ENTWICKLUNGSKONZEPTION "BEZAHLBARER WOHNRAUM" SANKT AUGUSTIN



SchultenStadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22 44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0 Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de www.ssr-dortmund.de

ENTWICKLUNGSKONZEPTION "BEZAHLBARER WOHNRAUM" SANKT AUGUSTIN

Auftraggeber

Stadt Sankt Augustin Stadtverwaltung FB Stadtplanung und Bauordnung, Planung und Liegenschaften 53754 Sankt Augustin

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung Kaiserstraße 22 44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0 Fax: 0231 39 69 43-29 kontakt@ssr-dortmund.de www.ssr-dortmund.de

Hinweis

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Das Urheberrecht der verwendeten Bilder liegt beim Auftraggeber und Schulten Stadtund Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, August 2018

EINLEIT	TUNG	5
метно	DIK UND AUFBAU	6
1	EINORDNUNG DES WOHNUNGSMARKTES SANKT AUGUSTIN	8
1.1 1.2	Determinanten der Wohnungsnachfrage Determinanten des Wohnungsangebotes	8 10
2	AKTUELLE WOHNBEDARFE EINKOMMENSSCHWACHER HAUSHALTE	15
2.1 2.2 2.3 2.4	Begriffsbestimmungen Umfang und Struktur einkommensschwacher Haushalte Angebotsstruktur Versorgungssituation	15 17 21 28
3	BEDARFSPROGNOSE	32
4	FLÄCHENPOOL – ANALYSE DER ENTWICKLUNGSFLÄCHEN	37
4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 4.6	Der Flächenpool Kalkulation des Bebauungspotenzials Zielgruppenspezifische Lagebewertung des Stadtgebietes Weitergehende Bewertung Zusammenfassende Bewertung des Flächenpools Abgleich von Neubaubedarfen und Flächenreserven	37 39 40 44 46 47
5	SZENARIEN ZUR FLÄCHENENTWICKLUNG	50
5.1 5.2 5.2.1	Anforderungen an eine Flächenstrategie denkbare Strategieansätze für Sankt Augustin Szenario 1 – Entwicklung aller Flächenreserven mit besonderer Eignung für preisgünstigen Wohnungsbau	50 51 52
5.2.2 5.2.3	Szenario 2 – Entwicklung aller kommunalen Flächenreserven Szenario 3 – Entwicklung aller Flächenreserven	54 56
6	HINWEISE ZUR BAULANDAKTIVIERUNG	59
6.1 6.2	Instrumente einer Baulandaktivierung Hinweise zur städtebaulichen und sozialräumlichen Einbindung der Flächenpotenziale	60 64
7	EMPFEHLUNGEN ZUR BAULANDAKTIVIERUNG FÜR BEZAHLBARES WOHNE	:N 66
7.1 7.1.1 7.1.2	Empfehlungen zur Auswahl geeigneter Flächen Vorschlag für Starterflächen Empfehlungen für die städtebauliche, infrastrukturelle und sozialräumliche	67 67
	Einbindung von Flächen	71

7.2	Empfehlungen für eine zielgerichtete Neuausrichtung der Baulandstrategie	75
7.2.1	Generelle Hinweise für eine auf geförderten Wohnungsbau ausgerichtete	
	Baulandstrategie	75
7.2.2	Möglichkeiten der Baukostensenkung und Verbesserung der Wirtschaftlichkeit	
	von Wohnbauvorhaben	77
7.2.3	Praxismodelle zur Bereitstellung von Wohnbauland für bezahlbaren Wohnungsbau	78
8	AUSBLICK	81
9	ANHANG	82
10	VERZEICHNISSE	83

EINLEITUNG

Die Stadt Sankt Augustin sieht sich in den nächsten Jahren mit der Aufgabe konfrontiert, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum sowohl für Menschen mit niedrigem Einkommen als auch für in Deutschland anerkannte Flüchtlinge zu schaffen.

Die Stadt, in direkter Nachbarschaft der Universitäts- und Bundesstadt Bonn gelegen, spürt einen erhöhten Nachfragedruck aufgrund zunehmender Wohnungsengpässe und deutlicher Mietsteigerungen im Bonner Stadtgebiet. Zudem hat im regionalen Umfeld in der Vergangenheit kein hinreichender Neubau von preisgebundenen Mietwohnungen stattgefunden, um die vorhandenen Bedarfe zu decken. In Sankt Augustin sind seit 2010 jährlich noch sieben Wohnungen im geförderten Wohnungsbau erstellt worden, in den Jahren 2015 und 2016 gar keine mehr.

Im Stadtentwicklungskonzept 2025 hat die Stadt Sankt Augustin einen Zielrahmen von rund 60.000 Einwohnern festgelegt. Im Hinblick auf die damit verbundene Wohnungsnachfrage und die genannten Herausforderungen bei der Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen ist es herausragende Aufgabe der vorliegenden Entwicklungskonzeption, Entscheidungsgrundlagen zur bedarfsgerechten Mobilisierung der im Stadtgebiet verbliebenen entwicklungsfähigen Wohnbauflächen zu schaffen und geeignete Steuerungsmaßnahmen vorzuschlagen.

Die Entwicklungskonzeption "Bezahlbarer Wohnraum" beinhaltet daher zunächst eine fundierte Marktanalyse und Bedarfsprognose im Teilmarkt des bezahlbaren Wohnens sowie eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der noch vorhandenen Wohnbaulandreserven.

Im Blick stehen aber auch Hinweise und Empfehlungen zur Aktivierung der Flächenreserven, zur infrastrukturellen und sozialräumlichen Einbindung der Flächen sowie zur Förderung des Baus preisgebundener Wohnungen für untere Einkommensgruppen.

METHODIK UND AUFBAU

Die Entwicklungskonzeption "Bezahlbarer Wohnraum Sankt Augustin" beinhaltet vier zentrale Arbeitspakete (siehe Abb. 1):

- Im ersten Kapitel erfolgen zunächst eine Kurzcharakterisierung des Sankt Augustiner Wohnungsmarktes sowie eine regionale Einordnung, um danach den Fokus auf den Teilmarkt des bezahlbaren Wohnens zu legen. In einer Analyse der aktuellen Wohnbedarfe werden zahlreiche Indikatoren zusammengestellt, die die Wohnungsnachfrage und das Wohnungsangebot in diesem Teilmarkt widerspiegeln. Expertengespräche mit institutionellen Wohnungsanbietern in Sankt Augustin und mit Fachämtern geben weitere Einblicke in die Versorgungslage verschiedener Zielgruppen und Hinweise auf bestehende Marktengpässe. Eine Prognose zeigt, wie sich die Wohnraumbedarfe in Zukunft entwickeln können.
- Das Kapitel "Flächenpool" beinhaltet eine Bestandsaufnahme aller Wohnbaureserveflächen sowie eine Bewertung nach einem einheitlichen Kriterienkatalog, der wesentliche Rahmenbedingungen für eine Aktivierung abbildet: Eigentümerkonstellation, vorhandenes Planungsrecht, bestehende Schutzrechte, Bewertung der Wohnlagequalitäten, Kalkulation des Bebauungspotenzials und eine gutachterliche Bewertung der Flächeneignung für den geförderten Wohnungsbau. Flächenspezifische Modellrechnungen zur Zahl der Kinder und Jugendlichen ermöglichen es, die Nachfrage nach sozialen Infrastrukturen zu kalkulieren. Der Flächenpool selbst umfasst eine Karte aller Potenzialflächen und pro Fläche einen Steckbrief mit allen relevanten Informationen. Ein Abgleich von Neubaubedarfen und Flächenreserven zeigt, inwieweit die Flächenpotenziale die Wohnraumbedarfe abdecken können.
- Die Szenarien zur Flächenentwicklung gehen der Frage nach, ob es eine optimale Strategie zur Aktivierung der Flächen gibt. Sie zeigen drei grundsätzlich verschiedene Wege bei der Priorisierung zu entwickelnder Flächenreserven und deren Ergebnisse hinsichtlich der Deckung von Wohnraumbedarfen und der Schaffung sozial durchmischter Quartiere. Weiterführende Hinweise zur Baulandaktivierung ergänzen die Szenarien. Hierbei erfolgt eine Sichtung geeigneter Instrumente des Baugesetzbuches und es werden grundsätzliche Hinweise zur notwendigen städtebaulichen und sozialräumlichen Einbindung der identifizierten Potenzialflächen gegeben.
- Die Handlungsempfehlungen fokussieren auf Strategien und Vorschläge zur Aktivierung von Flächenreserven für den geförderten Wohnungsbau. Im Fokus stehen Überlegungen zur Entwicklung einer Baulandstrategie für Sankt Augustin sowie zu einer geeigneten Vorgehensweise für die Förderung des Wohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln. Verschiedene Handlungsalternativen werden aufgezeigt. Stark umsetzungsorientiert ist der Vorschlag zur Ausweisung von Starterflächen, auf denen erste Erfolge einer Baulandstrategie erzielt werden können. Eine integrierte fachübergreifende Priorisierung und

Entwicklung von Potenzialflächen konnte während der Gutachtenerstellung bereits für zwei Beispielflächen in der Praxis erfolgreich erprobt werden.

Entscheidend für den gesamten Prozess war eine intensive Einbindung relevanter Fachressorts der Stadtverwaltung von Sankt Augustin. Sie begann bereits bei der Bildung des Flächenpools und der Bewertung der Flächen und setzte sich über alle weiteren Bausteine der vorliegenden "Entwicklungskonzeption bezahlbares Wohnen" fort. Ämterübergreifende Arbeitsrunden haben entscheidende Beiträge für die Erstellung des Flächenpools und wichtige Informationen für die Konzepterstellung geliefert; sie haben zudem die Notwendigkeit einer integrierten, ressortübergreifenden Herangehensweise in der Flächenbereitstellung verdeutlicht. Prozessbegleitend wurden Zwischenergebnisse auch in einer interfraktionellen Arbeitssitzung vorgestellt und diskutiert.

Neben Stadtverwaltung und Politik wurden auch die vor Ort relevanten Wohnungsanbieter in das Dialogkonzept eingebunden: Im Rahmen von Marktgesprächen wurden vertiefende Informationen zum Teilmarkt des bezahlbaren Wohnens in Sankt Augustin erhoben, die in das vorliegende Gutachten einflossen.



1 EINORDNUNG DES WOHNUNGS-MARKTES SANKT AUGUSTIN

Das Wohnungsmarktprofil gibt einen Überblick über die wichtigsten Indikatoren am Wohnungsmarkt. Dazu zählen neben der demografischen Entwicklung auch der Neubau sowie Preisentwicklungen. Es werden unterschiedliche Indikatoren ausgewertet und in den regionalen Kontext eingeordnet, um den Wohnungsmarkt in Sankt Augustin treffend analysieren zu können.

1.1 DETERMINANTEN DER WOHNUNGSNACHFRAGE

Die Einwohnerzahl und ihre Veränderung sind eine wichtige Determinante für die Analyse demografisch bedingter Nachfragefaktoren am Wohnungsmarkt. Sankt Augustin verzeichnet seit dem Jahr 2011 ein stetiges Bevölkerungswachstum. Der Zuwachs belief sich bis Ende 2016 auf rd. 2.500 Personen bzw. 4,5 Prozent. Ende 2016 zählte Sankt Augustin knapp 60.000 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

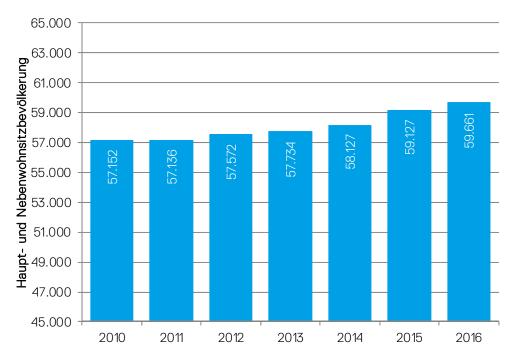


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung Sankt Augustin 2010 bis 2016 SSR; Quelle: Einwohnermeldestatistik der Stadt Sankt Augustin

Im regionalen Vergleich weist erwartungsgemäß die stark wachsende Stadt Köln die größte Dynamik im Bevölkerungszuwachs seit 2011 auf, gefolgt von Bonn. Für Sankt Augustin

zeigt sich ein Wachstum, dessen Kurvenverlauf sich stark an Bonn anlehnt und deutlich vom Rhein-Sieg-Kreis abhebt.

Allerdings erfährt auch der Rhein-Sieg-Kreis, zu dem Sankt Augustin gehört, eine relativ hohe Zuwanderung. Zumeist sind es junge Menschen unter 40 Jahren, die in die Städte und Gemeinden des Kreises zuziehen. Der Kreis ist attraktiv, er bietet Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung und ein nicht unerhebliches Arbeitsplatzangebot. Er ist zudem gut mit Bonn und Köln vernetzt, sodass so genannte Überschwappeffekte aus beiden Großstädten den Zuzug in das Kreisgebiet befeuern. Der beständige Zuzug trägt zu einer ausgewogenen Altersstruktur im Rhein-Sieg-Kreis bei und sorgt für eine stabile Nachfrage der familienbezogenen Infrastrukturen (vgl. hierzu auch empirica 2016).



Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in der Region 2011 bis 2016 SSR; Quelle: IT.NRW, Einwohnermeldestatistik der Stadt Sankt Augustin

Das Wanderungsprofil der Stadt Sankt Augustin ähnelt dem des Rhein-Sieg-Kreises und unterscheidet sich deutlich vom Kölner oder Bonner Profil, das sehr stark vom Zuzug junger Menschen in der Ausbildungs- und Berufseinstiegsphase zwischen 18 und 30 Jahren geprägt ist, während beide Städte bei den Wanderungen von Familien negative Salden aufweisen. Dagegen ist in Sankt Augustin wie auch im übrigen Kreisgebiet die Familienzuwanderung sehr ausgeprägt – ablesbar an den positiven Wanderungssalden von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren sowie von 30- bis 50-Jährigen. Im Unterschied zum Rhein-Sieg-Kreis kann Sankt Augustin allerdings auch bei jungen Erwachsenen und Berufseinsteigern – subsummiert in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen – einen

Wanderungsgewinn verbuchen; dies ist ein Effekt der in Sankt Augustin angesiedelten Hochschule Rhein-Sieg. Die Regionale Wohnraumbedarfsanalyse (vgl. empirica 2016) resümiert zu den Wanderungsbewegungen im Rhein-Sieg-Kreis:

- Es besteht eine ausgeprägte Zuwanderung in den "Speckgürtel" um Bonn, getragen von jungen Personen und Haushalten mittleren Alters, die aus dem Ausland zuziehen.
- Die Zuwanderung aus Bonn in den Rhein-Sieg-Kreis resultiert fast ausschließlich aus Familien.

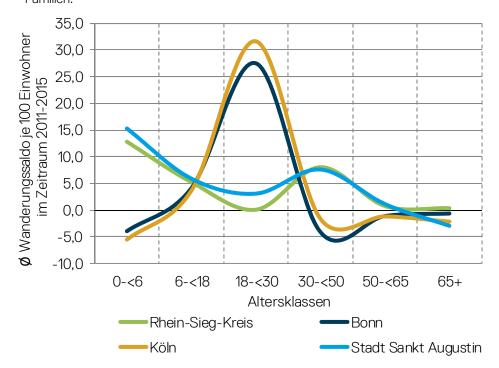


Abb. 4: Wanderungsprofil Sankt Augustin im regionalen Vergleich SSR: Quelle: IT.NRW

1.2 DETERMINANTEN DES WOHNUNGSANGEBOTES

Das Wohnungsangebot in Sankt Augustin ist hinsichtlich wesentlicher Strukturmerkmale typisch für eine Mittelstadt im stark verdichteten Umland einer prosperierenden Großstadt. So liegt der Anteil an Mietwohnungen mit 56 Prozent niedriger als in der Stadt Bonn, aber höher als in anderen, nicht so nah an Bonn gelegenen Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis. Gleiches gilt auch für den Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und für die Wohneigentumsquote. Sankt Augustin zeigt sich im Hinblick auf diese drei Strukturmerkmale als eine Mischung aus urban geprägtem Wohnungsmarkt (wie in Bonn) und dem Familienwohnen in Ein-und Zweifamilienhäusern (wie im ländlichen Umland).

Die Wohnungsleerstandsquote war zum Zeitpunkt des Zensus 2011 (wie in vielen Städten entlang der Rheinschiene mit angespannten Wohnungsmärkten) vergleichsweise niedrig.

