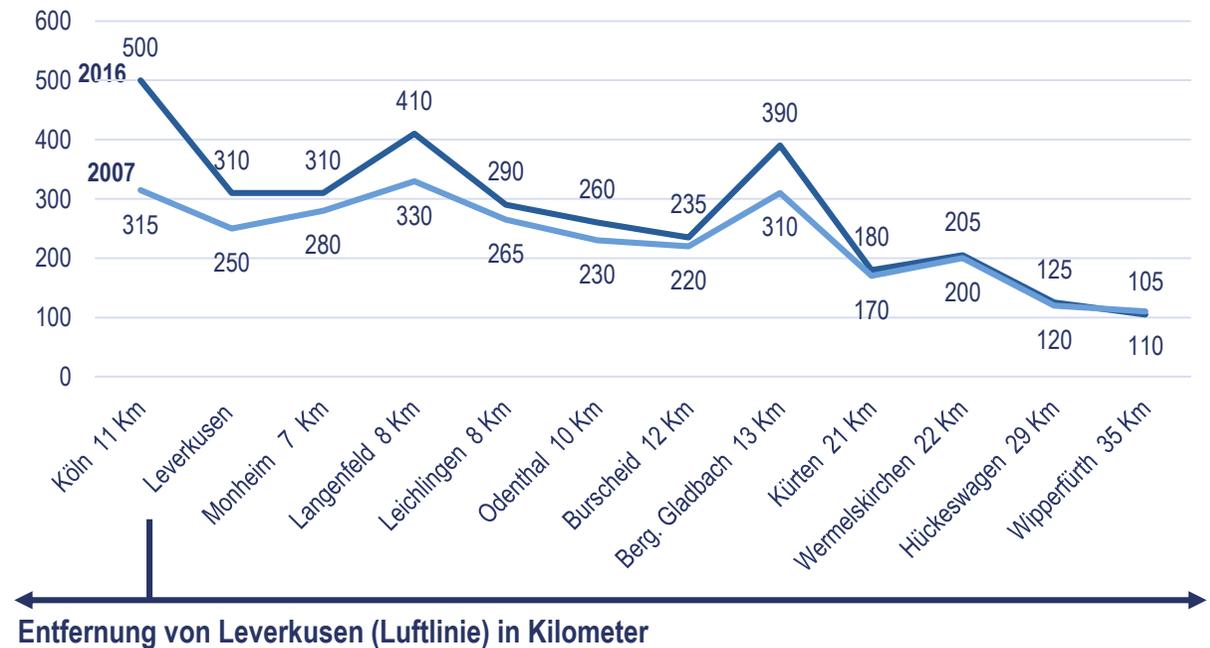


Baulandpreise 2016 in Leverkusen mit 310 €/m² günstiger als in den Nachbarstädten Köln, Langenfeld und Bergisch Gladbach

1.1.4 Wohnungsmarkt

Im Jahr 2016 musste in Leverkusen mit 310 €/m² weniger für Wohnbauland gezahlt werden als in den Nachbarstädten Köln, Langenfeld und Bergisch Gladbach. Ansonsten war das Wohnbauland in der umliegenden Region günstiger als in Leverkusen.

Abb. 1.26: Preise für Wohnbauland im regionalen Vergleich 2007 und 2016 in €/m² *



* Typische Grundstückspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage in €/m²
 Quelle: Grundstücksmarktbericht Leverkusen, Grundstücksmarktbericht Oberer Gutachterausschuss, 2017

Der Markt für Eigenheime

Neubaupreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser lagen 2016 je nach Wohnfläche zwischen 450.000 und 475.000 Euro

1.1.4 Wohnungsmarkt

Im Markt für Eigenheime lagen die durchschnittlichen Neubaupreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser 2016 bei einer Wohnfläche zwischen 130 und 180 m² zwischen 450.000 und 475.000 Euro.

Dies entspricht je nach Wohnfläche Preisen von 2.650 bis 3.450 Euro pro Quadratmeter.

Tab. 1.2: Durchschnittliche Neubaupreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Leverkusen 2016*

Wohnfläche in m ²	Durchschnittspreis in €	Preis €/m ² Wfl.
130	450.000	3.450
140	455.000	3.250
150	460.000	3.050
160	465.000	2.900
170	470.000	2.750
180	475.000	2.650

* inkl. 280 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 350 €/m²

Quelle: Grundstücksmarktbericht Leverkusen, Grundstücksmarktbericht Oberer Gutachterausschuss, 2017

Der Markt für Eigentumswohnungen

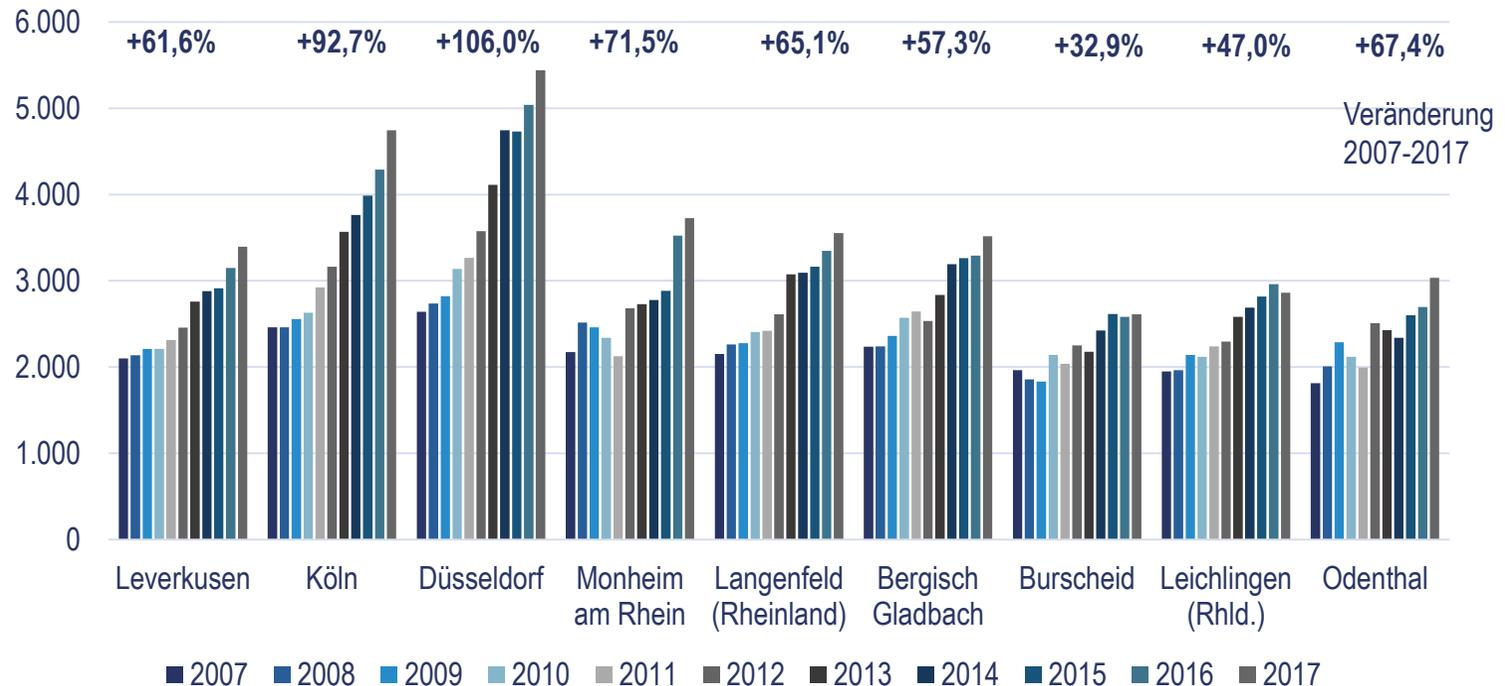
Bei Eigentumswohnungen allgemein sehr starker Anstieg der Neubaupreise – Preisniveau in Leverkusen regional noch im mittleren Bereich

1.1.4 Wohnungsmarkt

Bei Eigentumswohnungen (ETW) ist im Neubau allgemein ein sehr starker Anstieg der Angebotspreise zu beobachten, dies gilt sowohl für Leverkusen, wo die Neubaupreise zwischen 2007 und 2017 um 62 % gestiegen sind, als auch für die umliegenden Städte.

Im regionalen Vergleich liegt das Preisniveau in Leverkusen noch im mittleren Bereich.

Abb. 1.27: Angebotspreise für ETW (arithmetisches Mittel) im Neubau in Leverkusen und der Region 2007-2017 in €/m²



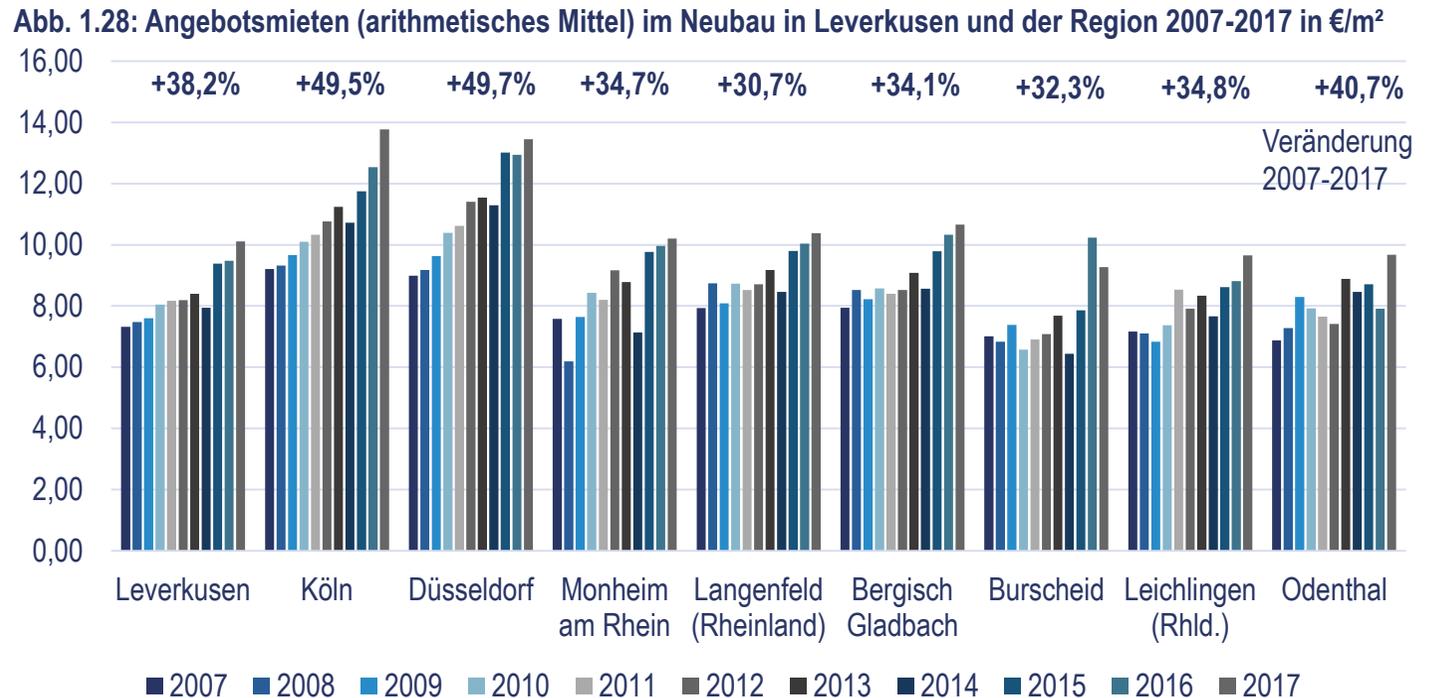
Quelle: F+B Immobilienmarktmonitor 2018

Mietwohnungsmarkt

Ebenfalls starker Anstieg der Angebotsmieten im Neubau – Mietenniveau in Leverkusen regional noch im mittleren Bereich

1.1.4 Wohnungsmarkt

Auch bei Mietwohnungen ist in Leverkusen und den benachbarten Städten, wenn auch nicht ganz so ausgeprägt wie bei Eigentumswohnungen, im Neubau ein starker Anstieg der Mietpreise zu beobachten. Diese stiegen in Leverkusen zwischen 2007 und 2017 um knapp 50 %. Mit rund 10 €/m² lagen die durchschnittlichen Neubaumieten 2017 in Leverkusen im regionalen Vergleich noch im mittleren Bereich.



Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2018

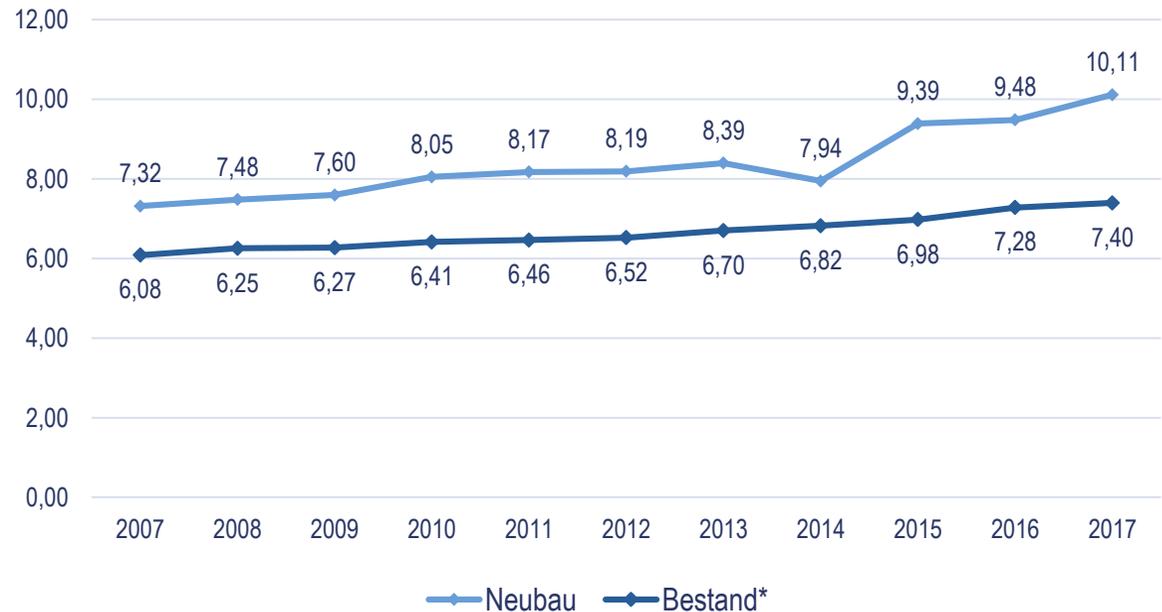
Anstieg der Angebotsmieten seit 2007 im Neubau mit 38 % fast doppelt so hoch wie im Bestand

1.1.4 Wohnungsmarkt

Bei näherer Betrachtung der Mietentwicklung in Leverkusen zeigt sich, dass zwischen 2007 und 2017 die durchschnittlichen Angebotsmieten im Neubau mit einem Plus von 38 % fast doppelt so stark gestiegen sind wie im Bestand (+22 %).

2017 betrug in Leverkusen die durchschnittliche Angebotsmiete im Neubau 10,11 €/m² und 7,40 €/m² im Bestand.

Abb. 1.29: Angebotsmieten (arithmetisches Mittel) im Neubau und Bestand in Leverkusen 2007-2017 in €/m²



* Bestand (mind. drei Jahre alt), 2 bis 4 Zi., 50 bis 80 m², normale Ausstattung

Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2018

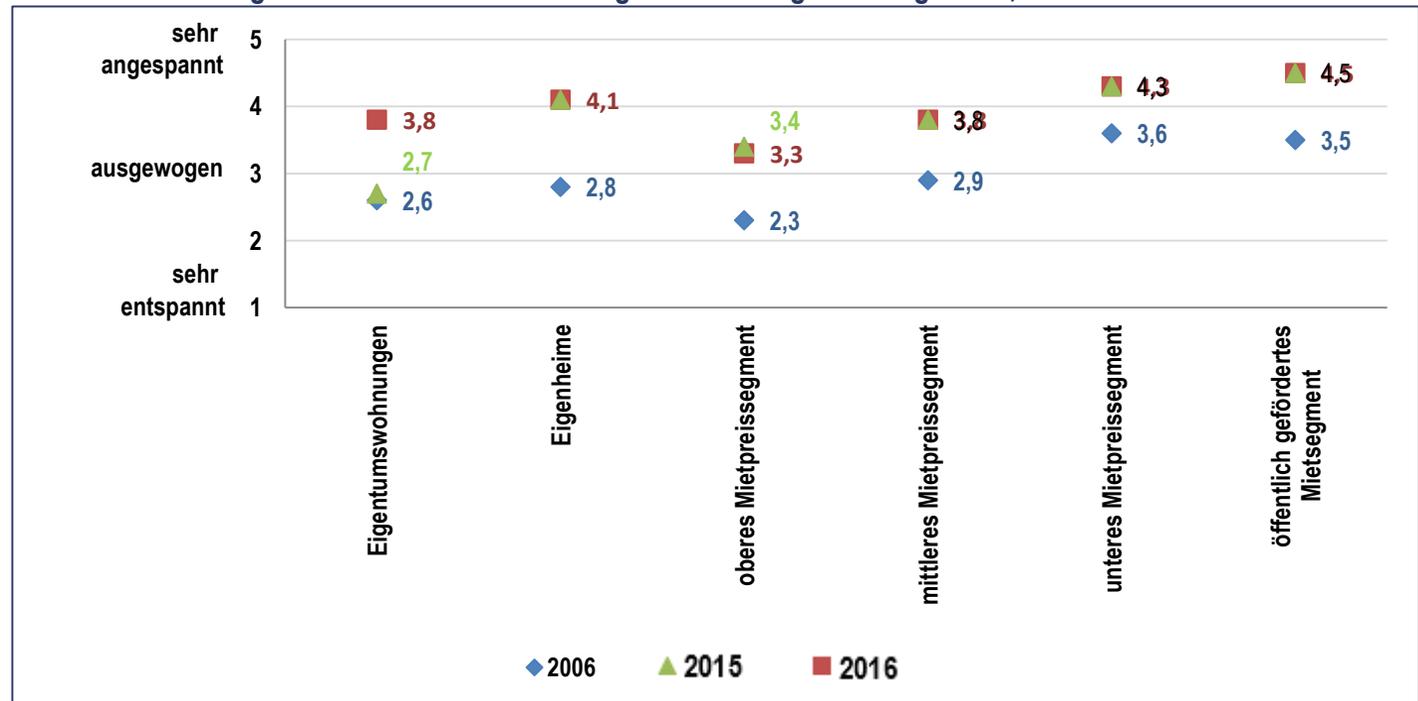
1.1.5 Der Leverkusener Wohnungsmarkt aus Sicht der befragten Marktakteure (Wohnungsmarktbarometer)

Aktuelle Wohnungsmarktlage wird 2016, wie bereits im Jahr zuvor, überwiegend als angespannt eingeschätzt – stark wachsende Anspannung im Teilmarkt der Eigentumswohnungen

1.1.5 Wohnungsmarktbarometer

Die Wohnungsmarktlage in Leverkusen wurde 2016 wie bereits im Jahr zuvor, überwiegend als angespannt eingeschätzt. Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich insbesondere im Teilmarkt der Eigentumswohnungen eine stark wachsende Anspannung.

Abb. 1.30: Wohnungsmarktbarometer: Bewertung der Wohnungsmarktlage 2006, 2015 und 2016



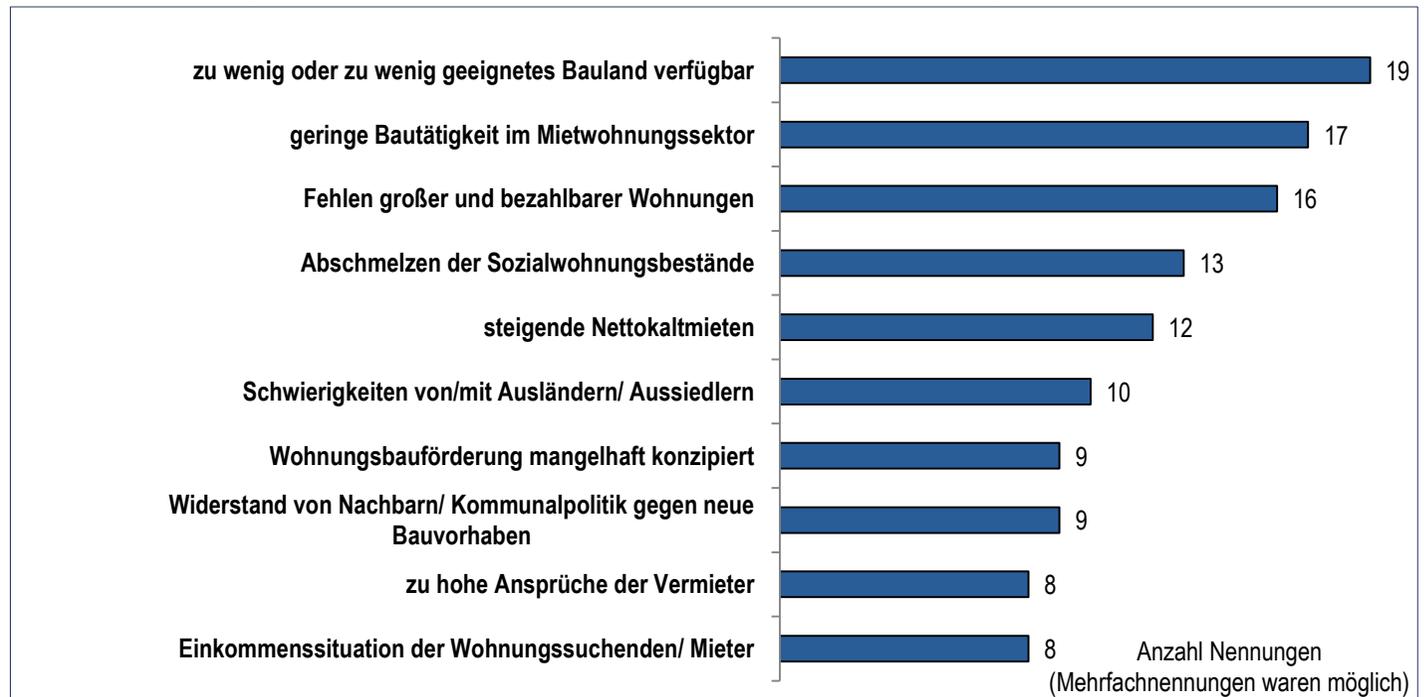
Quelle: Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2006, 2015, 2016

Als größte Probleme werden das zu gering verfügbare Bauland, die zu geringe Bautätigkeit im Mietwohnsektor und das Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen angesehen

1.1.5 Wohnungsmarktbarometer

Nach Einschätzung der befragten Marktakteure sind aktuell das Fehlen von verfügbarem Bauland, die zu geringe Bautätigkeit im Mietwohnsektor und das Fehlen großer und bezahlbarer Wohnungen die größten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Leverkusen.

Abb. 1.31: Wohnungsmarktbarometer: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



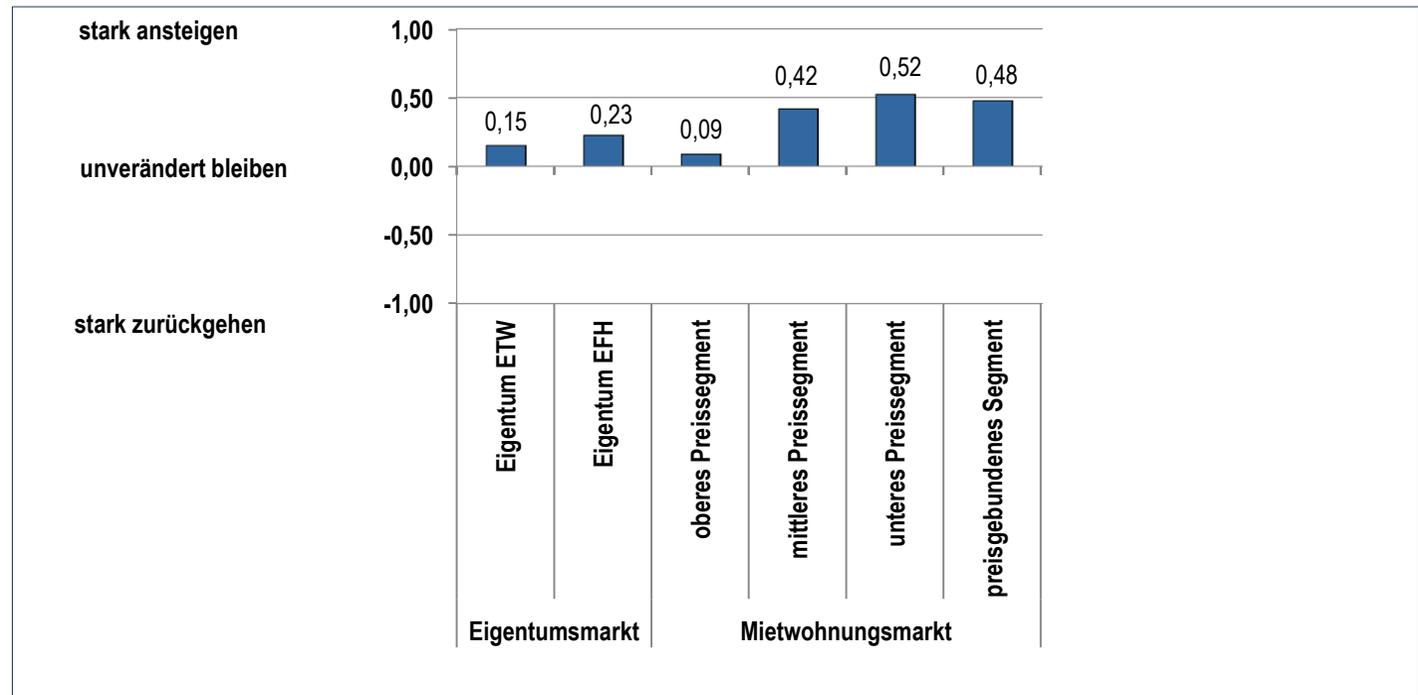
Quelle: Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2016

Leichter Anstieg der künftigen Nachfrage nach Wohneigentum und – mit Ausnahme des oberen Preissegments – deutlicher Anstieg der Nachfrage nach Mietwohnungen

1.1.5 Wohnungsmarktbarometer

Hinsichtlich der künftigen Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum wird von den befragten Marktakteuren in den nächsten drei bis fünf Jahren ein leichter Anstieg der Nachfrage nach Wohneigentum und – mit Ausnahme des oberen Preissegments – ein deutlicher Anstieg der Nachfrage nach Mietwohnungen erwartet.

Abb. 1.32: Wohnungsmarktbarometer: Künftige Nachfrage nach Wohnraum wird in den nächsten drei bis fünf Jahren...



