



Stadt Leverkusen

Antrag Nr. 2019/2743

Der Oberbürgermeister

I/01-011-20-06-he/wb
Dezernat/Fachbereich/AZ

16.09.19
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.03.2019 (vertagt)	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	16.09.2019	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Senioren	18.03.2019 (beschlossen)	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Senioren	16.09.2019	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	08.04.2019 (vertagt)	Entscheidung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	10.10.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bezahlbar Wohnen in Leverkusen

- Antrag der SPD-Fraktion vom 07.02.19
 - Anfrage der SPD-Fraktion vom 12.09.19
 - Stellungnahme der Verwaltung vom 16.09.19 (s. Anlage)
-

Stadt Leverkusen

Antrag Nr. 2019/3139

Der Oberbürgermeister

I/01-011-20-06-he/wb
Dezernat/Fachbereich/AZ

16.09.19
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	16.09.2019	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Senioren	16.09.2019	Beratung	öffentlich
Finanz- und Rechtsausschuss	30.09.2019	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	10.10.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Mehr bezahlbarer Wohnraum

- Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 05.09.19
- Stellungnahme der Verwaltung vom 16.09.19 (s. Anlage)

61 - Cre
Petra Cremer
Tel.: 6100

16.09.2019

01
- über Frau Beigeordnete Deppe
- über Herrn Oberbürgermeister Richrath

gez. Deppe
gez. Richrath

1. Bezahlbar Wohnen in Leverkusen

- Antrag der SPD-Fraktion vom 07.02.19

- Nr. 2019/2743

- Anfrage der SPD-Fraktion vom 12.09.19
und

2. Mehr bezahlbarer Wohnraum

- Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 05.09.19

- Nr. 2019/3139

Die Fragestellung zum Antrag der SPD und der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90 /DIE GRÜNEN werden zusammengefasst, da sie thematisch Bezug nehmen auf das Wohnungsbauprogramm 2030+, das in die nächste Sitzungsrunde eingebracht wird. Um die Anträge in das derzeit laufende Verfahren einordnen zu können, werden Textpassagen aus dem im Entwurf vorliegenden Wohnungsbauprogramm 2030+ zitiert:

„(...) Ziel des 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 unter anderem 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 Regionalplans Köln einfließen.

Mit der zunehmenden Fokussierung der Wohnungspolitik auf den Bestand steigt dabei die Notwendigkeit einer kleinräumigen Abstimmung von stadtentwicklungspolitisch gewünschten Zielsetzungen der öffentlichen Hand und den aus Sicht der Eigentümer und Investoren machbaren bzw. rentablen Maßnahmen.

(...) Auf Grundlage einer vorgeschalteten Analyse und Prognose der Wohnungsmarktentwicklung werden die zentralen Handlungsfelder und Stellschrauben für die zukünftige

Wohnungsmarktentwicklung in Leverkusen aufgezeigt und mögliche Strategien und Instrumente für die Umsetzung dargestellt.“

- 1. Festsetzung einer Mindestquote für den sozialen Wohnungsbau in Bebauungsplänen**
- 2. Die verbindliche Mindestquote für den sozialen Wohnungsbau wird bei neuen Bauvorhaben auf 30% festgesetzt.**

Auszug Wohnungsbauprogramm 2030+:

„(...) 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.“

„(...) 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.“

Ziel einer verbindlichen Quote von 25-30 % ist somit die Sicherung von bestehenden und die Schaffung von neuen öffentlich geförderten, preisgünstigen Mietwohnungen.

In Bebauungsplänen kann direkt keine verbindliche Mindestquote für den sozialen Wohnungsbau festgesetzt werden, da es dafür keine Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch gibt. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, „auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können“. Zweck einer solchen Festsetzung ist es, dass die Wohngebäude, die auf den betreffenden Flächen errichtet werden, die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Wohngebäuden auf den betreffenden Flächen ist also nicht die tatsächliche Förderung, sondern allein die Förderfähigkeit. Hierbei handelt es sich um eine Kann-Vorschrift, die die Errichtung solcher Wohnungen ermöglicht, es ergibt sich aber umgekehrt keine Verpflichtung zur Errichtung geförderter Wohnungen.