	Sankt Augustin	Rhein-Sieg Kreis	Stadt Bonn	NRW
Anteil Mietwohnungen (Stand 31.12.2015)	55,8 %	43,1 %	65,7 %	44,7 %
Wohnungen in MFH (Stand 31.12.2015)	45,4 %	37,5 %	72,9%	57,8%
Eigentumsquote (Stand 2011)	44,7 %	43,1 %	31,4 %	52,3 %
Wohnungsleerstand (Stand 2011)	2,9 %	2,8 %	2,7 %	3,7 %

Abb. 5: Wohnungsbestandsprofil Sankt Augustin im regionalen Vergleich SSR: Quelle: IT.NRW und Zensus 2011

Die Bauintensität gibt, bezogen auf einen vorgegebenen Zeitraum, Aufschluss über den Umfang an realisierten Neubauwohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand. Der Indikator ermöglicht einen Vergleich verschiedener Wohnungsmärkte – in diesem Fall zwischen denen in Sankt Augustin und anderen Gemeinden gleicher Größenklasse (50.000 bis 100.000 Einwohner) in Nordrhein-Westfalen. In Sankt Augustin zeigt sich in den vergangenen Jahren eine ausgeprägte Bauintensität beim Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Bauintensität ist hier um ein Mehrfaches höher als in den übrigen Gemeinden gleicher Größenklasse in NRW, während sie im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser nahezu Durchschnittswerte erreicht.

Die regionale Wohnungsmarktanalyse beinhaltet eine etwas andere Sicht auf Sankt Augustin, da sie nur die Kommunen im Kreisgebiet miteinander vergleicht. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass im Ring der unmittelbar an Bonn angrenzenden Kommunen die Bauintensität im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser unterdurchschnittlich ausgeprägt ist; eine Aussage, die auch auf Sankt Augustin zutrifft. Im Segment der Mehrfamilienhäuser erzielt die Bauintensität im selben Gebiet durchschnittliche Werte, wobei sich Sankt Augustin nach oben abhebt (vgl. empirica 2016, S. 73).

Die Bautätigkeit hat im Jahr 2014 Spitzenwerte erzielt: Es wurden mit 435 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden mehr als doppelt so viele Wohnungen neu errichtet wie in den Jahren davor und danach, als jährlich jeweils 100 bis 220 Wohnungen entstanden. Die Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhausbau nimmt rund ein Drittel aller Baufertigstellungen ein und liegt im Schnitt bei jährlich rd. 30 bis 80 Wohnungen.

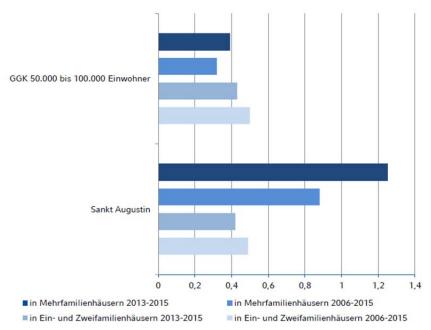


Abb. 6: Bauintensität in Sankt Augustin im regionalen Vergleich

Quelle: Wohnungsmarktprofil Sankt Augustin - Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank

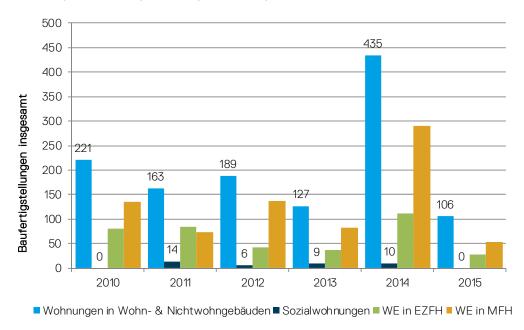


Abb. 7: Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sankt Augustin SSR; Quelle: IT.NRW



Das Preisniveau eines Wohnungsmarktes ermöglicht Rückschlüsse auf die Attraktivität von Wohnstandorten und mögliche Wanderungsmotive. Wenn das Bonner Umland von einem Überschwappeffekt aus der ehemaligen Bundeshauptstadt profitiert, so ist dies zum einen in einem mangelnden Wohnungsangebot in Bonn begründet, zum anderen aber auch in einem Preisgefälle Richtung Umland.

Die Preisniveaus in der Region Köln-Bonn erschließen sich bei einem Blick in den Marktbericht 2016 der KSK-Immobilien (vgl. KSK-Immobilien 2016). Für das Stadtgebiet von Sankt Augustin wird im Segment der Bestandsmietwohnungen ein Preisniveau von durchschnittlich 7,00 bis 8,50 € ausgewiesen. Es liegt damit noch deutlich unter dem Bonner Niveau, das erst ab 8,50 € beginnt. Sankt Augustin bietet daher für Mieterhaushalte ein preislich attraktiveres Angebot als Bonn oder gar Köln. Ein nicht so eindeutiges Preisgefälle ergibt sich im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser. Denn in dem Bonn zugewandten Stadtgebiet von Sankt Augustin werden Kaufpreisangebote für bestehende Eigenheime aufgerufen, die mit 350.000 € höher oder zumindest ähnlich teuer sind wie in Bonn. Nur der Norden von Sankt Augustin bietet eine preislich günstigere Alternative, da dort die Angebotspreise nur bis 350.000 € reichen.

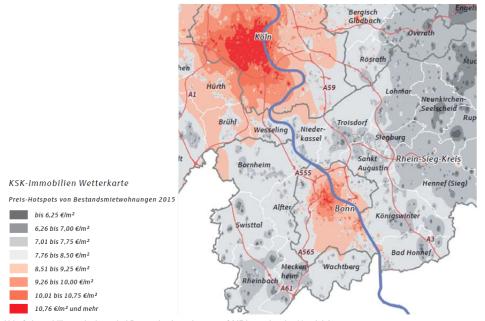


Abb. 8: Immobilienpreisniveau bei Bestandsmietwohnungen 2015 im regionalen Vergleich

Quelle: KSK Immobilien: Marktbericht 2016, S. 23 und 26



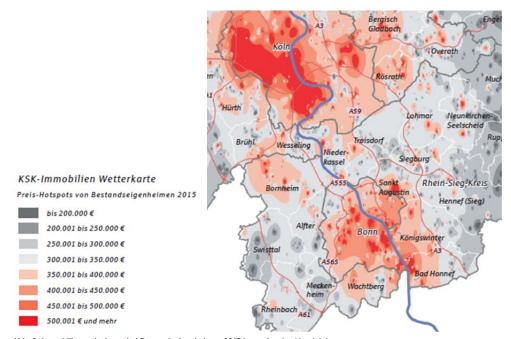


Abb. 9: Immobilienpreisniveau bei Bestandseigenheimen 2015 im regionalen Vergleich

Quelle: KSK Immobilien: Marktbericht 2016, S. 23 und 26

Zusammenfassung Wohnungsmarktprofil

- Die Wohnungsnachfrage in Sankt Augustin wird stark beeinflusst von einer guten wirtschaftlichen Entwicklung in der Region, einem Überschwappeffekt aus Bonn, hervorgerufen durch die starken Versorgungsengpässe am Bonner Wohnungsmarkt, sowie der Zuwanderung aus dem Ausland.
- Sankt Augustin ist ein attraktiver Wohnstandort, dies belegen die Zuwanderungen, und eine Wohnalternative zu Bonn – Letzteres auch in preislicher Hinsicht.
- Der stetige Zuzug vorzugsweise von Familien mit Kindern und jungen Erwachsenen sorgt für eine insgesamt ausgewogene Altersstruktur bei gleichzeitiger Alterung der Bestandsbevölkerung.
- Das Wohnungsangebot ist breit aufgestellt, es besteht ein guter Mix an unterschiedlichen Wohnformen zur Miete oder zur Wohneigentumsbildung.
- Im Vergleich zu anderen an Bonn angrenzenden Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises ist die Bauintensität im Ein-/Zweifamilienhausbau in Sankt Augustin unterdurchschnittlich stark und im Mehrfamilienhausbau ähnlich stark ausgeprägt.
- Alle Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen sind in den Hauptorten Sankt Augustins angespannt (vgl. KSK Immobilien: Marktbericht 2016, S. 16, 18, 20).

2 AKTUELLE WOHNBEDARFE EINKOMMENSSCHWACHER HAUSHALTE

In diesem Kapitel wird der Wohnungsmarkt in Sankt Augustin mit Blick auf das Segment des preisgünstigen Wohnens untersucht. Neben der Analyse der Nachfragefaktoren, zu denen die Sozialdaten sowie Marktgespräche wichtige Informationen liefern, steht die Angebotsseite im Blickpunkt. Aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage werden abschließend die Handlungsbedarfe in einem Teilbereich des Wohnungsmarktes deutlich, für den eine besondere kommunale Verantwortung besteht.

2.1 BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

Im vorliegenden Gutachten werden mehrere zentrale Begriffe verwendet, die nachfolgend erläutert werden.

Sozialwohnung / preisgebundene / öffentlich geförderte Wohnung

Mit den Begriffen Sozialwohnung, preisgebundene bzw. öffentlich geförderte Wohnung sind diejenigen Wohnungen gemeint, die mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen errichtet wurden. Die Zielgruppe dieser Förderung sind die "breiten Schichten" der Bevölkerung. Die Einkommensgrenze für einen Singlehaushalt in der Einkommensgruppe A der Förderung (EKG A) beträgt derzeit 1.530 € netto/Monat. Gefördert werden Mietwohnungen sowie Mieteigenheime, Letztere für große Familien mit fünf und mehr Personen.

Preisgünstiger bzw. bezahlbarer Wohnraum

Hierbei sind Wohnungen gemeint, deren Mietpreise deutlich unterhalb des mittleren Preisniveaus in Sankt Augustin liegen. Das mittlere Preisniveau beläuft sich für 2016 auf 7,10 €/m² (nettokalt). Preisgünstiger bzw. bezahlbarer Wohnraum ist erschwinglich für Haushalte mit Berechtigung zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung (EKG A). Diese Haushalte müssen sich bei der Wohnungssuche – sofern sie Transferleistungen in Form von Leistungen nach SGB II oder SGB XII beziehen – an den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft orientieren. Sie betragen in Sankt Augustin für einen Single- oder Paarhaushalt ca. 6,80 €/m² (nettokalt), für größere Haushalte liegen sie zwischen 6,10 und 6,30 €/m² (nettokalt).

Bewilligungsmiete

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen einer zeitlich begrenzten Mietpreis- und Belegungsbindung. Für ihre Anmietung ist grundsätzlich ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Der Wohnungsanbieter verpflichtet sich, für die Dauer der Mietpreisbindung höchstens die so genannte "Bewilligungsmiete" zu verlangen. Die Städte und Gemeinden sind gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen in so genannte Mietenstufen eingruppiert, die die Höhe der Bewilligungsmiete festlegen.

Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft

Die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft, die die zulässige Miethöhe für Leistungsbezieher nach dem SGB II und SGB XII darstellt, umfasst eine pro Haushaltsgröße angemessene Wohnfläche sowie eine zulässige Miethöhe. Die angemessenen Wohnflächen werden von der Landesregierung vorgegeben, die zulässigen Miethöhen vom Rhein-Sieg-Kreis als Kostenträger der Leistungen für alle kreisangehörigen Kommunen festgelegt. Die Leistungen verstehen sich als eine Mietpreisvorgabe für Wohnungssuchende, die Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII erhalten.

Einkommensschwache Haushalte

Einkommensschwache Haushalte stehen im Mittelpunkt dieser Untersuchung. Es sind diejenigen Haushalte, die aufgrund ihrer Einkommenssituation auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen sind. Synonym kann auch von Niedrigeinkommensbeziehern gesprochen werden. Es handelt sich hierbei um armutsgefährdete Haushalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass ihr Einkommen weniger als 60 Prozent des Durchschnittseinkommens bemisst (vgl. Europäische Kommission: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der Europäischen Union, Ausgabe 2005). In Deutschland lag diese Schwelle im Jahr 2016 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei einem Monatseinkommen von rd. 1.050 € für einen Singlehaushalt (siehe Abbildung 10).

Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen:

- Personen, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitssuchende, im allgemeinen Sprachgebrauch auch "Hartz-IV-Leistungsempfänger" genannt),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (entweder Sozialhilfe bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt oder aber Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten,
- Personen, die Wohngeld beziehen,
- Personen unter der Armutsrisikogrenze, die weder eine der oben genannten Transferleistungen noch Wohngeld beziehen.

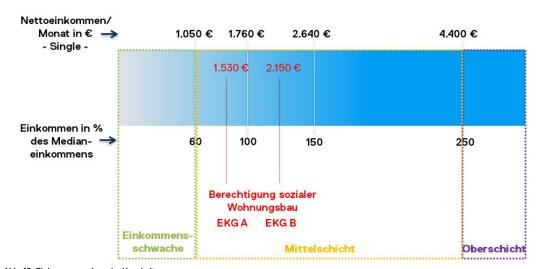


Abb. 10: Einkommensschwache Haushalte
SSR auf Grundlage des sozio-ökonomischen Panels für Deutschland sowie der Wohnraumförderbestimmungen NRW

2.2 UMFANG UND STRUKTUR EINKOMMENSSCHWACHER HAUSHALTE

Die größte Gruppe innerhalb der Transferleistungsbezieher bilden die Bedarfsgemeinschaften mit Grundsicherung nach SGB II. Deren Zahl ist im Betrachtungszeitraum sukzessive angestiegen. Die zweitgrößte Gruppe stellen die Bezieher von Leistungen nach dem SGB XII; auch sie ist angewachsen. Zu ihr gehören Haushalte älterer Personen, die Grundsicherung im Alter beziehen, sowie die Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt. Die Zahl der Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, hatte im Jahr 2015 einen Höhepunkt erreicht, bedingt durch die starken Zuwanderungen auch von Flüchtlingen; inzwischen sind in Sankt Augustin noch 482 Personen leistungsberechtigt und damit noch etwa viermal so viele Menschen wie im Jahr 2013. Lediglich die Gruppe der Wohngeldbezieher ist kleiner geworden; dies entspricht auch dem Trend auf Landes- und regionaler Ebene (z.B. in Bonn, Rhein-Sieg Kreis).

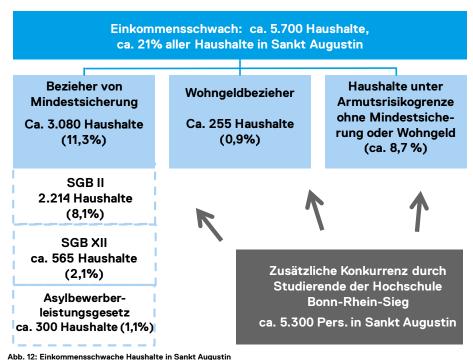
Der Zahlenspiegel zeigt, dass der Umfang einkommensschwacher Personen bzw. Haushalte in Sankt Augustin in jüngster Vergangenheit (um ca. 5 Prozent pro Jahr) gestiegen ist – zurückzuführen auf eine Zunahme der Bezieher von Leistungen nach SGB II, SGB XII und Asylbewerberleistungsgesetz.

Bedarfsgruppe	2013	2016
Bedarfsgemeinschaften mit Grundsicherung nach SGB II	2.088	2.214*
Personen mit Leistungen nach SGB XII	593	683
Personen mit Leistungen nach Asylbewerber- leistungsgesetz	109	482
Haushalte mit bewilligten Wohngeldleistungen (Stand: 31.12.2015)	373	255

Abb. 11: Zahlenspiegel zu Umfang und Entwicklung einkommensschwacher Haushalte in Sankt Augustin SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin, IT.NRW, Jobcenter Rhein-Sieg. * Stand 31.12.2016

Umfang und Anteile einkommensschwacher Haushalte

Folgende Abbildung fasst alle Personenkreise in Sankt Augustin zusammen, die mit oder ohne Transferleistungsbezug dem Kreis der einkommensschwachen Haushalte zugerechnet werden können. Gut jeder fünfte Haushalt in Sankt Augustin (21 Prozent bzw. rd. 5.700 Haushalte) fällt demnach in diese Kategorie und ist dementsprechend auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Dies ist kein ungewöhnlich hoher Wert. Hierzu ein Beispiel aus einer Rhein-Region: Für das gesamte Gebiet des Rhein-Kreises Neuss – Flüchtlinge und Asylbewerber als Wohnungssuchende einbezogen – wird der Anteil ebenfalls auf 21 Prozent geschätzt (vgl. Mietwerterhebung des Rhein-Kreises Neuss 2016).



ADD. 12: EINKOMMENSSCHWACHE HAUSHAITE IN SANKT AUGUSTIN SSR 2017, Datenquelle: Sankt Augustin 2016, IT.NRW, BBSR, Jobcenter Rhein-Sieg, Homepage der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg

Haushaltsgrößen von einkommensschwachen Haushalten am Beispiel der Bezieher von SGB II

Die Zusammensetzung der Zielgruppe einkommensschwacher Haushalte zeigt exemplarisch die Auswertung der Haushaltsgrößenstruktur der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften. Etwa jeder zweite Haushalt ist ein Singlehaushalt und ein Drittel stellen Haushalte mit drei und mehr Personen, zu denen auch die klassischen Familienhaushalte zählen. Etwa jede fünfte Bedarfsgemeinschaft besteht aus zwei Personen: entweder einem Paar ohne Kind oder einer alleinerziehenden Person mit einem Kind. Die Nachfrage einkommensschwacher Haushalte ist somit vorzugsweise auf kleine Wohnungen ausgerichtet.