Quelle: Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2016

Weiterhin Nettozuwanderung nach Leverkusen – Bedarfsüberhänge nicht abgebaut

1.1.5 Experteninterviews

Äußerungen von Marktakteuren zur Marktsituation:

- Hoher und anhaltender Nachfrageüberschuss aus Köln und Düsseldorf, primär durch den Preis getrieben (Eigentum)
- Klarer Trend: Ältere Menschen aus dem Umland verkaufen ihre großen Eigenheime und ziehen in eine neue barrierearme bzw. freie Eigentumswohnungen in Leverkusen. Sehr zahlungskräftige Klientel
- => Hoher und steigender Bedarf bei Seniorenwohnen im Quartier (barrierefreie Wohnungen mit Pflegeleistungen, Servicewohnen)
- Wanderungsüberschuss mit positiver Nettozuwanderung auch ohne Flüchtlinge wird als nachhaltig angesehen (eine Minderheit sieht erste Abwanderungen aus Leverkusen aus Preisgründen)
- Insgesamt: Bedarfsüberhänge der letzten zehn Jahre noch nicht abgebaut (zu niedriges Neubauvolumen)
- Innerstädtische zentrale Lage ist dominierendes preisbestimmendes Kriterium neben Baualter und Erhaltungszustand
- Hohe Baulandpreise und hohe/steigende energetische Anforderungen verantwortlich für steigende Preise und Mieten

Preiswerte Mietwohnungen und Wohneigentum stellen weiterhin mit die größten Bedarfe

1.1.5 Experteninterviews

Äußerungen von Marktakteuren zur Wohnungsnachfrage und zur Marktsituation:

- Wachsender Bedarf an preiswertem Wohnraum (nicht zwangsläufig geförderter Wohnraum für Transfereinkommensbezieher) insbesondere für Familien und (Nicht-Bayer-)Rentner (eine Minderheit meint: Trend ist „konstruiert“, nicht so ausgeprägt)
- Mieten: auch weiterhin (moderate) Steigerungen, höchste Steigerungen im gehobenen Segment
- Höhere Angebotsmieten schlagen nur verzögert und gedämpft auf die Bestandsmieten durch (Mietspiegel)
- Keine wesentliche Verschiebung der Relationen von Preisen zu Mieten (keine Blase in Sicht)
- Hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung; überraschend: hohe Nachfrage nach großen Wohnungen (3 ½ bis 4 ½ Zimmer) über 90 m², kaum Angebot, relativ hohe Preise und Mieten (>9 Euro/m²)
- Eigenheime: Preise bei Bestandsverkäufen schon relativ hoch (Familien als Käufer), nur leichte Steigerungen noch erwartet
- 4.000 Euro-Grenze je m² im Neubau bei Eigentumswohnungen 2017 durchbrochen, leichte Steigerungen im Durchschnitt noch möglich
- Nach wie vor großer Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern mit Garten und Garage (Familien), Grund: relativ hohe Einkommen

Wohnungsangebot als limitierender Faktor für wachsende Stadt Leverkusen

1.1.5 Experteninterviews

Äußerungen von Marktakteuren zur Wohnungsnachfrage:

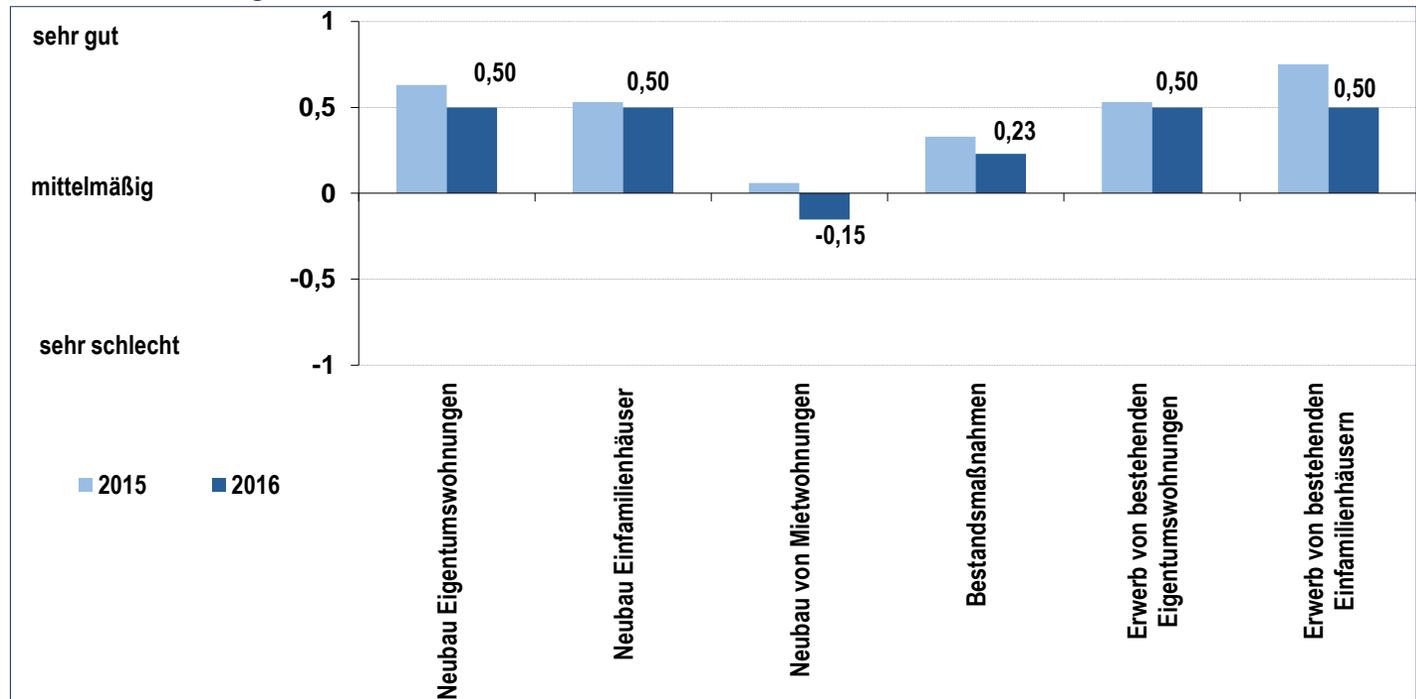
- Kaufpreise bei Wohneigentum insgesamt deutlich stärker gestiegen als Mieten
- Grundstückspreise wegen hoher Nachfrage und der Knappheit weiterhin steigend
(Minderheit: im Vergleich mit Düsseldorf und Köln aber noch relativ moderater Anstieg, also in Leverkusen wettbewerbsfähig)
- Mehrfamilienhäuser werden kaum gebaut, weil sich mit Eigentumswohnungen gerade in guten Lagen deutlich höhere Renditen erwirtschaften lassen (Minderheit: auch kein so großer Bedarf an Mietwohnungen, eher mehr Wohneigentum)
- Sozialer Wohnungsbau findet in Leverkusen kaum statt (Grund: es fehlen preiswerte Grundstücke in einfachen Lagen), Nachfrage ist da, aber keine langen Warteschlangen
- Marktgängigkeit auch von qualitativ schlechten Immobilien steigt, „alles geht weg“
- Einhellig: experimentelle Wohnprojekte (Mehrgenerationenwohnen, Wohnen für Alleinerziehende/ Frauen, reine Seniorenwohnanlagen) eher exotische Einzelfälle
- Fazit: Wohnungsangebot ist der limitierende Faktor für die „wachsende Stadt Leverkusen“

Investitionsklima wird 2016 in allen Marktsegmenten weniger positiv bewertet als noch im Jahr zuvor – für den Mietwohnungsneubau ist die Bewertung sogar negativ

1.1.5 Wohnungsmarktbarometer

Das Investitionsklima wurde 2016 für alle Segmente weniger positiv bewertet als noch im Jahr zuvor. Das Investitionsklima für Mietwohnungsneubau wurde sogar erstmalig negativ bewertet.

Abb. 1.33: Wohnungsmarktbarometer: Aktuelles Investitionsklima ist...



Quelle: Stadt Leverkusen, Wohnungsmarktbarometer 2016

1.2 Vorausschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen bis 2035

In den vorangegangenen Abschnitten wurde die Entwicklung der letzten Jahre des Wohnungsmarkts in Leverkusen dargestellt. Diese Abschnitte bilden die Grundlage für Annahmen und Überlegungen zur zukünftigen Wohnungsnachfrageentwicklung in Leverkusen, um die es im Folgenden geht.

Zur Beantwortung der Frage, wie sich künftig die Nachfrageseite entwickeln wird, wurde von F+B die Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen bis zum Jahr 2035 vorausgeschätzt. Insgesamt werden drei unterschiedliche Varianten für Leverkusen berechnet:

- eine obere Variante,
- eine Trendvariante und
- eine untere Variante.

Die Varianten unterscheiden sich durch unterschiedliche Annahmen hinsichtlich des zukünftigen alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungsverhaltens. Die unterschiedlichen Annahmen werden im Folgenden näher erläutert.

Die Bevölkerungsvorausschätzung für Leverkusen bis 2035 geht von folgenden Basisdaten und Modellannahmen aus:

- *Ausgangsbevölkerung* ist die sogenannte „wohnungsmarktrelevante Bevölkerung“ (Datengrundlage: Melderegister der Stadt Leverkusen):
 - Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz nach Alter und Geschlecht zum 31.12.2016
 - Einwohner mit Nebenwohnsitz nach Alter und Geschlecht zum 31.12.2016 (mit Fortschreibung des rückläufigen Trends im Prognosezeitraum)
 - Ohne Heimbevölkerung (Wohnheime, Anstalts- und Gemeinschaftsunterkünfte) (Quelle: Angaben zur Wohnheimbevölkerung Stadt Leverkusen, Abschätzung/Berechnung F+B)
 - *Geburten und Sterbefälle*: Alters- und geschlechtsspezifische Geburten- und Sterbehäufigkeiten der Jahre 2013 bis 2016
- *Wanderungen*: alters- und geschlechtsspezifische Wanderungsquoten im Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2016, die um die Zahl der Flüchtlinge bereinigt wurden, aber einschließlich der sonstigen Migration

Die Zahl und künftige Entwicklung der *Flüchtlinge* wurde wie folgt abgeschätzt:

- Bei der Berechnung der Varianten wird zunächst auf die Zahl der Zuzüge vor der Flüchtlingskrise abgestellt.
- Die Entwicklung des künftigen Zuzugs von Flüchtlingen nach Leverkusen wird separat auf Grundlage einer gemäß des Koalitionsvertrages erwarteten Zuwanderung von bundesweit jährlich 180.000 bis 220.000 Flüchtlingen (Mittelwert 200.000) und der bestehenden Verteilungsschlüssel auf Bundes- und Landesebene berechnet.
- Für NRW bedeutet dies einen jährlicher Zuzug von ca. 38.100 bis 46.500 Flüchtlingen (Mittelwert 42.300).
- Bei einem angenommenen Zuweisungsschlüssel von 0,9% ergibt sich für Leverkusen im Mittel ein jährlicher Zuzug von ca. 380 Flüchtlingen.
- Eine Einschätzung der Rückwanderung und des (Familien-)Nachzugs kann wegen der unzureichenden Datenlage und der unklaren gesetzlichen Regulierung (noch) nicht vorgenommen werden.

Vorausschätzung in drei Varianten

Die künftige Bevölkerungsentwicklung von Leverkusen wurde in drei Varianten vorausgeschätzt:

Status quo-Variante:

- Entwicklung der Geburten und Sterbefälle sowie der Wanderungen der vergangenen Jahre setzt sich – mit Ausnahme des Zuzugs von Flüchtlingen auf dem Höhepunkt der Flüchtlingskrise – im Prognosezeitraum fort.

Variante mit mittlerem Bevölkerungszuwachs:

- Gleiche Datenbasis und Grundannahmen wie in der Status quo-Variante, aber mit einer stärkeren Zuwanderung
 - aus den umliegenden Wohnungsmarktregionen aufgrund der wachsenden Marktanspannung in den Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf,
 - aus NRW, anderen Bundesländern und dem Ausland (keine Flüchtlinge), weil Leverkusen seine Bedeutung als Wirtschaftsstandort stabilisiert bzw. ausbaut.

Variante mit erhöhtem Bevölkerungszuwachs:

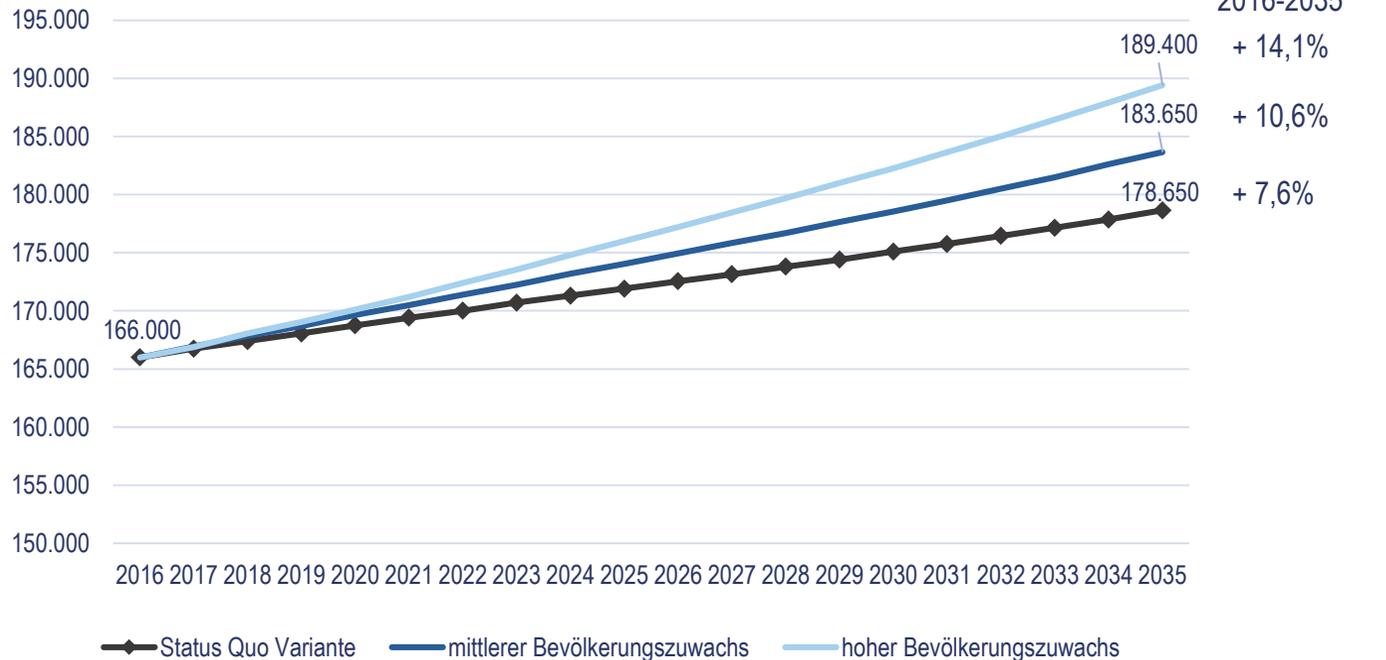
- Gleiche Datenbasis und Grundannahmen wie in der Status quo-Variante, aber mit einer gegenüber Variante 2 noch stärkeren Zuwanderung
 - aus den umliegenden Wohnungsmarktregionen aufgrund der wachsenden Marktanspannung in den Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf
 - aus NRW, anderen Bundesländern und dem Ausland (keine Flüchtlinge), weil Leverkusen seine Bedeutung als Wirtschaftsstandort ausbaut
- Verringerte Abwanderung ins Umland aufgrund neuer nachfragegerechter Wohnungsangebote, z. B. bei Senioren über 65 Jahre

Diese Varianten beruhen auf der Annahme, dass (mehr) Wohnungsbau die Bevölkerungsentwicklung von Leverkusen beeinflusst und Entwicklungsvarianten mit einem verstärkten Bevölkerungswachstum wahrscheinlicher machen kann (Vermischung von Ursache-Wirkungsketten).

Je nach Variante wird die Bevölkerungszahl von Leverkusen bis 2035 um knapp 8 bis 14 % steigen

Ausgehend von einer Bevölkerung von 166.000 Einwohnern im Basisjahr 2016 und den zuvor dargestellten Prognoseannahmen wird die Bevölkerungszahl von Leverkusen je nach Variante bis 2035 auf 178.650 bis 189.400 Einwohner steigen. Dies entspricht einem Zuwachs von knapp 8 bis 14 %.

Abb. 1.34: Bevölkerungsvorausschätzung für Leverkusen bis 2035 (Basisjahr 2016) *



* wohnungsmarktrelevante Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze, ohne Heimbevölkerung)
 (ohne zukünftig zuziehende Flüchtlinge)

Quelle: Berechnung F+B 2018

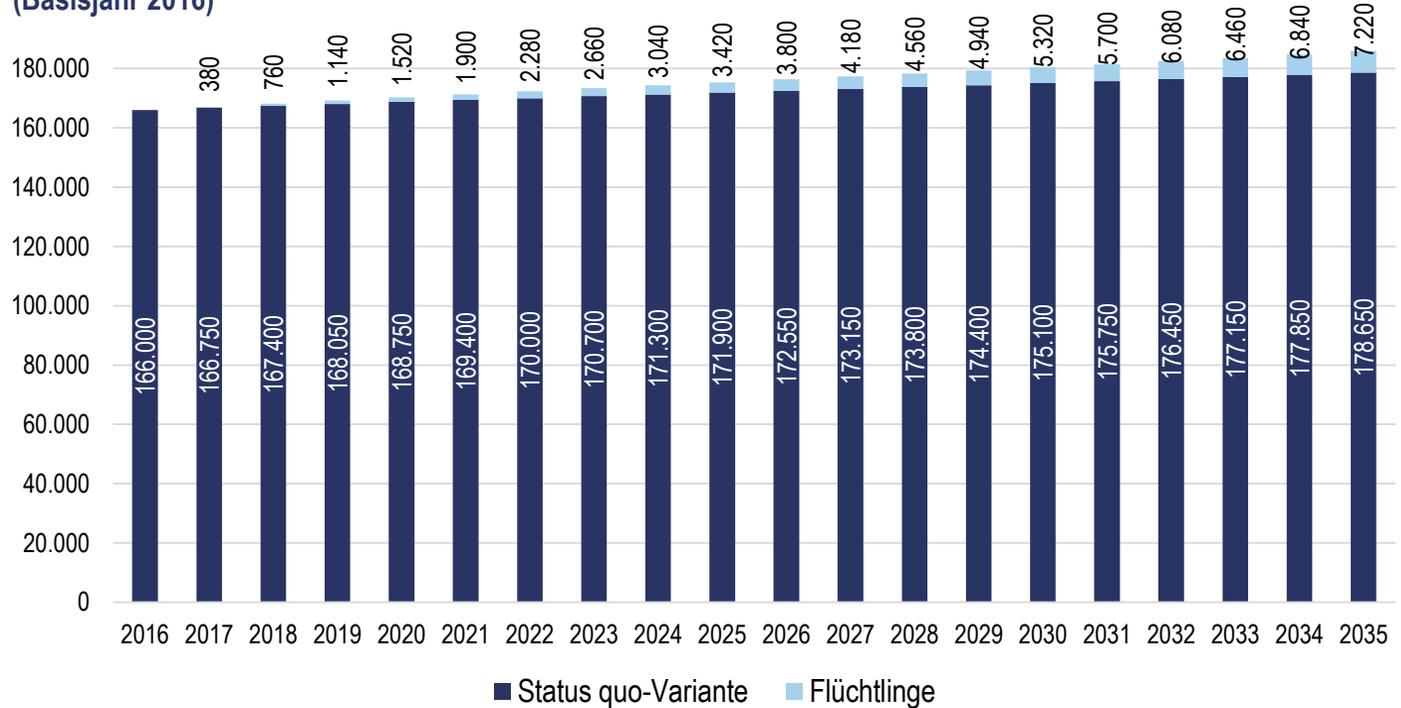
Geschätzter zusätzlicher, allein flüchtlingsbedingter Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2035 von ca. 7.220 Einwohnern

1.2 Bevölkerungsvorausschätzung

In der Status quo-Variante wird die Bevölkerungszahl von Leverkusen bis 2035 auf 178.650 Einwohner steigen.

Ausgehend von einem entsprechend der Modellannahmen geschätzten Zuzug von ca. 380 Flüchtlingen pro Jahr, wird für Leverkusen bis 2035 ein zusätzlicher, allein flüchtlingsbedingter Bevölkerungszuwachs von ca. 7.220 Einwohnern vorausgeschätzt.

Abb. 1.35: Bevölkerungsvorausschätzung für Leverkusen inkl. Flüchtlinge bis 2035 in der Status quo-Variante (Basisjahr 2016)*



* wohnungsmarktrelevante Bevölkerung zzgl. Flüchtlinge

Quelle: Berechnung F+B 2018

... dies bedeutet ohne Flüchtlinge einen Bevölkerungszuwachs bis 2035 von 12.650 bis 23.400 Einwohnern

1.2 Bevölkerungsvorausschätzung

Ohne Berücksichtigung der Flüchtlinge wird für Leverkusen je nach Variante bis 2035 ein Bevölkerungszuwachs von 12.650 bis 23.400 Einwohnern vorausgeschätzt.

Tab. 1.3: Bevölkerungsvorausschätzung für Leverkusen bis 2035 (Basisjahr 2016)*

	Varianten					
	Status quo-Variante		mittlerer Bevölkerungszuwachs		hoher Bevölkerungszuwachs	
	ohne Flüchtlinge	(inkl. Flüchtlinge)	ohne Flüchtlinge	(inkl. Flüchtlinge)	ohne Flüchtlinge	(inkl. Flüchtlinge)
2016	166.000		166.000		166.000	
2020	168.750	(170.410)	169.650	(171.310)	170.100	(171.660)
2025	171.900	(176.010)	174.050	(178.160)	176.000	(179.510)
2030	175.100	(181.260)	178.550	(184.710)	182.250	(187.710)
2035	178.650	(186.760)	183.650	(191.760)	189.400	(196.810)

* wohnungsmarktrelevante Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze, ohne Heimbevölkerung)

Quelle: Berechnung F+B 2018

Künftige Bevölkerungsentwicklung führt zu teilweise deutlichen Veränderungen in der Altersstruktur

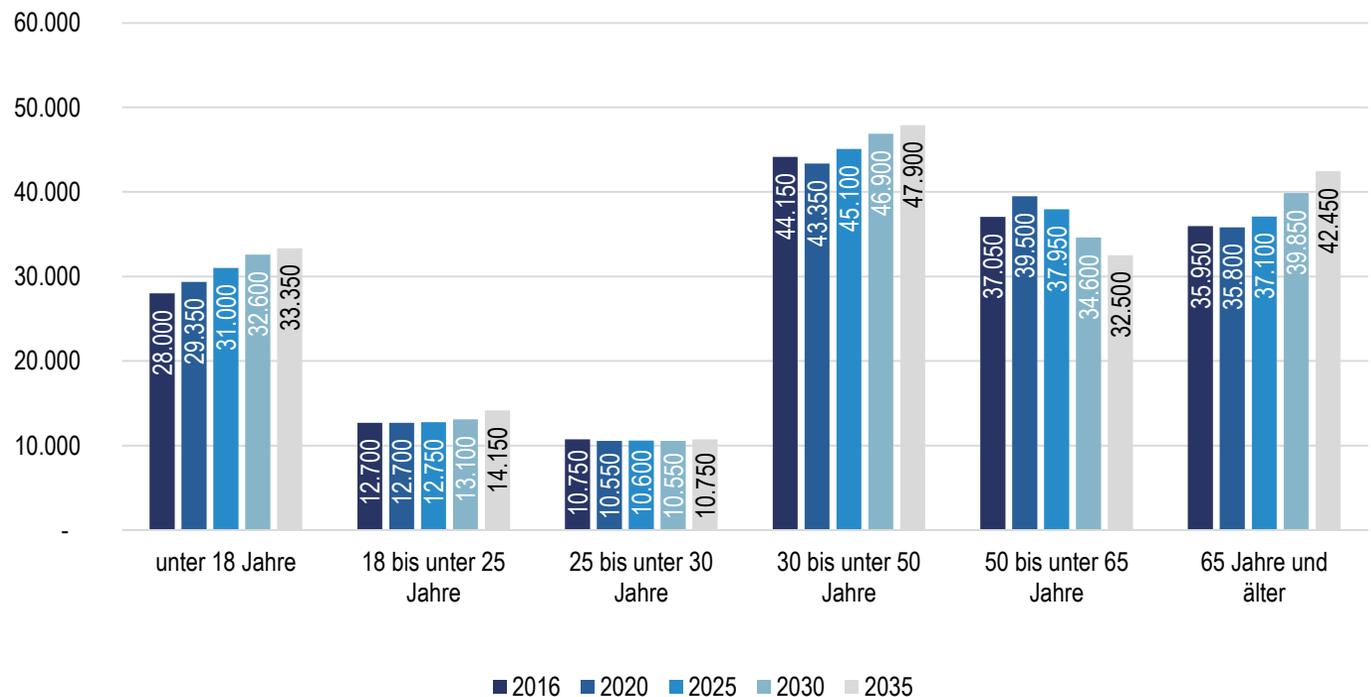
1.2 Bevölkerungsvorausschätzung

Neben der Größe der Bevölkerung wird sich in den kommenden Jahren auch deren Altersstruktur zum Teil deutlich verändern.

So werden bis 2035 die Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 30- bis unter 50-Jährigen wachsen, ebenso wie die Gruppe der Senioren ab 65 Jahre. Schrumpfen wird dagegen die Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen.

Diese strukturellen Verschiebungen in der Altersstruktur sind in ähnlicher Form in allen drei Varianten der Bevölkerungsvorausschätzung zu beobachten.

Abb. 1.36: Bevölkerungsvorausschätzung für Leverkusen nach Altersgruppen 2016-2035 – Status quo-Variante (Basisjahr 2016)*



* Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz, inkl. Heimbevölkerung

Quelle: Berechnung F+B 2018

1.3 Vorausschätzung der künftigen Haushaltsentwicklung in Leverkusen bis 2035

Auf Grundlage der Vorausschätzung der Bevölkerung kann auch die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2035 vorausgeschätzt werden. Für die Prognose wurde das Haushaltsbildungsverhalten für jedes Jahr in Form von sogenannten Haushaltsmitgliederquoten für den Prognosezeitraum konstant gehalten.

Die Haushaltsmitgliederquoten wurden differenziert nach Altersgruppen und Geschlecht auf Basis der Mikrozensus 2011-2015 für die Stadt Leverkusen.

Zusätzlich erfolgte eine Normierung der Haushaltszahlen für 2015 auf die tatsächlichen Haushaltszahlen aus dem Haushaltegenerierungsverfahren (HHGen) der Stadt Leverkusen.

Zur Berechnung der Haushalte mit Nebenwohnsitz werden die Daten aus dem Einwohnermelderegister der Stadt Leverkusen herangezogen. Als durchschnittliche Haushaltsgröße wird auf Grundlage von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Studien 1,5 Personen je Haushalt für Nebenwohnsitze angenommen.

Die zukünftigen Personenzahlen in privaten Haushalten ergeben sich dann durch die Multiplikation dieser Quoten mit den korrespondierenden Ergebnissen aus der Bevölkerungsvorausberechnung.

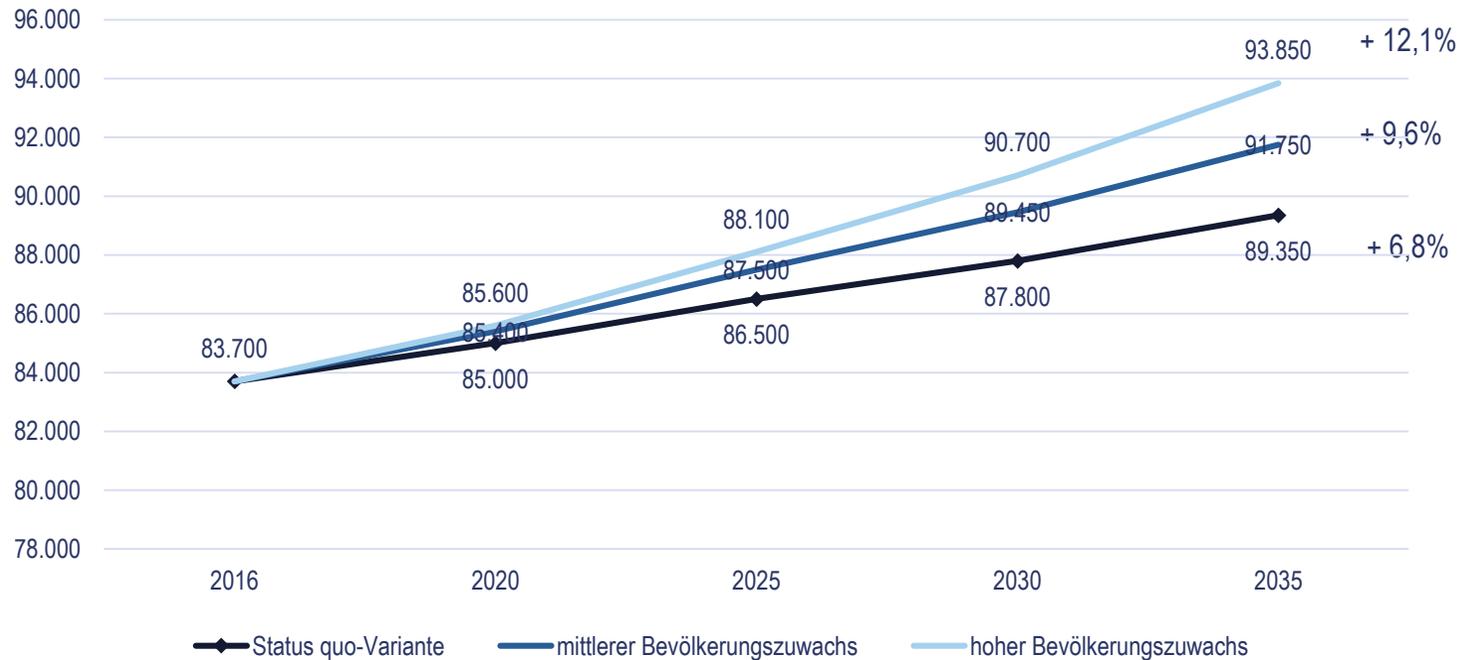
Im Ergebnis liegen drei Varianten der Haushaltsvorausschätzung vor. Dabei werden die Struktur und die Entwicklung der Haushalte maßgeblich von der Bevölkerungsvorausschätzung und deren Altersstruktur beeinflusst.

