

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FD 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

## Sitzungsvorlage

Datum: 21.03.2016

Drucksache Nr.: **16/0102**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	13.04.2016	öffentlich / Kenntnisnahme

---

### Betreff

### Entwicklungskonzept 'Preisgünstiger Wohnraum'

### Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

### Sachverhalt / Begründung:

In dem am 09.03.2016 vom Bundeskabinett beschlossenen Bericht zum 'Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und zur Wohnungsbau-Offensive' wird festgestellt, dass „die Wohnungsmärkte in Deutschland (...) seit einigen Jahren durch eine anhaltende Dynamik gekennzeichnet [sind]. Deutliche Mietsteigerungen und vielerorts spürbare Engpässe – besonders in Groß- und Universitätsstädten – sind die Folge. Vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen haben Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Dies erhöht den Nachfragedruck auf viele Umlandgemeinden und stadtnahe Landkreise. Der starke Zuzug von Flüchtlingen und ihre Integration in unsere Gesellschaft fordern die Wohnungswirtschaft und die Wohnungspolitik zusätzlich heraus“ (Einleitung des o.g. Berichts, S. 3).

Derzeit sind bei der Stadtverwaltung über 400 Haushalte als wohnungssuchend gemeldet. Laut dem Bericht über das wohnungspolitische Engagement der Stadt Sankt Augustin für die Jahre 2013 und 2014 findet in der Region kein ausreichender Neubau von preisgebundenen Mietwohnungen (S. 23) statt. Insbesondere mangelte es bislang an kleinen Wohnungen für 1 – 2 Personen und großen Wohnungen für 7 und mehr Personen (S. 26).

Nach dem zitierten wohnungspolitischen Bericht stieg zwischen 2010 und 2014 die Zahl der ausländischen Flüchtlinge von 14 auf 165 pro Jahr. Im Januar 2016 betrug die Zahl der untergebrachten Flüchtlinge rund 960 Personen.

Aufgrund der anhaltenden Flüchtlingszuwanderung, vor allem aber aufgrund des bereits

heute in Sankt Augustin bestehenden Mangel an bezahlbarem und angemessenem Wohnraum, wird es erforderlich sein, Möglichkeiten aufzuzeigen den Bau von bezahlbaren (geförderten oder nicht geförderten) Wohnungen in den kommenden Jahren deutlich zu forcieren und die sich daraus ergebenden notwendigen Anpassungsmaßnahmen, z.B. in den Bereichen der Infrastruktur oder ergänzender sozialer Angebote, zu prüfen und wo nötig planerisch und organisatorisch nachzusteuern.

Dieses Problem des Nachholbedarfes im Hinblick auf die Realisierung bezahlbaren Wohnraumes hat sich in der gesamten Region, aber auch in NRW in den letzten Jahren stark potenziert.

Während mit Stand 2014 noch davon ausgegangen wurde, dass Wohnungen mittlerer Größe nicht oder kaum benötigt werden (s.o.), wird durch die künftig anerkannten Asylanten der Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher, also auch mittlerer Größe weiter deutlich ansteigen.

Auf der Grundlage einer umfassenden Bedarfsanalyse und unter Einbeziehung vorhandener Planwerke wie z.B. im Bereich der Stadtplanung (z.B. Flächennutzungsplan), im Bereich der Verkehrsplanung (z.B. ÖPNV- Bedarfsplans) oder anderen vorhandenen einschlägigen Planwerken (z.B. im Bereich der Schul- und Kindergartenplanung oder auch der kommunale Aktionsplan Inklusion, hier insbes. das Handlungsfeld Wohnen) soll ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept als ergänzender Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes 2025 erarbeitet werden.