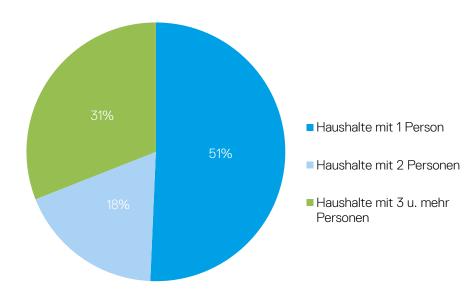


Abb. 13: Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II SSR 2017; Datenquelle: Jobcenter Rhein-Sieg, Stand 31.12.2016

Haushalte unterhalb der Armutsrisikogrenze ohne Leistungsbezug

Eine weitere große Gruppe im preiswerten Segment des Wohnungsmarktes sind Haushalte, die weder Transferleistungen zur Mindestsicherung noch Wohngeld erhalten; sie sind berufstätig, erzielen aber aufgrund von Minijobs, Teilzeitarbeit, geringer Qualifizierung oder gering bezahlter Tätigkeit nur ein geringes Einkommen. Zum Umfang dieser Gruppe liegen zwar keine statistischen Informationen auf kleinräumiger Ebene vor. Nach veröffentlichten Datenauswertungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) lag deren Anteil im Bundesdurchschnitt in folgender Größenordnung: nach den Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) bei 9,7 Prozent (2008), nach den Daten des Sozioökonomischen Panels (SOEP) bei 7,7 Prozent (2011; vgl. BBSR 2015: 34). Für die Stadt Sankt Augustin wird von einem mittleren Wert in Höhe von 8,7 Prozent ausgegangen.

Unterbringung und Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und Asylbewerbern

Die Stadt Sankt Augustin hat entsprechende Kapazitäten zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern bereitgestellt. Die Unterbringungssituation stellt sich je nach Umfang der beiden Gruppen unterschiedlich dar: Bei größerer Nachfrage ist die Belegung dichter als bei schwacher Nachfrage.

Für anerkannte Flüchtlinge und Asylbewerber mit Wohnberechtigung ist eine andere Unterbringung notwendig als für solche mit laufendem Verfahren, um die Übergangseinrichtungen nicht zu überlasten. Zudem hat die am 01.12.2016 von der Landesregierung verfügte Wohnsitzauflage, die bis zum 31.12.2022 Gültigkeit hat, einen Versorgungsdruck erzeugt.

Die Auflagen hinsichtlich der Wohnungsbelegung und der Ausstattung der Wohnungen sind wesentlich geringer als bei einer regulären öffentlichen Förderung. Die Flüchtlingswohnungen bleiben laut derzeitiger Verordnung des Wohnungsbauministeriums für einen Zeitraum von zehn Jahren für Flüchtlinge zweckgebunden und können danach, ggf. nach entsprechenden Umbauten und Aufwertungsmaßnahmen, als reguläre Sozialwohnungen vermietet werden. Dies setzt jedoch voraus, dass sich anerkannte Asylbewerber mit anderweitigem Wohnraum selbst versorgen können. Ist der Wohnungsmarkt für diese Zielgruppe jedoch nicht aufnahmefähig – so wie sich zumindest derzeit die Situation in Sankt Augustin darstellt – werden die Flüchtlingswohnungen auch keinen anderen Zielgruppen zur Verfügung stehen können.

Ende 2016 bezogen nach Angaben der Stadtverwaltung 482 Personen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Hierunter befanden sich sowohl Personen im Asylverfahren als auch solche, die geduldet waren. Nach den Erkenntnissen der Stadtverwaltung ist davon auszugehen, dass diese Personen aufgrund vorliegender Wohnortzuweisungen auch tatsächlich im Stadtgebiet untergebracht werden müssen. Abschätzungen zur weiteren Zuweisung sind mit großen Unsicherheiten behaftet und wurden daher nicht vorgenommen. Die 482 Personen entsprechen bei einer zugrunde gelegten Haushaltsgröße von 1,6 Personen pro Haushalt umgerechnet rd. 300 Haushalten. Die mittlere Haushaltsgröße ist der regionalen Wohnungsbedarfsprognose entnommen (vgl. empirica 2016).

Haushalte mit Leistungsbezug nach SGB XII sowie Wohngeldbezieher

Zu den einkommensschwachen Haushalten, die prinzipiell Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, zählen zwei weitere, allerdings kleinere Gruppen. Die Zahl der Wohngeldbezieher umfasst rd. 255 Haushalte (erfasster Stand am 21.12.2015). Hinzu kommen rd. 683 Leistungsbezieher nach dem SGB XII (erfasster Stand am 31.12.2016), umgerechnet somit rd. 565 Haushalte. Hierbei handelt es sich um Personen, die aufgrund zu geringer Rente, Obdachlosigkeit, Behinderung oder Erwerbsminderung Transferleistungen erhalten. Die überwiegende Mehrheit der SGB XII-Bezieher(85 Prozent) erhält Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung.

2.3 ANGEBOTSSTRUKTUR

Die Auswertungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbestand in der Stadt Sankt Augustin konzentrieren sich auf

- die Rahmenbedingungen zur Anmietung einer geförderten bzw. preisgünstigen Wohnung (Bewilligungsmiete, Kosten der Unterkunft etc.),
- die Anzahl preisgebundener Wohnungen

 sowie auf den prognostizierten Wegfall von Mietpreisbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand.

Profil für bezahlbares Wohnen in Sankt Augustin

Sankt Augustin verfügt mit 7,5 Prozent des Wohnungsbestands über einen im regionalen Vergleich hohen Anteil an gefördertem Wohnraum. Dies erklärt sich daraus, dass in früheren Jahren viel Wohnraum mit öffentlicher Förderung errichtet wurde – ein Umstand, von dem die Stadt Sankt Augustin im Rahmen der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte profitiert.

Der umfängliche preisgebundene Bestand hatte möglicherweise zur Folge, dass bisherige Bindungsverluste nicht in dem Maße ausgeglichen wurden wie anderswo. Die Bauintensität im sozialen Mietwohnungsbau, also der Anteil geförderter Mietwohnungen pro 100 Neubauwohnungen im Mehrfamilienhausbau der Jahre 2010 bis 2015, ist deutlich unterdurchschnittlich. Sie macht lediglich 5 Prozent aller Neubauten im Mehrfamilienhausbereich aus, während im Kreisgebiet im selben Zeitraum bereits dreimal so viel geförderter Wohnungsbau errichtet wurde, im Landesdurchschnitt fast fünfmal so viel und in der Bundesstadt Bonn nahezu siebenmal so viel.

Das Mietpreisniveau liegt, gemessen an der Wiedervermietungsmiete, deutlich niedriger als in der Bundesstadt Bonn. Es handelt sich aber, gemessen am Durchschnitt für den Rhein-Sieg-Kreis, mit 7,10 €/m² (nettokalt) um ein gehobenes Preisniveau.

Der Anteil institutioneller Anbieter – d.h. von Wohnungsunternehmen, Genossenschaften etc. – liegt mit knapp 12 Prozent deutlich höher als im Kreisgebiet, aber niedriger als in Bonn oder im Landesdurchschnitt. Diese Anbietergruppe tritt am Markt eher als professioneller Akteur und Investor für Neubauvorhaben auf denn als Kleinvermieter. Dies kann sich als ein Vorteil erweisen, indem es die Suche nach potenten Partnern für die Steuerung des Wohnungsmarktes erleichtert.

Zwei Drittel der Anbieter von Sozialmietwohnungen sind institutioneller Art; sechs namhafte Wohnungsunternehmen gehören dazu. Auch diese hohe Quote eröffnet theoretisch größere Spielräume für ein gemeinsames Vorgehen in der Bestandssteuerung. Die praktischen Spielräume sind allerdings abhängig von den Investitionsinteressen der jeweiligen Akteure.

	Stadt Sankt Augustin	Rhein-Sieg Kreis	Stadt Bonn	NRW
Anteil geförderte Mietwohnungen & Wohneigentum an allen WE (Stand 2015)	7,5 %	3,9 %	3,7 %	5,4 %
Bauintensität im sozialen Mietwohnungsbau ¹⁾	5,1 %	16,2 %	34,0 %	23,8 %
Ø Wiedervermietungsmiete für Bestandswohnungen 2015	7,10 €/m²	6,80-7,18 €/m² ²⁾	8,60 €/m²	n.n.
Anteil institutioneller Anbieter an allen Wohnungen 2011	11,5 %	6,3 %	20,9 %	16,8 %

Nur Sankt Augustin

Anteil institutioneller Anbieter bei Sozialmietwohnungen 68 %

Tab. 1: Wohnungsmarktprofil bezahlbares Wohnen

SSR 2017; Datenquelle: NRW.Bank; IT.NRW, Stadt Sankt Augustin, eigene Berechnungen; 1) Bauintensität – Anteil geförderte Mietwohnungen pro 100 Neubauwohnungen im Mehrfamilienhausbau 2010-2015; 2) Vergleichswerte aus Troisdorf und Siegburg

Bewilligungsmiete

Für die Dauer der Mietpreisbindung gilt in Sankt Augustin eine Bewilligungsmiete der Mietenstufe 4. Das heißt, die höchstzulässige Miete für eine geförderte Mietwohnung für Haushalte der unteren Einkommensklassen beträgt maximal 6,20 €/m² und für Haushalte mit einem bis zu 40 Prozent darüber liegenden Jahreseinkommen maximal 7,00 €/m².

Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft

Die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft, die die zulässige Miethöhe für Leistungsbezieher nach dem SGB II und SGB XII darstellt, umfasst eine pro Haushaltsgröße angemessene Wohnfläche sowie eine zulässige Miethöhe. Der Rhein-Sieg-Kreis – im Fall von Sankt Augustin der Kostenträger für Leistungen für Unterkunftskosten – legt gemeindespezifisch Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft fest. Sie sind in den Richtlinien des Rhein-Sieg-Kreises zu den Leistungen für Unterkunft nach § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII dokumentiert. Sie verstehen sich als eine Mietpreisvorgabe für Wohnungssuchende, die Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII erhalten. Im Jahr 2018 betrugen die zulässigen Miethöhen, je nach Haushaltsgröße, zwischen 6,75 €/m² (nettokalt) für einen Dreipersonenhaushalt und 7,16 €/m² (nettokalt) für einen Vierpersonenhaushalt. Die angemessenen Wohnflächen werden von der Landesregierung vorgegeben.

Haushaltsgröße in Personen	Angemessene Wohnungsgröße in m²	Kosten der Unterkunft (netto kalt) €/m²
1	bis ≤ 50	7,00
2	> 50 bis ≤ 65	6,92
3	> 65 bis ≤ 80	6,75
4	> 80 bis ≤ 95	7,16
5	> 95	6,82

Tab. 2: Kosten der Unterkunft in Sankt Augustin

SSR 2017; Datenquelle: Richtlinien des Rhein-Sieg-Kreises zu den Leistungen für Unterkunft nach § 35 Abs. 1 und 2 SGB XI, eigene Berechnungen

Angebotsmieten am frei finanzierten Markt

Für die Beurteilung der Versorgungssituation für einkommensschwache Wohnungssuchende ist von Bedeutung, ob neben dem preisgebundenen Wohnungsmarkt auch der frei finanzierte Markt Versorgungsalternativen bietet. Dazu ist ein Blick auf die Preisstrukturen am Mietwohnungsmarkt aufschlussreich.

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank bietet einen sehr differenzierten Einblick in die Preisstrukturen und die Preisentwicklung von 2006 bis 2015:

- Das Neubaumietenniveau ist im Zeitverlauf enorm angestiegen, insbesondere zwischen 2008 und 2013. Seit 2013 ist eine Preisstabilität zu beobachten.
- Im höherpreisigen Mietwohnungsmarkt ab einem Preisniveau von derzeit ca. 8,10 €/m² Wohnfläche steigen die Mieten seit 2008 kontinuierlich an.
- Diese Aussage gilt auch für weitere, niedrigere Preissegmente bis hin zum unteren
 Preisrand aller Mietpreisangebote (5er-Perzentil) (s. jeweils obenstehende Grafik).
- Der Mietpreisanstieg im Bestand spiegelt die Engpässe am Wohnungsmarkt wider. Er betrug im Schnitt 1,7 Prozent pro Jahr und lag damit oberhalb der Inflationsrate, die in den vergangenen Jahren unter 1 Prozent pro Jahr lag. Das untere Preissegment hat sich mit rd. 3 Prozent pro Jahr deutlich stärker verteuert als das gesamte Angebot am freien Mietwohnungsmarkt.
- In regionaler Hinsicht ist das Preisniveau am freien Wohnungsmarkt in Sankt Augustin eher mit Siegburg (oder auch Königswinter, hier ohne Abbildung) vergleichbar, während der Bonner Markt mit einer mittleren Miete von derzeit 8,65 €/m² Wohnfläche deutlich hochpreisiger ist.



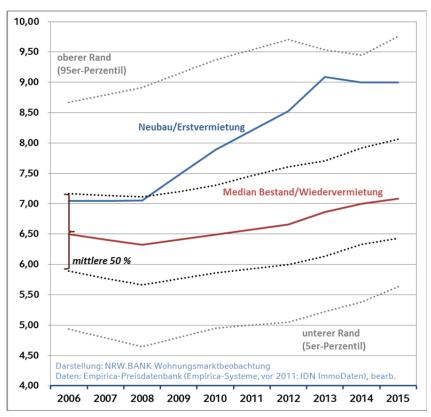


Abb. 14: Mietentwicklung und -niveaus 2006-2015 für die Stadt Sankt Augustin

Quelle: NRW.Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2016

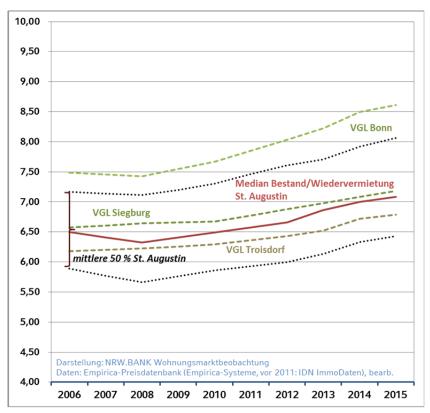


Abb. 15: Mietentwicklung und -niveaus 2006-2015 im regionalen Vergleich

Quelle: NRW.Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2016

Mietpreisniveaus in unterschiedlichen Marktsegmenten

Stellt man die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft, die Bewilligungsmiete im sozialen Wohnungsbau und die Angebotsmieten im frei finanzierten Mietwohnungsmarkt gegenüber, wird Folgendes deutlich:

- Die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft sind hinreichend, damit sich alle Haushaltsformen, die sich an ihnen orientieren müssen, im Sozialen Wohnungsneubau (Einkommensgruppe A) mit Wohnraum versorgen können. Das mittlere Preisniveau am freien Wohnungsmarkt ist jedoch viel zu hoch für diese Haushalte, es übersteigt die Bemessungsgrenzen zum Teil deutlich. Allerdings wird es auch am freien Markt noch ein gewisses Wohnungsangebot im unteren Preissegment geben, das einkommensschwachen Haushalten zur Verfügung steht. Der Umfang dieses Angebotes lässt sich jedoch nicht ausreichend bestimmen. Das Preisniveau am freien Markt wurde von der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank anhand von Wohnungsannoncenauswertungen des Immobilienportals "ImmobilienScout24" gebildet.
- Die mittlere Bestandsmiete (Jahr 2015) von GWG und Bauverein in H\u00f6he von 5,65 €/m² bildet keine Angebots- bzw. Neuvermietungsmiete ab, sondern die durchschnittliche

Miethöhe aller vermieteten Wohnungen in Sankt Augustin. Sie ist daher nicht mit den in der nachfolgenden Grafik dargestellten Angebots-/Neuvermietungsmieten vergleichbar. Dennoch wird sichtbar, dass die Wohnungsbestände sozial orientierter Wohnungsunternehmen in Sankt Augustin im Großen und Ganzen eine Versorgungsalternative am freien Markt für einkommensschwache Haushalte darstellen und somit eine enorm wichtige Versorgungsfunktion ausüben.

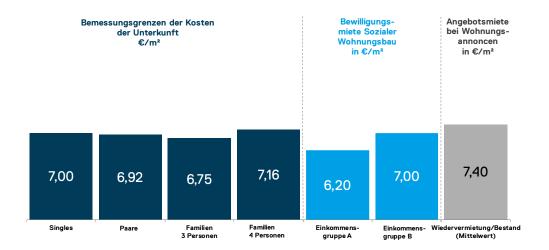


Abb. 16: Mietpreisniveaus 2016/2018 im Vergleich

SSR 2018; Datenquellen: Rhein-Sieg Kreis: Kosten der Unterkunft - Richtlinien des Rhein-Sieg-Kreises zu den Leistungen für Unterkunft nach § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII von 02/2018; Wohnraumförderbestimmungen NRW 2018; NRW.Bank Wohnungsmarktbeobachtung 2016

Bedeutende Bestandshalter von Sozialwohnungen

Mehr als zwei Drittel (68%) aller Sozialwohnungen in Sankt Augustin sind im Besitz von sechs größeren Wohnungsunternehmen:

- Gemeinnützige Baugenossenschaft Sankt Augustin eG,
- Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg Kreis mbH,
- Sahle Wohnen,
- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG,
- GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen,
- LEG Wohnen NRW GmbH.