Je nach Variante wird die Zahl der Privathaushalte in Leverkusen bis 2035 um 7 bis 12 % bzw. um 5.650 bis 10.150 Haushalte steigen

1.3 Haushaltsvorausschätzung

Ausgehend von 83.700 Haushalten im Basisjahr 2016 und den zuvor dargestellten Prognoseannahmen wird die Zahl der Privathaushalte in Leverkusen je nach Variante bis 2035 auf 89.350 bis 93.850 steigen. Dies entspricht einem Zuwachs von 5.650 bis 10.150 Haushalten, bzw. von 7 bis 12 %.

Abb. 1.37: Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Leverkusen 2016-2035 (Basisjahr 2016, Haupt- und Nebenwohnsitze)



Quelle: Berechnung F+B 2018

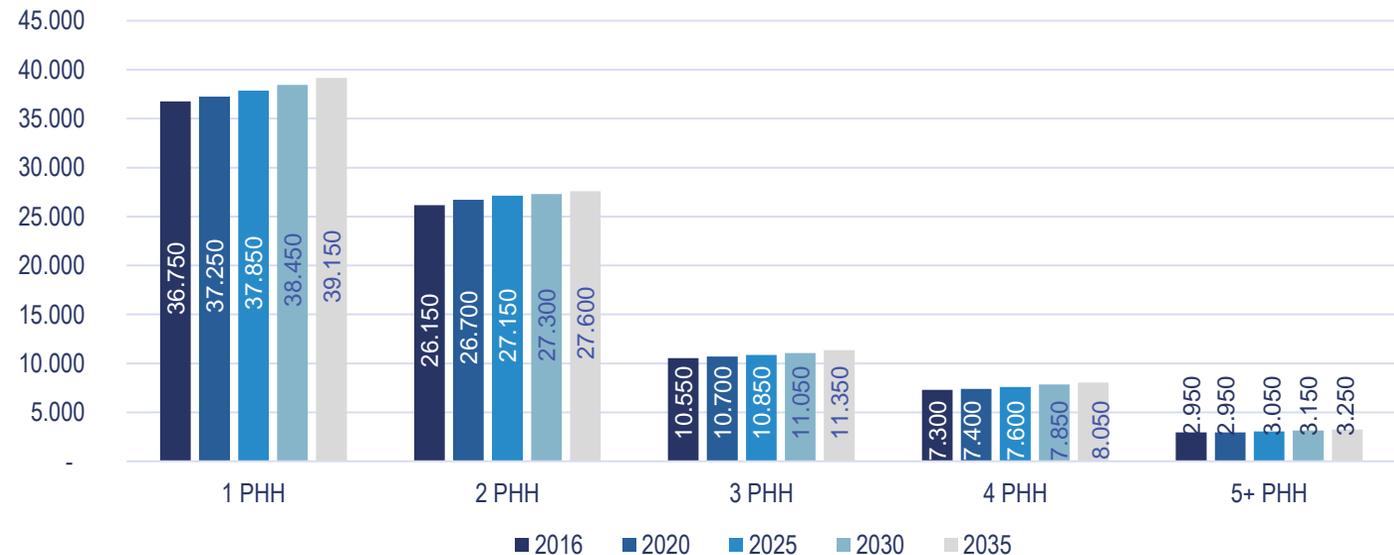
Am stärksten wird bis 2035 die Zahl der Einpersonenhaushalte steigen

1.3 Haushaltsvorausschätzung

Neben der Anzahl der Haushalte wird sich bis 2035 auch deren Größenstruktur verändern.

So wird insbesondere die Zahl der Einpersonenhaushalte, von 36.750 in 2016 auf 39.150 in 2035 steigen.

Abb. 1.38: 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

1.4

Gegenüberstellung der Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzung mit den Modellrechnungen des Landes

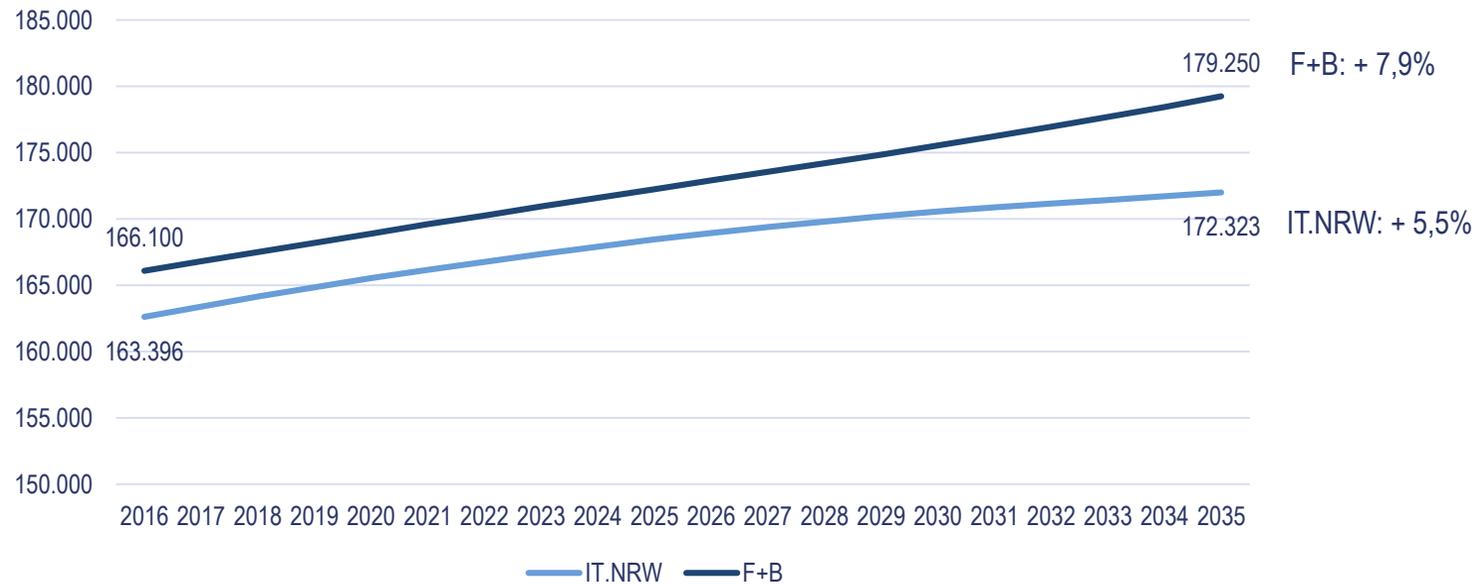
1.4 Gegenüberstellung der Prognosen

Bevölkerungsvorausschätzung von F+B prognostiziert für Leverkusen höheren Bevölkerungszuwachs als IT.NRW

Für eine bessere Einordnung der vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzung für Leverkusen eignet sich ein Vergleich mit den Ergebnissen der „Bevölkerungsvoraberechnung 2014 bis 2040 nach Geschlecht für kreisfreie Städte und Kreise (Basisjahr 2014)“ und den „Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen“ von IT.NRW (beide 2015).

Hinsichtlich der Bevölkerungszahlen prognostiziert F+B ein höheres Wachstum als IT.NRW. Während F+B zwischen 2016 und 2035 ein Plus von 7,9 % prognostiziert, erwartet IT.NRW einen Zuwachs von 5,5 %.

Abb. 1.39: Bevölkerungsvorausschätzungen von F+B und IT.NRW* für Leverkusen 2016-2035 (jeweils Status quo-/Basisvariante, nur Hauptwohnsitze)



* Für die Vergleichbarkeit der Prognosen wurde der Stichtag 01.01. bei IT.NRW mit dem Stichtag 31.12. des vorherigen Jahres bei F+B gleichgesetzt (Beispiel: der 01.01.2017 entspricht dem 31.12.2016)

Quelle: Berechnung F+B 2018 Status quo-Variante; IT.NRW, Bevölkerungsvoraberechnungen 2014 bis 2040 (Basisvariante), 2015

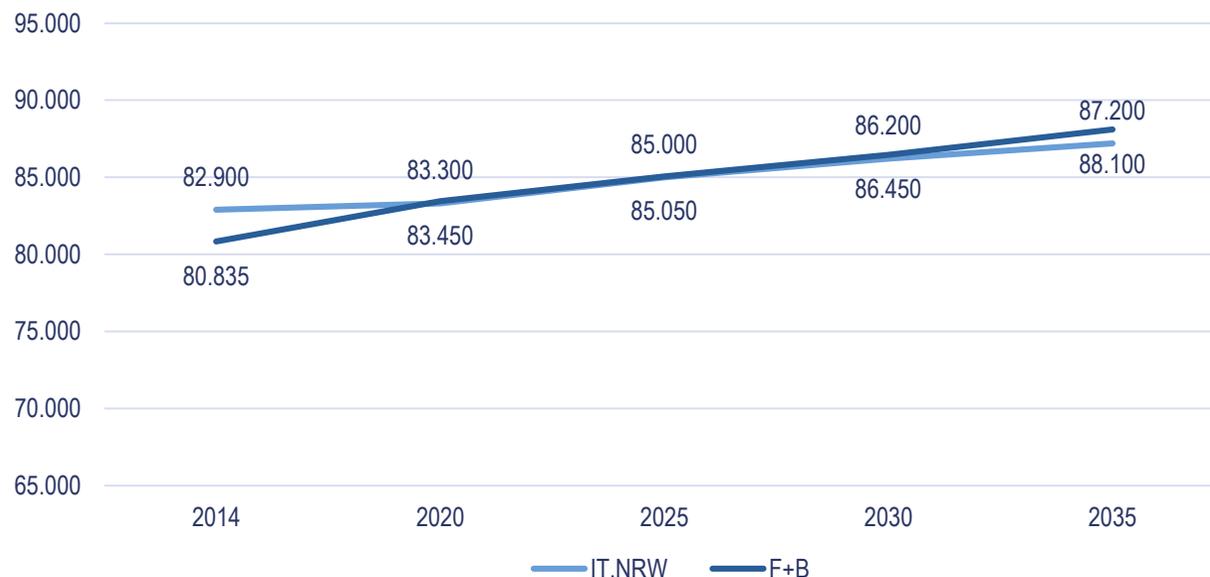
1.4 Gegenüberstellung der Prognosen

Auch die Haushaltsvorausschätzung von F+B prognostiziert (leicht) dynamischere Entwicklung als IT.NRW

Auch bezüglich der Haushalte prognostiziert F+B zwischen 2014 und 2035 mit einem Zuwachs von 9,0 % gegenüber 5,2 % eine dynamischere Entwicklung als IT.NRW. Allerdings sind die Abweichungen zwischen beiden Modellrechnungen ab 2020 nur relativ gering.

Grundsätzlich ist allerdings darauf hinzuweisen, dass ein Vergleich von Vorausschätzungen mit unterschiedlichen Basisjahren prinzipiell problematisch ist, da es aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslage und des verschiedenen Berechnungszeitraums, auf den sich die jeweilige Prognose stützt, zwangsläufig zu unterschiedlichen Ergebnissen kommt.

Abb. 1.40: Haushaltsvorausschätzungen von F+B und IT.NRW für Leverkusen 2014-2035 (jeweils Status quo-/Basisvariante, nur Hauptwohnsitze)



2014-2035:

F+B: + 9,0%
 IT.NRW: + 5,2%

Quelle: Berechnung F+B 2018
 IT.NRW, Statistische Analysen und Studien, Band 85, 2015

1.5 Vorausschätzung des Wohnungsneubaubedarfs in Leverkusen bis 2035

Methodischer Ansatz und Modellannahmen

Grundlage für die Vorausschätzung des künftigen Neubaubedarfs sind die Ergebnisse der Haushaltsvorausschätzung. Diese beschreiben den *Zusatzbedarf*, der aus der Entwicklung der Haushalte im Prognosezeitraum folgt.

Anschließend ist es erforderlich, den *Ersatzbedarf* zu ermitteln, der sich durch abgängige Wohnungen ergibt. Wohnungsabgänge entstehen durch Abriss, Umnutzung und Zusammenlegung von Wohnungen. Hierfür werden folgende Abgangsquoten angesetzt (Quelle: Stadt Leverkusen, FB Stadtplanung):

- im Ein- und Zweifamilienhaussegment 0,1 % p.a.
- im Mehrfamilienhaussegment 0,1 % p.a.

Anschließend ist noch der *Nachholbedarf* zu quantifizieren, der aus dem aktuell auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt zu beobachtenden Angebotsdefizit folgt.

Zusammengenommen setzt sich damit der künftige *Neubaubedarf* in Leverkusen zusammen aus:

- einem *Zusatzbedarf* durch eine steigende Zahl an Haushalten,
- einem *Ersatzbedarf* aufgrund abgängiger Wohnungen und
- einem *Nachholbedarf* aufgrund aktuell fehlender Wohnungen

(siehe nebenstehende Abbildung).

Abb. 1.41: Bausteine der Vorausschätzung des Neubaubedarfs.



In einer Wohnungsmarktbilanz kann dann die Angebots- und Bedarfsentwicklung, bei der der aktuelle Wohnungsbestand in Leverkusen bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2035 – ohne Berücksichtigung des Wohnungsneubaus – fortgeschrieben wird, gegenübergestellt werden.

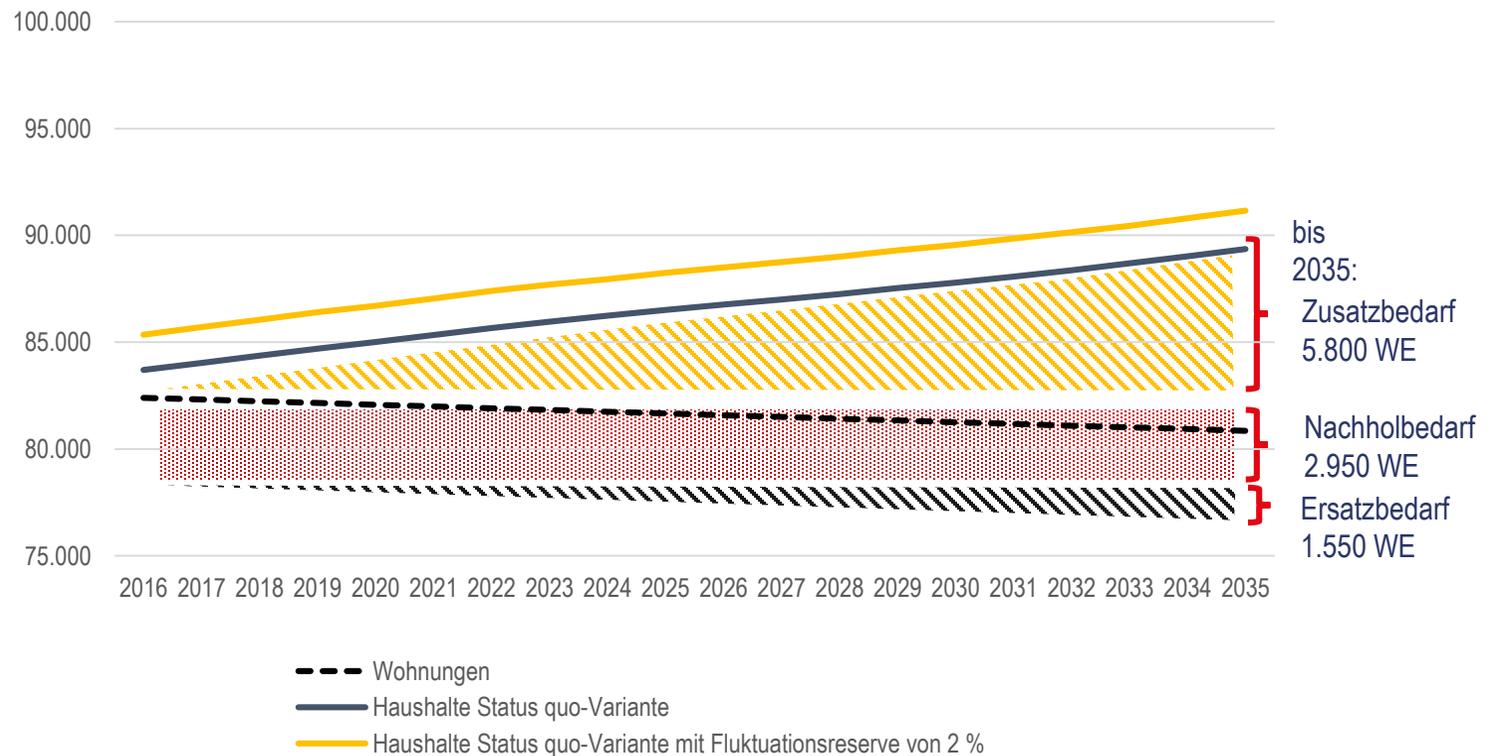
Bei dieser Wohnungsmarktbilanz wird zusätzlich eine Fluktuationsreserve von 2 % angesetzt. Diese wird als allgemein notwendig angesehen, um einen funktionierenden Wohnungsmarkt mit Raum für Umzüge und Renovierungen zu gewährleisten.

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

1.5 Vorausschätzung des Neubaubedarfs

Im Ergebnis ergibt diese Gegenüberstellung der Angebots- und Bedarfsentwicklung in der Status quo-Variante bis zum Jahr 2035 einem Neubaubedarf von insgesamt 10.300 Wohnungen.

Abb. 1.42: Wohnungsmarktbilanz: Status quo-Variante



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

1.5 Vorausschätzung des Neubaubedarfs

Pro Jahr entspricht dies in der Status quo-Variante einem durchschnittlichen Neubaubedarf von rund 520 WE, davon entfallen 170 WE auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 350 WE auf Mehrfamilienhäuser.

Dies ist deutlich mehr, als was in den letzten Jahren an Wohnungen in Leverkusen neu geschaffen wurde. Zum Vergleich: Im Durchschnitt der letzten vier Jahre (2013-2016) wurden in Leverkusen insgesamt pro Jahr nur durchschnittlich 192 WE neu fertiggestellt, davon 106 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und 86 WE in Mehrfamilienhäusern.

Tab. 1.4: Berechnung des Neubaubedarfs bis 2035 – Status quo-Variante

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

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

Der für Leverkusen für die Zukunft prognostizierte Neubaubedarf an Wohneinheiten kann, differenziert nach Teilmarktsegmenten, in den Flächenbedarf an Wohnbauland in ha umgerechnet werden.

Hierzu wurden folgende Annahmen getroffen:

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

Im Ergebnis folgt hieraus für Leverkusen bis zum Jahr 2035 je nach Variante ein Flächenbedarf an Wohnbauland von 174 bis 251 ha.

Tab. 1.6: Flächenbedarf an Wohnbauland 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

2 Bewertung der vorhandenen Potenzialflächen

2.1 Potenzialflächen für den Wohnungsbau

Die in Leverkusen für den Wohnungsbau vorhandenen Potenzialflächen lassen sich grundsätzlich unterschiedlichen Flächentypen zuordnen, die sich i.d.R. hinsichtlich Planungsrecht und Größe unterscheiden lassen.

Diese Potenzialflächen umfassen

- Baulücken und
- Wohnbaupotenzialflächen

Bei *Baulücken* handelt es sich um unbebaute und i.d.R. kleinere Grundstücke im bestehenden Siedlungszusammenhang, die wohnbaulich nutzbar sind.

Die *Wohnbaupotenzialflächen* sind zum einen Flächen, die im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbauflächen dargestellt sind, bzw. bei denen eine aus der Maßstäblichkeit des FNP begründbare geringfügige Erweiterung um Flächen denkbar ist, die momentan baulich nicht genutzt sind. Als Wohnbaupotenzialflächen gelten zum anderen auch Flächen, die derzeit im FNP (noch) als Freiflächen dargestellt sind, bei denen aber aus Sicht der Stadt eine Wohnbaunutzung grundsätzlich möglich erscheint.

Abb. 2.1: Vorhandene Potenzialflächen für den Wohnungsbau



Die einzelnen Flächentypen werden im Folgenden näher dargestellt.

2.1.1 Baulücken

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

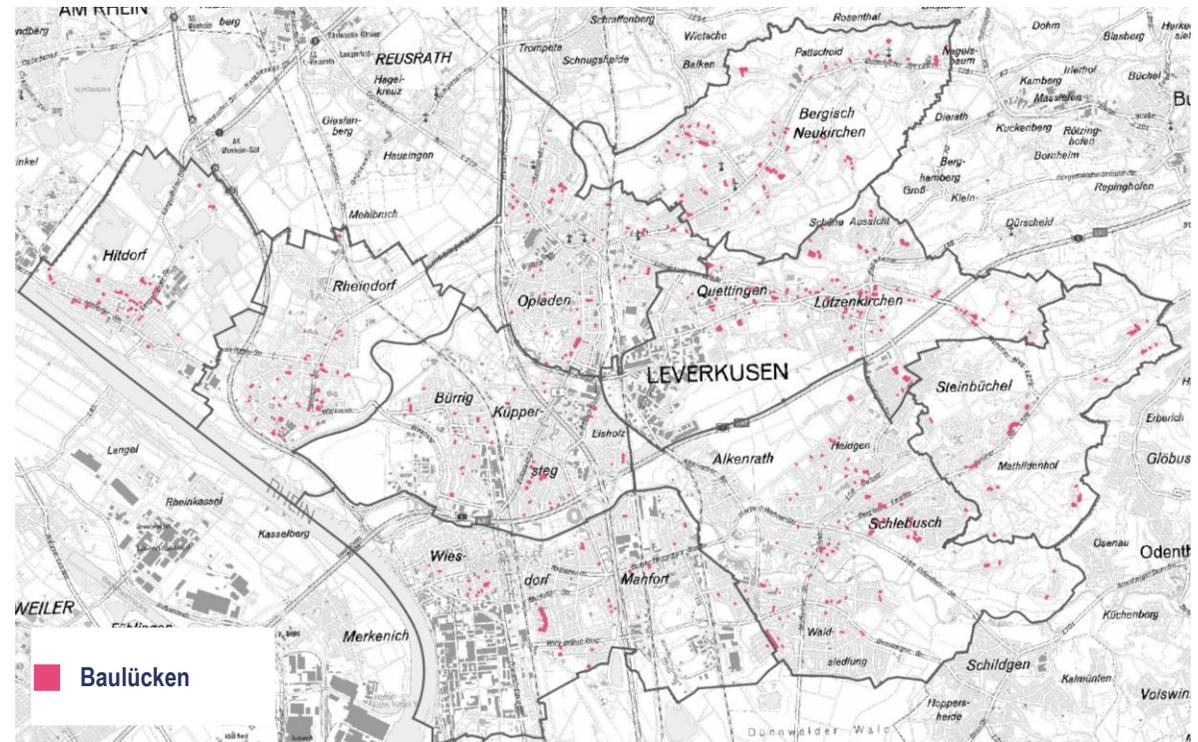
2.1.1 Baulücken

In Leverkusen gibt es insgesamt 634 Baulücken mit einer Gesamtfläche von 40,4 ha. Diese befinden sich fast vollständig in privater Hand. Die Stadt verfügt dadurch nur über geringe Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Aktivierung dieser Flächen für den Wohnungsbau.

Es ist davon auszugehen, dass in Zukunft höchstens die Hälfte der Flächen baulich genutzt werden. Deshalb werden für die Bilanzierung nur 50 % der verfügbaren Baulücken, d.h. 20,2 ha, berücksichtigt.

Die bisherigen Erfahrungen der Stadt zeigen, dass die Aktivierung dieser Flächen – und deren Eigentümer – für den Wohnungsbau relativ schwierig ist.

Abb. 2.2: Baulücken der Stadt Leverkusen



Quelle: Stadt Leverkusen 2018

2.1.2 Wohnbaupotenzialflächen

Wohnbaupotenzialflächen von 109 ha innerhalb der FNP-Bauflächendarstellung

2.1.2 Wohnbaupotenzialflächen

Mit der Auswahl möglicher Wohnbaupotenzialflächen wird auf der Betrachtungsebene oberhalb der förmlichen Flächennutzungsplanung für den Wohnungsbau ein Flächenpool identifiziert, bei dem eine bauliche Entwicklung sinnvoll und nach jetziger Kenntnis der planerischen Rahmenbedingungen innerhalb des Zeithorizonts des Wohnungsbauprogrammes 2030+ möglich erscheint.

Insgesamt wurden in Leverkusen Wohnbaupotenzialflächen innerhalb der FNP-Bauflächendarstellung in der Größenordnung von 109 ha identifiziert (für eine großformatige Karte siehe Anhang).

Abb. 2.3: Wohnbaupotenziale der Stadt Leverkusen I



Aktuell in der Diskussion: Wohnbaupotenzialflächen, bei denen im FNP eine Umwidmung von Grün- zu Wohnbauflächen möglich erscheint

2.1.2 Wohnbaupotenzialflächen

Im Laufe des Erstellungsprozesses des Wohnungsbauprogramms 2030+ wurden von der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, und dem Gutachter darüber hinaus insgesamt 30 Potenzialflächen mit einer Gesamtfläche von 62 ha identifiziert, bei denen in jeweiligen FNP-Änderungsverfahren der Wechsel von einer Freiraumdarstellung zu einer Wohnbauflächendarstellung denkbar erscheint (siehe Abb. 2.4, für eine großformatige Karte siehe Anhang). Diese Flächen finden sich auch entsprechend der Darstellungssystematik im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) wieder.

Im Rahmen der begleitenden Arbeitsgruppe wurden möglichen Realisierungschancen der Flächen diskutiert, in deren Folge sich die Flächenanzahl von 30 auf 26 und die Gesamtgröße von 62 ha auf 54 ha reduziert haben.

