

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

## Sitzungsvorlage

Datum: 30.10.2018

Drucksache Nr.: **18/0369**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	20.11.2018	öffentlich / Kenntnisnahme
Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration	03.04.2019	öffentlich / Kenntnisnahme

---

### Betreff

**Entwicklungskonzept Bezahlbarer Wohnraum Vorstellung des Endberichts; Sachstandsbericht**

### Beschlussvorschlag:

Der Umwelt- Planungs- und Verkehrsausschuss und der Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration nehmen die Vorlage und den Bericht zum Entwicklungskonzept Bezahlbarer Wohnraum zur Kenntnis.

Die Ergebnisse der ämterübergreifenden Arbeitsgruppe werden den beiden Ausschüssen zeitgemäß vorgestellt.

### Sachverhalt / Begründung:

Im Zuge der positiven Wirtschaftsentwicklung in der Region aber auch als Folge der anhaltenden Niedrigzinsphase im Finanzwesen hat sich in den vergangenen Jahren eine zunehmend angespannte Situation auf den regionalen Wohnungsmärkten entwickelt. Insbesondere der Mangel an Wohnraum und die als Folge hiervon steigenden Miet- und Immobilienpreise in den Oberzentren Köln und Bonn haben in Form von Überschwappeffekten auch zu steigenden Preisen auf den Wohnungsmärkten in den Umlandkommunen geführt. Als Nachbarstadt von Bonn sind in Stadt Sankt Augustin in den letzten Jahren steigende Immobilienpreise und als Folge hiervon auch steigende Mietpreise spürbar geworden.

Im Zuge dieser Entwicklung wurde im November 2015 (DS Nr. 15/0348) die Verwaltung durch den Haupt- und Finanzausschuss beauftragt,

- den sozialen Wohnungsbau auszuweiten,
- planerisch mögliche Flächen für die Entwicklung für sozialen Wohnungsbau zu identifizieren bzw. hierfür entsprechende Voruntersuchungen einzuleiten,

- die Flächen auch hinsichtlich ihrer Realisierungsmöglichkeiten zu bewerten,
- die Ergebnisse den zuständigen Ausschüssen vorzulegen und Handlungsempfehlungen zu Realisierung von Projekten zu geben.

Seitens der Verwaltung wurde zunächst eine umfassende Bestandsermittlung der Wohnbaupotentiale im Stadtgebiet durchgeführt und im Rahmen eines ersten interfraktionellen Arbeitskreises gemeinsam mit politischen Vertretern erörtert.

Aus den Vorarbeiten und den Erkenntnissen der politischen Abstimmungen wurde ein Aufgaben- und Anforderungskatalog erarbeitet, der Grundlage für die Beauftragung eines externen Planungsbüros war, welches mit der Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes beauftragt wurde. Im Laufe des Jahres 2017/18 wurde in einem Entstehungsprozess gemeinsam mit einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe innerhalb der Verwaltung ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Erste Ergebnisse wurden im Rahmen einer zweiten interfraktionellen Arbeitsrunde der Politik Ende 2017 vorgestellt. Anschließend wurde der Bericht durch das Büro fertiggestellt und innerhalb der Verwaltung erörtert und abgestimmt. Das Ergebnis liegt als Endbericht nun vor.

### **Inhalte des Entwicklungskonzeptes**

Das Entwicklungskonzept besteht aus drei wesentlichen Bausteinen.

Der erste Baustein besteht aus einer umfangreiche Bestandsanalyse. Von Seiten des Büros wurde anhand Quellenauswertung und Expertenbefragung eine Bestandssituation des regionalen und kommunalen Wohnungsmarktes sowohl auf der Angebots- als auch der Nachfrageseite vorgenommen. Im nächsten Schritt wurde ebenso eine Begriffsbestimmung sowie eine Bedarfsanalyse innerhalb des Kernsegments des preisgünstigen Wohnbedarfs bzw. der Deckung der Wohnbedarfe einkommensschwacher Haushalte vorgenommen. Hierbei wurden sowohl Bevölkerungsgruppen, deren Bedarfe an Wohnraum sowie die derzeitige Versorgungssituation analysiert. Aus diesen Informationen wurde eine Bedarfsanalyse sowie eine Bedarfsprognose speziell für die Stadt Sankt Augustin vorgenommen

Im zweiten Schritt wurden die bereits bestehenden Wohnbaupotentialflächen im Stadtgebiet analysiert. Zum einen im Hinblick auf Kriterien wie Wohnbaupotentiale, spezifische Entwicklungsvoraussetzungen (Eigentümerkonstellation und Planungsrecht)- zum anderen auf ihre Eignung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen im Zusammenhang mit der Lage der Entwicklungsflächen zu Versorgungseinrichtungen in der Umgebung. Auf dieser Analyse aufbauen wurde für jede Fläche eine Einschätzung zur Eignung für preisgünstigen Wohnungsbau vorgenommen. Ebenfalls wurde auf Grundlage der ermittelten Wohnraumpotentiale eine Bedarfsermittlung für den kurz- mittel- und langfristigen Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen ab der Entwicklung der Flächen durchgeführt.