Alle sechs Unternehmen verfolgen langfristige Bestandsentwicklungsstrategien und sind an einer nachhaltigen Stadtentwicklung interessiert. Dazu gehört auch, Wohnraum für untere und mittlere Einkommen bereitzustellen. Unterschiede bestehen hinsichtlich ihres finanziellen Spielraums für Bestandsinvestitionen und ihrer Eigentümerstrukturen. So gehören die beiden letztgenannten Gesellschaften zu Unternehmen, die Fonds für die Immobilienanlage

anbieten und daher eine stärker auf Renditeziele fokussierte Bestandsbewirtschaftung verfolgen müssen.

Bestand an preisgebundenen Wohnungen

Nach Angaben der Förderbank des Landes Nordrhein-Westfalen, der so genannten NRW.Bank, belief sich der Bestand an preisgebundenen Wohnungen Ende des Jahres 2015 auf 1.506 Wohnungen. Dies sind rd. 6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Ein interkommunaler Vergleich des Anteils von geförderten Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand im Mehrfamilienhausbereich zeigt, dass Sankt Augustin einen überdurchschnittlichen Bestandsumfang aufweist (vgl. NRW.Bank: Preisgebundener Wohnungsbestand 2015, S. 4).

Bautätigkeit im sozialen Wohnungsbau

Im Betrachtungszeitraum 2000 bis 2016 wurden in Sankt Augustin 200 geförderte preisgebundene Mietwohnungen errichtet, d.h. durchschnittlich 13 Wohnungen pro Jahr. Die Bautätigkeit verlief jedoch nicht kontinuierlich, sondern konzentrierte sich auf den Zeitraum bis 2010. Nach 2010 umfasste die Bautätigkeit noch 39 geförderte Wohnungen, also 7 Wohnungen jährlich. In den Jahren 2015 und 2016 entstanden keine preisgebundenen Mietwohnungen.

2.4 VERSORGUNGSSITUATION

Die befragten Marktakteure stellen die Situation am Sankt Augustiner Mietwohnungsmarkt als insgesamt sehr angespannt dar: Die Nachfrage sei riesig. Diese Einschätzung kann aus gutachterlicher Sicht mit Blick auf die äußerst angespannten Wohnungsmärkte in den prosperierenden Großstädten der Rheinschiene sehr gut nachvollzogen werden.

Die Wohnungsengpässe würden mittlerweile nicht nur einkommensschwache Bevölkerungsgruppen betreffen, sondern hätten auch die (untere) Mittelschicht erreicht.

Vorherrschende Marktengpässe

Eine sehr große Wohnungsknappheit sei in folgenden Marktsegmenten zu konstatieren:

- Kleine Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche für Singlehaushalte und bis 65 m² Wohnfläche, geeignet für Paarhaushalte. Es sind diejenigen Haushaltsgrößen, die unter den Transferleistungsbeziehern am häufigsten vertreten sind. Dies gilt in hohem Maße für die Einpersonenhaushalte.
- Barrierearme und barrierefreie Wohnungen. Die Gruppe der Bezieher von Grundsicherung im Alter wächst beständig infolge des demografischen Wandels, aber auch aufgrund zunehmend unterbrochener Arbeitsbiografien. Auch Menschen mit Behinderung

sind häufig auf diesen Wohnraum angewiesen. Während Barrierearmut noch durch Anpassungsmaßnahmen im Bestand geschaffen werden kann, ist Barrierefreiheit ein Ausstattungskriterium, das sich nur im Neubau wirtschaftlich darstellen lässt. Die soziale Wohnraumförderung des Landes NRW schreibt grundsätzlich die Errichtung barrierefreier Wohnungen vor.

- Altengerechte Wohnungen. Die Erklärung für den Engpass ist ähnlich wie bei barrierearmen Wohnungen und ist auf die wachsenden Bedarfe älterer Bürgerinnen und Bürger zurückzuführen. Dass die Versorgungslücke so groß ist, hat mit einem noch zu geringen Angebot an altengerechter Wohnformen im Neubau bzw. durch Bestandsanpassung zu tun.
- Mieteigenheime und sehr große Wohnungen ab 100 m² Wohnfläche. Diese Wohnungsgrößen werden von kinderreichen Familien und Mehrgenerationenhaushalten mit mindestens fünf Haushaltsmitgliedern nachgefragt. Gegenüber den Kleinwohnungen handelt es sich um einen wesentlich kleineren Teilmarkt, in dem aber ein ebenso großes Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage herrscht. Mieteigenheime werden wie auch Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern als Fördergegenstände in der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW aufgeführt.

Eine noch deutlich spürbare Wohnungsknappheit verzeichnen die befragten Marktexperten in folgenden Bereichen:

- Große Wohnungen zwischen 80 und 95 m² Wohnfläche, die sich für Familien mit zwei Kindern bzw. vier Haushaltsmitgliedern eignen.
- Behindertengerechte Wohnungen nach DIN 18040-2, die sich explizit für Menschen mit Bewegungseinschränkungen bzw. für Rollstuhlbenutzer eignen. Hierbei handelt es sich um einen kleinen Teilmarkt.

Von Engpässen betroffene Zielgruppen

Die Nachfrage einkommensschwacher Haushalte am Wohnungsmarkt in Sankt Augustin ist nach Experteneinschätzung in hohem Maße durch zwei Gruppen geprägt: zum einen durch viele Haushalte, die mit kleinen Einkommen zurechtkommen müssen und die sehr preisgünstige Wohnungen suchen; zum anderen durch viele Transferleistungsempfänger, die sich bei der Wohnungssuche an den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft orientieren müssen.

Nach Ansicht der befragten Experten sind innerhalb der Gruppe der Einkommensschwachen alle Zielgruppen gleichermaßen von den bestehenden Marktengpässen betroffen. Allerdings beobachten sie besonders gravierende Engpässe bei ...

- Singles,
- (großen) Familien mit Kindern,

- Senioren,
- Auszubildenden/Studierenden,
- Menschen mit Behinderung (als kleine Gruppe).

Handlungsbedarfe im bezahlbaren Wohnen aus Expertensicht

Die Marktexperten benennen für Sankt Augustin drei sehr dringliche Probleme im Handlungsfeld des bezahlbaren Wohnens, die bereits in anderen Zusammenhängen thematisiert wurden:

- Es gäbe zu wenig bezahlbaren Wohnraum.
- Die Bezahlbarkeit der Mieten sei ein Problem. Die Daten zur Mietpreis- und zur Nachfrageentwicklung zeigen, dass sich dieses Problem unter beiden Gesichtspunkten verschärft: Zum einen sind die Mietpreise gerade im unteren Preissegment gestiegen. Zum anderen ist die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte größer geworden, wie der Zeitvergleich aus Kap. 2.2 belegt.
- Es gäbe zu wenig Bauland, sodass die Bautätigkeit hinter den Bedarfen zurückbleibe. Die Bautätigkeit im sozialen Wohnungsbau ist tatsächlich gegenüber früheren Jahren zurückgegangen, s. hierzu Kap. 2.3.

Zusätzlich benennen Experten weitere Defizite am Teilmarkt des bezahlbaren Wohnens:

- Es fehlen altengerechte Wohnungsangebote.
- Der Wohnraum für Schwellenhaushalte wird knapp. Dies geschieht immer dann, wenn Mietpreise infolge Angebotsverknappung steigen oder weil Umzugsketten durch zu geringen Neubau zu früh abreißen und die nachfragenden Haushalte in zu geringem Maße von Sickereffekten profitieren können.
- Es fehlen geeignete Investoren. Selbst innerhalb der Gruppe der institutionellen Anbieter gibt es solche, die angesichts des derzeitigen "Vermietermarktes" kein Interesse am geförderten Neubau haben, z.B. weil sie das Bauträgergeschäft oder die Zielgruppe scheuen. Es gibt aus gutachterlicher Sicht innerhalb der institutionellen Anbieter jedoch auch solche Unternehmen, die in Sankt Augustin gern geförderten Neubau errichten würden, dieses Interesse aber aus unterschiedlichen Gründen nicht umsetzen können, z.B. aufgrund fehlender Verfügbarkeit von Bauflächen.

Zusammenfassung der aktuellen Wohnbedarfssituation

- Jeder fünfte Haushalt in Sankt Augustin kann als einkommensschwach bezeichnet werden. Diese Größenordnung ist im interkommunalen Vergleich als durchschnittlich einzustufen.
- Die größere Teilgruppe unter den einkommensschwachen Haushalten sind Bezieher von Mindestsicherung, allen voran Bezieher von SGB II-Leistungen. Eine ebenfalls



SCHULTEN STADT- UND RAUMENTWICKLUNG

große Gruppe ist berufstätig, allerdings aufgrund von Minijobs, Teilzeitarbeit oder geringer Entlohnung als geringverdienend einzustufen.

- Marktexperten bestätigen deutliche Versorgungsengpässe im Segment des bezahlbaren Wohnens in Sankt Augustin – für alle einkommensschwachen Zielgruppen.
- Die Versorgungsengpässe sind auf verschiedene Entwicklungen zurückzuführen. So stieg die Zahl der Transferleistungsempfänger, zugleich aber auch die Höhe der Mietpreise im unteren Preissegment, während die Bautätigkeit im geförderten Mietwohnungsbau auf einem niedrigen, unterdurchschnittlichen Niveau verharrt.
- Auch Haushalte aus dem unteren Mittelstand, die nicht zu den Einkommensschwachen z\u00e4hlen, haben mittlerweile Versorgungsprobleme am Wohnungsmarkt.
- Sankt Augustin hat einen großen Bestand an Sozialwohnungen und starke Partner bei den Wohnungsanbietern, da etliche institutionelle Anbieter am Markt agieren.
 Auch diese günstigen Faktoren haben jedoch nicht ausgereicht, um den wachsenden Druck am Markt kompensieren zu können.
- Besonders häufig fehlen kleine bezahlbare Wohnungen. Starke Marktengpässe bestehen auch bei barrierefreien oder -armen sowie altengerechten Wohnungen, die infolge des demografischen Wandels immer häufiger benötigt werden. Ebenso ist ein deutlicher Angebotsengpass bei sehr großen Wohnungen und Mieteigenheimen für Haushalte mit fünf und mehr Personen festzustellen.
- Es sind zwei Faktoren, die die Ausweitung des bezahlbaren Wohnungsangebotes durch Neubau vorrangig behindern: Zum einen ist nicht bei allen potenziellen Investoren ein entsprechendes Interesse vorhanden; Vorbehalte bestehen nicht in erster Linie hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Vorhaben, sondern auch Bedenken gegenüber der Zielgruppe oder dem Bauträgergeschäft spielen hier eine Rolle. Zum anderen wird von den befragten Marktakteuren der Mangel an geeignetem Bauland als Hemmnis angeführt.

3 BEDARFSPROGNOSE

Die Bedarfsprognose ermittelt, wie sich der Wohnraumbedarf einkommensschwacher Haushalte bis zum Jahr 2031 entwickeln wird. Sie gibt Hinweise darauf, ob die bisherige Bautätigkeit im geförderten Wohnungsbau ausreichen würde, um künftigen Wohnbedarfe zu decken, und sie bildet das notwendige Mengengerüst, um zu beurteilen, wie viel Wohnbauland für bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen wäre.

Komponenten der Wohnraumbedarfsprognose für einkommensschwache Haushalte

Die Wohnraumbedarfsprognose für einkommensschwache Haushalte setzt sich aus insgesamt vier Komponenten zusammen:

- Neubedarf aufgrund eines Haushaltszuwachses (Grundlage: Einwohnerprognose),
- Nachholbedarf im Jahr 2016 aufgrund eines bestehenden Versorgungsengpasses,
- Ersatz für künftige Bindungsverluste infolge planmäßigen Auslaufens von Sozialbindungen,
- Wohnbedarf für derzeit zu versorgende Flüchtlinge.

Kommunale Einwohnerprognose

Die Bedarfsprognose fußt auf der städtischen Bevölkerungsprognose für den Zeitraum 2012 bis 2031. Für 2031 prognostiziert sie einen Einwohnerstand von rd. 56.760 Personen (Hauptwohnsitzbevölkerung).

Um die Bevölkerungsprognose in die Wohnungsbedarfsprognose einfließen zu lassen, wurden zwei notwendige Anpassungen vorgenommen:

- Für das Jahr 2016 ermittelt die städtische Bevölkerungsprognose eine Bevölkerungszahl von rd. 56.400 Personen. Die Abweichung gegenüber der tatsächlichen Einwohnerzahl von 59.660 Personen wird den Prognosezahlen differenziert nach Altersgruppen zugerechnet. Außerdem wurden rd. 2.040 Personen mit Nebenwohnsitz hinzugerechnet, da auch sie in Sankt Augustin gemeldet sind und hier Wohnraum nachfragen. Da Sankt Augustin keine Nebenwohnsitzsteuer erhebt, ist allerdings davon auszugehen, dass sich einige Personen aus dieser Gruppe nach Beendigung des Studiums und dem Fortzug aus Sankt Augustin nicht beim Einwohnermeldeamt abmelden. Die Zahl der Nebenwohnsitze wird daher um geschätzte 25 Prozent reduziert.
- Die somit ermittelte Bevölkerungszahl wird in Privathaushalte umgerechnet. Hierzu wurde das Haushaltsmitgliederquotenverfahren eingesetzt. Die altersspezifischen Quoten für Sankt Augustin wurden dem Zensus 2011 entnommen. Ebenso wurde eine für Sankt Augustin spezifische Quote für Personen berechnet, die nicht reguläre Wohnun-

gen, sondern Gemeinschaftsunterkünfte und "Anstalten" bewohnen. Sie werden nicht zu den Haushalten mit Wohnungsbedarf gerechnet. Auch hier bot sich der Zensus 2011 als Datenquelle an.

Neubedarf aufgrund von Haushaltszuwachs

Die auf Basis der kommunalen Einwohnerprognose vorausgeschätzte Zahl der Haushalte ermittelt für Sankt Augustin einen Anstieg um rd. 300 Haushalte bzw. 1,1 Prozent im Zeitraum 2016 bis 2031. Die Haushaltszahl wächst von rd. 27.100 auf 27.400 Haushalte.

Der Haushaltszuwachs erklärt sich zum einen aus dem prognostizierten leichten Bevölkerungsanstieg um rd. 340 Personen bzw. 0,6 Prozent. Zum anderen wirkt aber auch der Trend zu kleineren Haushalten dynamisierend.

Um die zukünftige Entwicklung einkommensschwacher Haushalte abzuschätzen, wird angenommen, dass ihr Anteil von 21 Prozent an allen Haushalten konstant bleiben wird. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derzeit bundesweit keine zuverlässigen Prognosemodelle und Annahmen zur Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage nach Einkommensgruppen bestehen. Aufgrund der Zunahme der Privathaushalte in Sankt Augustin würde sich ihre Zahl um rd. 60 Haushalte erhöhen.

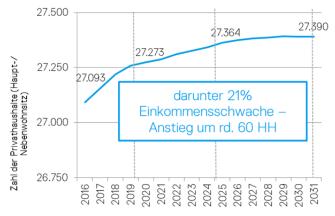


Abb. 17: Entwicklung der Zahl privater Haushalte SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin, Zensus 2011

Nachholbedarf aufgrund eines bestehenden Versorgungsengpasses

Der Wohnungsmarkt in Sankt Augustin ist angespannt, die Wohnungsnachfrage übersteigt das Wohnraumangebot bei weitem. Um den Nachholbedarf zu ermitteln, ist die Zahl der Haushalte mit Wohnraumbedarf den verfügbaren Wohnungen im Jahr 2016 gegenüberzustellen. Zudem ist eine Fluktuationsreserve in Höhe von 2 Prozent einzurechnen.

Zunächst ist die Zahl der Privathaushalte (rd. 27.100) um einen Faktor für gewollte Untermieterverhältnisse zu reduzieren (Quelle: Zensus 2011). Somit sind 26.580 Haushalte mit Wohnungsbedarf anzurechnen. Addiert man eine Fluktuationsreserve von rd. 530 Wohnungen hinzu, ergibt sich ein Bedarf von rd. 27.110 Wohnungen.

Diesem Bedarf steht ein Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden inklusive Wohnheimen von rd. 26.640 Wohnungen gegenüber, von denen rd. 20 Freizeitwohnungen abzuziehen sind. Im Ergebnis umfasst der verfügbare Wohnungsbestand 26.620 Wohnungen.

Damit ergibt sich für 2016 ein Fehlbedarf in Höhe von 490 Wohnungen. Dies bedeutet, dass 490 Sankt Augustiner Haushalte unversorgt sind, jedoch nicht, dass die betreffenden Personen in Obdachlosigkeit leben; vielmehr handelt es sich beispielsweise um junge Erwachsene, die das Elternhaus verlassen und einen eigenen Haushalt gründen würden, wenn ausreichend Wohnraum zur Verfügung stände.