Einschätzung der Teilnehmer der begleitenden Arbeitsgruppe über die Eignung der Potenzialflächen zeigt die nachfolgende Übersicht:

Abb. 2.4: Wohnbaupotenziale der Stadt Leverkusen II



2.1.2 Wohnbaupotenzialflächen

Unterschiedliche Bewertung der Potenzialflächen

Einschätzung der Potenzialflächen in der 5. Sitzung der AG Wohnungsbauprogramm 2030+						
Stadtteil, Nummer	Bündnis 90/Die Grünen	BÜRGERLISTE	CDU	FDP	Opladen+	SPD
Bürrig BG-02	Bebauung entlang der Straße	+	Bebauung bei Erhalt des Kirmesplatz denkbar	Bebauung bei Erhalt des Kirmesplatz denkbar	Bebauung bei Erhalt des Kirmesplatz denkbar	-
Bürrig BG-07	+	+	Bebauung parallel der Bahnstrecke denkbar	+	+	+
Bürrig BG-08-A	Bebauung denkbar bei Berücksichtigung der Erweiterungserfordernisse von Roland Bürrig	Bebauung denkbar bei Berücksichtigung der Erweiterungserfordernisse von Roland Bürrig	Bebauung denkbar bei Berücksichtigung der Erweiterungserfordernisse von Roland Bürrig	Bebauung denkbar bei Berücksichtigung der Erweiterungserfordernisse von Roland Bürrig	Bebauung denkbar bei Berücksichtigung der Erweiterungserfordernisse von Roland Bürrig	Bebauung denkbar bei Berücksichtigung der Erweiterungserfordernisse von Roland Bürrig / ggf. potentielle Fläche für Kita
Bergisch Neukirchen BN-02	-	+	+	+	+	+
Bergisch Neukirchen BN-07-A	-	+	-	+	~	+
Bergisch Neukirchen BN-09	-	+	+	+	-	+
Bergisch Neukirchen BN-10-A	+	+	-	+	+	+
Bergisch Neukirchen BN-14	+	+	+	+	+	+
Hildorf HI-03-A	~	+	~	+	~	+
Hildorf HI-04	-	+	~	+	~	+
Küppersteg KG-04-A	-	+	+(Altlasten?)	+	~	+(Altlasten?)
Küppersteg KG-05	+	+	+(Altlasten?)	+	+	+(Altlasten?)
Lützenkirchen LK-01	+	+	-	+	+	+
Lützenkirchen LK-06	~ maximal linke Seite entlang des Stichweges	+	~ (nach Klärung Raststätte)	+	+	+

Quelle: Stadt Leverkusen 2019

Einschätzung der Potenzialflächen in der 5. Sitzung der AG Wohnungsbauprogramm 2030+						
Stadtteil, Nummer	Bündnis 90/Die Grünen	BÜRGERLISTE	CDU	FDP	Opladen+	SPD
Lützenkirchen LK-07-A	-	+	~ (nach Klärung Raststätte)	+	-	+
Opladen OP-08-A	+	+	+	+	+	+
Quettingen QU-06-A	-	+	~	+	+	+
Quettingen QU-08-A	+	+	~	+	+	+
Quettingen QU-10	+	+	~	+	+	+
Rheindorf RD-04-A	+	+	+	+	+	+
Rheindorf RD-05	+	+	-	+	+	+
Schlebusch-Süd SCH-S-05	+	+	+	+	+	+
Steinbüchel ST-03-A	~ entlang Wilmersdorfer Str	+	~ entlang Wilmersdorfer Str	+	+	-
Steinbüchel ST-10-A	-	+	-	+	-	~ kleine Bebauung entlang Straße
Steinbüchel ST-15	+	+	+	+	+	+
Steinbüchel ST-16	~ entlang Berliner Str	+	-	+	+	-
Steinbüchel ST-19	-	+	-	+	-	-
Steinbüchel ST-22-A	-	+	+	+	+	-
Wiesdorf-Ost WD-O-04	~ unter Beachtung des Baumschutzes	+	+	+	+	+
Wiesdorf-Ost WD-O-07	-	+	-	+	+	+

Aktuell in der Diskussion: Wohnbaupotenzialflächen, bei denen im FNP eine Umwidmung von Grün- zu Wohnbauflächen möglich erscheint

2.1.2 Wohnbaupotenzialflächen

Die einzelnen Potenzialflächen sind mit ihren jeweiligen städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen jeweils in zweiseitigen Flächensteckbriefen (zzgl. einer einseitigen Bewertung) (siehe Kapitel 2.3) detailliert beschrieben (siehe Anhang).

Die Flächensteckbriefe enthalten u.a. folgende Informationen:

- Flächengröße
- Katasterinformationen
- Eigentümerstruktur
- Planungsrecht
- Anbindung ÖPNV
- Evtl. Betroffenheiten (z.B. Altlasten, Ausgleichsflächen, Wasserrecht, Störfallproblematik)

Abb. 2.5 und 2.6: Beispiel eines Flächensteckbriefs (ohne Bewertung)

FLÄCHENSTECKBRIEF		Priorität:	Nummer: BG-07				
Gemarkung:	Büding	Flur:	4	Flurstück/e:	235, 236, 237, 241, 680, 689, 815, 831, 1097, 1098, 1099, 1126, 1230	Größe:	16.771 m²
Luftbild		Lageplan					
		Eigentümer: Privat/Stadt					
Regionalplan		Flächennutzungsplan					
Darstellung Regionalplan: ASB		Darstellung FNP: Grünflächen					
Bemerkung		Weitere Vorgehen:					
		AG SoMa-Projekt: 1.) Altlast Klärung 32, 2.) Testenheurt, 3.) Gespräch mit Eigentümer, 4.) BPlan Aufstellung § 13a					
Nähe Nahversorgung:		Nähe Kita:					
innerhalb Radius 500 m		innerhalb Radius 500 m					
Nähe Grundschule:		Nähe Alteinrichtung:					
innerhalb Radius 500 m		innerhalb Radius 500 m					
Lärmmission Straße Tags 24h-Pegel (L-den):		Lärmmission Straße Nachts Nachtpegel (L-night):					
zwischen 55 dB (A) und 60 dB (A)		unterhalb 50 dB (A)					
Lärmmission Schiene Tags 24h-Pegel (L-den):		Lärmmission Schiene Nachts Nachtpegel (L-night):					
Teilbereich zwischen 60 dB (A) und 65 dB (A)		Teilbereich zwischen 55 dB (A) und 60 dB (A)					
Teilbereich zwischen 65 dB (A) und 70 dB (A)		Teilbereich zwischen 60 dB (A) und 65 dB (A)					
FLÄCHENSTECKBRIEF (Seite 1)		Nummer: BG-07					

FLÄCHENSTECKBRIEF		Priorität:	Nummer: BG-07	
Planungsrecht:	BP Änderung erforderlich	Bebauungsplan:	Rechtskräftig: 65 b / II Bahnübergang Küppersteg Kein B-Plan in Aufstellung	
Landschaftsplan	Ziele und Festsetzungen Außerhalb der Abgrenzung des Landschaftsplanes	Bebauungsplan	B-Plan Festsetzungen: Private Parkanlage.	
			Eignung: MFH u EFH	
Altlastverdachtsflächen	Nummer: SW2023	Wasserrecht	Festsetzung: Keine Betroffenheit erkennbar	
Ausgleichsflächen:	Betroffenheit: Ausgleichsmaßnahmen vom S-Bahnbau betroffen, im B-Plan 65 b / II Bahnübergang Küppersteg festgesetzt	Störfallproblematik	Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar	
Anbindung ÖPNV	Buslinien: 203, 207, 211, 219, N23, S-Bahn Haltepunkt Küppersteg	Leitungen	Leitungstyp: Keine Leitung bekannt	
FLÄCHENSTECKBRIEF (Seite 2)		Nummer: BG-07		

2.2 Flächenbilanz

Zur Deckung des Bedarfes müssen Flächen außerhalb der Bauflächendarstellung des FNP betrachtet werden

2.2 Flächenbilanz

Mit einem Flächenangebot von insgesamt 20 ha Baulücken, 109 ha FNP-Wohnbauflächen und 54 ha Potenzialflächen mit einer FNP Freiflächendarstellung könnte in der Status quo-Variante der Bedarf von 174 ha an Wohnbauflächen gedeckt werden, wenn nahezu alle Flächen aktiviert werden können.

Dabei ist realistischerweise davon auszugehen, dass eine Aktivierung aller Flächen nicht gelingen wird, so dass das zusätzliche Flächenangebot von ca. 9 ha, dies entspricht ca. 5 % des Gesamtangebotes, in der Status quo-Variante als Minimum notwendig erscheint, um als Stadt im Wohnungsbau handlungsfähig zu bleiben.

Das sich bei der mittleren und oberen Variante ergebende Defizit lässt sich auch durch die Aktivierung aller Potenziale nicht vermeiden.

Insgesamt fehlen in Leverkusen Wohnungsbaupotenzialflächen, um den für die Zukunft prognostizierten Wohnbedarf zu decken. Für die Bedarfsdeckung ist die Aktivierung weiterer Flächenpotenziale erforderlich (siehe nachfolgende Tabelle).

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 Regionalplans intensiv zu diskutieren.

Wenn der Neubaubedarf nicht gedeckt werden kann, hat dies auch Auswirkungen auf die Wohnungsbestände. Der Wohnungsmarkt wird immer angespannter, mit der Folge weiter steigender Mieten. Ein nicht im Bedarfsumfang erfolgreicher Zuzug neuer Wohnbevölkerung würde eine stagnierende Einwohnerzahl, eine schlechtere Auslastung der Infrastruktur, höhere Mieten und Preise bei den Bestandswohnungen und in Folge höhere Kosten für die jetzige Mieterschaft bedeuten. Umgekehrt bedeutet eine unterdurchschnittliche Neubauintensität eine überdurchschnittliche Wertsteigerung des heutigen Eigentums von Grund und Boden.

Zwischenfazit Flächenbilanz: Vergleich der Varianten

2.2 Flächenbilanz

Tab. 2.1: Flächenbilanz der Stadt Leverkusen

	Segment	Flächenbedarf 2035 in ha	Baulücken (50%) in ha	Wohnbaupotenzialflächen		Flächenbilanz	
				Wohnbau- darstellung FNP in ha	Freiflächen- darstellung FNP in ha	<u>ohne</u> Freiflächen in ha	<u>inkl.</u> Freiflächen in ha
Status quo- Variante	EFH	97,2	12,2	71,1	35,9	-13,9	22,0
	MFH	77,1	8	38,2	18,3	-30,9	-12,6
	Insgesamt	174,3	20,2	109,3	54,2	-44,8	9,4
Mittlere Variante	EFH	119,9	12,2	71,1	35,9	-36,6	-0,7
	MFH	95,1	8	38,2	18,3	-48,9	-30,6
	Insgesamt	215	20,2	109,3	54,2	-85,5	-31,3
Obere Variante	EFH	140,2	12,2	71,1	35,9	-56,9	-21,0
	MFH	111,2	8	38,2	18,3	-65	-46,7
	Insgesamt	251,4	20,2	109,3	54,2	-121,9	-67,7

2.3 Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen

2.3 Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen

Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen auf Basis eines umfangreichen Kriterienkatalogs

Die Bewertung der in der Stadt vorhandenen Wohnbaulandpotenziale hinsichtlich ihrer Eignung für Wohnungsneubau und ihrer Realisierungspriorität (kurz-, mittel-, langfristig) erfolgte anhand der neben stehenden 12 Bewertungskriterien.

Bei dieser Prüfung wurde jede Fläche je Kriterium mit 'befriedigend' (1 Punkt), 'gut' (3 Punkte) oder 'sehr gut' (5 Punkte) bewertet. Die ersten drei Kriterien bewerten dabei die Infrastrukturausstattung (Nähe zur Nahversorgung, zu sozialer Infrastruktur und zum öffentlichen Personennahverkehr) und werden auf-grund ihrer Bedeutung doppelt gewichtet (eine detaillierte Darstellung der Bewertungsmethodik befindet sich im Anhang).

Grundlage dieser Bewertung sind die von der Stadt Leverkusen erstellten Flächensteckbriefe. Die Angaben dieser Flächensteckbriefe sind durch eigene Recherchen von F+B ergänzt worden.

Abb. 2.7: 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

2.3 Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen

Bewertung der Eignung für Wohnungsneubau gemäß Bewertungsraster

Eine Fläche steht dann nicht als Potenzial zur Verfügung, wenn eine Wohnnutzung gegen gewichtige Umweltbelange steht. Außerdem ist die Bodenverfügbarkeit maßgebend. Steht die aktuelle Nutzung bzw. die langfristige Nutzungsabsicht des Eigentümers einer potenziellen Wohnnutzung entgegen, kann die Fläche nicht entwickelt werden. Die Summe aller Kriterien kann maximal 75 Punkte erreichen.

Die Einstufung der Potenzialflächen hinsichtlich ihrer Eignung für Wohnungsneubau ergibt sich aus folgendem Bewertungsraster:

Eignung für Wohnungsneubau

- 65 bis 75 Punkte: sehr gut
- 40 bis unter 65 Punkte: gut
- unter 40 Punkte: befriedigend

2.3 Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen

Einzelergebnisse der Bewertung auf dem Flächensteckbrief

Die Ergebnisse der Bewertung sind für jede Potenzialfläche im Rahmen des Flächensteckbriefs zusammengefasst (siehe nebenstehendes Beispiel).

Abb. 2.8: Beispiel eines Flächensteckbriefs (nur Bewertung)

Flächensteckbrief		
Wohnungsbau Potenzialfläche	BG-07	
Stadtteil	Bümg	
Fläche	1,68 ha	
Nettobauland	1,34 ha	
Mögliche Bebauung	EFH / MFH	

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	10	unter 500m	●
Soziale Infrastruktur	10	bis 500m	●
Öffentlicher Personennahverkehr	10	innerhalb des S-Bahn und Busradius	●
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	●
Flächennutzungsplan	1	Grünflächen	●
Landschaftsplan	5	keine Einschränkung	●
Bebauungsplan	3	ja, Änderung erforderlich	●
Immissionen tags/nachts	1	>65 bis 70 dB (A) / >60 bis 65 dB (A)	●
Altlasten	3	Altablagerung Teilfläche, Archiv	●
Ausgleich	1	Ausgleichsmaßnahmen vom S-Bahnbau betroffen, im B-Plan 65 b / II Bahnübergang Kipperleg festgesetzt	●
Sonstige Betroffenheit	5	keine	●
Eigentumsverhältnisse	3	Privat/Stadt	●
Bewertung	57	gut	●

2.3 Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen

Knapp 90 % der zur Diskussion stehenden Wohnbaupotenzialflächen sind gut bis sehr gut für den Wohnungsbau geeignet

Die Bewertung der aktuell zur Diskussion stehenden 26 Wohnbaupotenzialflächen zeigt, dass 88 % der Flächen gut bis sehr gut für den Wohnungsneubau geeignet sind. Bei den übrigen Flächen ist die Eignung für den Wohnungsneubau befriedigend.

Knapp drei Viertel (74 %) der Flächen, die mit gut bis sehr gut bewertet wurden, können innerhalb der nächsten drei Jahre entwickelt werden.

Tab. 2.2 und 2.3: Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen: Gesamtbewertung

Punktzahl	Bewertung	Anzahl Flächen	Größe in ha
unter 45	befriedigend	3	8,2
40 bis unter 65	gut	22	46,2
65 bis 75	sehr gut	1	0,1
		26	54,5

	befriedigend		gut		sehr gut		Insgesamt	
	Anzahl	Fläche in ha	Anzahl	Fläche in ha	Anzahl	Fläche in ha	Anzahl	Fläche in ha
Sofort (innerhalb eines Jahres)	0	-	1	0,8	1	0,1	2	0,9
Kurzfristig (1 bis 3 Jahre)	2	7,9	15	31,1	-	-	17	38,9
Mittelfristig (3 bis 6 Jahre)	1	0,3	6	14,4	-	-	7	14,7
Gesamtergebnis	3	8,2	22	46,2	1	0,1	26	54,5

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

2.3 Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen

Die insgesamt 26 zur Diskussion stehenden Wohnbaupotenzialflächen, bei denen im FNP eine Umwidmung von Grün- zu Wohnbauflächen möglich erscheint, gehören zu etwa gleichen Teilen privaten Eigentümern und der Stadt

Bei rund 73 % der Flächen könnte innerhalb der nächsten drei Jahre Planungs-/Baurecht geschaffen werden.

Tab. 2.4 und 2.5: Wohnbaupotenzialflächen nach Eigentümer und Verfügbarkeit

Eigentümer	Anzahl Flächen			Gesamtergebnis
	sofort (bis 1 Jahr)	kurzfristig (1 bis 3 Jahre)	mittelfristig (3 bis 6 Jahre)	
Privat	-	7	2	9
Privat/Stadt	-	4	4	8
Stadt	2	6	1	9
Gesamtergebnis	2	17	7	26

Eigentümer	Fläche in ha			Gesamtergebnis
	sofort (bis 1 Jahr)	kurzfristig (1 bis 3 Jahre)	mittelfristig (3 bis 6 Jahre)	
Privat	-	12,9	2,4	15,3
Privat/Stadt	-	12,2	9,4	21,6
Stadt	0,9	13,3	2,9	17,6
Gesamtergebnis	0,9	38,9	14,7	54,5

3 Handlungsfelder, Strategien und Instrumente

Wohnungsbauprogramm 2030+ Zentrale kommunale Handlungsfelder in Leverkusen

3 Handlungsfelder

Auf Grundlage der vorgeschalteten Analyse und Prognose der Wohnungsmarktentwicklung werden im Folgenden die zentralen Handlungsfelder und Stellschrauben für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Leverkusen aufgezeigt und mögliche Strategien und Instrumente für die Umsetzung dargestellt.

Wesentlich für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung erscheinen aus Sicht der Stadt die folgenden Handlungsfelder:

- Baulandentwicklung
- Wohnungsneubau
- Bestandsentwicklung
- Soziale Wohnraumversorgung
- Wohnungsbau für bestimmte Zielgruppen
- Lokale Kooperation und Kommunikation

Die Darstellung der empfohlenen Handlungsfelder hat jeweils folgenden Aufbau:

Zunächst wird kurz die jeweilige themenbezogene Ausgangslage beschrieben und begründet, warum dieses Thema ein wichtiges Handlungsfeld im Rahmen der Wohnungsmarktentwicklung darstellt.

Anschließend werden Ziele bzw. Strategien formuliert, die im jeweiligen Handlungsfeld verfolgt werden könnten oder sollten. Daraus werden konkrete Maßnahmen abgeleitet, die dazu dienen, die genannten Ziele und Strategien umzusetzen. Hierbei werden jeweils die relevanten Akteure, der Grad der bisherigen Umsetzung, der voraussichtliche Zeitraum der Umsetzung (kurz-, mittel-, langfristig) und der geschätzte verwaltungsinterne Personalbedarf benannt.

Die Reihenfolge der Handlungsfelder beinhaltet keine Priorisierung. Für eine ausgeglichene Wohnungsmarktentwicklung der Stadt Leverkusen sollten aus Sicht der Gutachter möglichst viele Handlungsfelder bearbeitet werden. Wichtig ist der Blick auf die Fristigkeit, um eine realistische Erwartungshaltung zur Wirkung der einzelnen Maßnahmen in Lokalpolitik, Öffentlichkeit und bei den Bürgerinnen und Bürgern zu erzeugen.

Handlungsfeld Baulandentwicklung

- Ausgangslage**
- Insgesamt fehlen Leverkusen Wohnungsbaupotenzialflächen, um den prognostizierten Flächenbedarf für den Wohnungsneubau zu decken
- Ziele/Strategien**
- Für die Bedarfsdeckung ist die Aktivierung weiterer Flächenpotenziale erforderlich
 - Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnbauland durch:
 - Entwicklung von Freiraumflächen aus dem FNP als Wohnbaupotenzialflächen prüfen
 - Mitwirkung bei der Neuaufstellung des Regionalplanes
 - Entwicklung zusätzlicher neuer Flächen
- Maßnahmen**
- Genehmigungs- und Planverfahren beschleunigen
 - Kommunalen Zwischenerwerb von Flächen prüfen
 - Konzeptvergabe beim Verkauf kommunaler Flächen einführen
 - Baulandmodelle
 - Vergabe kommunaler Flächen im Erbbaurecht prüfen

Tab. 3.1: Handlungsfeld Baulandentwicklung – Genehmigungs- und Planverfahren beschleunigen I

Maßnahme	Genehmigungs- und Planverfahren beschleunigen		
<i>Kurzbeschreibung</i>	<p>Die Stadt nutzt die Potenziale der Beschleunigung und Erleichterung in der Bauleitplanung. Hierzu gehören u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • das sog. Vereinfachte Verfahren bei nur marginalen Veränderungen eines Bebauungsplans • das sog. Beschleunigten Verfahren bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) sowie – befristet bis 2019 bzw. 2021 – auch bei kleinflächigen Bebauungsplänen zur Siedlungsabrundung im Außenbereich (§ 13b BauGB). Im beschleunigten Verfahren hat die Stadt die Möglichkeit, die Vorteile des Vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) zu nutzen • Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als Chance nutzen: Die zeitige Ermittlung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange kann zur öffentlichen Akzeptanz von Planungen beitragen und Verfahrensverzögerungen vorbeugen. Birgt aber auch Gefahr, letzte Grünflächen zuzubauen 		
<i>Akteure</i>	Stadt Leverkusen		
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Kurz- bis mittelfristig	<i>Geschätzter Personalbedarf (verwaltungsintern)</i>	Mit vorhandenen Planstellen
<i>Grad der Umsetzung</i>	Wird angewandt		

Tab. 3.2: Handlungsfeld Baulandentwicklung – Genehmigungs- und Planverfahren beschleunigen II

Maßnahme	Genehmigungs- und Planverfahren beschleunigen	
<i>Bewertung</i>	<i>Vorteile</i>	<i>Nachteile</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • Erleichterung für Investitionen im Wohnungsbau • Stärkung der Wohnungsbautätigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Möglicherweise Abstriche bei der sorgfältigen Abwägung mit anderen schützenswerten Gütern wie Grünflächen, Artenschutz, Frischluftschneisen, Verkehrs- oder Gewerbeflächen

Tab. 3.3: Handlungsfeld Baulandentwicklung – Kommunalen Zwischenerwerb von Flächen prüfen I

Maßnahme	Kommunalen Zwischenerwerb von Flächen prüfen		
<i>Kurzbeschreibung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Literatur und Praxis zeigen eindeutig: Aktive Bodenbevorratungspolitik ist zentral für den Erfolg einer kommunalen Wohnbaulandstrategie • Zwischenerwerb von Flächen für den Wohnungsbau durch die Kommune, z.B. über einen revolvingenden Bodenfonds, Sanierungstreuhand oder kommunale Wohnungsunternehmen; besonders geeignet in städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 BauGB • Im Rahmen einer (internen oder externen) Machbarkeitsstudie sollten die Kosten (Finanzbedarf für Flächenerwerb, Personalbedarf zur Verwaltung des Bodenfonds) und Risiken sowie der mögliche Nutzen (Möglichkeit der Einflussnahme auf die spätere Nutzung und den Preis der Grundstücke) eines kommunalen Bodenfonds geprüft und bewertet werden 		
<i>Akteure</i>	Stadt Leverkusen, ggf. externer Gutachter, NRW.urban und NRW.Bank mit Beratungsangeboten		
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Kurz- bis mittelfristig	<i>Geschätzter Personalbedarf zusätzlich (verwaltungsimtern, temporär während Projektlaufzeit)</i>	¼ Planstelle Liegenschaften ¼ Planstelle Stadtplanung
<i>Grad der Umsetzung</i>	Wird bislang nicht angewandt		

Tab. 3.4: Handlungsfeld Baulandentwicklung – Kommunalen Zwischenerwerb von Flächen prüfen II

Maßnahme	Kommunalen Zwischenerwerb von Flächen prüfen	
<i>Bewertung</i>	<i>Vorteile</i>	<i>Nachteile</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinde kann nach dem Erwerb über die Grundstücke frei verfügen • Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele • Neuordnung ohne gesetzliches Umlegungsverfahren • Möglichkeit der Einflussnahme auf die spätere Nutzung und den Preis der Grundstücke (z.B. sozialer Wohnungsbau oder Einheimischenmodelle) • (Teilweise) Finanzierung der Infrastrukturkosten durch die Bodenwertsteigerung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoher Finanzbedarf für Flächenerwerb • Personalbedarf zur Verwaltung des Bodenfonds • Stadt trägt das wirtschaftliches Risiko • Bei Kauf und Verkauf der Grundstücke fällt Grunderwerbsteuer an • Abhängigkeit der Gemeinde von der Mitwirkungs- bzw. Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer

Tab. 3.5: Handlungsfeld Baulandentwicklung – Konzeptvergabe beim Verkauf kommunaler Flächen einführen I

Maßnahme	Konzeptvergabe beim Verkauf kommunaler Flächen einführen		
<i>Kurzbeschreibung</i>	<p>Die Vergabe kommunaler Grundstücke erfolgt nach von der Stadt ausgewählten sozial- und wohnungspolitischen Kriterien - und nicht nach dem Höchstpreisverfahren. Mögliche Kriterien sind z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Konzept • Familien- und Seniorenfreundlichkeit • Integrationsleistungen • Anteil öffentlich geförderter Wohnungen • Wertsteigerungsausgleich wahlweise über Aufschläge zum Verkaufspreis zu Lasten der Käufer oder als Abschlag vom Verkaufspreis zu Lasten der Verkäufer (Bsp. Landau in der Pfalz) • Energetische Standards • Architektonische Gestaltungsvorgaben <p>Die Stadtverwaltung erarbeitet einen Kriterienkatalog für die Durchführung von Konzeptvergaben.</p>		
<i>Akteure</i>	Stadt Leverkusen, ggf. externe Gutachter		
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Kurzfristig	<i>Geschätzter Personalbedarf zusätzlich (verwaltungsintern, dauerhaft)</i>	½ Planstelle Liegenschaften ½ Planstelle Stadtplanung
<i>Grad der Umsetzung</i>	Wird bislang nicht angewandt		

Tab. 3.6: Handlungsfeld Baulandentwicklung – Konzeptvergabe beim Verkauf kommunaler Flächen einführen II

Maßnahme	Konzeptvergabe beim Verkauf kommunaler Flächen einführen	
<i>Bewertung</i>	<i>Vorteile</i>	<i>Nachteile</i>
	<ul style="list-style-type: none"> Vergabe kommunaler Grundstücke erfolgt nach von der Stadt ausgewählten sozial- und wohnungspolitischen Kriterien - und nicht nach dem Höchstpreisverfahren 	<ul style="list-style-type: none"> Investoren müssen sich darauf einlassen

Tab. 3.7: Handlungsfeld Baulandentwicklung – Vergabe kommunaler Flächen im Erbbaurecht prüfen I

Maßnahme	Vergabe kommunaler Flächen im Erbbaurecht prüfen		
<i>Kurzbeschreibung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt vergibt für einen bestimmten Zeitraum, wie z.B. 75 oder 99 Jahre, gegen einen laufenden Erbbauzins Erbbaurechte an kommunalen Wohnungsbauflächen (das Erbbaurecht kann i.d.R. vorzeitig abgelöst oder am Ende der Laufzeit verlängert werden) • Im Rahmen eines (internen oder externen) Gutachtens sollten die Vor- und Nachteile einer Flächenvergabe im Erbbaurecht geprüft und bewertet werden 		
<i>Akteure</i>	Stadt Leverkusen, ggf. externer Gutachter		
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Kurzfristig	<i>Geschätzter Personalbedarf zusätzlich (verwaltungsimern, temporär während Projektlaufzeit)</i>	½ Planstelle Liegenschaften
<i>Grad der Umsetzung</i>	Wird teilweise angewandt		

Tab. 3.8: Handlungsfeld Baulandentwicklung – Vergabe kommunaler Flächen im Erbbaurecht prüfen II

Maßnahme	Vergabe kommunaler Flächen im Erbbaurecht prüfen	
<i>Bewertung</i>	<i>Vorteile</i>	<i>Nachteile</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt kann eine Vergabebindung zu Mietpreisen und Belegung vereinbaren 	<ul style="list-style-type: none"> • Wenig gebräuchlich • Fehlende Akzeptanz auf Investorenebene

Tab. 3.9: Handlungsfeld Baulandentwicklung – Kommunales Baulandmodell beschließen I

Maßnahme	Kommunales Baulandmodell beschließen		
<i>Kurzbeschreibung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Baulandmodell ist ein informelles Instrument, das unter Festlegung von bodenpolitischen und sozialen Zielen der verbesserten Bereitstellung von Bauland dient • Es bildet eine transparente und rechtlich verbindliche Grundlage für die Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen und das planerische Handeln und beschreibt zentrale Rahmenbedingungen der Baulandentwicklung (z. B. möglichen Verfahrens- und Folgekosten) • Die Erarbeitung des Baulandmodells erfolgt auf Grundlage eines Stadtratsbeschlusses • Der Stadtratsbeschluss sollte von großer politischer Mehrheit getragen werden und die Vorgaben des Baulandmodells sollten längere Zeit unverändert Bestand haben => Planungssicherheit für Investoren, einheitliche Verhandlungsposition der Stadt gegenüber Investoren • Dient der Standardisierung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und der Regelung der Finanzierung von Infrastrukturfolgelasten bzw. der anteiligen Abschöpfung von Planungswertgewinnen zu Gunsten der Kommune • Bei nur wenigen größeren Entwicklungsmaßnahmen pro Jahr wäre der Aufwand für die Entwicklung eines Baulandmodells aber wahrscheinlich zu groß 		
<i>Akteure</i>	Stadt Leverkusen, ggf. externer Gutachter		
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Mittel- bis langfristig	<i>Geschätzter Personalbedarf zusätzlich (verwaltungsimern, während Projektlaufzeit)</i>	½ Planstelle Stadtplanung
<i>Grad der Umsetzung</i>	In Ansätzen mit Vorlage 2204/2013		

Tab. 3.10: Handlungsfeld Baulandentwicklung – Kommunales Baulandmodell beschließen II

Maßnahme	Kommunales Baulandmodell beschließen	
<i>Bewertung</i>	<i>Vorteile</i>	<i>Nachteile</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • Transparente und rechtlich verbindliche Grundlage für die Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen und des planerischen Handelns 	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtratsbeschluss sollte von großer politischer Mehrheit getragen werden und Vorgaben des Baulandmodells sollten längere Zeit unverändert Bestand haben

Zwischenfazit/ Handlungsempfehlungen Baulandentwicklung

3.1 Baulandentwicklung

Ziel der Baulandentwicklung ist es, ausreichendes und bezahlbares Wohnbauland zu schaffen. Der Instrumentenkasten, der Kommunen dafür zur Verfügung steht, ist mittlerweile sehr umfangreich und ausgefeilt.