Die Flächeninformationen wurden als Steckbrief aufbereitet und sind dem Bericht zusammen mit einer Gesamtübersicht beigelegt.

Aus der Bedarfsprognose und den analysierten Wohnraumpotentialen im Stadtgebiet wurden im letzten Abschnitt modellhaft unterschiedliche Entwicklungsszenarien entwickelt um den heutigen bzw. prognostizierten Bedarf an preisgünstigen Wohnung zukünftig decken zu können. Ebenso wurden weitere Hinweise und Empfehlung zu möglichen Instrumenten für Baulandstrategien aufgezeigt.

Darüber hinaus wurden auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse des Berichts seitens des Büros Vorschläge zu Starterflächen gemacht, die sich für eine zeitnahe Entwicklung besonders eignen. Hierbei handelt es sich um insgesamt fünf Flächen mit einer besonderen Eignung für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie sechs Flächen für den Mehrfamilienhausbau.

### **Weiteres Vorgehen**

Die Ergebnisse und Erkenntnisse des Berichts werden Seitens der Verwaltung bereits teilweise im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung aber auch im Hinblick auf die Abschätzung von weiteren Bedarfen wie Kindergärtenplätzen verwendet. Ebenso werden im Rahmen einer Arbeitsgruppe Maßnahmen erarbeitet, die aus dem Bericht gewonnenen Erkenntnisse im Hinblick auf die Wohnbaupotentiale bei der ämterübergreifende Arbeit stärker zu berücksichtigen und besser verfügbar zu machen.

In diesem Zusammenhang geht es auch um die Frage, wie auf Quartiersebene bei der Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen auch sozialdemographische Daten und Informationen zur bestehenden Sozial- und Jugendhilfeinfrastruktur vor dem Hintergrund einer Sozialverträglichkeit zukünftig stärker Berücksichtigung finden können. U.a. aus diesem Grund sind auch die Stabstellen Sozialplanung und Jugendhilfeplanung mit in den weiteren Prozess eingebunden.

Im Hinblick auf die vom Büro vorgeschlagenen Starterflächen gibt es bereits darüber hinaus erste Entwicklungs- und Vermarktungstätigkeiten. Diese beziehen sich insbesondere auf die Starterflächen im Geschosswohnungsbau. Hier wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 417 Klöckner-Mannstaedt-Straße sowie mit dem bevorstehenden Verkauf der städtischen Fläche an der Bonner Straße (ehemaliger Bauhof) Flächen plan- bzw. baureif gemacht (entweder durch Verkauf oder die Schaffung von Planrecht). Ebenso konnten die zukünftigen Bauträger für die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauvorhaben verpflichtet werden.

Sowohl in den politischen wie auch den verwaltungsinternen Abstimmungsrunden wurde die Frage verneint, ob (wie es in anderen Kommunen praktiziert wird) im Rahmen einer Selbstbindung starre Quoten für die Ausweisung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau festgesetzt werden sollen, so beispielsweise bei dem Verkauf städtischer Grundstücke oder der Schaffung von Planrecht im Rahmen der Bauleitplanung. Ein wesentliches Argument dagegen besteht darin, dass eine starre Quote über das gesamte Stadtgebiet die Sozialverträglichkeit in einzelnen Quartieren, die bereits aus heutiger Sicht sozialplanerisch kritisch sind, zu wenig berücksichtigt.

Die derzeitige Praxis, zumindest in den Fällen, in denen die Stadt aktiv Einfluss auf private Vorhabenträger nehmen kann, sieht so aus, dass im Rahmen der Verhandlungen zu Kaufverträgen oder städtebaulichen Verträgen die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen oder wenigstens preisgedämpfter Wohnungen mit dem jeweiligen Investor verhandelt werden. Dies geschah zuletzt zum Beispiel im Rahmen der Verhandlungen zu den Bebauungsplänen Nr. 417 Klöckner-Mannstaedt-Straße, Nr. 421 Marktstraße wie auch beim Verkauf der städtischen Grundstücke Rathausallee und Bonner Straße (ehemaliger Bauhof). Diese Verträge werden ebenfalls den zuständigen Ausschüssen bzw. dem Rat vorgelegt, welcher hierdurch entsprechenden Einfluss bzw. Kontrolle ausüben kann. Aus Sicht der Verwaltung hat sich diese Praxis zuletzt bewährt. Es wird daher empfohlen, die Verfahrensweise, eine Einigung zur Schaffung von gefördertem Wohnungsbau auf dem Verhandlungsweg zu erzielen, auch zukünftig beizubehalten.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
- hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf            €.

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.

Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.

Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.