Es wird angenommen, dass sich unter den 490 unversorgten Haushalten 21 Prozent Einkommensschwache befinden. Dies ergibt einen Nachholbedarf für einkommensschwache Haushalte in Höhe von rd. 100 Wohnungen.

Ersatz für künftige Bindungsverluste

Für die derzeitigen Sozialmietwohnungen existiert eine Vorausberechnung der künftigen Bindungsverluste auf Basis der vereinbarten Tilgungszeiträume für die öffentlichen Darlehen, wonach der derzeitige Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen in Höhe von 1.506 Wohnungen (Stand 31.12.2015) bis zum Jahr 2030 um rund ein Fünftel abschmelzen wird: Rund 290 Wohnungen werden bis dahin aus der Mietpreisbindung fallen.

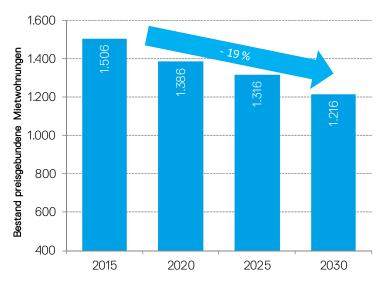


Abb. 18: Entwicklung preisgebundener Mietwohnungen

SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin

Aus den geführten Expertengesprächen mit Wohnungsanbietern ließ sich entnehmen, dass bei einem Teil der geförderten Wohnungen, die demnächst aus der Bindung fallen werden, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, um sie zukunftsfähig zu machen. Bei einer Neuvermietung mit entsprechender Anhebung des Mietpreisniveaus oder einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung könnten diese Wohnungen wahrscheinlich nicht mehr dem preisgünstigen Marktsegment zugerechnet werden.

Der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen lässt sich jedoch nicht zuverlässig voraus schätzen. Es wird daher angenommen, dass rd. 100 der 290 Wohnungen mit Bindungsverlust aufgrund von Modernisierung und Mietpreisanhebung nicht mehr für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung stehen werden.

Wohnraumbedarfe für Flüchtlinge

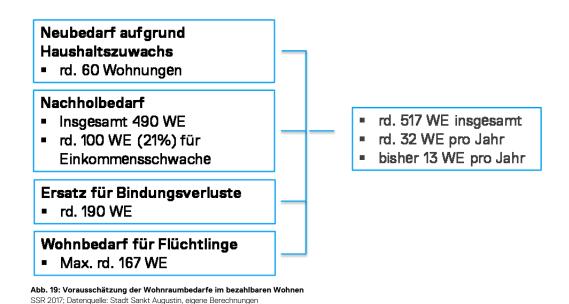
Im Mai 2017, zum Zeitpunkt der Datenanfrage für die vorliegende Wohnraumkonzeption, ging die Stabstelle Wohnen der Stadt Sankt Augustin davon aus, dass der überwiegende Teil der zugewiesenen Personen nach dem FlüAG, der sich zu dem Zeitpunkt noch im Asylverfahren befand (ca. 390 Personen), im Rahmen der Wohnortzuweisung der Stadt zugewiesen wird und untergebracht werden muss. Eine Umrechnung dieser Personen in Haushalte ergab einen entsprechenden Wohnraumbedarf für rd. 167 Haushalte.

Aussagen zu weiteren Zuweisungen sind mit großen Unsicherheiten behaftet und wurden daher nicht vorgenommen.

Zusammenfassung der Bedarfe

Addiert man die vier verschiedenen Bedarfskomponenten, so kann sich bis zum Jahr 2031 ein zusätzlicher Bedarf von 517 bezahlbaren Wohnungen entwickeln. Hierfür ist zusätzlicher Wohnraum zu schaffen. Umgerechnet müssten jährlich durchschnittlich 32 Wohnungen mit öffentlicher Förderung entstehen, um die künftigen Bedarfe zu decken. Realisiert wurden im langfristigen Durchschnitt betrachtet jedoch nur 13 Wohnungen jährlich; aktuell sind es noch weniger. Es besteht also eine hohe Diskrepanz zwischen erforderlicher und tatsächlicher Bautätigkeit in diesem Bereich.

Der größte Wohnraumbedarf besteht aktuell. Erstens ist derzeit ein Nachholbedarf in Höhe von schätzungsweise 100 Wohnungen vorhanden, daher auch die große Marktanspannung im Segment des bezahlbaren Wohnens. Zweitens bestehen weitere Bedarfe in der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen, die auch eher kurz- bis mittelfristiger Natur sind. Daher verstellt ein o.g. Durchschnittswert von 32 Wohnungen pro Jahr, dass die notwendige Bautätigkeit aktuell noch weit darüber liegt.



Zusammenfassung der Ergebnisse der Bedarfsprognose

- Der Bedarf an preisgebundenen Wohnungen wird in Zukunft nicht ab-, sondern zunehmen. Zu dem Anstieg tragen vor allem die Bindungsverluste im Wohnungsbestand bei, denn einige dieser Wohnungen werden durch Modernisierungen und Mieterhöhungen nicht mehr für Einkommensschwache zur Verfügung stehen. Es ist aber auch mit einem absoluten Zuwachs an einkommensschwachen Haushalten zu rechnen, da die Zahl der Haushalte in Sankt Augustin insgesamt ansteigen wird.
- Eine zunehmende Altersarmut kann die Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte in Sankt Augustin, vor allem mit Blick auf barrierefreie und altengerechte Wohnformen, weiter steigen lassen. Aufgrund der Schwierigkeit, hierzu verlässliche Trendprognosen zu erstellen, wurde auf eine weitere Modellrechnung verzichtet. Generell ist an dieser Stelle auf die großen Unsicherheiten in Prognosen hinzuweisen, die auf Vorausschätzungen zur Einkommensentwicklung über einen Zeitraum von mehreren Jahren beruhen.
- Bestehende Angebotsdefizite im bezahlbaren Wohnen dürften sich erhöhen, wenn nicht durch Neubau gegengesteuert wird.
- Der größte Wohnungsbedarf besteht derzeit. Es fehlen schätzungsweise rd. 100 Wohnungen, um bestehende Angebotsengpässe abzubauen, und weitere rd. 170 Wohnungen, um die Wohnraumversorgung von zugewiesenen Asylbewerbern und Flüchtlingen mit Bleibeperspektive sicherzustellen.
- Der geförderte Wohnungsbau ist dringend anzukurbeln. In 2015 und 2016 wurde keine einzige preisgebundene Wohnung errichtet, trotz der hohen Angebotsengpässe.

4 FLÄCHENPOOL – ANALYSE DER ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgt eine Zusammenstellung und Bewertung aller potenziellen Wohnbauflächen in Sankt Augustin, um einen Überblick über ihre Qualitäten, ihre Eignung für den Wohnungsbau zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte und die Chancen auf eine Flächenaktivierung zu erhalten.

4.1 DER FLÄCHENPOOL

In Abstimmung mit der Stadt Sankt Augustin wurden die Wohnbaupotenzialflächen festgelegt. Diese Flächen stellen das insgesamt vorhandene Wohnbauflächenpotenzial der Stadt Sankt Augustin dar. Hierbei wurden allerdings keine vorhandenen Baulücken einbezogen.

Es handelt sich insgesamt um 48 potenzielle Wohnbauflächen, auf denen insgesamt etwa 5.640 Wohnungen realisiert werden können.



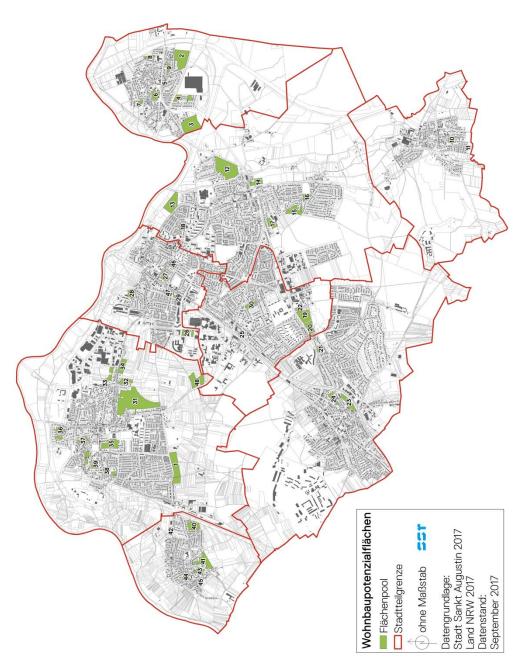


Abb. 20: Übersicht über die Wohnbaupotenzialflächen der Stadt Sankt Augustin SSR 2017; Datenquelle: Sankt Augustin

4.2 KALKULATION DES BEBAUUNGSPOTENZIALS

Das Bebauungspotenzial der insgesamt 48 Potenzialflächen lässt sich aus der Größe der Flächen, der möglichen Bebauungsart und der spezifischen Flächenkennziffer ermitteln. Bei der Bebauungsart wurde zwischen Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH), für Mehrfamilienhäuser (MFH) und für gemischte Bebauung unterschieden. Die Zuordnung der Bebauungsart pro Fläche wurde mit der Stadt Sankt Augustin abgestimmt und stellt eine grobe Orientierung für mögliche Bebauungsarten dar, die nur für dieses Gutachten Gültigkeit besitzt.

Bei gemischten Bauflächen wurde ein ortsspezifischer Flächenanteil von 20 Prozent für Mehrfamilienhäuser und 80 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser angesetzt.

Die Größe der jeweiligen Fläche wurde auf Grundlage des Flächenkatasters der Stadt Sankt Augustin ermittelt.

Die Flächenkennziffern, die die notwendige Fläche in m² pro Neubauwohnung widerspiegelt, wurden ortsspezifisch erhoben und mit der Stadt Sankt Augustin abgestimmt. Sie basieren auf Auswertungen eines repräsentativen Pools von bebauten B-Plan-Flächen, die in den vergangenen Jahren in Sankt Augustin entwickelt wurden. Die Flächenkennziffern wurden in Abhängigkeit von der Bebauung der Fläche (reine EZFH, reine MFH, Mischfläche) erhoben.

Folgende Ergebnisse in der Kalkulation des Bebauungspotenzials lassen sich festhalten:

- Im Ergebnis umfassen die insgesamt 48 Wohnbaupotenzialflächen eine Größe von über 760.000 m², d.h. rund 76 ha. Die Hälfte der Flächen könnte für gemischte Bebauung infrage kommen.
- Das Bebauungspotenzial beläuft sich auf rd. 3.560 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbau, rd. 2.080 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau.

Flächenpool	Anzahl	Größe in m²	Flächenkennziffer m²	Rechnerisch mögliche Wohnungen						
		gesamt	pro WE	in EZFH	in MFH	gesamt				
Flächen für EZFH	18	133.751	186	719	0	719				
Flächen für MFH	6	48.030	90	0	534	534				
Flächen für EZFH & MFH	24	578.954	163 (EZFH) 75 (MFH)	2.842	1.544	4.386				
Summe	48	760.735		3.561	2.078	5.639				

Tab. 3: Kalkulierte Bebauungspotenziale

SSR 2017; Datenquelle: SSR auf Grundlage der Auswertungen des FD Planung und Liegenschaften Sankt Augustin, eigene Berechnungen

4.3 ZIELGRUPPENSPEZIFISCHE LAGEBEWERTUNG DES STADTGEBIETES

Die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen ist ein entscheidender Faktor für die Zielgruppeneignung einer Wohnbaupotenzialfläche, die nicht nur bei einkommensschwachen Haushalten, aber im Besonderen bei dieser Gruppe eine Rolle spielt. Je nach Lebenssituation und Haushaltsstruktur wird bei der Wohnraumsuche die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Nahversorgung, Schulen, Erholungsflächen oder medizinischer Versorgung von den Haushalten unterschiedlich stark gewichtet.

Um die Zielgruppeneignung der Flächen des Flächenpools zu bewerten, hat SSR für Sankt Augustin eine integrierte Erreichbarkeitsanalyse durchgeführt. Sie analysiert kleinräumige Lagequalitäten für verschiedene Zielgruppen unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktureinrichtungen:

- Nahversorgungsstandorte
- ÖPNV-Haltestellen
- Grundschulen
- Kindertageseinrichtungen
- Ärzte
- Apotheken
- Spielplätze
- Grünflächen

Die Ergebnisse der Lagebewertung fließen im Detail in die Bewertung jeder einzelnen Wohnbaupotenzialfläche als eigenständige Bewertungskategorie ein.

Unterscheidung von Zielgruppen

Für jede Zielgruppe erfolgt die Analyse eines spezifischen Versorgungsangebots mit unterschiedlichen Zielwerten für optimale und hinreichende Erreichbarkeit, die auf Empfehlungen aus wissenschaftlicher Literatur und gesetzlichen Rahmenbedingungen beruhen. Die Untersuchung wurde für die Zielgruppen "Haushalte mit Kindern", "Kinderlose Alleinstehende und Paare" sowie "Seniorenhaushalte" durchgeführt. Für die Berechnung der Erreichbarkeit werden Luftlinien-Entfernungen zugrunde gelegt.

Für Haushalte mit Kindern spielt die Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und Spielplätzen eine zentrale Rolle. Eine gute ÖPNV-Anbindung ist insbesondere für die eigenständige Mobilität der Kinder und Jugendlichen von großer Bedeutung. In familienfreundlichen Lagen sind die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen fußläufig gesichert.

Für die Zielgruppe "Kinderlose Alleinstehende und Paare" spielt die Erreichbarkeit von kinderbezogenen Standorten keine Rolle. Ebenso ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Gesundheitseinrichtungen in den meisten Fällen nicht erforderlich. Für diese Haushalte, häufig Singles oder junge Paare, sollten in erster Linie die Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs sowie der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Grünflächen in fußläufiger Entfernung möglich sein.

Für seniorengerechte Wohnungsangebote spielt die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sowie von öffentlichen Verkehrsmitteln eine wichtige Rolle. Grundsätzlich nimmt die Mobilitätseinschränkung im Alter zu, sodass für alltägliche Erledigungen nur noch kürzere Entfernungen bewältigt werden können. Im fußläufig erreichbaren Wohnungsumfeld sollten sich für Angehörige dieser Zielgruppe zudem öffentliche Grünflächen sowie Gesundheitseinrichtungen wie Ärzte und Apotheken befinden.

	Haushalte	mit Kindern		le / Paare ohne nder	Senioren					
Standortanforderungen										
Nahversorgung	unter 500m	unter 750m	unter 500m	unter 750m	unter 300m	unter 500m				
ÖPNV (Bus-Haltestelle)	unter 300m	unter 600m	unter 300m	unter 600m	unter 200m	unter 400m				
Öffentliche Grünflächen	unter 350m	unter 500m	unter 350m	unter 500m	unter 250m	unter 400m				
Medizinische Versorgung (Hausarzt)	-	=	-	-	unter 500m	unter 750m				
Medizinische Versorgung (Apotheke)	=:	1=1	-	-	unter 500m	unter 750m				
Grundschule	unter 700m	unter 1.000m	5	-	-	51				
Kindergarten	unter 500m	unter 750m	-	-	2	<u>u</u> :				
Spielplatz	unter 500m	unter 750m	-	-	-	-				

Abb. 21:Werte der integrierten Erreichbarkeitsanalyse

Quelle: SSR 2017 auf Basis Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen: Neubau Stadtquartiere. DGNB Handbuch für nachhaltiges Bauen.

Lagekategorien

In der Gesamtbetrachtung der einzelnen Erreichbarkeitswerte im Rahmen der GISbasierten Stadtraumanalyse ergeben sich Kategorien der Erreichbarkeit bzw. abgestufte "integrierte Lagen" für die jeweiligen Zielgruppen:

 A-Lage: Alle Infrastrukturangebote befinden sich in optimaler Entfernung; das bedeutet, alle für eine Zielgruppe herangezogenen Kriterien liegen innerhalb des geringeren Entfernungsradius.

- B-Lage: Alle Versorgungsangebote sind in mindestens hinreichender Entfernung fußläufig erreichbar. Alle für eine Zielgruppe herangezogenen Kriterien liegen mindestens innerhalb des weiträumigeren Entfernungsradius.
- C-Lage: Mindestens die Hälfte der für die jeweilige Zielgruppe betrachteten Versorgungsangebote ist in hinreichender Entfernung fußläufig erreichbar.
- Unversorgte Bereiche: Bereiche, in denen weniger als die Hälfte der für die jeweilige Zielgruppe betrachteten Versorgungsangebote in hinreichender Entfernung erreichbar ist, fallen in keine Kategorie und gelten im Ergebnis dieser Analyse als unterversorgt.

Ergebnisse der zielgruppenorientierten Erreichbarkeitsanalyse

Die Ergebnisse der Erreichbarkeitsanalyse werden im Folgenden für das gesamte Stadtgebiet dargestellt.