Die Stadt Leverkusen, sollte insbesondere folgende Maßnahmen umsetzen bzw. zumindest die Möglichkeiten einer Umsetzung prüfen:

Genehmigungs- und Planverfahren beschleunigen

Die Stadt nutzt die Potenziale der Beschleunigung und Erleichterung, die das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung bietet.

Im *vereinfachten Verfahren* können bestehende B-Pläne, die z. B. zum Zweck von Nachverdichtungsmaßnahmen nur marginal geändert werden sollen, schneller als im Normalverfahren verabschiedet werden. Die förmliche Umweltprüfung kann entfallen, Umweltbelange sind aber in der abschließenden Abwägung gleichwohl mit zu berücksichtigen. Auch bestimmte Beteiligungsverfahren von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange können entfallen.

Im *beschleunigten Verfahren* lassen sich B-Pläne aufstellen, die der Innenentwicklung dienen oder die – befristet bis 2021 – der Siedlungsarrondierung im Außenbereich dienen.

F+B empfiehlt der Stadt Leverkusen, primär auf das Normalverfahren in der Bauleitplanung zu setzen. Angesichts eines durch Industrie, Abfallbeseitigungsanlagen und Verkehrsflächen stark belasteten Stadtraums besteht in der Leverkusener Stadtgesellschaft eine große Sensibilität, was die weitere Überbauung von Freiflächen aller Art angeht. Diese Sensibilität durch eingeschränkte Bürgerbeteiligung quasi aushebeln zu wollen, erzeugt politische, möglicherweise auch emotional aufgeladene Widerstände, die einer Konsensfindung im Wege stehen. Der Gutachter empfiehlt daher, der rechtzeitigen und umfassenden Bürgerbeteiligung entsprechenden Raum zu geben.

Zwischenfazit/ Handlungsempfehlung Baulandentwicklung

3.1 Baulandentwicklung

Kommunale Bodenbevorratungspolitik

Die erfolgreichste und nachhaltigste Baulandentwicklung - das zeigt eindeutig die Erfahrung aus der kommunalen Praxis – ist eine eigene kommunale Bodenbevorratungspolitik. Städte und Gemeinden, die damit vor Jahrzehnten mit Weitblick begonnen haben, können heute wirksamen Einfluss auf das Bodenregime innerhalb ihrer Stadtgrenzen nehmen. Durch Verkäufe fließt wieder Liquidität in den jeweiligen Bodenfonds, der die dann wieder für Ankäufe genutzt werden kann. Wertsteigerungen von Grundstücken, die im Laufe von Jahren oder Jahrzehnten entstanden sind, kommen voll und ganz den städtischen Finanzen oder dem Bodenfonds zu Gute. Auch um das Erbbaurecht für eine soziale Mietpolitik in einer Stadt nutzen zu können, ist ein Fundus stadteigener Grundstücke günstig.

In einer Hochpreisphase wie derzeit einen solchen Bodenfonds komplett neu aufzubauen, ist für eine Kommune wie Leverkusen aus eigener finanzieller Kraft schwierig, aber nicht unmöglich. Oder die Flächen sind so klein, dass sie keinen Entlastungseffekt auf dem Wohnungsmarkt bringen, sollten sie einer Bebauung zugeführt werden.

Der Gutachter empfiehlt der Stadt Leverkusen, zu diesem Zweck eine eigene Stadtentwicklungsgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH zu gründen. In diese GmbH werden die vorhandenen kommunalen

Liegenschaften, vor allem die bisher schon für den Wohnungsbau planungsrechtlich gesicherten Grundstücke eingebracht. Die GmbH ist haushaltsrechtlich nicht Teil des Kommunalhaushaltes und von daher nicht dem Genehmigungsvorbehalt der Kommunalaufsicht unterworfen.

Ausgehend von den eigenen Grundstücken, so klein der Fundus auch sein mag, können neue Grundstücke mit Kassenkrediten und kommunalen Pfandbriefen erworben werden. Die Besicherung erfolgt durch die Gewährhaftung der Stadt Leverkusen und grundpfandrechtliche Eintragungen ins Grundbuch. Sobald die ersten Grundstücke zur Bauzwecke veräußert werden, verbleiben Wertsteigerungsgewinne bei der Stadt, die wiederum in neue Flächen reinvestiert werden können.

Naturgemäß sind die Wirkungen eines kommunalen Bodenfonds erst nach Jahren oder Jahrzehnten in vollem Umfang zu spüren. F+B empfiehlt hier aber trotzdem, dieses Instrument mit Priorität zu verfolgen. Eine Anbindung an die WGL wird nicht empfohlen, da die WGL als potenzieller Bauherr in Interessenskonflikte geraten könnte, ob ein bestimmtes kommunales Grundstück eher selbst in Eigenregie entwickelt oder eher an einen externen Investor bzw. Bauherr veräußert werden sollte. Fördermittel des Bundes oder des Landes standen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung für den Aufbau eines solchen Bodenfonds allerdings nicht zur Verfügung.

Zwischenfazit/ Handlungsempfehlung Baulandentwicklung

3.1 Baulandentwicklung

Konzeptvergabe beim Verkauf kommunaler Flächen

Nach der anhaltenden Kritik an der Abgabe von Grundstücken der öffentlichen Hand zum Maximalpreis gehen immer mehr Gebietskörperschaften dazu über, per Konzeptvergabe eigene Grundstücke nicht an den Meistbietenden, sondern an den Investor zu vergeben, der das attraktivste Bebauungskonzept mitbringt und die Vorgaben der Stadt vollumfänglich erfüllt. Ein gutes Beispiel ist die Freie und Hansestadt Hamburg. Dort erfolgt bei Konzeptausschreibungen die Gewichtung der Konzeptqualität mit 70 % und die Höhe des gebotenen Kaufpreises mit 30 %. In die Bewertung der Konzeptqualität fließen wohnungspolitische Kriterien mit 40 %, städtebauliche Kriterien mit 40 % und energetische Kriterien mit 20 % ein.

Im konkreten Einzelfall sind in Abhängigkeit vom Gesamtkontext Änderungen der Gewichtungen bei der Konzeptqualität möglich. Anteile von geförderten Wohnungen von über 30 % – so nicht sowieso höhere Quoten festgelegt sind – oder Angebote für besondere Zielgruppen werden entsprechend der konkreten Ausschreibungsbedingungen besser bewertet.

Voraussetzung für die Konzeptvergabe sind natürlich eigene kommunale Grundstücksflächen. F+B empfiehlt daher, dieses Instrument nach Möglichkeit intensiv zu nutzen.

Erbbaurecht

Die Stadt hat die Möglichkeit, stadteigene Wohnungsbauflächen Erbbaurechte für einen bestimmten Zeitraum, z.B. 75 oder 99 Jahre, gegen einen laufenden Erbbauzins zu vergeben (das Erbbaurecht kann i.d.R. vorzeitig abgelöst oder am Ende der Laufzeit verlängert werden):

Im Geschosswohnungsbau werden Erbbaurechte bis heute (noch) kaum eingesetzt. In der jetzigen Form ist das Erbbaurecht aus Sicht von Bauherren und Investoren eher unbeliebt, obwohl es viele Vorteile bietet:

- Dadurch, dass der komplette Bodenwert nicht auf einen Schlag entrichtet werden muss, kann der Erbbaurechtszins auf eine Nutzungsdauer zwischen 75 und 99 Jahre verteilt werden. Dadurch beschränken sich Investitionsrechnungen im Wesentlichen auf das eigentliche Baugeschehen plus der Jahrestanche für den Erbbaurechtszins. Bauen wird dadurch deutlich günstiger.

Zwischenfazit/ Handlungsempfehlung Baulandentwicklung

3.1 Baulandentwicklung

- Werden – wie in einer Reihe von Städten – alle oder ein Großteil kommunaler Grundstücke nur noch im Erbbaurecht abgegeben, kann über die Höhe des Erbbaurechtszinses eine zusätzliche Förderwirkung erzielt werden, wenn z. B. auf diesem Grundstück aufgrund von kommunalen Auflagen oder städtebaulicher Verträge geförderter Wohnungsbau oder Wohnungen für bestimmte Zielgruppen entstehen sollen.
- Der BGH hat mit seinem Urteil zur Sozialbindung vom 8.2.19 (V ZR 176/17) die Bindungswirkung von Erbbaurechten gestärkt. Sinngemäß lässt sich nur mit diesem Instrument eine Mietpreisdämpfung über einen so langen Zeitraum erreichen, die auch bei einem Verkauf des Erbbaurechts weitergegeben werden muss. Die Weitergabe des Erbbaurechts unterfällt übrigens dem Genehmigungsvorbehalt des Erbbaurechtsgebers – aus Sicht des Bauherrn ein Nachteil.

Mögliche Knackpunkte sind die reduzierten Beleihungswerte für Erbbaurechtsgrundstücke und die Frage der Entschädigung für das Gebäude nach Ablauf der Vertragslaufzeit. Zu beachten ist außerdem, dass bei vergünstigten Erbbaurechtszinsen für geförderten Wohnungsbau beihilferechtlich keine Überkompensation bzw. Doppelförderung erfolgt.

Insgesamt kann der kluge Einsatz von Erbbaurechten eine sinnvolle Flankierung einer kommunalen Bodenvorrats- und Wohnungspolitik sein. Voraussetzung dafür sind aber auch die Existenz eigener Grundstücke oder die Überzeugung anderer infrage kommender Grundstückseigentümer in Leverkusen, dass auch sie für den Wohnungsbau vorgesehen Flächen ebenfalls primär im Erbbaurecht abgeben (Kirchen, Stiftungen, Privatpersonen, Unternehmen). Hier wäre dann von Seiten der Stadt Überzeugungsarbeit zu leisten.

Im Rahmen eines (internen oder externen) Gutachtens sollten die Vor- und Nachteile einer Flächenvergabe im Erbbaurecht geprüft und bewertet werden. F+B rät hier zu Modellprojekten und eine informelle Investorenanfrage.

Zwischenfazit/ Handlungsempfehlung Baulandentwicklung

3.1 Baulandentwicklung

Baulandmodelle

Ein kommunales „Baulandmodell“ beinhaltet die förmliche Festlegung einer Strategie für das Flächenmanagement und die kommunale Baulandentwicklung (eine ausführlichere Darstellung von Baulandmodellen befindet sich im Anhang ^{*)}).

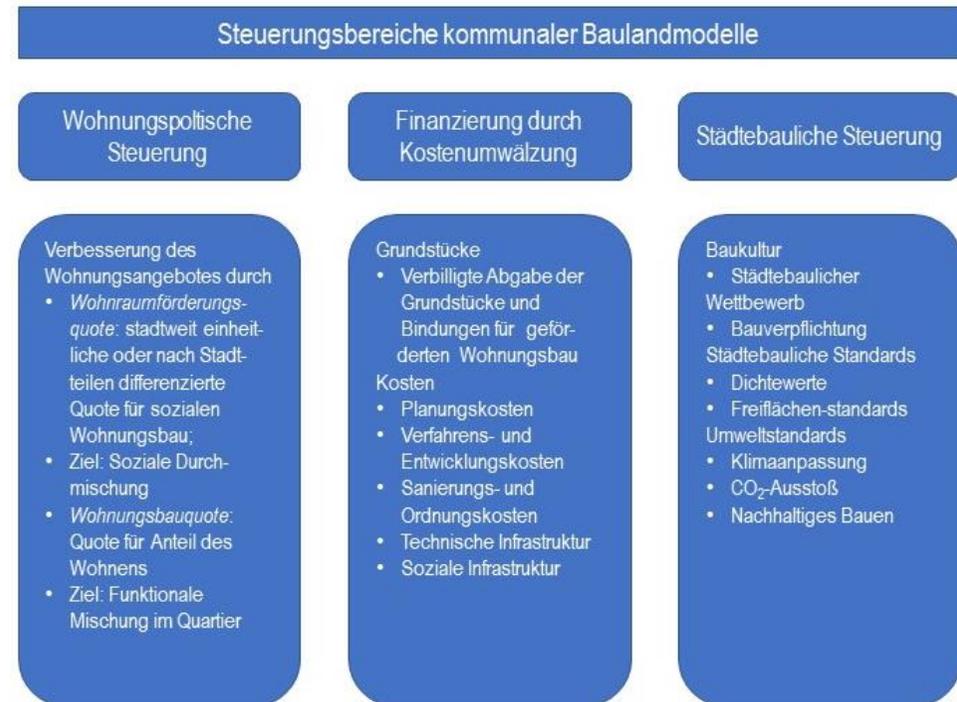
Die Bedeutung der Baulandmodelle liegt dabei in der Steuerungsmöglichkeit und der Umsetzungsorientierung auf räumlicher Ebene, wobei sowohl qualitative als auch quantitative Ziele der Stadtentwicklung verfolgt werden können. Innerhalb der kommunalen Baulandmodelle werden die drei nebenstehende Steuerungsbereiche adressiert.

Aufgrund der aktuellen Marktanspannungen, die sich auf den Wohnungsmärkten vieler prosperierender Ballungsräume vollziehen – und dazu gehört auch Leverkusen, gewinnen kommunale Baulandmodelle in den letzten Jahren wieder an Bedeutung. Jüngere Baulandmodelle haben insbesondere das Ziel, den geförderten Wohnungsbau und das Angebot in bezahlbarem Wohnraum zu stärken.

Im Zuge dessen wird bei neu geschaffenem Baurecht eine Mindestquote für den Sozialen Wohnungsbau für den Planungsbegünstigten vorgegeben. Diese Quote ist entweder nach Stadtteilen differenziert oder gilt für die gesamte Kommune.

^{*)} Siehe auch: Kötter, T. (2018): Mangel an bezahlbarem Wohnraum – Was leisten kommunale Baulandmodelle?, vhw FWS 3 / Mai-Juni 2018

Steuerungsbereiche von kommunalen Baulandmodellen



Quelle: nach Kötter 2018

Zwischenfazit/ Handlungsempfehlung Baulandentwicklung

3.1 Baulandentwicklung

In Leverkusen wurde in diesem Zusammenhang 2013 die Beauftragung eines externen Sachverständigen zur Erarbeitung eines Konzepts sozial gebundener Baugrundstücke beschlossen (siehe Vorlage 2204/2013, Punkt 3d). Dieser Beschluss konnte aber aufgrund der Haushaltslage leider nicht umgesetzt werden.

Ebenso können mittels Baulandmodellen zentrale Qualitätsziele wie die Stadtgestalt und die Baukultur, welche einen wichtigen Standortfaktor darstellen, umgesetzt werden, indem sie bei Neubaugebieten in den Vorgabenkatalog der Baulandmodelle integriert werden. Durch die Anwendung von Baulandmodellen kann somit eine umsetzungsorientierte Baulandentwicklung gewährleistet werden. Durch vertragliche Bauverpflichtungen wird dafür gesorgt, dass die Baurechte zeitnah genutzt werden, die bereits vorhandene Infrastruktur ausgelastet und der Bedarf an Wohnraum auf Basis von Prognosen und Trendbeobachtungen berücksichtigt wird. Gleichzeitig werden stadtökologische Ziele bei Aufnahme in das Baulandmodell verfolgt, wobei das zentrale Ziel die nachhaltige Stadtentwicklung bleibt. Weitere Ziele stellen der Klimaschutz dar.

Die Refinanzierung der Kosten der Stadt- und Infrastrukturentwicklung gilt ebenso als wesentliches kommunalpolitisches Ziel. Zur Entlastung der Haushalte werden im Zuge einer verursachergerechten Kostenzuordnung durch die städtebaulichen Folgekostenverträge gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2

BauGB die Entwicklungs- und Folgekosten von neuen Baugebieten auf den Planungsbegünstigten überwälzt.

Somit lassen sich theoretisch bis zu 100 % der Kosten überwälzen, lediglich die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind nicht beitragsfähig. Werden Kosten überwälzt, so müssen die Grenzen der städtebaulichen Verträge hinsichtlich der Kausalität, des Kopplungsverbot und der Angemessenheit beachtet werden.

Wenngleich die Einführung von Baulandmodellen eine lokalspezifische, anspruchsvolle und komplexe Aufgabe darstellt, gibt sie gleichzeitig die Möglichkeit, die Einbindung von städtebaulichen Verträgen in Planungsprozesse sowohl besser zu strukturieren als auch Regeln der Baulandentwicklung zu vereinheitlichen.

Der Gutachter rät dazu, ggf. den Erfahrungsaustausch mit anderen Städten zu suchen, z. B. über die Gremien des Städtetages NRW oder des Deutschen Städtetages. Um die Verwaltungsressourcen richtig einzusetzen, sollte zunächst einmal das Instrumentarium der städtebaulichen Verträge und der Konzeptvergabe genutzt werden. Der Zeithorizont für den Beginn der Entwicklung eines Baulandmodells könnte dann ab ca. 2023 erfolgen.

Ausgangslage

- Aktuell angespannter Wohnungsmarkt mit steigenden Mieten und Preisen für Wohneigentum sowie steigenden Baukosten.
- Für Leverkusen ist für die Zukunft ein weiterer Anstieg der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen prognostiziert. In der Basisvariante besteht ein jährlicher Neubaubedarf von rund 520 WE pro Jahr. Zum Vergleich: zwischen 2013 und 2016 wurden in Leverkusen im Durchschnitt lediglich rund 190 WE p.a. neu gebaut.
- Um insbesondere für den Geschosswohnungsbau die benötigten Flächen zu erschließen, wird künftig der Bestand mit seinen Potenzialen stärker in den Fokus rücken müssen.

Ziele/Strategien

- Schaffung von ausreichendem Wohnraum, insbesondere in integrierten und urbanen Lagen (Innen- vor Außenentwicklung).
- Aktivierung der vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen sowie der kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Maßnahmen

- Potenziale der Nachverdichtung im Bestand nutzen
- Baulücken aktivieren
- Wohnbaupotenzialflächen für den Geschosswohnungsbau mobilisieren
- Freiraumflächen zu Wohnungsbauflächen im FNP umwandeln
- Bauen auf „neuen“ Flächen

Tab. 3.11: Handlungsfeld Wohnungsneubau – Potenziale der Nachverdichtung im Bestand nutzen I

Maßnahme	Potenziale der Nachverdichtung im Bestand nutzen		
<i>Kurzbeschreibung</i>	Nachverdichtung durch: <ul style="list-style-type: none"> • Um- und Ausbau von bestehenden Gebäuden (Dachaufstockungen/-ausbauten) und Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohngebäude • Ergänzender Neubau (insbesondere in Wohnquartieren der 1950er/60er Jahre) • Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale in ausgewählten (baualterstypischen) Wohnquartieren • Aufzeigen möglicher Handlungsansätze anhand an Best-Practice-Beispielen, z.B. im Rahmen einer Broschüre • Die Stadt schafft projektbezogen die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wohnungsneubau 		
<i>Akteure</i>	Stadt Leverkusen, externe Gutachter, Wohnungswirtschaft		
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Kurz- bis mittelfristig	<i>Geschätzter Personalbedarf zusätzlich (verwaltungintern, dauerhaft)</i>	¼ Planstelle Stadtplanung
<i>Grad der Umsetzung</i>	In Ansätzen angewandt, keine Info über vorhandene Potenziale		

Tab. 3.12: Handlungsfeld Wohnungsneubau – Potenziale der Nachverdichtung im Bestand nutzen II

Maßnahme	Potenziale der Nachverdichtung im Bestand nutzen	
<i>Bewertung</i>	<i>Vorteile</i>	<i>Nachteile</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • Kein zusätzliches Bauland erforderlich • vorhandene Infrastruktur und Verkehrsflächen können mitgenutzt werden • i.d.R. integrierte und urbane Lagen mit geltendem Baurecht 	<ul style="list-style-type: none"> • Zahlreiche planerische und wirtschaftliche Restriktionen • Teilweise Widerstand in der Nachbarschaft • Nachverdichtung nicht automatisch kostengünstiger • Stellplatzproblematik im Bestand

Tab. 3.13: Handlungsfeld Wohnungsneubau – Baulücken aktivieren I

Maßnahme	Baulücken aktivieren		
<i>Kurzbeschreibung</i>	Aktivierung der Baulücken bei wohnbaulich nutzbaren Flächen durch <ul style="list-style-type: none"> • die Information möglicher Investoren (Baulandkataster) und • Ansprache der Eigentümer • Aufzeigen möglicher Handlungsansätze anhand an Best-Practice-Beispielen, z.B. in Form einer Broschüre 		
<i>Akteure</i>	Stadt Leverkusen		
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Kurz- bis mittelfristig	<i>Geschätzter Personalbedarf zusätzlich (verwaltungsintern, dauerhaft)</i>	¼ Planstelle Stadtplanung
<i>Grad der Umsetzung</i>	Wird teilweise angewandt		

Tab. 3.14: Handlungsfeld Wohnungsneubau – Baulücken aktivieren II

Maßnahme	Baulücken aktivieren	
<i>Bewertung</i>	<i>Vorteile</i>	<i>Nachteile</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • Kein zusätzliches Bauland erforderlich • vorhandene Infrastruktur und Verkehrsflächen können mitgenutzt werden • i.d.R. integrierte und urbane Lagen mit geltendem Baurecht 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen vielfach in privatem Besitz und daher nur begrenzte Steuerungsmöglichkeiten der Stadt

Tab. 3.15: Handlungsfeld Wohnungsneubau – Wohnbaupotenzialflächen für den Geschosswohnungsbau mobilisieren I

Maßnahme	Wohnbaupotenzialflächen für den Geschosswohnungsbau mobilisieren																		
<i>Kurzbeschreibung</i>	<ul style="list-style-type: none"> Die Stadt schafft projektbezogen die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsneubau Einleitung der weiteren Verfahrensschritte Ansprache der Eigentümer mit dem Ziel, Flächen zu entwickeln oder an Bauwillige zu verkaufen, ist personal- und zeitintensiv Baugebot nach § 176 BauGB ist an enge Voraussetzungen gebunden (städtebauliche Erforderlichkeit und die wirtschaftliche Zumutbarkeit) und wird nur in Ausnahmefällen angewendet Nachrichtlich: die 109 ha aus den FNP Bauflächendarstellungen gliedern sich nach Eigentümern wie folgt auf (Tabelle links), die 62 ha aus den FNP Freiflächendarstellungen in der Tabelle rechts: <table border="1" data-bbox="549 892 870 1028"> <tr><td>Stadt</td><td>10,20</td></tr> <tr><td>Privat/Stadt</td><td>33,38</td></tr> <tr><td>Privat</td><td>65,84</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>109,42</td></tr> </table> <table border="1" data-bbox="1425 892 1730 1028"> <tr><td>Stadt</td><td>17,86</td></tr> <tr><td>Privat/Stadt</td><td>26,99</td></tr> <tr><td>Privat</td><td>17,66</td></tr> <tr><td>Summe</td><td>62,52</td></tr> </table>			Stadt	10,20	Privat/Stadt	33,38	Privat	65,84	Summe	109,42	Stadt	17,86	Privat/Stadt	26,99	Privat	17,66	Summe	62,52
Stadt	10,20																		
Privat/Stadt	33,38																		
Privat	65,84																		
Summe	109,42																		
Stadt	17,86																		
Privat/Stadt	26,99																		
Privat	17,66																		
Summe	62,52																		
<i>Akteure</i>	Stadt Leverkusen, Wohnungswirtschaft, Investoren																		
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Kurz- bis mittelfristig	<i>Geschätzter Personalbedarf zusätzlich (verwaltungsintern, dauerhaft)</i>	¼ Planstelle Stadtplanung																
<i>Grad der Umsetzung</i>	Wird angewandt																		

Tab. 3.16: Handlungsfeld Wohnungsneubau – Wohnbaupotenzialflächen für den Geschosswohnungsbau mobilisieren II

Maßnahme	Wohnbaupotenzialflächen für den Geschosswohnungsbau mobilisieren	
<i>Bewertung</i>	<i>Vorteile</i>	<i>Nachteile</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • i.d.R. integrierte und urbane Lagen • mit geltendem Baurecht 	

Tab. 3.17: Handlungsfeld Wohnungsneubau – Freiraumflächen zu Wohnungsbauflächen im FNP umwandeln I

Maßnahme	Freiraumflächen zu Wohnungsbauflächen im FNP umwandeln		
<i>Kurzbeschreibung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Umwidmung ausgewählter Freiraumflächen zu Wohnungsbauflächen im FNP • Einleitung der weiteren Verfahrensschritte, insbesondere FNP-Änderungen 		
<i>Akteure</i>	Stadt Leverkusen		
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Kurz- bis mittelfristig	<i>Geschätzter Personalbedarf (verwaltungintern)</i>	Vorhandene Planstellen
<i>Grad der Umsetzung</i>	Wird teilweise angewandt		

Tab. 3.18: Handlungsfeld Wohnungsneubau – Freiraumflächen zu Wohnungsbauflächen im FNP umwandeln II

Maßnahme	Freiraumflächen zu Wohnungsbauflächen im FNP umwandeln	
<i>Bewertung</i>	<i>Vorteile</i>	<i>Nachteile</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • Häufig integrierte Lagen 	<ul style="list-style-type: none"> • Häufig Zielkonflikte mit dem Umwelt- und Naturschutz (Erhalt von Grün- und Freiflächen) • Teilweise Widerstand in der Nachbarschaft

Tab. 3.19: Handlungsfeld Wohnungsneubau – Bauen auf „neuen“ Flächen I

Maßnahme	Bauen auf „neuen“ Flächen		
<i>Kurzbeschreibung</i>	<p>Wohnungsneubau auf bislang nicht für Wohnen genutzte Flächen, z.B. durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Entwicklung von Konversionsflächen • die Überbauung von Verkehrsflächen, wie z.B. PKW-Stellplätzen • die Überbauung/Aufstockung von großflächigen Einzelhandelsflächen <ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt schafft projektbezogen die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsneubau • Ansprache von Eigentümern der in Frage kommenden Flächen ist personal- und zeitintensiv und - je nach Größe und Bedeutung der Flächen Aufgabe der Stadtspitze (Beigeordnete, Oberbürgermeister). Begleitend müssen potenzielle Investoren gesucht und möglichst schnell mit den Flächeneigentümern zusammengebracht werden (Messe ExpoReal). • Hierfür sind in der Verwaltungsspitze Arbeitsstäbe und fachliche Kompetenzen vorzuhalten. 		
<i>Akteure</i>	Stadt Leverkusen		
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Kurz- bis mittelfristig	<i>Geschätzter Personalbedarf zusätzlich (verwaltungssintern, dauerhaft)</i>	½ Planstelle Büro Baudezernat ¼ Planstelle Stadtplanung
<i>Grad der Umsetzung</i>	Wird teilweise angewandt		

Tab. 3.20: Handlungsfeld Wohnungsneubau – Bauen auf „neuen“ Flächen II

Maßnahme	Bauen auf „neuen“ Flächen	
<i>Bewertung</i>	<i>Vorteile</i>	<i>Nachteile</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von Wohnbauflächen, ohne Inanspruchnahme von Freiraumflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Gerade in Leverkusen vielfach planerische Restriktionen: Abstandsflächen nach Seveso-VO, Abstandsflächen zu Straßen- und Bahnflächen, Altlasten

Zwischenfazit/ Handlungsempfehlungen Wohnungsneubau (I)

3.2 Wohnungsneubau

Der Vorrang der Innenentwicklung ist baurechtlich geboten und entspricht den politischen Selbstverpflichtungen, Flächen nur sehr zurückhaltend neu zu bebauen, also zu versiegeln. Deshalb sollten Neubaubedarfe auch vorrangig im Innenbereich oder durch Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen gedeckt werden. Der Gutachter weist allerdings darauf hin, dass diese Vorgehensweise - gleichwohl alternativlos - ein langfristiges, zeitaufwändiges und z. T. auch mühsames Geschäft ist, das selbst mittelfristig keine großen Mengeneffekte bringt. Ausnahmen sind Konversionsflächen wie die Neue Bahnstadt Opladen, die aber in Leverkusen aktuell und auch in absehbarer Zukunft innerstädtisch nicht zur Verfügung stehen.