Daher sollte die bislang verfolgte Strategie, für städtische Grundstücke Mindestquoten festzulegen und im Rahmen von privaten Bauvorhaben die Anzahl an sozialem Wohnungsbau in vergleichbarer Höhe zu verhandeln, erst einmal weiterverfolgt werden. Mit dem Ratsbeschluss 2204/2013 vom 15.07.2013 wurde das Thema Preiswerter Wohnraum bereits in das Handlungsprogramm Zukunft Wohnen in Leverkusen aufgenommen. Die Förderung des Baus öffentlicher geförderter Wohnungen wurde wie folgt geregelt:

- a. Auf Potentialflächen in städtischem Eigentum mit Eignung für den geförderten Wohnungsbau verpflichtet sich die Stadt, bei mehr als 10 geplanten Wohneinheiten 20 % und bei mehr als 20 geplanten Wohnungen 25 % als öffentlich geför-

derte Wohnungen errichten zu lassen. Diese Quote für den sozialen Wohnungsbau soll im Rahmen des Planverfahrens Eingang in die Begründung zum Bebauungsplan finden. Bauherren ist diese Quote frühzeitig zu kommunizieren. Die Umsetzung der Quote sowie alle baulichen Verabredungen hierzu werden zwischen Stadt und Investor durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Kann der Investor die Quote nicht oder nicht in voller Höhe realisieren, muss er dieses schriftlich gegenüber der Stadt begründen und gemeinsam müssen Lösungswege gefunden werden.

- b. Auf den Potentialflächen in Privateigentum mit Eignung für geförderten Wohnungsbau wird die Umsetzung der Quote ebenfalls angestrebt. Im Rahmen der Beratungsgespräche mit dem Bauherrn wird der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen für einen Teil der entstehenden Wohnungen verhandelt. Anzustreben sind ebenfalls 20 bzw. 25% je nach Höhe der geplanten Wohnungen (siehe obenstehenden ersten Punkt) verhandelt.
- c. Auf den derzeit vorhandenen Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau, für die bereits rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen bzw. für die ein Planverfahren eingeleitet wurde, soll die empfohlene Nutzung des Baus von geförderten Wohnungen im Rahmen von Beratungsgesprächen mit dem Bauherrn ebenfalls verhandelt werden.

3. Künftig werden Grundstücke verstärkt in Erbpacht vergeben.

Die Stadt vergibt für einen bestimmten Zeitraum, wie z. B. 75 oder 99 Jahre, gegen einen laufenden Erbbauzins Erbbaurechte an kommunalen Wohnungsbauflächen. Die Vergabe in Erbpacht ermöglicht u. a. die gezielte Steuerung von Mietpreisen und der Belegung. Hierbei handelt es sich um eine Maßnahme im Handlungsfeld Baulandentwicklung, die auch im Wohnungsbauprogramm 2030+ thematisiert wird. Die Liegenschaftsverwaltung prüft diese Art der Vergabe bereits intensiver. Im Ergebnis werden anhand einer tiefgehenden Untersuchung die Vor- und Nachteile dieser Vergabeart für Leverkusen dargestellt.

4. Künftig wird verstärkt das Instrument „Konzeptvergabe“ genutzt.

Eine Konzeptvergabe stellt ebenfalls eine Maßnahme dar, um die Vergabe von städtischen Grundstücken mit bestimmten wohnungs- und sozialpolitischen Zielen zu koppeln und auf das Höchstpreisverfahren zu verzichten. Hier kann z. B. auch die Quote für den sozialen Wohnungsbau vorgegeben werden. Diese Art der Vergabe wird auch im Wohnungsbauprogramm 2030+ aufgeführt.

5. Die WGL erhält bei allen neuen zu vergebenden Wohnbauflächen ein Vorkaufsrecht.

Über die WGL hat die Stadt Leverkusen die Möglichkeit, eigene Wohnungsbau- und Stadtentwicklung betreiben zu können. Jetzt schon werden daher städtische Grundstücke der WGL zur Entwicklung angeboten. Auch dieses Thema wird im Rahmen des Wohnungsbauprogramms 2030+ näher betrachtet.

Fazit der Verwaltung:

Im Wohnungsbauprogramm 2030+ werden aktuell Handlungsfelder, Strategien und Instrumente beleuchtet und Handlungsempfehlungen zu wohnungspolitischen Instrumenten und Maßnahmen speziell für die Stadt Leverkusen ausgesprochen. Darauf aufbauend kann ggfs. ergänzend eine Lösung zur sozialgerechten Bodennutzung erarbeitet werden, die für Menschen mit geringem Einkommen günstigen Wohnraum schafft. Hier gibt es allerdings mehrere Lösungsansätze, die betrachtet werden müssen. Es wird daher eindringlich empfohlen, die vorliegenden Anträge in der anstehenden Sitzungsrunde mit dem beauftragten Gutachter zu diskutieren.

Stadtplanung in Verbindung mit Recht und Ordnung