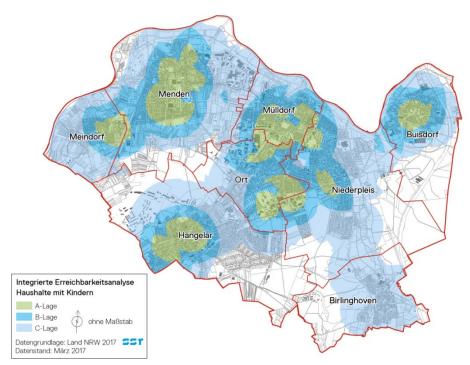


Abb. 22: Integrierte Erreichbarkeitsanalyse für Haushalte mit Kindern SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin



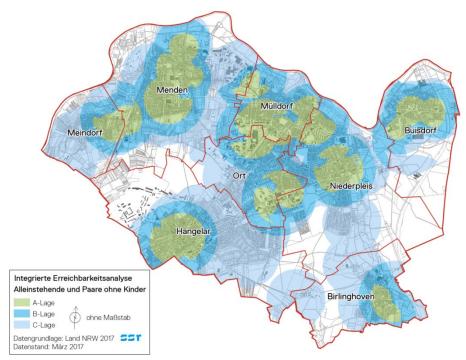


Abb. 23: Integrierte Erreichbarkeitsanalyse für kinderlose Alleinstehende und Paare

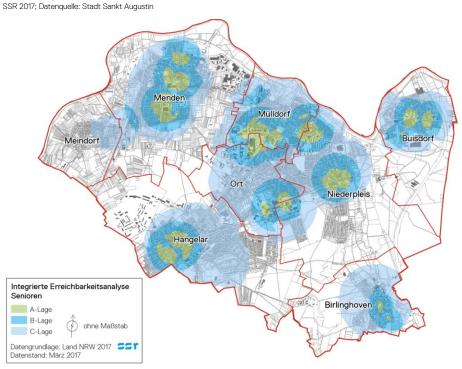


Abb. 24: Integrierte Erreichbarkeitsanalyse für Seniorenhaushalte SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin

4.4 WEITERGEHENDE BEWERTUNG

Neben der Bewertung der Zielgruppeneignung der Potenzialflächen durch Bemessung der Erreichbarkeit von Infrastrukturen erfolgt eine weitergehende Untersuchung anhand verschiedener Kriterien. Im Einzelnen wurden untersucht:

- Eigentümerkonstellation und -Eigentümerinteressen,
- bestehende Nutzungen und vorhandene bauliche Anlagen,
- Störgrad durch Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm,
- vorhandene Schutzrechte,
- Altlastensituation,
- planungsrechtliche Situation,
- Erschließungssituation,
- Potenzial für ein soziales Vertriebsmodell, d.h. für eine Vergabe nach sozialen Kriterien wie zum Beispiel für geförderten Wohnungsbau,
- Bodenpreis,
- denkbare Bebauung,
- Realisierungszeitraum,
- Flächeneignung für Wohnbebauung im geförderten Wohnungsbau,
- Flächenbedarf zur Bereitstellung zusätzliche Plätze in Kitas und Grundschulen.

Die Informationen flossen zusammen mit der Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse und der Kalkulation der Bebauungspotenziale in den Flächenpool im Sinne einer Datenbank sowie in Flächensteckbriefe ein. Hinweise zu den Steckbriefen befinden sich Kap. 9.

Erläuterung der Bewertungskriterien

Bei dem Kriterium **Eigentümerkonstellation** wurde unterschieden zwischen Privaten und der Kommune Sankt Augustin als Flächeneigner. Zudem ist bei der Mobilisierung von Flächen generell auch von Interesse, ob es sich um einen oder nur wenige Eigentümer oder um Streubesitzt handelt. Die Eigentümerinteressen wurden, soweit bekannt, aufgenommen. Die Informationen steuerte die Stadt Sankt Augustin bei.

Die **bestehende Nutzung** und vorhandene bauliche Anlagen können als Restriktion für die Mobilisierung einer Fläche wirken. Aussagen hierzu wurde durch Information der Stadt Sankt Augustin in Verknüpfung mit Luftbildauswertungen gewonnen.

Zur Erfassung des (potenziellen) **Störgrads durch Lärm** wurde auf Informationen der Stadt Sankt Augustin in Verbindung mit der NRW-weiten Kartierung von Umgebungslärm (www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de) zurückgegriffen. Mit der Ausgestaltung der konkreten Bebauung sowie aktiven Lärmschutzmaßnahmen kann zwar im Rahmen der Realisierung auf diese Störung reagiert werden; dennoch kann die Störung durch Lärm bei

dieser ersten Bewertung als Restriktion für die Mobilisierbarkeit von Flächen (z.B. durch Kosten und Verfahrensaufwand) angesehen werden.

Kenntnisse zu möglichen **Altlastenverdachtsflächen** steuerte die Stadt Sankt Augustin bei. Vorhandene Altlasten können die Bebauung einer Fläche erschweren, verzögern (durch notwendige Voruntersuchungen), verteuern oder unmöglich machen.

Die **planungsrechtliche Situation** wurde durch die Festsetzung im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin und durch den Stand der Bauleitplanung abgebildet. Die Informationen erfolgten durch die Stadt Sankt Augustin. Sie fließen vorzugsweise in die Beurteilung des Realisierungszeitraumes einer möglichen Flächenaktivierung für den Wohnungsbau ein.

Soweit möglicherweise erschwerende Bedingungen für die **Erschließung** der Wohnbaupotenzialfläche zu erwarten sind, fließt diese von der Stadt Sankt Augustin übermittelte Einschätzung mit in die Bewertung der Flächenmobilisierung ein.

Schutzrechte auf (Teil-)Flächen bestehen, wenn sie als Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet, Landschafts- oder Naturschutzgebiet oder als Gebiet mit Biotopschutz ausgewiesen sind oder wenn noch vorhandene Gebäude unter Denkmalschutz stehen. Diese Schutzrechte sind prinzipiell in eine Abwägung bezüglich der künftigen Nutzung der Fläche und ihrer Aktivierung als Wohnbaufläche einzubeziehen und wirken eher restriktiv. Die Informationen zu Schutzrechten wurden aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans sowie aus dem Geodienst NRW für Überschwemmungsgebiete übernommen und durch die Stadt Sankt Augustin überprüft und ergänzt.

Ob ein Potenzial für ein **soziales Vertriebsmodell** gegeben ist, entscheidet sich danach, ob die betreffende Fläche im städtischen Eigentum ist. Ein soziales Vertriebsmodell kann beispielsweise die Kopplung der Flächenvergabe an Quoten für den sozialen Wohnungsbau oder an bestimmte Zielgruppen des Wohnungsmarktes umfassen.

Das Kriterium des **Bodenrichtwertes** wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und veröffentlicht (vgl. BORIS NRW 2017). Ein niedriger Bodenpreis wirkt sich vorteilhaft auf die wirtschaftliche Kalkulation von Bauvorhaben im geförderten Wohnungsbau aus.

Denkbare Bebauungsformen, differenziert nach Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Mischgebieten, wurden zunächst seitens des Gutachters anhand der Bebauungsstrukturen in angrenzenden Wohngebieten abgeschätzt und durch die Stadt Sankt Augustin überprüft. Annahmen zu möglichen Bebauungsformen sind in diesem Gutachten Grundlage für die Kalkulation von Bebauungspotenzialen auf den Flächenreserven.

Die Überprüfung potenzieller Wohnbauflächen mit dem Kriterium der Erreichbarkeit von nachfragespezifischen Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen basiert auf der Erkenntnis, dass die verschiedenen einkommensschwachen Zielgruppen in ihrem Mobili-

tätsverhalten häufiger auf einen PKW verzichten (müssen) als andere Bevölkerungsschichten.

Das Kriterium "Möglicher **Realisierungszeitraum**" unterscheidet zwischen kurzfristiger (1-3 Jahre), mittelfristiger (3-5 Jahre) und langfristiger Realisierung (über 5 Jahre). Die Einschätzung erfolgte seitens des Gutachters auf Basis des Stands der Bauleitplanung, der Festsetzungen im Flächennutzungsplan, weiterer notwendiger planerischer Hinweise zur Erschließungssituation, zu Altlastenverdachtsflächen und Schutzrechten. Außerdem floss das Eigentümerinteresse, soweit bekannt, entscheidend in die Bewertung ein.

Die Flächeneignung für Wohnbebauung im geförderten Wohnungsbau versteht sich als eine Priorisierung der Flächen vor dem Hintergrund bislang bekannter Informationen. Diese beziehen sich ausschließlich auf die Ergebnisse der Erreichbarkeitsanalyse von Infrastrukturen, auf planungsrechtliche Restriktionen, den Störgrad durch Lärm, die Höhe der Bodenrichtwerte und die Einschätzung zur Anwendung eines sozialen Vertriebsmodells. Weitere wichtige Bewertungskriterien – etwa die Frage, ob vorhandene schulische und Kinderbetreuungseinrichtungen noch aufnahmefähig sind – bleiben hierbei außen vor. Die Flächeneignung wurde seitens des Gutachters bewertet.

Der flächenrelevante Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen wurde durch den Gutachter auf der Grundlage verschiedener Modellschritte prognostiziert. Erstens wurden Modellrechnungen zu Umfang und Altersstruktur der Bevölkerung bei Erstbezug der Wohnbaupotenzialflächen durchgeführt. Die kalkulierten Bebauungspotenziale in Form von Wohneinheiten pro Fläche bildeten hierbei ebenso eine Ausgangsgrundlage wie die Ermittlung einer typischen Haushaltsstruktur bei Erstbezug früherer Ein- und Zweifamilienhaus- und Mehrfamilienhausgebiete. Zweitens wurden Zahlen zur Erstbezugsbevölkerung mit geschlechts- und altersabhängigen Fertilitäts- und Mortalitätsraten verknüpft. Das heißt, dass die Alterung der Erstbezugsbevölkerung und weitere Geburten nach Erstbezug pro Wohnbaupotenzialfläche simuliert wurden. Im Ergebnis konnte der Bedarf an Krippenplätzen, an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und in Grundschulen für unterschiedliche Zeiträume – fünf, zehn oder fünfzehn Jahre nach Erstbezug – ermittelt werden.

4.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DES FLÄCHENPOOLS

In den Flächensteckbriefen erfolgt eine zusammenfassende Bewertung der Flächen anhand der oben erläuterten Kriterien. Im Ergebnis wird eine Empfehlung zur Entwicklung der Flächen ausgesprochen. Da im Rahmen der Bewertung nicht alle denkbaren Informationen Berücksichtigung finden können, stellt diese "Priorisierung" lediglich eine gutachterliche Empfehlung dar (Hinweise zu den Flächensteckbriefen sind im Kap. 9 enthalten).

Hinweise zu einer weitergehenden, einzelfallbezogenen Bewertung der Flächen, die auch relevante Aspekte der infrastrukturellen und sozialräumlichen Einbindung berücksichtigt, erfolgen in Kap. 7.1.2 sowie in den Flächensteckbriefen.

Ein Vorschlag für Starterflächen zur kurzfristigen Mobilisierung von Potenzialflächen für den geförderten Wohnungsbau wird in Kap. 7.1.1 unterbreitet.

Auf Empfehlungen für eine denkbare Baulandstrategie wird in Kap. 7.2 näher eingegangen.

4.6 ABGLEICH VON NEUBAUBEDARFEN UND FLÄCHENRESERVEN

Der Abgleich der Flächenreserven mit den zuvor ermittelten Wohnbedarfen einkommensschwacher Haushalte in Sankt Augustin zeigt die Chancen und die Restriktionen in der zukünftigen Bedarfsdeckung hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit.

Die Flächenreserven sind zunächst als theoretische Reserven zu betrachten, da noch keine Informationen zur ihrer Mobilisierbarkeit einfließen.

Die Gegenüberstellung erfolgt teilmarktspezifisch. Dabei werden Haushalte mit fünf und mehr Mitgliedern dem Segment der Mieteigenheime zugeordnet, da sie It. Förderrichtlinien des Landes NRW Zielgruppe dieser spezifischen Wohnform sind. Der Bedarf an Mieteigenheimen wird schließlich den Flächenreserven für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenübergestellt. Haushalte mit ein bis vier Personen wurden dem Teilsegment der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugeordnet.

Die Ergebnisse der Gegenüberstellung weisen auf folgende Rahmenbedingungen in der Mobilisierung von Bauland für den geförderten Wohnungsbau hin:

- Den quantitativ geringen Bedarfen für die Erstellung von Mieteigenheimen steht ein umfängliches Baulandpotenzial gegenüber. Würde man Mieteigenheime konsequent in Neubauvorhaben einstreuen, so ergäbe sich rechnerisch ein Mischungsverhältnis von 76 frei finanzierten zu einem geförderten Eigenheim. Ein ausgewogenes Mischungsverhältnis scheint in jedem Fall umsetzbar zu sein.
- Den Bedarfen im Mehrfamilienhausbereich stehen wesentlich weniger Flächenpotenziale gegenüber. Die Relation beträgt hier vier freifinanzierte Wohnungen zu einer öffentlich geförderten Wohnung. Jede fünfte Wohnung müsste demnach im Rahmen der Wohnraumförderung errichtet werden.
- Die Umsetzung eines Mischungsverhältnisses von 1:4 im Mehrfamilienhausbau ist als eine Herausforderung in der Wohnungsmarktsteuerung in Sankt Augustin zu bewerten.

SCHULTEN STADT- UND RAUMENTWICKLUNG



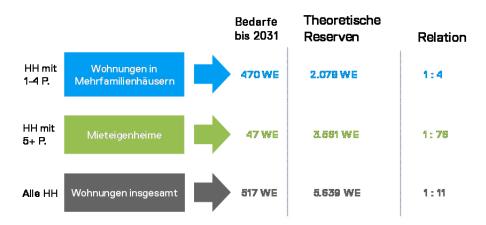


Abb. 25: Abgleich Wohnbedarfe und Flächenreserven SSR 2017; Datenquelle: eigene Berechnungen

Zusammenfassung der Ausgangslage der Stadt Sankt Augustin

- Die Stadt Sankt Augustin kann auf vorhandenen 48 Potenzialflächen für den Wohnungsbau noch etwa 5.600 Wohneinheiten realisieren, darunter rd. zwei Drittel Einund Zweifamilienhäuser und ein Drittel Wohnungen im Mehrfamilienhausbau. Baulückenpotenziale wurden hierbei nicht berücksichtigt.
- Die Flächen erstrecken sich über alle Ortsteile von Sankt Augustin, mit einer gewissen Häufung in Buisdorf, Menden und Niederpleis.
- Die Flächen weisen unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten, Realisierungszeiträume und Eignung für eine Wohnbebauung im geförderten Wohnungsbau auf. Die Eignung konnte an dieser Stelle nur aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht bewertet werden. Weitergehende Flächenbewertungen, etwa aus Sicht einer optimalen infrastrukturellen und sozialräumlichen Einbindung, oder ein Vorschlag für Starterflächen erfolgen erst im Kapitel 7.1.
- Die ermittelten Bedarfe für die Schaffung weiterer bezahlbarer bzw. geförderter Wohnungen könnten auf diesen Flächen in einem Verhältnis von einer geförderten Wohnung zu 11 freifinanzierten Wohnungen abgedeckt werden. Die Flächenreserven reichen somit aus, um die aufgezeigten Bedarfe zu bedienen.
- Die Deckung der Wohnraumbedarfe im geförderten Mehrfamilienhausbau stellt eine Herausforderung für die Flächenmobilisierung dar. Die Relation von Wohnraumbedarf zu Wohnbaupotenzialen beträgt in diesem Teilsegment lediglich 1:4. Bei Mobilisierung aller Flächen für den verdichteten Wohnungsbau wären umgerechnet 20 Prozent der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten, um die ermittelten Bedarfe bis zum Jahr 2031 zu decken.



SCHULTEN STADT- UND RAUMENTWICKLUNG

- Das Mischungsverhältnis von 1:4 entspricht dem Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen Haushalten in Sankt Augustin. Eine Umsetzung dieses Verhältnisses im Wohnungsbau bedeutet, eine sozial ausgewogene Mischung zu erzielen.
- Dennoch ist die Umsetzung der Bedarfe und des Mischungsverhältnisses mit Unsicherheiten behaftet. Nicht geklärt werden kann in diesem Gutachten die Frage, ob es notwendig oder Zielsetzung sein sollte, alle Wohnbauflächenreserven im Stadtgebiet zu entwickeln. Außerdem erfolgten keine Flächenbewertungen im Hinblick auf die infrastrukturellen und sozialräumlichen Voraussetzungen im Umfeld der Flächenpotenziale. Sie könnten bei der einen oder anderen Fläche zu dem Ergebnis führen, dass sie sich nicht für eine Wohnbebauung oder für den geförderten Wohnungsbau eignet und somit nicht in den Flächenpool einzubeziehen ist. Damit würde sich letztlich auch das zur Verfügung stehende Wohnbauflächenpotenzial im Mehrfamilienhaussegment reduzieren.
- Die Relation von Wohnraumbedarfen im geförderten Mieteigenheimsegment zu den dafür zur Verfügung stehenden Flächenreserven erweist sich als günstig für eine jederzeitige Bedarfsdeckung und für die Einstreuung von geförderten Wohneinheiten in neue Ein- und Zweifamilienhausgebiete.