F+B empfiehlt für Leverkusen, vor der Definition von neuen Baugebieten in konkreten B-Plänen grundsätzliche Übereinkunft darüber zu erzielen, in welchen Ortsteilen welche Dichtevorgaben wünschenswert und politisch konsensfähig sind. Dabei sollte beachtet werden, dass Urbanität, also die Schaffung eines städtischen Charakters, nicht ohne eine gewisse Dichte möglich ist.

Die aktive Ansprache von Flächeninhabern von Baulücken, das Überzeugen von Nachbarn und Anwohnern, höhere Baudichten in ihren angestammten Siedlungen zu akzeptieren, die Anpassung von Stellplatzordnungen oder Schaffung von Ausnahmetatbeständen, um Dachaufstockungen genehmigungsfähig zu machen (z. B. Aufzugspflicht), beanspruchen erhebliche Ressourcen in Verwaltung und Lokalpolitik.

Gerade die Nachverdichtung ist komplexer und teurer als gemeinhin angenommen. Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, wies auf die Herausforderungen hin: „Wer heute nachverdichten möchte, muss etwa Splittergrundstücke aufkaufen und zusammenführen. Oft müssen Zustimmungen der Nachbarn eingeholt werden. Wir reden hier von komplexen Entwurfsverfahren“ (Handelsblatt 09.8.19, Die Krux mit der Dichte).

Bei Aufstockungen müssen Brandschutzaufgaben, Stellplatzverordnungen sowie Schall- und Emissionsschutz beachtet werden. Der zwingende Anbau eines Aufzugs führt in der Regel zum Scheitern eines Aufstockungsvorhabens. Wenn Parkhäuser überbaut oder Büros aufgestockt werden, muss häufig der Flächennutzungsplan geändert werden. Insgesamt ist mit 1,5 bis zweifach höheren Baukosten zu rechnen als bei klassischen Neubauvorhaben. Regelmäßig schlagen hier 3.500 Euro je qm zu Buche. Die eingesparten Grundstückskosten kompensieren diese Kostensteigerung. Ob das in Leverkusen zu 100 % gelingt, muss im Einzelfall geprüft werden. F+B warnt hier vor zu großen Volumenerwartungen. Gleichwohl sind Nachverdichtungsmaßnahmen aus ökologischen Gründen erste Wahl (LABO 30. März 2010).

Zwischenfazit/ Handlungsempfehlungen Wohnungsneubau (II)

3.2 Wohnungsneubau

Auch die Überbauung von „neuen Flächen“ wie Parkplätzen oder Lebensmittelmärkten ist an sich eine gute Idee. Leverkusen ist hier aber abhängig von der Prioritätensetzung der großen Einzelhandelsketten. Und diese liegt aktuell eher in den TOP 7-Standorten und dort auf jenen Flächen, die ohne eine Kombination mit mehrgeschossiger Wohnbebauung aus Sicht des Einzelhandels gar nicht mehr genehmigungsfähig sind. Wenn Gespräche mit den Immobilienabteilungen großer Einzelhandelsketten geführt werden sollen, ist das eine Aufgabe für die Verwaltungsspitze, hierarchisch beginnend beim Baudezernat.

Die Initiativen für eine digitale Verwaltung - und dazu gehört auch der digitale Bauantrag - sind eingebettet in entsprechende flankierende Maßnahmen/ Angebote des Landes NRW und auch des Bundes. Leverkusen sollte hier beherrscht vorangehen und sich offensiv diesem Thema stellen.

Die Stadt kann ihrerseits auch deregulierend und beschleunigend wirken, indem z. B. die Stellplatzsatzung, deren Ablösegebühren erst im Februar 2019 erhöht wurden, abgeschafft wird. Neubau in innerstädtischen Gebieten kann faktisch unter Beachtung von starren Stellplatzschlüsseln nicht mehr erfolgen oder verteuert durch hohe Ablösesummen jedes Bauvorhaben zusätzlich.

Mit diesen deregulatorischen Maßnahmen wird darüber hinaus ein positives Signal in Richtung Investoren gesandt.

Handlungsfeld Bestandsentwicklung

Ausgangslage

- Demografie bedingt wird bis 2035 in Leverkusen die Zahl älterer Ein- und Zweipersonenhaushalte (65 Jahre und älter) deutlich zunehmen und damit auch die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen. Dies wird – zusammen mit veränderten Ansprüchen an das Wohnen – zu erheblichen Anpassungs-bedarfen im Wohnungsbestand führen.
- Fast 60 % des Wohnungsbestands stammt aus den Jahren 1949 bis 1978, entspricht vielfach nur noch teilweise den heutigen Wohnbedürfnissen und weist erhebliche energetische Modernisierungsbedarfe auf

Ziele/Strategien

- Nachfrageorientierter und demografiefester Umbau des Wohnungsbestandes
- Klimagerechte, energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes

Maßnahmen

- Handlungsansätze für die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände aufzeigen

Tab. 3.21: Handlungsfeld Bestandsentwicklung – Handlungsansätze für die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände aufzeigen I

Maßnahme	Handlungsansätze für die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände aufzeigen		
<i>Kurzbeschreibung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Handlungsansätze für eine sozialverträgliche (energetische) Modernisierung und Weiterentwicklung der Wohnungsbestände aufzeigen • Wissenstransfer zur Bestandsentwicklung über die Darstellung von Best-Practice-Beispielen unterstützen 		
<i>Akteure</i>	Stadt Leverkusen, NRW.Bank		
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurzfristig	<i>Geschätzter Personalbedarf zusätzlich (verwaltungsintern, temporär während Projektlaufzeit)</i>	¼ Planstelle Stadtplanung
<i>Grad der Umsetzung</i>	In Ansätzen angewandt, keine Info über vorhandene Potenziale		

Tab. 3.22: Handlungsfeld Bestandsentwicklung – Handlungsansätze für die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände aufzeigen II

Maßnahme	Handlungsansätze für die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände aufzeigen	
<i>Bewertung</i>	<i>Vorteile</i>	<i>Nachteile</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • Auflage eines eigenen kommunalen Förderprogramms vorteilhaft 	<ul style="list-style-type: none"> • schwierig für eine Kommune mit angespanntem Haushalt

Zwischenfazit/ Handlungsempfehlungen Bestandsentwicklung (I)

3.3 Bestandsentwicklung

Dem Handlungsfeld der Bestandsentwicklung kommt unverändert große Bedeutung zu, weil es hier insbesondere um Qualitätsverbesserung geht sowie um die Schaffung von Wohnungsangeboten, die aktuell nicht oder zu wenig in Leverkusen angeboten werden. Das gilt insbesondere für barrierearmen oder -freien bzw. behindertengerechten Wohnraum. Das zweite große Handlungsfeld ist der gebäudetechnische Klimaschutz, der Aufbau regenerativer Energieerzeugungskonzepte auf Quartiersebene sowie die Schaffung von infrastrukturellen Voraussetzungen für die Elektromobilität (Ladestationen).

Leverkusen profitiert hier von bundes- oder landesweit zur Verfügung stehenden Förderprogrammen. Zusätzliche eigene Haushaltsmittel können wahrscheinlich nicht oder nur im geringen Umfang für Bestandsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Aber allein die Öffentlichkeitsarbeit, solche Förderinstrumente auch zu nutzen, die Ansprache von Eigentümern und die Integration von qualitätsverbessernden Maßnahmen als Gebote innerhalb von Bebauungsplänen oder anderen Satzungen, ist für die Stadt ein sinnvolles Betätigungsfeld in ihrer moderierenden und anregenden Rolle.

F+B macht auf die guten Förderbedingungen der Modernisierungsförderung in NRW aufmerksam (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, in Zusammenarbeit mit der NRW.Bank, April 2019). Die Modernisierungsförderung ist eine kostenabhängige Darlehensförderung. Gefördert werden die tatsächlich entstandenen Bau- und Baunebenkosten für Modernisierungsmaßnahmen, die

- den Gebrauchswert von Wohnraum nachhaltig erhöhen,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern,
- Barrieren im bestehenden Wohnraum reduzieren,
- die Energieeffizienz von Wohngebäuden erhöhen,
- den Schutz vor Einbruch verbessern,
- bestehenden Wohnraum erweitern und
- ein attraktives und sicheres Wohnumfeld schaffen.

Zwischenfazit/ Handlungsempfehlungen Bestandsentwicklung (II)

3.3 Bestandsentwicklung

Förderfähige Baunebenkosten sind beispielsweise Planungsleistungen und Energiegutachten, aber auch sozialplanerische Maßnahmen wie Bewohnerbefragungen und die Erstellung von Quartierskonzepten.

Die Leistungen der Modernisierungsförderung auf einen Blick:

- bis zu 100.000 € je Wohnung/Eigenheim als Darlehen
- 20% des Darlehens müssen nicht zurückgezahlt werden (Tilgungsnachlass).
- 0,0% Zinsen in den ersten 10 Jahren
- sichere Niedrigzinsen über 20 oder 25 Jahre
- Vollfinanzierung aller Kosten: kein Eigenanteil erforderlich
- Auch Instandsetzungen sind förderfähig.
- Höchstmieten nach Modernisierung je nach Mietniveau in der jeweiligen Kommune zwischen 5,00 und 6,80 € pro m² zzgl. der eingesparten Energiekosten (max. 80 Cent pro m²)
- Mietpreis- und Belegungsbindungen für 20 oder 25 Jahre
- Moderate Mieterhöhungen bleiben möglich.

Besondere Herausforderungen bestehen städtebaulich in den Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre, die den Generationswechsel z. T. schon vollzogen haben oder bei denen er kurz bevorsteht. Hier empfiehlt der Gutachter, diese Entwicklung ggf. durch eine gezielte Marktbeobachtung in Verbindung mit den örtlichen Maklern weiter zu beobachten.

Ausgangslage

- Angespannter Wohnungsmarkt mit einem starken Anstieg der Angebotsmieten und Angebotspreise für Wohneigentum
- Stark schrumpfender Bestand an Sozialwohnungen: Gesamtbestand geförderter Wohnungen wird in Leverkusen nach Prognosen des Landes von 4.820 Wohnungen im Jahr 2016 – dies entspricht einem Anteil von 6,4 % am Gesamtwohnungsbestand – bis 2030 auf ca. 3.240 Wohnungen zurückgehen

Ziele/Strategien

- Sicherung von bestehenden und Schaffung von neuen öffentlich geförderten, preisgünstigen Mietwohnungen
- Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor Verdrängung

Maßnahmen

- Neubau öffentlich geförderter Wohnungen verstärken
- Einsatz von Sozialen Erhaltungssatzungen bzw. Milieuschutzsatzungen prüfen

Tab. 3.23: Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung – Neubau öffentlich geförderter Wohnungen verstärken I

Maßnahme	Neubau öffentlich geförderter Wohnungen verstärken		
<i>Kurzbeschreibung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • WGL weitet Neubau geförderter Mietwohnungen aus • Festlegung eines Mindestanteils an Sozialwohnungen im Mietwohnungsneubau, kann Bestandteil von städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB) oder Entwicklungsmaßnahmen sowie von Baulandmodellen sein 		
<i>Akteure</i>	Stadt Leverkusen, WGL, Wohnungswirtschaft, NRW.Bank		
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Kurz- bis mittelfristig	<i>Geschätzter Personalbedarf (verwaltungsintern)</i>	Vorhandene Planstellen
<i>Grad der Umsetzung</i>	In Ansätzen in geringem Maße angewandt. Vorgabe aus Ratsvorlage für einen Mindestanteil an Sozialwohnungen erzielt keine Mengeneffekte.		

Tab. 3.24: Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung – Neubau öffentlich geförderter Wohnungen verstärken II

Maßnahme	Neubau öffentlich geförderter Wohnungen verstärken	
<i>Bewertung</i>	<i>Vorteile</i>	<i>Nachteile</i>
	Schaffung von neuen preisgünstigen Mietwohnungen	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise Vorbehalte gegenüber dem sozialen Wohnungsbau (Imageproblem)

Tab. 3.25: Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung – Einsatz von Sozialen Erhaltungssatzungen bzw. Milieuschutzsatzungen prüfen I

Maßnahme	Einsatz von Sozialen Erhaltungssatzungen bzw. Milieuschutzsatzungen prüfen		
<i>Kurzbeschreibung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Soziale Erhaltungssatzungen (§§ 172 ff. BauGB) zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ als ein mögliches ordnungsrechtliches Instrument prüfen: • Vergleichende Übersicht über den Einsatz von Milieuschutzsatzungen (Anwendungsvoraussetzungen, Form der Umsetzung, Wirkungen) in ausgewählten Städten, z.B. Köln, Hamburg, München, erstellen • Bewertung der Vor- und Nachteile von Milieuschutzsatzungen • Mögliche Quartiere/Stadtbezirke in Leverkusen für den Einsatz einer sozialen Erhaltungssatzung identifizieren 		
<i>Akteure</i>	Stadt Leverkusen		
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Kurz- bis mittelfristig	<i>Geschätzter Personalbedarf zusätzlich (verwaltungsintern, temporär während Projektlaufzeit)</i>	¼ Planstelle Stadtplanung
<i>Grad der Umsetzung</i>	Wird nicht angewandt		

Tab. 3.26: Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung – Einsatz von Sozialen Erhaltungssatzungen bzw. Milieuschutzsatzungen prüfen II

Maßnahme	Einsatz von Sozialen Erhaltungssatzungen bzw. Milieuschutzsatzungen prüfen	
<i>Bewertung</i>	<i>Vorteile</i>	<i>Nachteile</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von neuen preisgünstigen Mietwohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Möglicherweise Abschreckung von Investoren (Gründe sind zu diskutieren)

Zwischenfazit/ Handlungsempfehlungen Soziale Wohnraumversorgung

3.4 Soziale Wohnraumversorgung

Über die WGL besitzt die Stadt Leverkusen nach wie vor ein hervorragendes Instrument, um eigene Wohnungsbau- und Stadtentwicklung betreiben zu können. Dies geschieht auch.

Das Engagement von gewerblichen oder privaten Investoren im Bereich des geförderten Wohnungsneubaus oder der Einsatz von Fördermitteln bei der umfassenden Wohnungsmodernisierung gegen Einräumung von Mietpreisbindungen und Belegungsrechten stellt dagegen eine freie Entscheidung der Eigentümer dar. Hier kann die Stadt werbend und aufklärend aktiv werden, insbesondere im Segment der Privateigentümer und der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. Wenn Projektentwicklungen eine bestimmte Mindestgröße erreichen und neues Baurecht geschaffen werden muss, können Mindestanteile geförderten Wohnraums festgeschrieben werden. Das sollte weiterhin versucht werden. F+B empfiehlt der Stadt Leverkusen hier einen Mindestanteil von 30 % bei Neubauvorhaben über 16 Geschosswohnungen in den städtebaulichen Verträgen oder anderen Instrumenten der Baulandmobilisierung festzuschreiben. In Zusammenarbeit mit örtlichen Bauträgern sollte ebenfalls versucht werden, auch bei Eigenheimprojekten einen Mindestanteil von 10 % geförderten Eigenheimen vorzuschreiben. Die Förderbedingungen des Landes Nordrhein-Westfalen jedenfalls gehören zu den Attraktivsten in ganz Deutschland (WFB, RdErl. d.

Ministeriums für Bauen und Verkehr, - IV A 2 - 2010-02/06 vom 26.1.2006 zuletzt geändert durch RdErl. vom 15.2.2019 – 402-2010-20/19).

Der Einsatz von Milieuschutz- und anderen Erhaltungssatzungen wird vom Gutachter in Leverkusen nicht empfohlen, weil die kleinräumigen Wohnungsmärkte innerhalb der Stadt aktuell keine solche Maßnahme erfordern, zumal sich erfahrungsgemäß daran auch lokalpolitische Auseinandersetzungen entzünden. Auch Umwandlungsverbote von Miet- in Eigentumswohnungen sind in der aktuellen Lage nicht opportun.

Handlungsfeld Wohnungsbau für bestimmte Zielgruppen

Ausgangslage

- In Folge des demografischen Wandels und der Alterung der Bevölkerung wächst die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen, insbesondere im Geschosswohnungsbau (siehe auch Handlungsfeld Bestandsentwicklung).
- Junge Haushalte und Studierende haben aktuell besondere Schwierigkeiten, in Leverkusen bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Ziele/Strategien

- Nachfragegerechte und bezahlbare Wohnangebote für
 - Seniorenhaushalte (barrierefrei) sowie
 - junge Starterhaushalte und Studierende („Junges Wohnen“)
 schaffen

Maßnahmen

- Neubau von barrierefreien Wohnungen fördern
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte unterstützen

Tab. 3.27: Handlungsfeld Wohnungsbau für bestimmte Zielgruppen – Neubau von barrierefreien Wohnungen fördern I

Maßnahme	Neubau von barrierefreien Wohnungen fördern		
<i>Kurzbeschreibung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen zu bestehenden Förderangeboten/-programmen für den Neubau von barrierefreien Wohnungen zusammenstellen und der Öffentlichkeit bzw. potenziellen Investoren zur Verfügung stellen • Ggf. Anlaufstelle für Interessierte einrichten • Bündnis für Wohnen installieren und als Multiplikator einsetzen, ebenso Sozialverbände und Kirchen 		
<i>Akteure</i>	Stadt Leverkusen, Land NRW (NRW.Bank)		
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Kurz- bis mittelfristig	<i>Geschätzter Personalbedarf zusätzlich (verwaltungsintern, dauerhaft)</i>	¼ Planstelle Stadtplanung ¼ Planstelle Bauaufsicht / Wohnungsbauförderung
<i>Grad der Umsetzung</i>	Wird ausnahmsweise in Einzelfällen angewandt		

Tab. 3.28: Handlungsfeld Wohnungsbau für bestimmte Zielgruppen – Neubau von barrierefreien Wohnungen fördern II

Maßnahme	Neubau von barrierefreien Wohnungen fördern	
<i>Bewertung</i>	<i>Vorteile</i>	<i>Nachteile</i>
	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung von altersgerechten Wohnungsangeboten 	Barrierefreiheit nach DIN teuer, nur für EG-Geschosswohnungen oder für Häuser mit Fahrstuhl geeignet. Ggfs. Vermarktungsprobleme bei anderen Zielgruppen.

Tab. 3.29: Handlungsfeld Wohnungsbau für bestimmte Zielgruppen – Gemeinschaftliche Wohnprojekte unterstützen I

Maßnahme	Gemeinschaftliche Wohnprojekte unterstützen		
<i>Kurzbeschreibung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten (Gemeinschaftswohnen/Mehrgenerationenwohnen) • Informationen zu bestehenden Förderangeboten/-programmen (z.B. Wohnbund Beratung NRW) für gemeinschaftliche Wohnprojekte zusammenstellen und der Öffentlichkeit bzw. potenziellen Investoren zur Verfügung stellen • Ggf. Anlaufstelle für Interessierte einrichten 		
<i>Akteure</i>	Stadt Leverkusen, Land NRW (NRW.Bank)		
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Kurz- bis mittelfristig	<i>Geschätzter Personalbedarf zusätzlich (verwaltungsintern, dauerhaft)</i>	¼ Planstelle Stadtplanung
<i>Grad der Umsetzung</i>	Wird nicht angewandt		

Tab. 3.30: Handlungsfeld Wohnungsbau für bestimmte Zielgruppen – Gemeinschaftliche Wohnprojekte unterstützen II

Maßnahme	Gemeinschaftliche Wohnprojekte unterstützen	
<i>Bewertung</i>	<i>Vorteile</i>	<i>Nachteile</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von zielgruppenspezifischen Wohnungsangeboten 	Keine Breitenwirkung

Zwischenfazit/ Handlungsempfehlungen Wohnungsbau für bestimmte Zielgruppen

Der Wohnungsneubau für bestimmte Zielgruppen erzielt keine quantitative Breitenwirkung. Gleichwohl entfaltet er - wie der Bestandsumbau - qualitative Impulse. Investoren lassen sich nur gewinnen, wenn die Nachfrage für solche Spezialimmobilien vorhanden ist und häufig zusammen mit einem sozialen Träger die Immobilie betrieben oder sie an diesen Träger langfristig vermietet wird. Das gilt insbesondere für betreute Wohngruppen von Behinderten, Jugendlichen, Frauen mit Betreuungsbedarf etc.

Hier kann die Stadt sicherlich moderierend und koordinierend aktiv werden. Aus ökonomischer Eigenrationalität heraus wird es in Leverkusen kaum Investoren geben, die sich gezielt in diesem Segment engagieren, weil aus ihrer Sicht die langfristige Vermietbarkeit der Immobilien gesichert werden muss. Flexibilität bei der Grundrissgestaltung etc. ist vor diesem Hintergrund einer späteren Umnutzung besonders wichtig.

F+B empfiehlt, auf Spezialbedarfe zu reagieren, wenn z. B. soziale Träger mit entsprechenden Wünschen an die Stadt oder die Lokalpolitik herantreten. Je nachdem, ob sie als potenzielle Bauherren oder nur als Mieter agieren wollen, erwächst daraus der Stadt die Aufgabe, zu koordinieren und potenzielle Investoren und Grundstücke zu identifizieren. Je nach Fallkonstellation könnten dann für eine geeignete Fläche zu

entsprechenden Vorgaben in den städtebaulichen Vertrag, den Vorhaben- und Erschließungsplan oder die Konzeptvergabe führen.

Handlungsfeld Lokale Kooperation und Kommunikation

Ausgangslage

- In Leverkusen im Verhältnis zum Wohnungsbedarf zu geringe Neubautätigkeit, insbesondere im mittleren und unteren Preissegment
- Schwierige Genehmigungsprozesse im Wohnungsbau
- Schwierigkeiten bei der Realisierung des Wohnungsbaus aufgrund divergierender Interessen und Widerstände gegen konkrete Neubauprojekte von unterschiedlichen Akteuren (wie z.B. Bürgerinitiativen, Parteien, Verbänden)

Ziele/Strategien

- Herstellung eines politischen Grundkonsenses innerhalb der Stadt hinsichtlich der Stärkung und Priorisierung des Wohnungsbaus
- Bildung eines lokales „Bündnisses für das Wohnen“ von Stadt und Wohnungswirtschaft
- Effizienzsteigerung und Beschleunigung der Verwaltungsprozesse/ „digitaler Bauantrag“

Maßnahmen

- Lokales Bündnis für das Wohnen zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft bilden
- Kommunale Beratungsangebote rund um das Wohnen ausbauen

Handlungsfeld Lokale Kooperation und Kommunikation

Tab. 3.31: Handlungsfeld Lokale Kooperation und Kommunikation – Lokales Bündnis für das Wohnen zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft bilden I

Maßnahme	Lokales Bündnis für das Wohnen zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft bilden		
<i>Kurzbeschreibung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ein lokales Bündnis für das Wohnen dient als Plattform für den fachlichen Austausch zwischen der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft und bietet die Möglichkeit einer strategischen Wohnstandortentwicklung in der Stadt • Die wichtigsten Akteure für ein solches Bündnis sind die WGL und die Wohnungsbaugenossenschaften sowie die freien und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. Darüber hinaus können z.B. Haus & Grund, Mieterbund und Vertreter größerer Unternehmen sowie der Politik in das Bündnis eingebunden werden • Lokale Bündnisse für das Wohnen existieren z.B. in Düsseldorf („Forum Zukunft Wohnen“), Ludwigshafen („Bündnis Ludwigshafen“) oder Wolfsburg („Bündnis für Wohnen und Leben“) • Die Stadt prüft die Mitwirkungsbereitschaft bei den potenziellen Bündnispartnern • Ziel sind verbindliche Selbstverpflichtungen (wie z.B. in Hamburg) • Relevanter Zeitaufwand für Koordinierung, Vor- und Nachbereitung der Sitzungen sowie die vertragliche Vorbereitung der Beschlüsse 		
<i>Akteure</i>	Stadt Leverkusen, Wohnungswirtschaft, weitere Investoren und die Politik		
<i>Umsetzungszeitraum</i>	Mittelfristig	<i>Geschätzter Personalbedarf zusätzlich (verwaltungsimern, temporär während Projektlaufzeit)</i>	½ Planstelle Stadtplanung
<i>Grad der Umsetzung</i>	Wird nicht angewandt		

Tab. 3.32: Handlungsfeld Lokale Kooperation und Kommunikation – Lokales Bündnis für das Wohnen zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft bilden II

Maßnahme	Lokales Bündnis für das Wohnen zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft bilden	
<i>Bewertung</i>	<i>Vorteile</i>	<i>Nachteile</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • Koordinierung und Stärkung der Neubauaktivitäten und der Bestandssanierung • Verbesserte Kommunikation zwischen den Marktakteuren 	Aufwändiger Abstimmungsprozess

Tab. 3.33: Handlungsfeld Lokale Kooperation und Kommunikation – Kommunale Beratungsangebote rund um das Wohnen ausbauen I

Maßnahme	Kommunale Beratungsangebote rund um das Wohnen ausbauen		
<i>Kurzbeschreibung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Information und Aktivierung von Bauwilligen • Ggf. Anlaufstelle für Interessierte, z.B. Baugemeinschaften, einrichten • Personalbedarf und laufende Kosten für Betrieb einer Beratungsstelle genau ermitteln 		
<i>Akteure</i>	Stadt Leverkusen		
<i>Umsetzungszeitraum</i>	kurzfristig	<i>Geschätzter Personalbedarf zusätzlich (verwaltungsimern, dauerhaft)</i>	¼ Planstelle Stadtplanung
<i>Grad der Umsetzung</i>	Wird nicht angewandt		

Tab. 3.34: Handlungsfeld Lokale Kooperation und Kommunikation – Kommunale Beratungsangebote rund um das Wohnen ausbauen II

Maßnahme	Kommunale Beratungsangebote rund um das Wohnen ausbauen	
<i>Bewertung</i>	<i>Vorteile</i>	<i>Nachteile</i>
	<ul style="list-style-type: none"> Information und Aktivierung von Bauwilligen 	Personalbedarf und laufende Kosten für Betrieb der Beratungsstelle

Zwischenfazit/ Handlungsempfehlungen Lokale Kooperation und Kommunikation

3.6 Lokale Kooperation und Kommunikation

Lokale Bündnisse für das Wohnen sind bislang in einigen Städten sehr erfolgreich, weil sie den Wohnungsbau konsensual mit den Wohnungseigentümern angekurbelt und jene gleichzeitig die lokalpolitisch definierten Rahmenbedingungen und Vorgaben akzeptiert haben. Das hat politische und juristische Auseinandersetzungen minimiert, ebenso wie den Druck, der durch eine primär regulatorische Stadtpolitik erzeugt wird.

Lokale Bündnisse waren immer dann erfolgreich, wenn die Kommune selbst über klare Vorstellungen verfügte, welche Globalziele in der Wohnungs- und Stadtbaupolitik erreicht werden sollen. Der Gutachter empfiehlt, nach der Verabschiedung des Wohnungsbauprogramms 2030+ die Einrichtung eines lokalen Bündnisses für das Wohnen in Leverkusen in Erwägung zu ziehen.

Gesamtfazit und Ausblick

4 Gesamtfazit und Ausblick

Im Gutachten ist eine Fülle von Empfehlungen auf Basis umfangreicher Analysen und Prognosen zur künftigen Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung ausgebreitet worden. Nun stellt sich die Frage, in welcher Reihenfolge welche Maßnahmen und Instrumente von Verwaltung und Lokalpolitik „angepackt“ werden sollen. F+B gibt dazu folgende Empfehlungen:

Vision Leverkusen 2030+

Letztendlich ist auch die Wohnungspolitik eingebettet in einen Kanon von Segmentplanungen zur Mobilität, zu den Grünflächen und zum Artenschutz, zu Gewerbe und Einzelhandel etc. Diese Segmentplanungen laufen parallel zum Wohnungsbauprogramm 2030+ und müssen dann zusammengefasst in ein Gesamtbild münden. Im Idealfall entsteht so eine Vorstellung darüber, wie die Stadt nach 2030 aussehen soll, wie viele Menschen in ihr leben, wie gearbeitet, wie Mobilität organisiert wird und welche Freiflächen dauerhaft gesichert werden sollen. Diese „Vision“ entsteht in demokratischen Gesellschaften in der Regel unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger, der lokalen medialen Öffentlichkeit und bezieht selbstredend die regionalen übergeordneten Entwicklungen mit ein, die sich z. B. aus einer verstärkten interkommunalen Kooperation ergeben (werden).