Im Einzelnen sollen geeignete Baulücken sowie Brach- oder Konversionsflächen lokalisiert und für die Umnutzung priorisiert werden. Die Priorisierung soll Aspekte wie Infrastruktur/ÖPNV, wohnungsnah Grundversorgung, Kinder- und Jugendfreundlichkeit (z.B. Schul- und Kitaplätze), sozial verträgliche Anzahl an bezahlbaren Wohnungen mit dem Ziel einer Durchmischung, Barrierefreiheit, Ökologie und Bodenschutz, Vielfältigkeit der Baustruktur, Sicherheit (z.B. sichere Schulwege, Vermeidung von Angsträumen) aber auch Eigentumsverhältnisse berücksichtigen. Auch die Chancen der Wohnumfeldaufwertung für die fraglichen Bereiche können eine ausschlaggebende Rolle spielen.

Im Rahmen des Planungsprozesses ist eine umfangreiche Bürgerbeteiligung und -information vorgesehen, z.B. in Form von Planungswerkstätten und /oder Bürgerforen. Die Wohnungsbaugenossenschaften werden ebenfalls einzubinden sein.

Daraus abzuleiten sind die Geltungsbereiche konkret aufzustellender Bebauungspläne und die Umsetzungsmöglichkeiten nach §34 Baugesetzbuch. Dabei ist Wert auf die siedlungsräumliche Einbindung zu legen.

Für die betrachteten Nachverdichtungs- und/oder Ergänzungsstandorte sind Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wünschenswert.

Schließlich sollen auf Grundlage der prognostizierbaren Bevölkerungszunahme die notwendigen Infrastrukturanpassungen abgeleitet werden sowie exemplarisch erste Schritte und/oder flankierende Maßnahmen zu einer Verbesserung der sozialräumlichen Einbindung (z.B. zusätzliche soziale Einrichtungen, Quartiers- oder Stadtteilmanagement, ...) gemacht werden. Hier sind insbesondere auch die erforderlichen Anpassungen bei den Flächen für die soziale Daseinsvorsorge z.B. im Bereich der Kindertagesbetreuung, der Schulkapazitäten sowie auch im Bereich der Hilfen zur Erziehung (Jugendwohngruppen und ambulant betreutes Wohnen) zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind Möglichkeiten aufzuzeigen und auf ihre rechtliche Machbarkeit zu prüfen, die auch im nicht geförderten Wohnungsbau zur Senkung von Bau- und Mietkosten beitragen können. Hier seien beispielhaft der Verzicht auf wandhoch geflieste Badezimmer, flexibler Umgang mit Stellplatzaufgaben oder der Verzicht auf Balkone genannt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen hinsichtlich möglicher Förderkulissen aus Landes- oder Bundesprogrammen untersucht und die Förderchancen diskutiert werden.

Für die durch die umwälzenden demographischen Veränderungen der kommenden Jahre hervorgerufenen planerischen Aufgaben wie z.B. die in jedem Fall erforderliche Anpassung bzw. Aufstellung notwendiger Bauleitpläne aber auch für die Betreuung und Bearbeitung des oben skizzierten Konzeptes sowie für die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes und des Denkmalpflegeplans werden im zuständigen Fachdienst weitere personelle Kapazitäten benötigt werden.

Die Verwaltung ermittelt zunächst Planungsbüros mit einschlägigen Referenzen, um diese um Abgabe eines entsprechenden Angebots auf Grundlage des oben genannten Leistungsbildes zu bitten. Danach wird der zeitliche und finanzielle Aufwand näher zu beziffern sein.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung und Beauftragung werden sowohl der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss, als auch alle weiteren Fachausschüsse (Sozialausschuss, Integrationsausschuss, ...) angemessen beteiligt.

Bereits jetzt wird das Stadtgebiet im Hinblick auf für bezahlbaren Wohnraum geeignete Flächen untersucht. Diese sollten dezentral im Stadtgebiet verteilt, städtebaulich integrierbar und geeignet sein, ein ausgewogenes Mischungsverhältnis der unterschiedlich ausgerichteten Wohnbedarfe zu erzielen.

<Name des Unterzeichnenden>

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) ist erst nach Angebotsvorlage bezifferbar.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von  
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.  
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