49

5 SZENARIEN ZUR FLÄCHEN-ENTWICKLUNG

Bei der Entwicklung von Wohnbaupotenzialflächen für den geförderten Wohnungsbau stehen folgende Fragen im Mittelpunkt:

- Gibt es eine optimale Flächenentwicklungsstrategie?
- Welche Rolle können kommunale Flächen einnehmen?
- Sind die Wohnraumbedarfe, die in den beiden wichtigen Teilmärkten Mieteigenheime und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern durch passende Flächenreserven gedeckt?
- Passen Wohnraumbedarfe und die Aktivierbarkeit von Flächenreserven in zeitlicher Hinsicht – differenziert in kurz-, mittel-, langfristig – zusammen?
- Wie groß sind die Herausforderungen in der Aktivierung von Wohnbauflächen, wenn weitere Ziele wie die Entwicklung besonders geeigneter Standorte und die Schaffung einer ausgewogenen sozialen Mischung in der Bevölkerungsstruktur hinzukommen?

5.1 ANFORDERUNGEN AN EINE FLÄCHENSTRATEGIE

Prinzipiell lassen sich insgesamt drei maßgebliche Strategieziele bei der Suche nach einer tragfähigen Strategie zur Flächenmobilisierung formulieren:

- Zunächst sind Flächen mit besonderer Eignung zu entwickeln.
- Der ermittelte Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist zu decken.
- Bei der Umsetzung von Bauvorhaben ist eine ausgewogene soziale Mischung zu erzielen.

Flächen mit besonderer Eignung für den geförderten Wohnungsbau sind solche, die geringe Hemmnisse für eine Mobilisierung und eine hohe Eignung für das Wohnen einkommensschwacher Zielgruppen aufweisen. Operationalisiert werden diese Kriterien durch eine gute Erreichbarkeit von Infrastrukturen, einen geringen Bodenpreis und geringe Restriktionen in der Flächenaktivierung (Eigentümerinteressen, Schutzrechte, Störgrade, planungsrechtliche Situation etc.). Das Ziel leitet sich mit Blick auf die Zielgruppe aus dem Anspruch einer optimalen Infrastrukturausstattung im Wohnumfeld ab, mit Blick auf mögliche Investoren aus der Erfahrung, dass Flächen mit vorteilhaften Eigenschaften (preisgünstig, wenig hemmende städtebauliche Faktoren) besonders gut am Markt aufgenommen und einer Bebauung zugeführt werden können.

Das Ziel, durch die Flächenaktivierung einen möglichst hohen **Beitrag zur Bedarfsdeckung** zu erreichen, leitet sich aus den derzeitigen Versorgungsengpässen und der kommunalpolitischen Aufgabe der Stadt Augustin ab, geeignete Voraussetzungen für eine quantitativ wie

qualitativ ausreichende Sicherung von angemessenem Wohnraum zu schaffen; hierzu gehört vorrangig die Bereitstellung von Bauland.

Das Ziel der Schaffung einer **ausgewogenen sozialen Mischung** ist im Baugesetzbuch verankert. Demnach sollen in der Bauleitplanung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen berücksichtigt werden (BauGB §1 Abs. 5). Der Begriff "sozial" bezieht sich auf die soziale Lage der Haushalte. Sie wird in der Regel durch Indikatoren wie Einkommenshöhe, Teilhabe am Berufsleben, Bildungsstand oder Art des Migrationshintergrunds operationalisiert. Ein wissenschaftlich dokumentiertes Maß für eine "ausgewogene Mischung" existiert nicht. Ein wichtiger Orientierungswert ist jedoch der Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen privaten Haushalten in Sankt Augustin. Er wurde in dieser Untersuchung mit rd. 20 Prozent ermittelt.

Die nachfolgend dargestellten Strategieansätze zur Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen werden ebenso wie die abschließenden Handlungsempfehlungen dahingehend bewertet, in welchem Maße sie zur Umsetzung der genannten Ziele beitragen können.

5.2 DENKBARE STRATEGIEANSÄTZE FÜR SANKT AUGUSTIN

Es sind grob drei verschiedene Strategieszenarien in der Flächenaktivierung denkbar, die die benannten Strategieziele mit unterschiedlichem Ergebnis umsetzen.

Alle Flächen mit besonderer Eignung werden entwickelt

Alle kommunalen Flächenreserven werden entwickelt

Alle Flächenreserven werden entwickelt

Abb. 26: Strategieszenarien in der Flächenaktivierung

Im Szenario 1 werden alle Flächen entwickelt, die eine besondere Eignung für eine Wohnbebauung im geförderten Wohnungsbau aufweisen. Es handelt sich um 37 Flächen aus dem Pool von 48 Flächen. Die Kriterien für die besondere Eignung wurden auf der vorherigen Seite dargestellt.

Im Szenario 2 werden alle kommunalen Flächenreserven entwickelt, d.h. Flächen, die sich ausschließlich im kommunalen Eigentum befinden. Es handelt sich insgesamt um 8 Flächen.

Im Szenario 3 werden schließlich alle 48 Reserveflächen entwickelt, unabhängig davon, ob sie sich besonders für einen geförderten Wohnungsbau eignen oder sich im kommunalen Eigentum befinden und somit in einem sozialen Vertriebsmodell entwickelt werden können.

Im Folgenden werden nur die Flächen, die sich ausschließlich oder zumindest anteilig für den Mehrfamilienhausbau eignen, in die Darstellung der Varianten und ihrer Ergebnisse einbezogen. Damit erfolgt eine Konzentration auf dasjenige Wohnungsmarktsegment, in dem deutlich höhere Anforderungen an die Umsetzung der genannten Strategieziele bestehen als im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Für jedes der drei Szenarien wird das Flächenportfolio vorgestellt und sein Beitrag zur Deckung der Wohnraumbedarfe sowie zur Schaffung einer sozialen Mischung analysiert, wobei gleichzeitig die besondere Eignung der Flächen für den sozialen Wohnungsbau herausgestellt werden kann. Im Ergebnis werden zentrale Herausforderungen sowie Risiken und Chancen des jeweiligen Szenarios im Hinblick auf die Flächenaktivierung benannt.

5.2.1 SZENARIO 1 – ENTWICKLUNG ALLER FLÄCHENRESERVEN MIT BESONDERER EIGNUNG FÜR PREISGÜNSTIGEN WOHNUNGSBAU, FOKUS MEHRFAMILIEN-HAUSBAU

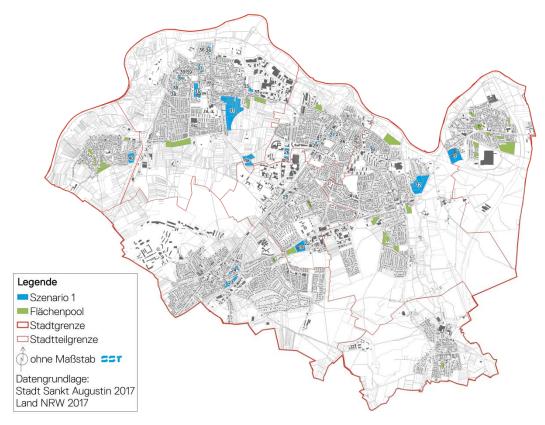
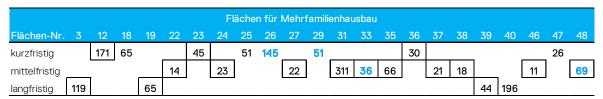


Abb. 27: Kartografische Darstellung des Portfolios der Strategievariante 1 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin



Legende

- 56 Anzahl der realisierbaren Wohnungen
- 38 Fläche (teilweise) im kommunalen Besitz
- 34 Gesamtfläche beinhaltet auch andere Wohnformen

Abb. 28: Tabellarisches Portfolio für Strategieszenario 1 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern SSR 2017

	Realisierbare WE	Bedarfe	Quote
Kurzfristig bis 2019	584	167	29 %
Mittelfristig bis 2022	591	167	28 %
Langfristig bis 2031	424	137	32%
gesamt	1.599	471	29 %

Tab. 4: Ergebnisse der Strategievariante 1 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern SSR 2017; eigene Berechnungen

Ergebnisse der Szenario-Variante 1

- Bei Umsetzung des Szenarios 1 können die Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte zu jedem Zeitpunkt im Neubau gedeckt werden.
- Es handelt sich um Flächenreserven, die sich besonders für die anvisierte Zielgruppe eignen und in besonderem Maß deren Wohnstandortwünschen entspricht.
- Es kann zu jedem Zeitpunkt eine ausgewogene Mischung im Neubau erzielt werden. Die Quoten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus übersteigen nicht die Marge von 30 Prozent.
- Die zentralen Herausforderungen bestehen in der Mobilisierung von Flächen privater Eigentümer, wozu geeignete Aktivierungsinstrumente eingesetzt werden müssen, um die Aktivierung nicht dem Zufall zu überlassen, sondern gezielt zu verfolgen. Die besonders geeigneten Flächen sind ein Ausschnitt aus dem gesamten Flächenportfolio der Stadt Sankt Augustin. Um dem geförderten Wohnungsbau besonders passende Flächen zuzuführen, bedarf es geeigneter Steuerungsinstrumente.

- Die Risiken des Szenarios 1 bestehen vor allem in finanziellen Restriktionen. Das Bodenpreisniveau der Flächen dieses Portfolios ist zwar sehr für einkommensschwache Zielgruppen geeignet, und das Preisniveau ist nicht höher als im gesamten Flächenportfolio. Allerdings besteht für immerhin ein Drittel der Flächen ein hohes Bodenpreisniveau, das als Kostenfaktor in die Neubaukosten mit einfließen wird. Darüber hinaus gibt es hohe Steuerungserfordernisse und das Risiko des Aufweichens der Aktivierungsstrategie bei zu geringer Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.
- Die Chancen dieses Szenario-Ansatzes liegen auf der Hand: Es werden nur besonders geeignete Flächen entwickelt; der Bedarf im geförderten Mehrfamilienhausbau kann jederzeit gedeckt werden; eine ausgewogene soziale Mischung ist erzielbar.

5.2.2 SZENARIO 2 – ENTWICKLUNG ALLER KOMMUNALEN FLÄCHENRESERVEN, FOKUS MEHRFAMILIENHAUSBAU

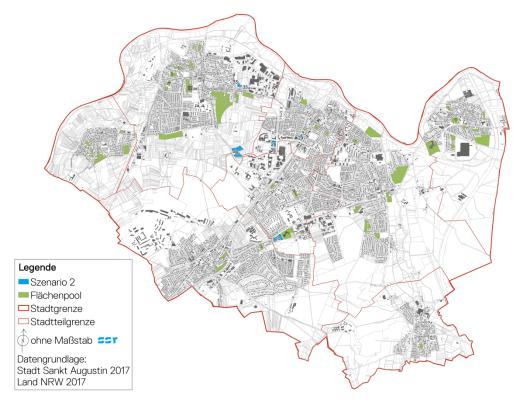


Abb. 29: Kartografische Darstellung des Portfolios für Strategieszenario 2 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin

Flächen für	r Meh	rfamil	ienha	usba	u
Flächen-Nr.	20	26	29	33	48
kurzfristig		116	51		
mittelfristig		29		36	69
langfristig	38				

Legende

- 56 Anzahl der realisierbaren Wohnungen
- 38 Fläche (teilweise) im kommunalen Besitz
- 34 Gesamtfläche beinhaltet auch andere Wohnformen

Abb. 30: Tabellarisches Portfolio des Szenarios 2 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern SSR 2017

	Realisierbare WE	Bedarfe	Quote
Kurzfristig bis 2019	167	167	100 %
Mittelfristig bis 2022	134	167	125 %
Langfristig bis 2031	38	137	361%
gesamt	339	471	139 %

Tab. 5: Ergebnisse des Szenarios 2 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

SSR 2017; eigene Berechnungen

Ergebnisse der Szenario-Variante 2

- Zur Bedarfsdeckung fehlen mittelfristig, vor allem aber langfristig, größere Flächenpotenziale für den Bau von weiteren 132 Wohnungen. Der Bedarf im geförderten Mehrfamilienhausbau kann nur bis zum Jahr 2019 gedeckt werden.
- Es entsteht eine sozial einseitige Struktur, weil jede Fläche zu 100% mit öffentlicher Förderung zu bebauen ist; eine soziale Mischung ist somit nicht zu erreichen.
- Alle Reserveflächen müssten bebaut werden, unabhängig von ihrer Eignung.
- Chancen in der Flächenaktivierung bestehen in maximalen Steuerungsmöglichkeiten durch eine Vergabe der kommunalen Flächen nach Konzeptqualität, in der wohnungsund stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen (Bedarfe, Klimaschutz, Städtebau...) aufgegriffen und als Qualitätsziele ausgeschrieben werden können.

5.2.3 SZENARIO 3 – ENTWICKLUNG ALLER FLÄCHENRESERVEN, FOKUS MEHRFAMILIENHAUSBAU

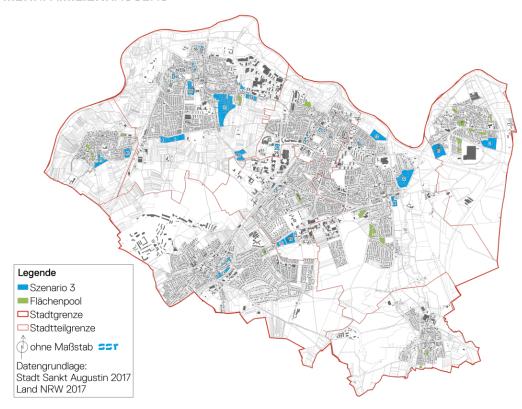


Abb. 31: Kartografische Darstellung des Portfolios für Strategieszenario 3 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin

											FI	ächei	n für	Mehr	famili	enha	usbau													
Flächen-Nr	. 1	2	3	12	13	14	18	19	20	22	23	24	25	26	27	29	31	33	34	35	36	37	38	39	40	41	45	46	47	48
kurzfristig		40		171			65				45		51	145		51					30						3		26	
mittelfristig	109	71			84	Ī				14		23			22		311	36	1	66		21	18			63		11		69
langfristig			119			33		65	38										39					44	196					

Legende

56 Anzahl der realisierbaren Wohnungen

38 Fläche (teilweise) im kommunalen Besitz

34 Gesamtfläche beinhaltet auch andere Wohnformen

Abb. 32: Tabellarisches Portfolio des Szenarios 3 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern SSR 2017

	Realisierbare WE	Bedarfe	Quote
Kurzfristig bis 2019	627	167	27 %
Mittelfristig bis 2022	918	167	18 %
Langfristig bis 2031	534	137	26%
gesamt	2.079	471	23 %

Tab. 6: Ergebnisse des Szenarios 3 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

SSR 2017: eigene Berechnungen

Ergebnisse der Szenario-Variante 3

- Mit der Aktivierung der Wohnbauflächenreserven kann der gesamte Bedarf an geförderten Neubauwohnungen in Sankt Augustin gedeckt werden.
- Es entsteht jederzeit eine ausgewogene Mischung. Rund ein Viertel aller Neubauwohnungen wäre im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu errichten.
- Alle Reserveflächen müssten bebaut werden, unabhängig von ihrer Eignung. Es bestände jedoch ein gewisser Spielraum, die eine oder andere Fläche nicht mit zu aktivieren.
- Die zentralen Herausforderungen in der Flächenaktivierung liegen in der Bereitstellung umfangreicher personeller Ressourcen, um für derart viele Flächen gleichzeitig Planungsrecht schaffen und Planreife erzielen zu können. Außerdem sind geeignete Mobilisierungsinstrumente erfolgreich einzusetzen, um die zahlreichen Flächen privater Eigentümer zu aktivieren.
- Die Risiken dieses Entwicklungsszenarios liegen in der Maxime "Quantität vor Qualität".
 Würden tatsächlich so viele Flächenreserven aktiviert, so würde zusätzliche Nachfrage aus der Region nach Sankt Augustin gelenkt. Es könnte ein Wachstumsschub eintreten,

der hohe Investitionen in einen zusätzlichen Infrastrukturausbau erfordern würde. Es ist aber auch vorstellbar, dass die Umsetzung des Szenarios hinter den Erwartungen zurückbleibt, wenn zu wenige Investoren am hiesigen Markt im geförderten Neubau aktiv werden und die Neubauvorhaben keine relevanten Mengeneffekte erzeugen.