Das Zielbild kann erst dann „Vision“ genannt werden, wenn es mit möglichst großem politischen Konsens demokratisch beschlossen wurde und dessen Inhalte eine Haltbarkeit über mehr als eine Legislaturperiode beanspruchen. Hier besteht noch Handlungsbedarf.

Kontinuität in der städtischen Wohnungspolitik

F+B macht darauf aufmerksam, dass das Thema Wohnungsbauentwicklung mit diesem Gutachten erst am Anfang steht. Leverkusen hat es aus historischen Gründen versäumt, in eine aktive Bodenbevorratungspolitik zu einer Zeit einzusteigen, wo die Kommunalfinanzen dies noch im größeren Stil erlaubt hätten. Mit der WGL besitzt die Stadt ein eigenes Wohnungsunternehmen, das wichtige wohnungspolitische und städtebauliche Impulse gesetzt hat und noch setzen wird. Auch ihre Rolle für die Sicherung eines mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsangebots ist nicht hoch genug einzuschätzen. Das Fehlen eines eigenen Flächenpools ist aber ein Manko, das der Stadt den großmaßstäblichen Einsatz vieler städtebaulicher Instrumente mindestens erschwert. Hier besteht ein zentrales Handlungsfeld.

4 Gesamtfazit und Ausblick

- F+B appelliert an die Lokalpolitik, die Verwaltung und an die Bürgerinnen und Bürger, dieses Wohnungsbauprogramm 2030+ nicht als Endpunkt, sondern als Startpunkt für eine intensive Debatte und Positionsbestimmung in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik zu verstehen. Ziel muss ein möglichst großer Konsens darüber sein,
- wie viele Einwohner Leverkusen 2030 oder 2040 haben soll,
- welche Gebäudeformen (Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungen) in welchem Verhältnis zueinander in Leverkusen vertreten sein werden,
- wie hoch der Anteil geförderter oder preisgedämpfter Wohnungen im Zeitablauf sein soll
- welche Spezialbedarfe einzelner Bevölkerungsgruppengruppen existieren

Nach dem Wohnungsbauprogramm 2030+ steht konsequenterweise die Erstellung eines Wohnungsbau-Entwicklungskonzeptes an, bei dem Fläche für Fläche die konkret einzusetzenden Instrumente und weitere städtische Aktivitäten mit einer konkreten Zeitplanung hinterlegt werden. Damit verbunden ist eine Priorisierung von Zielen und Maßnahmen sowie eine Neufassung des dafür notwendigen Personalschlüssels innerhalb der für das Bauen und Planen zuständigen Stadtverwaltung. Im Idealfall werden

auch Budgets definiert, die bei den einzelnen Flächen und Instrumenten für externe Gutachter und Planungsbüros aufgewendet werden müssen.

Mit einem IT-gestützten Infrastrukturfolgekostenrechner können sodann flächenscharf die Folgekosten für die Stadt berechnet und mit denen anderer Flächen vergleichbar gemacht werden. Damit erhalten Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit einen matrixartigen Beurteilungsmaßstab, der für jede einzelne Fläche eine maximale Transparenz aus Wohnungsbaupotenzialen, Infrastrukturfolgekosten, Eingriffen in den Naturhaushalt und dem zur Umsetzung notwendigen Verwaltungsaufwand gewährleistet. Diese Vorgehensweise ist auch deshalb empfehlenswert, um die kontroverse öffentlich-mediale Debatte zu versachlichen und zu signalisieren, dass wirklich für jede einzelne Fläche der gleiche und über diese Untersuchung erweiterte Beurteilungsmaßstab angelegt wurde.

Einbindung der Öffentlichkeit

Sobald die Politik den Einsatz eines bestimmten im BauGB geregelten planungsrechtlichen Instruments beschließt, greifen sofort die gesetzlich geregelten Beteiligungsroutinen der Träger öffentlicher Belange, der Abwägungsgebote mit dem Umweltschutz, dem Artenschutz, der Verkehrsplanung, der Gewerbeentwicklung und Wirtschaftsförderung, der Infrastrukturplanung sowie den emissionsrechtlichen Prüfungskatalogen. Aber auch die „normale“ interessierte Öffentlichkeit sowie in besonderem Maß von Baumaßnahmen betroffene Anwohner müssen verpflichtend beteiligt werden. Wie das geschehen kann, z. B. in Form von Themeninseln, die - aneinandergereiht - die Komplexität eines Gesamtvorhabens in seine Einzelaspekte zerlegen und so für die Bürger fassbar machen, wurde bereits im entsprechenden Zwischenfazit des Kapitels „Instrumente und Maßnahmen“ beschrieben.

F+B ist allerdings der Auffassung, dass die Stadt Leverkusen angesichts eines weithin fehlenden Grundkonsenses in der Wohnungs- und Städtebaupolitik über das gesetzliche Maß hinaus in Beteiligungsverfahren von Fachöffentlichkeit und vor allem der Bürgerinnen und Bürger investieren sollte. Der städtische Konsens in der Baupolitik ist ein so hohes Gut, dass hier bei der Vorbereitung einzelner Baumaßnahmen und Flächenentwicklungen auch größere Bemühungen an den Tag gelegt

werden sollten. Der Gutachter regt an, zu diesem Zweck Planungswerkstätten mit den interessierten Bürgerinnen und Bürger zu organisieren, entweder in allen betroffenen Stadtbezirken oder z.B. bei jenen zehn Flächen, die nach der verwaltungsinternen Rang- und Reihenfolge als erstes entwickelt werden sollen. F+B rät dazu, diese Planungsworkshops nicht zu sehr durch Experten und Fachleute zu dominieren. Experten sollten hier vor allem eine moderierende Rolle einnehmen, die Workshops aber nicht inhaltlich dominieren. Möglich sind auch zusätzliche gruppenspezifische Planungsworkshops für Kinder, für Migranten, für Senioren etc. Um Geld zu sparen, bietet sich hier evtl. die Zusammenarbeit mit einer Städtebau- oder Raumplanungsfakultät einer Universität an (Dortmund, Aachen).

Eine gelungene Projektentwicklung ohne spätere Anfechtungsklagen vor den Verwaltungsgerichten rechtfertigt die im Vorfeld entstandenen Kosten und Aufwände für eine über das gesetzliche Maß hinausgehende Bürgerbeteiligung. Dem Zeitgeist entsprechend muss aber auch in Leverkusen an der einen oder anderen Stelle mit einer Verweigerungshaltung einzelner Anspruchsgruppen (Stake Holder) oder Bürgerinnen und Bürger gerechnet werden.

4 Gesamtfazit und Ausblick

Hier sollte dann der Konsens besehen, dass eine mit der kommunalen Rahmenplanung und den politischen Zielsetzungen völlig übereinstimmende Projektentwicklung auch durchgesetzt werden sollte, in dem ein entsprechendes Baurecht geschaffen wird. Dies wird aber sicherlich immer wieder eine Herausforderung für die Leverkusener Lokalpolitik darstellen.

Der weitere Umsetzungsprozess

Ehe über Instrumente und deren Umsetzung gesprochen wird, Ressourcen aufgebaut und Planungen angestoßen werden, empfiehlt F+B, den jetzt vorliegenden Grundannahmen der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie der jetzt für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächenpotenziale grundsätzlich zuzustimmen.

Der Gutachter weist noch einmal darauf hin, dass die nun vorgeschlagenen Flächenpotenziale, insbesondere die Umwidmungsflächen aus dem FNP eine absolute Untergrenze dessen darstellen, was bei einer Status quo-Fortschreibung an Bevölkerungs- und Haushaltswachstum für Leverkusen in den kommenden zehn Jahren zu erwarten ist. Schon bei der mittleren Prognosevariante, bei neuen Wanderungswellen durch außereuropäische Krisen oder anderen, heute nicht vorhersehbareren Ereignissen, kann sich ein deutlich höherer Neubaufächenbedarf ergeben. Da die Flächenpotenziale insbesondere aus dem FNP erst über einen Zeitraum von mindestens

zehn Jahren sukzessive mobilisiert werden können, kann jede Generation lokalpolitischer Entscheidungsträger entscheiden, was mit jeder einzelnen Fläche wann geschehen soll (oder auch nicht).

Insofern stellen die im Gutachten aufgelisteten Potenzialflächen ein Mindestreservoir an Wohnungsbaufächen in Leverkusen dar.

Wohnungsneubau

Die Maßnahmen und Instrumente zum Wohnungsneubau stellen ein bau- und umweltrechtlich wie auch politisch gebotenes Muss dar. Insofern sollten jene Flächen als erstes gezielt mobilisiert werden, die die höchsten Urbanitätspunkte liefern:

- Nähe zum geschlossenen Siedlungsbereich
- Nähe zum ÖPNV

Grundstückseigentümer motivieren

Neben der Schaffung von Planrecht bei der sukzessiven Umwidmung von FNP-Flächen und die Synchronisierung mit der Regionalplanung stellt sich hier insbesondere die Herausforderung, für die Mehrheit der Flächen, die nicht im Eigentum der Stadt Leverkusen stehen oder die sich in einer städtebaulichen Gemengelage mit privaten Eigentümern befinden, jene für den Wohnungsbau zu motivieren.

Da viele der bisherigen Eigentümer selbst nicht als Bauherren oder Investoren aktiv werden wollen, bedeutet das in aller Regel, die jetzigen Eigentümer zu einem Verkauf zu bewegen. Dies kann über kommunalen Zwischenerwerb geschehen, wenn noch kein greifbarer Investor in Sicht

ist oder wenn über den zwischenzeitlichen kommunalen Erwerb Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Auch die Verbesserung der eigenen Verhandlungsposition, um z. B. bestimmte Auflagen durchzusetzen, kann auf diese Weise erleichtert werden.

Kommunaler Bodenfonds bzw. kommunale Bodenbevorratungspolitik

Die Praxis zeigt, dass neben der kommunalen Bauleitplanung und dem kommunalen Satzungsrecht die Existenz eines kommunalen Wohnungsunternehmens eine eigene Bodenbevorratungspolitik die wichtigste Säule weitsichtiger Stadtentwicklungspolitik ist.

Der Gutachter empfiehlt, zusammen mit der Kämmerei eine fiskalische Bestandsaufnahme der städteigenen Flächen zu erstellen, unter besonderer Berücksichtigung der städteigenen Wohnungsbauflächen. Die Gründung einer Stadtentwicklungs-GmbH sollte vor diesem Hintergrund aktiv betrieben werden, um fiskalisch rechtskonform eine eigene und vom Kommunalhaushalt unabhängige Ankaufspolitik betreiben zu können.

Baupolitik erfordert Normsetzungen

Im Gutachten ist das bisherige Verhältnis zwischen gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau sowie zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Geschosswohnungen im Wesentlichen unverändert aus dem Durchschnitt der letzten drei Berichtsjahre in die Zukunft fortgeschrieben worden. Dies muss nicht so bleiben!

Es bleibt der politischen Meinungs- und Willensbildung in Leverkusen vorbehalten, hier wohnungspolitische Vorgaben zu definieren, die dann bei einzelnen Bauvorhaben, B-Plänen oder städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Für diese Rahmenvorgaben sollte ein Grundkonsens darüber erzielt werden, wie zukünftig

- die Anteile zwischen geförderten und frei finanzierten Wohnungen bei Neubauvorhaben von Mehrgeschosswohnungen verteilt sein sollen
- welche bauliche Dichte angestrebt wird
- welche Geschosshöhen in welchen Ortsteilen zonierte zugelassen werden sollen
- wie viele Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen entstehen sollen

Dahinter stehen auch fiskalische Aspekte. Ein höherer Anteil an Eigenheimen und Eigentumswohnungen zieht bzw. hält Einkommens- und Grundsteuerzahler in der bzw. in die Stadt. Ein höherer Anteil an Sozialwohnungen versorgt möglicherweise nicht nur die bereits in der Stadt lebenden Anspruchsberechtigten, sondern entfaltet eine Sogwirkung auf diese Gruppe im Umland, was in Leverkusen soziale Folgekosten nach sich ziehen würde.

Investorenansprache

Mit der Neuen Bahnstadt Opladen besitzt die Stadt Leverkusen ein gelungenes Beispiel für eine parzellerte und unter Beteiligung verschiedener Bauherren und Investoren schrittweise realisierte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Flächen dieser Größe und innerstädtischen Potenziale sind aber rar und aktuell nicht absehbar verfügbar.

Aber schon Flächen mittlerer Größe, mit denen mindestens 20 Wohnungen gebaut werden können, sind auch für überregionale Investoren interessant. Wenn sich die Stadt dafür entscheidet, aktiv auch auf neue externe Investoren zuzugehen, dann ist deren Suche, Ansprache und die Koordinierungsleistung zwischen Investor und Grundstückseigentümer (wenn es nicht die Stadt selbst ist) sowie die Baurechtssetzung mit erheblichem Aufwand verbunden.

Ab einer bestimmten Größenordnung, z. B. wenn es um Gespräche mit den Immobilienabteilungen großer Einzelhandelsketten geht, deren Parkplätze überbaut werden sollen, dann werden die Gespräche zur Chefsache und erfordern die Präsenz von Baudezernentin oder Oberbürgermeister. Für die professionelle Auf- und Vorbereitung dieser Investorengespräche ist ein Stab notwendig, der immobilienwirtschaftliche

Erfahrung hat und die Branche und deren Rationalität sowie Erwartungshaltungen kennt.

F+B plädiert dafür, hier eine sorgfältige Abwägung herbeizuführen, für welche Zwecke personelle Ressourcen in der Stadtverwaltung aufgebaut werden sollen.

Wertabschöpfung und Infrastrukturkosten

Für fiskalisch angespannte Kommunen wie Leverkusen ist es wichtiger denn je, Planungswertgewinne durch Erschließungsmaßnahmen oder durch die Umwidmung von Freiflächen in Wohnungsbauflächen zu relevanten Teilen wieder der Stadtgesellschaft zuzuführen (eine ausführlichere Darstellung des Themas Infrastrukturfolgekosten findet sich im Anhang).

Berechnungsgrundlage für den Umfang der abgeschöpften Planungswertgewinne sind

- Art und Ausmaß der kommunal verfügbaren Auflagen (z. B. Anteil soziale geförderter Wohnungen)
- Verkehrswerte der Grundstücke vorher - nachher

4 Gesamtfazit und Ausblick

- Erschließungskosten inkl. Altlastensanierung, Kampfmittelbeseitigung und Archäologie
- Ausgleichsmaßnahmen insb. im Naturschutz
- Infrastrukturfolgekosten für die Erweiterung des ÖPNV, Schulen, Kindergärten, Senioreneinrichtungen, Quartierstreffpunkten etc.

Bei Letzteren ist unbedingt zwischen Einmal-Investitionen und laufenden Bewirtschaftungskosten zu unterscheiden, die allerdings nicht vollständig durch Abschöpfungszahlungen aus Grundstücksverkäufen gedeckt werden dürfen, da die Kommunen über Gebühren, Beiträge und Landeszuweisungen andere Refinanzierungsquellen besitzt.

Der Verteilungsschlüssel unterscheidet sich je nach Komplexität des Modells. In der Literatur schwanken die Auf Kommune und Bauträger zu verteilenden Ausgaben für Straßenbau, Kanalisation, Regenwasserab-
 leitung oder Fernwärmenetze zwischen 80 und 100 % zu Lasten des Investors. Beim Bau und laufenden Betrieb von sozialen Einrichtungen wie Schulen oder Kindertagesstätten sind Landes- und Bundeszuschüsse, die die Kommunen auf gesetzlicher Grundlage vereinnahmen, von den Infrastrukturfolgelasten abzuziehen.

Üblich sind heute IT-gestützte Kostenrechner, die teilweise mit Unterstützung des Deutschen Städtetages entwickelt wurden und mit denen sich bequem Alternativszenarien rechnen sowie einzelne Flächen in ihren Kostenfolgen vergleichen lassen

Gerade größeren Neubauprojekte bzw. Baulandmodelle komplexerer und neuerer Art setzen hier komplexe Berechnungen voraus, die den Business Plänen von Betreiberimmobilien ähneln. Der Grund dafür ist die gewünschte „Immunisierung“ von Abschöpfungsmodellen gegen spätere Anfechtungsklagen vor den Verwaltungsgerichten. In der Regel ist für die Konzeption und Einführung von Baulandmodellen umfangreiche externe fachliche und juristische Unterstützung notwendig.

Gesamtfazit und Ausblick

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. Das geben die personellen und fiskalischen Ressourcen auch gar nicht her. Neben dem Bekenntnis zu den im Gutachten vorgeschlagenen Potenzialflächen sollten vorrangig folgende Maßnahmen eingeleitet werden:

4 Gesamtfazit und Ausblick

- 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 finanzierten 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.

F+B empfiehlt außerdem, in Baukultur zu investieren. Dazu könnte z. B. ein Gestaltungsbeirat gehören, der bei allen Neubauvorhaben seine Stimme erhebt oder bei Architektenwettbewerben in der Jury vertreten ist.

„Schönes Bauen“ könnte sich so für Leverkusen zu einem positiven Imageträger entwickeln.

F+B plädiert abschließend dafür, die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen nicht zu einseitig an bestimmten Einwohnergruppen auszurichten. Eine solidarische Stadtgesellschaft, die Nutzen und Lasten fair auf viele Schultern verteilt und die die demografischen und ökonomischen Trends beachtet, wird auch in der Wohnungspolitik zu tragfähigen Lösungen kommen.

Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

Elberfelder Haus
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
Internet: www.leverkusen.de

Ansprechpartner:

Frau Petra Cremer
Telefon: (0214) 406 6101
Email: 61@stadt.leverkusen.de

F+B Forschung und Beratung für
Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Internet: www.f-und-b.de

Ansprechpartner:

Herr Manfred Neuhöfer (Büro Neuss)
Telefon: (02137) 9 37 91 31
E-Mail: mneuhoefer@f-und-b.de

Anhang

- Abbildungs- und Tabellenverzeichnis
- Exkurs: Ausgewählte Themen der Baulandentwicklung
- Karten
- Flächensteckbriefe

Nr.	Titel	Seite
Abb. 0	Bausteine des Wohnungsbauprogramms 2030+.	8
Abb. 1.1	Inhalte des Baustein 1, Analyse und Bewertung.	12
Abb. 1.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Leverkusen (Arbeitsort) 2008-2016.	15
Abb. 1.3	Veränderung der Beschäftigtenzahl am Arbeitsort in Leverkusen und NRW 2008-2016 in %.	15
Abb. 1.4	Arbeitslosenquote in Leverkusen und NRW 2007-2016.	16
Abb. 1.5	Anzahl Bedarfsgemeinschaften in Leverkusen 2007-2016.	18
Abb. 1.6	Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften nach statistischen Bezirken 2016 in %.	18
Abb. 1.7	Anzahl der Einwohner in Leverkusen 2007-2017.	20
Abb. 1.8	Veränderung der Bevölkerungszahl in Leverkusen und ausgewählten Städten 2011-2016 in %.	21
Abb. 1.9	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen 2007-2016.	22
Abb. 1.10	Saldo der Zu-/Fortgezogenen in Leverkusen nach Ziel- und Herkunftsgebiet 2007-2015.	23
Abb. 1.11	Bevölkerungsentwicklung in Leverkusen nach Altersgruppen 2007 bis 2016.	25

Nr.	Titel	Seite
Abb. 1.12	Ausländeranteil in Leverkusen 2007 bis 2016 in %.	27
Abb. 1.13	Ausländeranteil nach statistischen Bezirken 2016 in %.	27
Abb. 1.14	Anteil der Haushalte in Leverkusen nach Größe 2011-2015 in %.	29
Abb. 1.15	Anteil der Einpersonenhaushalte nach statistischen Bezirken 2015 in %.	29
Abb. 1.16	Anzahl der Wohnungen in Leverkusen nach Gebäudetyp (EFH/MFH) 2007-2016	31
Abb. 1.17	Wohnungen in Leverkusen nach Eigentumsform des Gebäudes 2011.	32
Abb. 1.18	Wohnungen in Leverkusen nach Baualter 2011.	34
Abb. 1.19	Wohnungen in Leverkusen nach Anzahl der Räume 2016.	34
Abb. 1.20	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen (nur Neubau) in Leverkusen nach der Anzahl Wohnungen 2007-2016	35
Abb. 1.21	Baufertigstellungen in Leverkusen (nur Neubau) nach der Anzahl Wohnungen 2007-2016.	37
Abb. 1.22	Anzahl fertiggestellter Wohnungen in Leverkusen und NRW pro 1.000 Einwohner 2011-2016.	37
Abb. 1.23	Öffentlich geförderte Wohnungen in Leverkusen 2007-2016.	38

Nr.	Titel	Seite
Abb. 1.24	Wohnungsleerstand in Leverkusen 2007-2016 in %.	41
Abb. 1.25	Wohnungsleerstand nach statistischen Bezirken 2016 in %.	41
Abb. 1.26	Preise für Wohnbauland im regionalen Vergleich 2007 und 2016 in €/m ² .	42
Abb. 1.27	Angebotspreise für ETW (arithmetisches Mittel) im Neubau in Leverkusen und der Region 2007-2017 in €/m ² .	46
Abb. 1.28	Angebotsmieten (arithmetisches Mittel) im Neubau in Leverkusen und der Region 2007-2017 in €/m ² .	48
Abb. 1.29	Angebotsmieten (arithmetisches Mittel) im Neubau und Bestand in Leverkusen 2007-2017 in €/m ² .	49
Abb. 1.30	Wohnungsmarktbarometer: Bewertung der Wohnungsmarktlage 2006, 2015 und 2016.	51
Abb. 1.31	Wohnungsmarktbarometer: Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt.	52
Abb. 1.32	Wohnungsmarktbarometer: Künftige Nachfrage nach Wohnraum wird in den nächsten drei bis fünf Jahren...	53
Abb. 1.33	Wohnungsmarktbarometer: Aktuelles Investitionsklima ist...	57
Abb. 1.34	Bevölkerungsvorausschätzung für Leverkusen bis 2035 (Basisjahr 2016).	62

Abbildungsverzeichnis (IV)

Nr.	Titel	Seite
Abb. 1.35	Bevölkerungsvorausschätzung für Leverkusen inkl. Flüchtlinge bis 2035 in der Status quo-Variante (Basisjahr 2016).	63
Abb. 1.36	Bevölkerungsvorausschätzung für Leverkusen nach Altersgruppen 2016-2035 – Status quo-Variante (Basisjahr 2016).	65
Abb. 1.37	Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Leverkusen 2016-2035 (Basisjahr 2016, Haupt- und Nebenwohnsitze).	68
Abb. 1.38	Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Leverkusen nach Haushaltsgröße 2016-2035 in der Status quo-Variante (Basisjahr 2016, Haupt- und Nebenwohnsitze).	69
Abb. 1.39	Bevölkerungsvorausschätzungen von F+B und IT.NRW für Leverkusen 2016-2035.	71
Abb. 1.40	Haushaltsvorausschätzungen von F+B und IT.NRW für Leverkusen 2014-2035.	72
Abb. 1.41	Bausteine der Vorausschätzung des Neubaubedarfs.	74
Abb. 1.42	Wohnungsmarktbilanz: Status quo-Variante.	75

Nr.	Titel	Seite
Abb. 2.1	Vorhandene Potenzialflächen für den Wohnungsbau.	81
Abb. 2.2	Baulücken der Stadt Leverkusen.	83
Abb. 2.3	Wohnbaupotenziale der Stadt Leverkusen I.	85
Abb. 2.4	Wohnbaupotenziale der Stadt Leverkusen II.	86
Abb. 2.5	Beispiel eines Flächensteckbriefs (ohne Bewertung).	88
Abb. 2.6	Beispiel eines Flächensteckbriefs (ohne Bewertung).	88
Abb. 2.7	Bewertungskriterien.	93
Abb. 2.8	Beispiel eines Flächensteckbriefs (nur Bewertung).	95

Nr.	Titel	Seite
Tab. 1.1	Saldo der Zu-/Fortgezogenen in Leverkusen nach Altersgruppen 2010-2016.	24
Tab. 1.2	Durchschnittliche Neubaupreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Leverkusen 2016.	44
Tab. 1.3	Bevölkerungsvorausschätzung für Leverkusen bis 2035 (Basisjahr 2016)	64
Tab. 1.4	Berechnung des Neubaubedarfs bis 2035 – Status quo-Variante.	76
Tab. 1.5	Berechnung des Neubaubedarfs bis 2035 – Vergleich der Varianten.	77
Tab. 1.6	Flächenbedarf an Wohnbauland bis 2035 in ha.	77
Tab. 2.1	Flächenbilanz der Stadt Leverkusen.	91
Tab. 2.2	Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen: Gesamtbewertung.	96
Tab. 2.3	Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen: Gesamtbewertung.	96
Tab. 2.4	Wohnbaupotenzialflächen nach Eigentümer und Verfügbarkeit.	97
Tab. 2.5	Wohnbaupotenzialflächen nach Eigentümer und Verfügbarkeit.	97

Nr.	Titel	Seite
Tab. 3.1	Handlungsfeld Baulandentwicklung – Genehmigungs- und Planverfahren beschleunigen I.	101
Tab. 3.2	Handlungsfeld Baulandentwicklung – Genehmigungs- und Planverfahren beschleunigen II.	102
Tab. 3.3	Handlungsfeld Baulandentwicklung – Kommunalen Zwischenerwerb von Flächen prüfen I.	103
Tab. 3.4	Handlungsfeld Baulandentwicklung – Kommunalen Zwischenerwerb von Flächen prüfen II.	104
Tab. 3.5	Handlungsfeld Baulandentwicklung – Konzeptvergabe beim Verkauf kommunaler Flächen einführen I.	105
Tab. 3.6	Handlungsfeld Baulandentwicklung – Konzeptvergabe beim Verkauf kommunaler Flächen einführen II.	106
Tab. 3.7	Handlungsfeld Baulandentwicklung – Vergabe kommunaler Flächen im Erbbaurecht prüfen I.	107
Tab. 3.8	Handlungsfeld Baulandentwicklung – Vergabe kommunaler Flächen im Erbbaurecht prüfen II.	108
Tab. 3.9	Handlungsfeld Baulandentwicklung – Kommunales Baulandmodell beschließen I.	109
Tab. 3.10	Handlungsfeld Baulandentwicklung – Kommunales Baulandmodell beschließen II.	110
Tab. 3.11	Handlungsfeld Wohnungsneubau – Potenziale der Nachverdichtung im Bestand nutzen I.	118
Tab. 3.12	Handlungsfeld Wohnungsneubau – Potenziale der Nachverdichtung im Bestand nutzen II.	119

Nr.	Titel	Seite
Tab. 3.13	Handlungsfeld Wohnungsneubau – Baulücken aktivieren I.	120
Tab. 3.14	Handlungsfeld Wohnungsneubau – Baulücken aktivieren II.	121
Tab. 3.15	Handlungsfeld Wohnungsneubau – Wohnbaupotenzialflächen für den Geschosswohnungsbau mobilisieren I.	122
Tab. 3.16	Handlungsfeld Wohnungsneubau – Wohnbaupotenzialflächen für den Geschosswohnungsbau mobilisieren II.	123
Tab. 3.17	Handlungsfeld Wohnungsneubau – Freiraumflächen zu Wohnungsbauflächen im FNP umwandeln I.	124
Tab. 3.18	Handlungsfeld Wohnungsneubau – Freiraumflächen zu Wohnungsbauflächen im FNP umwandeln II.	125
Tab. 3.19	Handlungsfeld Wohnungsneubau – Bauen auf „neuen“ Flächen I.	126
Tab. 3.20	Handlungsfeld Wohnungsneubau – Bauen auf „neuen“ Flächen II.	127
Tab. 3.21	Handlungsfeld Bestandsentwicklung – Handlungsansätze für die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände aufzeigen I.	131
Tab. 3.22	Handlungsfeld Bestandsentwicklung – Handlungsansätze für die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände aufzeigen II.	132

Nr.	Titel	Seite
Tab. 3.23	Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung – Neubau öffentlich geförderter Wohnungen verstärken I.	136
Tab. 3.24	Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung – Neubau öffentlich geförderter Wohnungen verstärken II.	137
Tab. 3.25	Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung – Einsatz von Sozialen Erhaltungssatzungen bzw. Milieuschutzsatzungen prüfen I.	138
Tab. 3.26	Handlungsfeld Soziale Wohnraumversorgung – Einsatz von Sozialen Erhaltungssatzungen bzw. Milieuschutzsatzungen prüfen II.	139
Tab. 3.27	Handlungsfeld Wohnungsbau für bestimmte Zielgruppen – Neubau von barrierefreien Wohnungen fördern I.	142
Tab. 3.28	Handlungsfeld Wohnungsbau für bestimmte Zielgruppen – Neubau von barrierefreien Wohnungen fördern II.	14
Tab. 3.29	Handlungsfeld Wohnungsbau für bestimmte Zielgruppen – Gemeinschaftliche Wohnprojekte unterstützen I.	144
Tab. 3.30	Handlungsfeld Wohnungsbau für bestimmte Zielgruppen – Gemeinschaftliche Wohnprojekte unterstützen II.	145
Tab. 3.31	Handlungsfeld Lokale Kooperation und Kommunikation – Lokales Bündnis für das Wohnen zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft bilden I.	148

Nr.	Titel	Seite
Tab. 3.32	Handlungsfeld Lokale Kooperation und Kommunikation – Lokales Bündnis für das Wohnen zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft bilden II.	149
Tab. 3.33	Handlungsfeld Lokale Kooperation und Kommunikation – Kommunale Beratungsangebote rund um das Wohnen ausbauen I.	150
Tab. 3.34	Handlungsfeld Lokale Kooperation und Kommunikation – Kommunale Beratungsangebote rund um das Wohnen ausbauen II.	151

Exkurs: Ausgewählte Themen der Baulandentwicklung

- Kommunale Baulandmodelle
- Infrastrukturfolgenlasten

Kommunale Baulandmodelle (I)

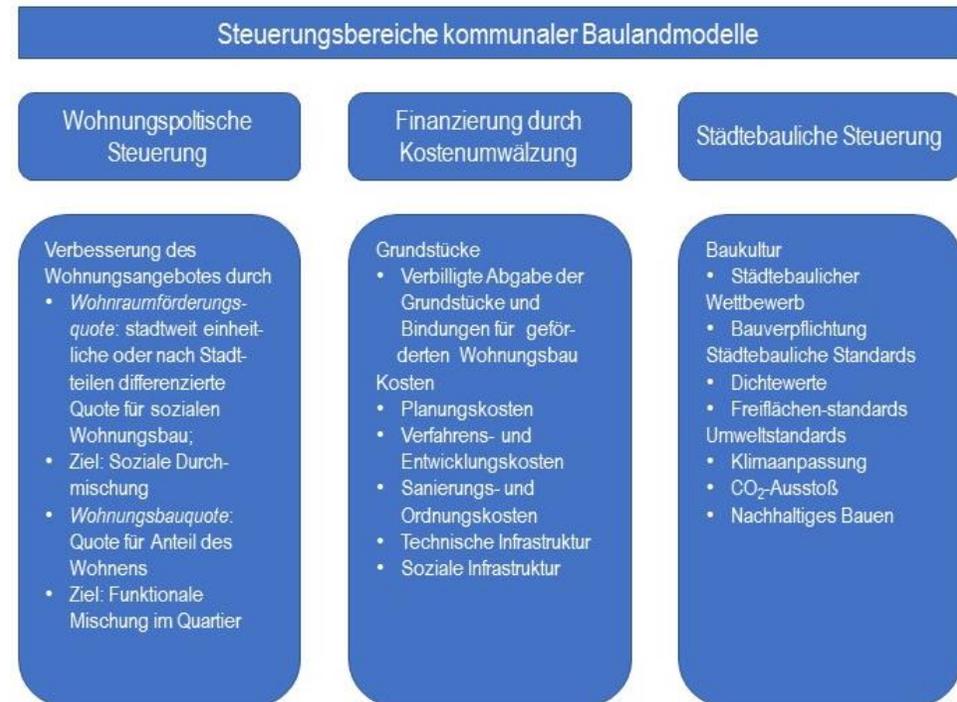
Ein kommunales „Baulandmodell“ beinhaltet die förmliche Festlegung einer Strategie für das Flächenmanagement und die kommunale Baulandentwicklung ^{*)}. Die Bedeutung der Baulandmodelle liegt dabei in der Steuerungsmöglichkeit und der Umsetzungsorientierung auf räumlicher Ebene, wobei sowohl qualitative als auch quantitative Ziele der Stadtentwicklung verfolgt werden können.

Innerhalb der kommunalen Baulandmodelle werden die drei nebenstehende Steuerungsbereiche adressiert.

Aufgrund der aktuellen Marktanspannungen, die sich auf den Wohnungsmärkten vieler prosperierender Ballungsräume vollziehen – und dazu gehört auch Leverkusen, gewinnen kommunale Baulandmodelle in den letzten Jahren wieder an Bedeutung. Jüngere Baulandmodelle haben insbesondere das Ziel, den geförderten Wohnungsbau und das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu stärken.

Im Zuge dessen wird bei neu geschaffenem Baurecht eine Mindestquote für den Sozialen Wohnungsbau für den Planungsbegünstigten vorgegeben. Diese Quote ist entweder nach Stadtteilen differenziert oder gilt für die gesamte Kommune.

Steuerungsbereiche von kommunalen Baulandmodellen



Quelle: Kötter 2018

^{*)} Siehe auch: Kötter, T. (2018): Mangel an bezahlbarem Wohnraum – Was leisten kommunale Baulandmodelle?, vhw FWS 3 / Mai-Juni 2018

Kommunale Baulandmodelle (II)

Ebenso können mittels Baulandmodellen zentrale Qualitätsziele wie die Stadtgestalt und die Baukultur, welche einen wichtigen Standortfaktor darstellen, umgesetzt werden, indem sie bei Neubaugebieten in den Vorgabenkatalog der Baulandmodelle integriert werden. Durch die Anwendung von Baulandmodellen kann somit eine umsetzungsorientierte Baulandentwicklung gewährleistet werden. Durch vertragliche Bauverpflichtungen wird dafür gesorgt, dass die Baurechte zeitnah genutzt werden, die bereits vorhandene Infrastruktur ausgelastet und der Bedarf an Wohnraum auf Basis von Prognosen und Trendbeobachtungen berücksichtigt wird. Gleichzeitig werden stadtökologische Ziele bei Aufnahme in das Baulandmodell verfolgt, wobei das zentrale Ziel die nachhaltige Stadtentwicklung bleibt. Weitere Ziele stellen der Klimaschutz dar.

Die Refinanzierung der Kosten der Stadt- und Infrastrukturentwicklung gilt ebenso als wesentliches kommunalpolitisches Ziel. Zur Entlastung der Haushalte werden im Zuge einer verursachergerechten Kostenzuordnung durch die städtebaulichen Folgekostenverträge gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Entwicklungs- und Folgekosten von neuen Baugebieten auf den Planungsbegünstigten überwält.

Werden Kosten überwält, so müssen die Grenzen der städtebaulichen Verträge hinsichtlich der Kausalität, des Kopplungsverbotes und der Angemessenheit beachtet werden.

Somit lassen sich theoretisch bis zu 100 % der Kosten überwält, lediglich die Errichtungen der sozialen Infrastruktur sind nicht beitragsfähig. Gemäß des Kopplungsverbotes dürfen nur städtebauliche Ziele im Baulandmodell verfolgt werden. So sollen laut des Erforderlichkeitsgebotes nur dann Bauleitpläne aufgestellt werden, wenn diese für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung notwendig sind (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele im Rahmen der Baulandentwicklung sowie zur Sicherung der Finanzierung der Folgekosten und somit zur Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf es einer Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer als wesentliche Voraussetzung.

- Gemäß der Anforderung der Kausalität sind nur solche Kosten und Leistungen übertragbar, die in einem kausalen, räumlichen sowie zeitlichen Zusammenhang mit der Baulandentwicklung stehen (Voraussetzung oder Folge eines Baugebietes). So müssen städtebauliche Maßnahmen sowie Einrichtungen durch ein Vorhaben nach planerischem Konzept begründet sein, dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass – aufgrund von verschiedenen betriebswirtschaftlichen sowie stadtstrukturellen Anforderungen an die Infrastruktureinrichtungen – kommunale Folgeeinrichtungen nicht immer in unmittelbarer örtlicher sowie zeitlicher Nähe errichtet werden.

Kommunale Baulandmodelle (III)

Kosten für bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen sind nicht übertragbar, ebenso ist eine abstrakte Zahlungspflicht der Planungsbegünstigten je Wohneinheit als infrastrukturelle Abgabe nicht zulässig. Gemäß des Gleichbehandlungsgebotes werden entstehende Aufwendungen aufgrund des geschaffenen Planungsrechtes nach geeignetem Maßstab gerecht auf die Planungsbegünstigten verteilt, so kann dies wiederum anhand der Wohneinheiten oder der Nutzfläche erfolgen. Weiter muss berücksichtigt werden, dass Betriebskosten keine städtebaulichen Maßnahmen darstellen und somit nicht vereinbart werden können. Aufgrund des demographischen Wandels und den Veränderungen hinsichtlich der Bedarfe der sozialen und technischen Infrastruktur müssen Nutzungszyklen ebenfalls berücksichtigt werden.

Gemäß der Angemessenheit müssen die Leistungen der Planungsbegünstigten in angemessenem Verhältnis zu den Vorteilen durch die Baulandentwicklung stehen, hierfür kann die planungs- und maßnahmenbedingte Bodenwertsteigerung als Maßstab herangezogen werden. Hierbei muss jedoch beachtet werden, dass bei der Angemessenheit die Gesamtumstände berücksichtigt werden müssen, ebenso ist die Angemessenheit nicht für die Baulandrichtlinie als Ganzes, sondern im Einzelfall zu prüfen und nachzuweisen. Regelmäßige Angemessenheitsprüfungen zu jedem städtebaulichen Vertrag erhöhen gleich-

zeitig die Rechtssicherheit, so dass im Falle einer gerichtlichen Prüfung angenommen werden kann, dass die Angemessenheitsgrundsätze als Beurteilungsmaßstab herangezogen wurden.

Allerdings werden in Deutschland viele städtebauliche Verträge ohne Angemessenheitsprüfung geschlossen, weshalb im Kontext des Baulandmodells das Risiko entsteht, dass eine erfolgreiche Klage gegen einen Vertrag weitere Klagen auslöst, da es sich um einheitliche und nicht individuell ausgehandelte Verträge handelt. Planungsberechtigte wird ihre Kostenbeteiligung als eine Art Abgabe auferlegt, die dem Aufwendersatz der Gemeinden für die tatsächlich entstandenen Kosten dienen, die anderweitig nicht gedeckt werden können. Dabei ist eine Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen ohne Zusammenhang zu den Kosten unzulässig. Ferner müssen der Gesamtumfang und die Rentabilität der Investitionen des Planungsbegünstigten sowie die planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerungen berücksichtigt werden. Bei vorgenutzten Flächen mit hohem Anfangswert führt die Angemessenheitsprüfung zu einer eher geringen Bodenwertsteigerung, sodass eine Kostenüberwälzung hier nur bedingt möglich ist.

Kommunale Baulandmodelle (IV)

Um Baulandmodelle wirksam umsetzen zu können, bedarf es der folgenden Erfolgsfaktoren :

- Transparenz und Klarheit für die Berechenbarkeit des Modells und zur Gewährleistung der notwendigen Sicherheit bei Kostenkalkulationen
- Unterstützende Kombination mit Wohnungsbauprogrammen für eine gezielte räumliche und sozialverträgliche Verwendung
- Umfassender Konsens zwischen Politik und Verwaltung für die dauerhafte Etablierung eines Rahmens für die Baulandentwicklung sowie Bodennutzung
- Gleichbehandlung der betroffenen Akteure zur Förderung der Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft
- Effizienz in Form der Entlastung der Verwaltungsaufgaben bei der Baulandentwicklung durch eindeutige Regelungen bzw. Vorgaben sowie standardisierte Abläufe
- Regionale Abstimmung zur Vermeidung einer Konkurrenzsituation
- Organisation durch Baulandkommission als ämterübergreifende sowie interdisziplinäre Zusammenarbeit zur schnellen Verwirklichung von Baulandmodell-Projekten

- Langfristige Bedingungen für Baulandmodelle aufgrund der langen Entwicklungszeiträume von Immobilien
- Lokale Lösungen zur Anpassung der Baulandmodelle an die individuellen lokalen Gegebenheiten bzw. Probleme und zur flexiblen Anwendung
- Steuerung durch die kommunale Planungshoheit gilt als das zentrale Steuerungselement für Baulandmodelle

Wenngleich die Einführung von Baulandmodellen eine lokalspezifische, anspruchsvolle und komplexe Aufgabe darstellt, gibt sie gleichzeitig die Möglichkeit, die Einbindung von städtebaulichen Verträgen in Planungsprozesse sowohl besser zu strukturieren als auch Regeln der Baulandentwicklung zu vereinheitlichen.

Als Herausforderung bei der Einführung der Baulandmodelle gilt zum einen das Preisniveau des Boden- bzw. Wohnungsmarktes, das unterschiedliche Möglichkeiten für die Umsetzung von Baulandmodellen mit sich bringt und das einer Priorisierung von Leistungen bzw. Vorhaben bedarf . Ferner muss bei der Kostenbereitstellung beim Bau von Kitas oder Grundschulen gemäß des Kausalitätsgrundsatzes darauf geachtet werden, dass die Bedarfe auch nachgewiesen werden.

Kommunale Baulandmodelle (V)

Ein Hauptproblem der Baulandmodelle besteht zudem in der Tatsache, dass sie lediglich bei neu geschaffenen Planungsrechten anwendbar sind. Da in der Praxis lediglich etwa 10 % aller neuen Bauvorhaben im Bereich von neuen Bebauungsplänen realisiert werden, sind auch nur diese für die Etablierung eines Baulandmodells geeignet. Demnach lassen sich durch Baulandmodelle nur der Neubau, nicht aber der Bestand von Wohnungen steuern, weshalb Baulandmodelle nicht alleine die bestehenden Probleme der kommunalen Infrastruktur lösen können. Ein quantitativer Effekt ist meist nur in Städten mit großflächigen Konversionen von Brachflächen bzw. einer umfassenden neuen Außenentwicklung des Wohnungsbaus möglich, da Baulandmodelle zum einen nur bei neuem Planungsrecht, zum anderen nur bei Erreichung einer Mindestgrenze greifen.

Um hier die Früchte einer aufwändigen Vorbereitungsphase in Verwaltung und Politik zu ernten (fast immer begleitet durch externe Unterstützung von Planungsbüros und Baufachjuristen), müssen eine relevante Zahl von Anwendungsfällen zum Tragen kommen.

Spätere Kosten- und Zeitersparnisse ergeben sich durch den Wegfall sonst notwendiger einzelner städtebaulicher Verträge. Als Untergrenze für die Entwicklung eines flächendeckenden einheitlichen Baulandmodells sind ca. fünf potenzielle Anwendungsfälle pro Jahr anzusetzen.

Der Gutachter rät dazu, ggf. den Erfahrungsaustausch mit anderen Städten zu suchen, z. B. über die Gremien des Städtetages NRW oder des Deutschen Städtetages. Um die Verwaltungsressourcen richtig einzusetzen, sollte zunächst einmal das Instrumentarium der städtebaulichen Verträge, der Konzeptvergabe und ggf. der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme genutzt werden. Der Zeithorizont für den Beginn der Entwicklung eines Baulandmodells könnte dann ab ca. 2023 erfolgen.

Infrastrukturfolgelasten (I)

Um die kommunalen Infrastrukturfolgelasten einer Baulandausweisung fair zu verteilen, sind in den vergangenen 20 Jahren verschiedene Modelle entwickelt worden, um Planungswertgewinne abzuschöpfen oder als Ausgleich bestimmte Anteile geförderter Wohnungen, behindertengerechter Wohnungen oder Sonderwohnform wie Behinderten-WGs, Frauenwohngruppen etc. zu gewährleisten.

Entscheidend für den gerichtlichen Bestand solcher Beteiligungsmodelle an der Finanzierung kommunaler Folgelasten ist die „Angemessenheit“. Um diese wiederum berechnen zu können, müssen die Barwerte der vom Investor aufzubringenden Abgaben oder Auflagen gegen die Folgelasten aufgerechnet werden. Ohne an dieser Stelle die Berechnungsmodelle in extenso wiedergeben zu können, seien hier nur folgende Anforderungen skizziert, die gleichermaßen Voraussetzung für die rechtssichere Entwicklung von Baulandmodellen sind:

- Das Modell muss den Vergleich konkreter Standortalternativen auf Gemeindeebene ermöglichen.
- Das Berechnungsmodell soll kommunalen Entscheidungsträgern die Kosten und Risiken einer infrastrukturellen Erschließung konkreter zu entwickelnder Flächen aufzeigen.
- Dies erfordert eine standortbezogene Vorausschau von Infrastrukturaufwendungen. Ebenfalls leisten muss ein geeignetes Modell die Analyse von Folgelasten von Innenentwicklungspotenzialen, also von Baulücken, Brachen und Konversionsflächen. Diese unterscheiden sich in Bezug auf ihre Infrastrukturausstattung wesentlich und sind differenziert zu betrachten. Hier stellt sich auch die Frage der Nachnutzung vorhandener Infrastruktur.
- Einfache Modelle gehen primär von Jahreskosten, d.h. einer jährlichen Umlegung einmalig entstehender Kosten auf den Nutzungszeitraum der Investition aus. Diese Vorgehensweise entspricht quasi der Abschreibung von Gebäuden und entspricht dem buchhalterischen System der Doppik, in dem Investitionen in Höhe ihres Wertverlustes jährlich abgeschrieben werden
- Zum Weiterlesen: eine gute Einführung das Thema bieten u.a. die BBR-Online-Publikation Nr. 3/2006 „Siedlungsentwicklung und Infrastrukturfolgekosten – Bilanzierung und Strategieentwicklung“, Bonn 2006 und die Broschüre „Folgekostenrechner Rheinland-Pfalz. Ein unterstützendes Instrument für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung“, die 2015 zusammen mit den kommunalen Spitzenverbänden vom Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung sowie dem Ministerium der Finanzen in Rheinland-Pfalz erstellt wurde.

Infrastrukturfolgelasten (II)

Aufgrund unterschiedlicher Finanzierungsmöglichkeiten werden Entscheidungen für oder gegen eine Flächenausweisung aus gemeindlicher Sicht häufig anders begründet als ein Bauunternehmer oder Projektentwickler diese beurteilen würde. Beispielsweise werden im Idealfall alle primären und sekundären Infrastrukturfolgekosten, wie z. B. aus der Zwischenfinanzierung, auf die vermarktbare Fläche umgelegt. Gelingt eine Vermarktung der Fläche, werden die Ausgaben durch die Einnahmen kompensiert und der Gemeinde entstehen langfristig gesehen keine Kosten aus der Investition.

Zu berücksichtigen sind in dem Fall beispielsweise nur künftige Erhaltungsaufwendungen und Betriebsaufwendungen. Ist eine zu erschließende Fläche dagegen von Vermarktungsproblemen betroffen, können die Infrastrukturkosten nicht in vollem Umfang durch Einnahmen kompensiert werden. Hier liegen also Risiken auf Kommunalseite begründet.

Der Verteilungsschlüssel unterscheidet sich je nach Komplexität des Modells. In der Literatur schwanken die Auf Kommune und Bauträger zu verteilenden Ausgaben für Straßenbau, Kanalisation, Regenwasserableitung oder Fernwärmenetze zwischen 80 und 100 % zu Lasten des Investors.

Beim Bau und laufenden Betrieb von sozialen Einrichtungen wie Schulen oder Kindertagesstätten sind Landes- und Bundeszuschüsse, die die Kommunen auf gesetzlicher Grundlage vereinnahmen, von den Infrastrukturfolgelasten abzuziehen.

Üblich sind heute IT-gestützte Kostenrechner, die teilweise mit Unterstützung des Deutschen Städtetages entwickelt wurden und mit denen sich bequem Alternativszenarien rechnen sowie einzelne Flächen in ihren Kostenfolgen vergleichen lassen.

Die Stadt Leverkusen sollte sich diesem Thema mit hoher Priorität widmen.

Karten

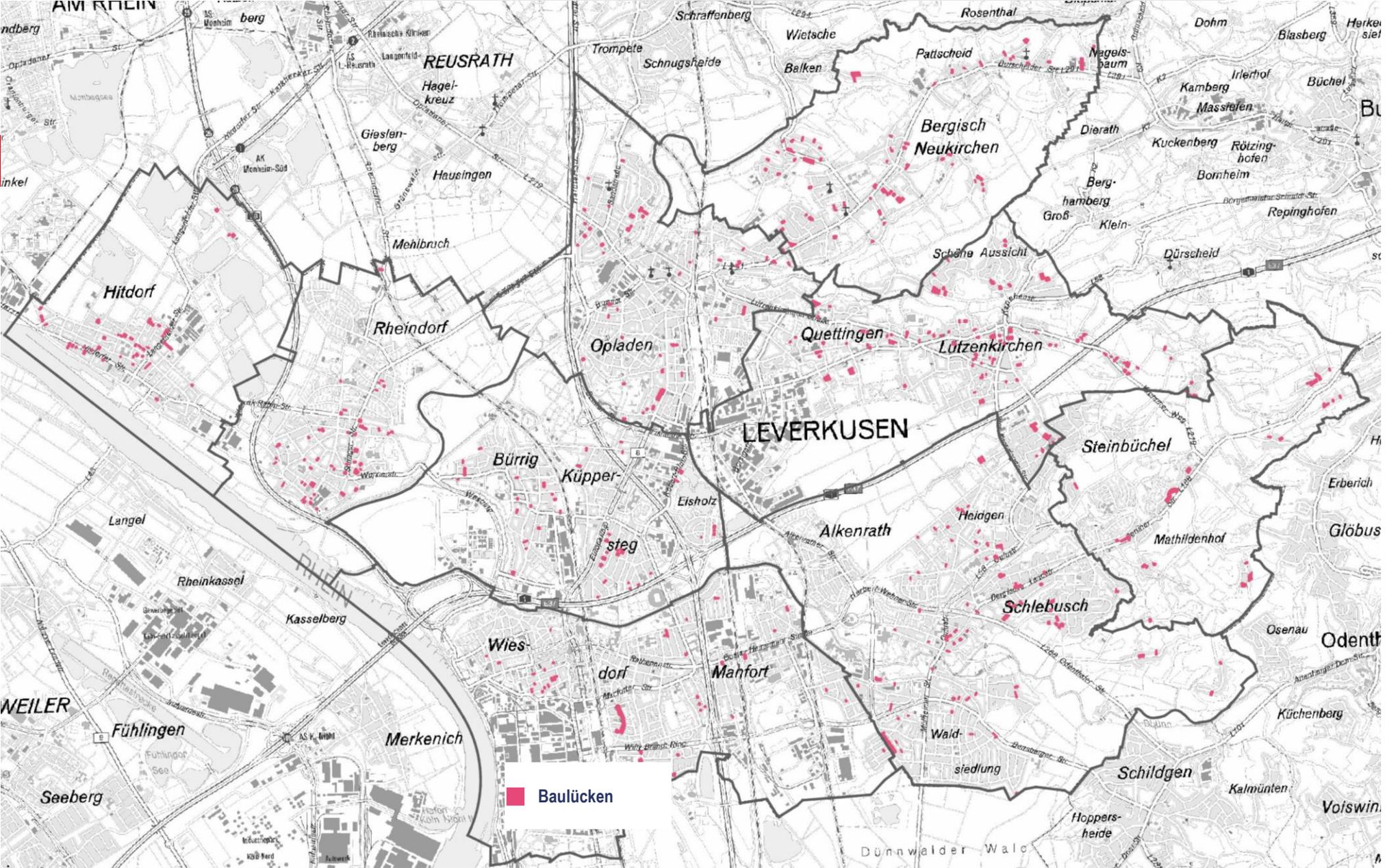


Abb. 2.2: Baulücken der Stadt Leverkusen

Quelle: Stadt Leverkusen 2018

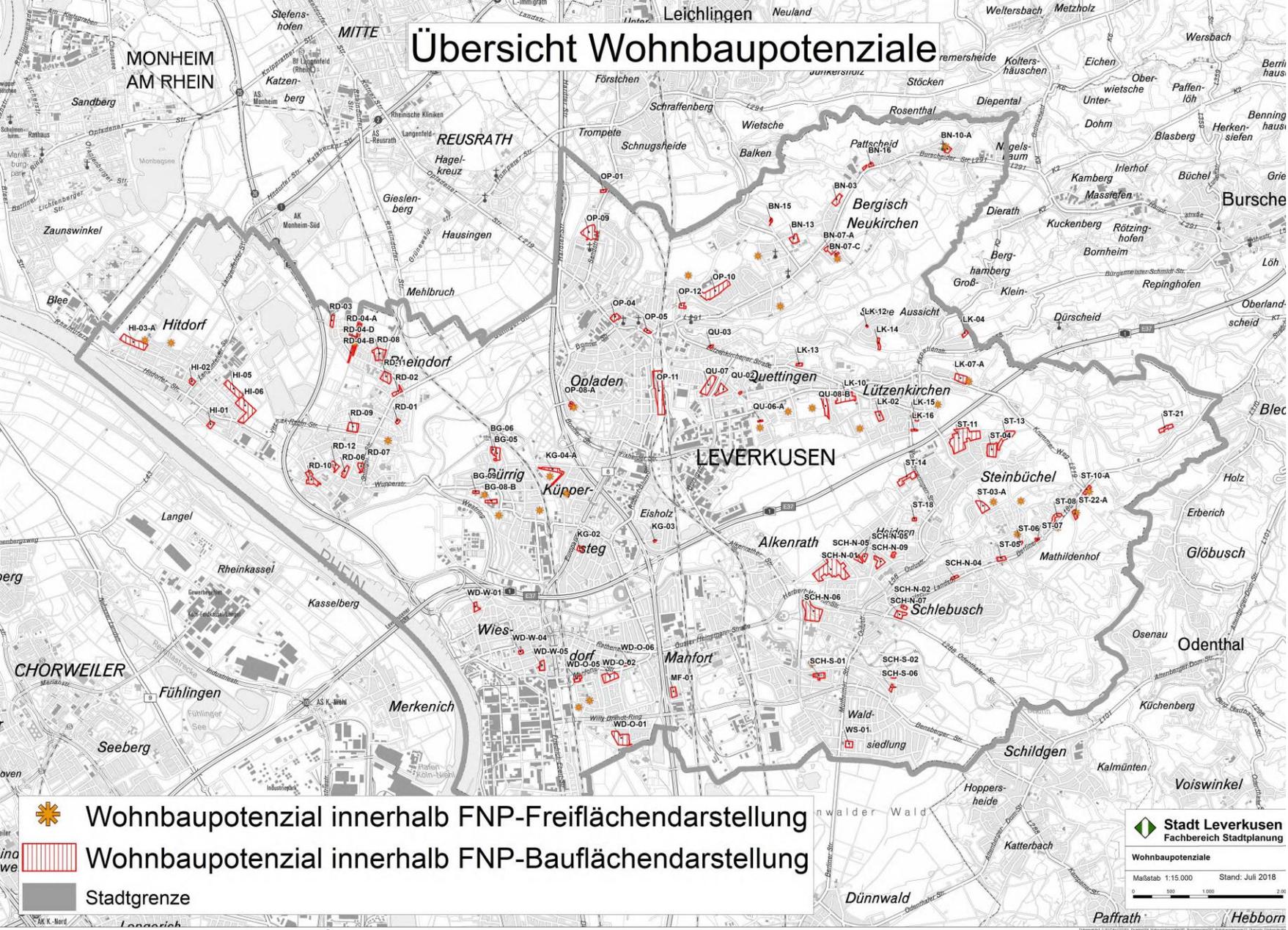


Abb. 2.3: Wohnbaupotenziale der Stadt Leverkusen I

Übersicht Wohnbaupotenziale



Abb. 2.4: Wohnbaupotenziale der Stadt Leverkusen II