Zusammenfassung der Strategieüberlegungen

- Die Zielsetzungen in der Flächenaktivierung Bedarfsdeckung, Schaffung einer sozialen Mischung, Bereitstellung besonders geeigneter Flächen für die Zielgruppe haben sich als prinzipiell umsetzbar erwiesen. Zu diesem Ergebnis kommt das Entwicklungsszenario 1. Allerdings ist die Umsetzung dieser Ziele mit einer hohen Steuerungskraft durch Stadtverwaltung und Kommunalpolitik verbunden und erfordert einen langen Atem bei der Umsetzung.
- Die Aktivierung einer maximalen Anzahl an Flächenreserven schafft zwar ausreichend Bauland und soziale Mischung für den geförderten Wohnungsbau. Es sind jedoch auch mögliche Nebenwirkungen zu bedenken, wie ein durch erhebliche Bautätigkeit eventuell ausgelöster Nachfrageschub aus der Region nach Sankt Augustin. Bevor über Flächenaktivierung im großen Maßstab nachgedacht werden sollte, sind zuvor eine Reihe von Fragen zu klären; allen voran die Frage, wie sich der gesamte Wohnungsbedarf in Sankt Augustin nicht nur der Bedarf einkommensschwacher Haushalte darstellt und entwickeln wird. Zu fragen ist auch, in welcher Weise die Stadt Sankt Augustin wachsen möchte. Beide Fragestellungen sind nicht Bestandteil der vorliegenden Untersuchung. Weitere Informationsquellen, die ausgewertet werden können, bestehen nicht. Die Wohnraumbedarfsprognose für den Rhein-Sieg-Kreis geht nicht auf Sankt Augustin ein, sondern auf das östliche Kreisgebiet (vgl. empirica 2016).
- Die derzeit verfügbaren kommunalen Flächen reichen keineswegs aus, um im ausreichenden Maße geförderten Wohnungsbau zu betreiben und eine ausgewogene Mischung der Bevölkerungsstruktur zu erreichen. Es sind weitere Wege zur Mobilisierung von Bauland für den geförderten Wohnungsbau zu beschreiten.
- Die Szenarien zeigen, dass ein vorausschauendes, kontinuierliches Baulandmanagement notwendig ist, das einerseits die Bedarfe und die Flächenreserven sowie andererseits die Möglichkeiten ihrer Mobilisierung in den Blick nimmt.
- Für eine planvolle Mobilisierung der vorhandenen Wohnbauflächenreserven ist eine aktivierende Baulandstrategie in Sankt Augustin notwendig. Dafür liefert das vorliegende Gutachten die notwendigen Informationsgrundlagen.

6 HINWEISE ZUR BAULAND-AKTIVIERUNG

Die mangelnde Verfügbarkeit und Aktivierbarkeit geeigneter Flächenreserven für den Wohnungsbau stellt derzeit eines der größten Hemmnisse für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums dar. Viele Städte sind, wie auch Sankt Augustin, dazu angehalten, sowohl Reserven in der Innenentwicklung zu mobilisieren, als auch neue Wohnbaulandpotenziale zu erschließen. Sie sind dabei auf die Mitwirkung der privaten Grundstückseigentümer angewiesen, deren Wohnbaupotenzialflächen in Sankt Augustin den größten Anteil am gesamten Flächenpool stellen (88%).

Die Ursachen, warum private Eigentümer ihre Grundstücke nicht am Markt anbieten und für eine Entwicklung zur Verfügung stellen, sind sehr unterschiedlicher Natur. Viele Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, nicht jeder landwirtschaftliche Betrieb will seine Fläche verkleinern, ist aber vielleicht zu einem Flächentausch bereit. Manche Flächen sind in Streubesitz und die beteiligten Eigentümer uneins in ihren Interessen; ein zentrales Grundstück kann der Entwicklung eines ganzen Areals im Wege stehen. Manche Eigentümer haben kein unmittelbares Verwertungsinteresse und nutzen ihre Grundstücke als Kapitalanlage.

Das Baugesetzbuch bietet der Kommune jedoch Handlungsmöglichkeiten, auf diese Situationen mit planungsrechtlichen Mitteln eingehen zu können. Die Kommune kann mit Blick auf eine bedarfsgerechte Wohnungsmarktentwicklung und eine nachhaltige Stadtentwicklung steuernd auf die Flächenentwicklung einwirken.

Kapitel 7.1 liefert einen kurzen Überblick auf Instrumente für eine aktivierende Baulandstrategie und stellt deren Eignung im Umgang mit besonderen Flächen- bzw. Eigentümerkonstellationen heraus.

Im Zuge der Flächenentwicklungen sind ggf. auch notwendige Infrastrukturanpassungen und Maßnahmen zur sozialräumlichen Einbindung von Wohnbauflächen einzuplanen. Hierzu sind seitens der Stadtverwaltung Sankt Augustin einige Planungshinweise zu beachten, die in Kapitel 7.2 vorgestellt werden.

59

SCHULTEN STADT- UND RAUMENTWICKLUNG



6.1 INSTRUMENTE EINER BAULANDAKTIVIERUNG

Das Baugesetzbuch stellt den Kommunen einen Instrumentenbaukasten zur Aktivierung von Wohnungsbauflächen zur Verfügung, um eine aktivierende Rolle in der Baulandbereitstellung einnehmen zu können.

Die Instrumente beziehen sich auf fünf zentrale Vorgehensweisen:

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen,
- Zwischenerwerb ohne Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung,
- Zwischenerwerb mit Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung,
- Zwischenerwerb außerhalb des kommunalen Haushaltes,
- Baulandbereitstellung durch freiwillige oder gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45ff BauGB.

Um im Vorfeld der Handlungsempfehlungen einen Überblick über die Aktivierungswege und deren Vor- und Nachteile zu erhalten, werden sie im Folgenden in Kurzsteckbriefen vorgestellt.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Zum Einsatz städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen hat die Stadt Sankt Augustin bereits praktische Erfahrungen sammeln können. Das Instrument eignet sich als Lösungsweg für eine langfristige Mobilisierung großer Flächen bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.

Die Vor- und Nachteile des Instrumentes stellen sich wie folgt dar:

Vorteile	Nachteile
Vereinfachter Grunderwerb bei großen Projekten	Sehr lange Verfahrensdauer, möglicherweise über Wohnungsmarktengpass hinaus
Finanzieller Ausgleich für Planungs- / Infrastrukturkosten	Geringe Planungssicherheit im Vorfeld gerichtl. Entscheide
Voraussetzung für zügige Infrastrukturbereitstellung	Hoher Verfahrensaufwand
Handlungsfähigkeit trotz fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer	"Stumpfes Schwert"
Einfluss auf die Grundstückspreise	

Abb. 33: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – Vor- und Nachteile

Quelle: SSR 2017

Kommunaler Zwischenerwerb ohne Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung

Ein typischer Einsatzbereich dieses Instruments besteht beispielsweise für den Fall, dass eine landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Das Instrument eignet sich für Flächenpotenziale mit wenigen beteiligten Grundstückseigentümern, die von sich aus veräußerungsbereit sind (z.B. wegen Betriebsaufgabe).

Die Vor- und Nachteile des Instrumentes stellen sich wie folgt dar:

Vorteile	Nachteile
Gewisse Wertsteigerung verbleibt bei Kommune	Umfangreiche Verhandlungen bei vielen versch. Eigentümern notwendig
Planungsgewinne für Infrastrukturfinanzierung einsetzbar	Risiken im Planverfahren
Verkauf mit Auflagen möglich	Ggf. überhöhte Gewinnerwartungen der Eigentümer

Abb. 34: Kommunaler Zwischenerwerb ohne Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung – Vor- und Nachteile

Quelle: SSR 2017

Kommunaler Zwischenerwerb mit Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung

Das Instrument des kommunalen Zwischenerwerbs, ob mit oder ohne Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung, erfolgt zumeist in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag, der die vereinbaren Regelungen festhält. So kann die Höhe und Art der Beteiligung variieren. Beispielsweise kann der Verbleib einer Nettobaufläche beim Alteigentümer zur Eigenvermarktung verbleiben, wenn dieser auf Plangewinnbeteiligung verzichtet; oder es wird eine gewisse Planungsgewinnbeteiligung mit der Auflage verbunden, in einem bestimmten Zeitraum die anvisierte Nutzungsänderung zu vollziehen.

Das Instrument eignet sich als Lösungsweg für Flächen mit mehreren Eigentümern, deren Mitwirkungsbereitschaft durch die Beteiligung an der Wertschöpfung erhöht werden kann.

Die Vor- und Nachteile des Instrumentes stellen sich wie folgt dar:

Vorteile	Nachteile
Beteiligung an Wertschöpfung erhöht Mitwirkungsbereitschaft	Umfangreiche Verhandlungen bei vielen versch. Eigentümern notwendig
Höhe und Art der Beteiligung können variieren (Zuweisung Baufläche, Plangewinnbeteiligung)	Risiken im Planverfahren
Verkauf mit Auflagen möglich	Ggf. überhöhte Gewinnerwartungen der Eigentümer
	Ggf. keine Gewinne für Infrastrukturfinanzierung

Abb. 35: Kommunaler Zwischenerwerb mit Beteiligung der Alteigentümer an der Wert-schöpfung – Vor- und Nachteile

Quelle: SSR 2017

Kommunaler Zwischenerwerb außerhalb des kommunalen Haushalts

Der kommunale Zwischenerwerb außerhalb des kommunalen Haushalts wird über einen kommunalen Eigenbetrieb, durch eine kommunale Eigengesellschaft, eine Kommanditgesellschaft oder aber durch extern beauftragte private Dienstleistungsunternehmen (wie z.B. Entwicklungsträger) getätigt. Will die Stadt Sankt Augustin diesen Weg gehen, so sind hierfür zunächst entsprechende Organisations- und Handlungsstrukturen zu schaffen. Die Stadt würde dann mit den Alteigentümern verhandeln, der kommunale Eigenbetrieb o.Ä. würde den Flächenerwerb und sonstige Kosten finanzieren und anschließend die Grundstücke an den Endverbraucher (Investor oder "Häuslebauer") bzw. wieder an die Stadt Sankt Augustin veräußern.

Der besondere Vorteil dieses Lösungsweges liegt im Ankauf von Wohnbauflächen unabhängig von der kommunalen Haushaltslage.

Die Vor- und Nachteile des Instrumentes stellen sich wie folgt dar:

Vorteile	Nachteile
Wertsteigerung verbleibt im "Konzern Stadt"	Neugründung aufwändig (und teuer)
Einnahmen/Ausgaben bleiben eher zweckgebunden (revolvierender Fonds)	Sockel an kommunalen Grundstücken notwendig
Kreditfähigkeit aufgrund eigener Rechtsträgerschaft	Mittelbarer Einfluss von Politik & Verwaltung

Abb. 36: Kommunaler Zwischenerwerb mit Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung – Vor- und Nachteile

Quelle: SSR 2017

Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch Umlegung (§§ 45ff BauGB)

Planungsrechtlich ist zwischen gesetzlicher Umlegung und freiwilliger Umlegung zu unterscheiden. Wie bei der gesetzlichen Umlegung werden bei der freiwilligen Umlegung zunächst private Flächen als Erschließungsflächen kostenlos an die Stadt abgetreten. Darüber hinaus können durch einen separaten städtebaulichen Vertrag (sog. Umlegungsvertrag) ggf. weitere Flächen kostenlos auf die Stadt übertragen werden, beispielsweise

- Flächen für Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindergarten, Altenwohnheim),
- Flächen z.B. für den sozialen Wohnungsbau (kostenlos oder preislimitiert).
- Einige Städte sind dazu übergegangen, Bauleitpläne nur noch dann aufzustellen, wenn durch freiwillige Vereinbarungen derartige "Mehrflächenabtretungen" gesichert sind.

Bei der Umlegung handelt sich vor allem um einen Lösungsweg für Flächen mit mehreren Beteiligten, die divergierende Interessen haben, wobei die Stadt keinen Ankauf tätigen möchte.

Die Vor- und Nachteile des Instrumentes stellen sich wie folgt dar:

Vorteile	Nachteile
Kann Flächen mehrerer Eigentümer mit unterschiedl. Interessen neu ordnen, so dass sich Eigentümer nicht mehr gegenseitig blockieren	Ggf. geringe Mitwirkungsbereitschaft bei freiwilliger Umlegung
Tauschflächen können organisiert werden	Keine unmittelbare, aktivierende Wirkung auf Eigentümer
Unterstützt Kommune bei der Beschaffung von Flächen für die Errichtung gemeinschaftl. & öffentl. Anlagen	Planungsvorteile fließen vollumfänglich den Eigentümern zu, sofern keine weitergehenden Regelungen vereinbart werden
Bei gesetzl. Umlegung: Durchsetzungskraft; kommunale Infrastruktureinrichtungen und Folgekosten werden durch die Grundstückseigentümer mitfinanziert	Ggf. lange Verfahrensdauer durch Ausschöpfung von Rechtsmitteln

Abb. 37: Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch Umlegung – Vor- und Nachteile Quelle: SSR 2017

63

6.2 HINWEISE ZUR STÄDTEBAULICHEN UND SOZIALRÄUMLICHEN EINBINDUNG DER FLÄCHENPOTENZIALE

Die Entwicklung von Wohnbauflächen und die daraus resultierenden Bevölkerungszuwächse können vor allem bei größeren Flächen Anpassungen erforderlich machen, die bei jeder Flächenentwicklung im Voraus mit bedacht werden sollten.

Es handelt sich um Anpassungserfordernisse

- in der technischen Infrastruktur,
- im Bereich der sozialen Daseinsvorsorge
- und mit Blick auf das spezifische sozialräumliche Umfeld auch um begleitende quartiersbildende und integrierende Maßnahmen.

Um die Anpassungserfordernisse hinsichtlich der sozialen Daseinsvorsorge bei jeder Flächenentwicklung in Sankt Augustin abschätzen zu können, enthält jeder Flächensteckbrief Aussagen zum flächenspezifischen Zuwachs von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche.

Aus Sicht der Stadtverwaltung Sankt Augustin, Fachbereich 5 Kinder, Jugend und Soziales, sind folgende Hinweise zu beachten:

- "Die Grundschulen in Sankt Augustin sind allesamt voll ausgelastet. Zurzeit wird die Erweiterung der Grundschulen in Menden und Ort um jeweils einen Zug geplant. Bei der Planung weiteren Wohnraums muss berücksichtigt werden, dass mit Zuwachs an Wohnraum erneut eine Erweiterung der Zügigkeiten an bestimmten Grundschulen erforderlich werden könnte. Da einige Grundschulen aufgrund der Grundstücksgröße nicht mehr erweitert werden können, muss zwingend vor Aufstellung der B-Pläne geprüft werden, ob eine wohnortnahe Beschulung der Grundschüler sichergestellt werden kann.
- Größere Entwicklungsflächen sollten zwingend Gemeinbedarfsflächen für Kitas vorsehen. Auch viele kleine Parzellen ziehen Bedarf nach sich.
- Aufgrund des bekannten Flächenmangels für Gemeinbedarfseinrichtungen ist planerisch eine Lösung zu finden, wie Bedarfe vieler kleiner Parzellen zentral zusammengefasst werden können.
- Bei der Entwicklung von Wohnraum sind Spielflächen für Kinder und zwingend auch Freiflächen bzw. informelle Treffpunkte für Jugendliche einzuplanen. Durch die Verdichtung des Wohnraums werden insbesondere Jugendliche von vielen Freiflächen vertrieben." (Quelle: Email des Fachbereich 5).

Die derzeitige soziale Situation im Umfeld jeder Flächenentwicklung ist eine wichtige, im Einzelfall zu bewertende Rahmenbedingung für die Frage, ob eine Flächenentwicklung auch im Hinblick auf den sozialen Wohnungsbau anzuraten ist. Der Fachbereich 5 der Stadt Sankt Augustin baut derzeit stadtweit eine Sozialraumberichterstattung auf. Sie enthält die

notwendigen Informationen zur sozialen Lage im Umfeld der Entwicklungsflächen, die durch qualitative Einschätzungen der Fachplaner ergänzt werden können und einen hinreichenden Bewertungshintergrund bilden.

Im Kapitel "Hinweise zur Aktivierung von Potenzialflächen für den geförderten Wohnungsbau" wird eine Vorgehensweise bei der Aktivierung und Einbindung von Wohnbauflächen empfohlen, die in der Konsequenz auch dazu führen kann, bestimmte Wohnbaupotenzialflächen für eine Bebauung im geförderten Wohnungsbau auszuschließen: Die Integrationsanforderungen im Sozialraum könnten zu hoch bzw. durch begleitende sozialräumliche Maßnahmen nicht mehr abgefedert werden.

Zusammenfassung der Hinweise zur Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau

- Das Baugesetzbuch beinhaltet mehrere Instrumente zur Flächenaktivierung: die freiwillige und die gesetzliche Umlegung, den kommunalen Zwischenerwerb mit und ohne Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung, den Zwischenerwerb außerhalb des kommunalen Haushalts sowie die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.
- Die verschiedenen Instrumente entfalten ihre Wirksamkeit bei unterschiedlichen Flächen- und Eigentümerkonstellationen. Ihr Einsatz ist zudem an spezifische rechtliche Voraussetzungen geknüpft.
- Jede Flächenentwicklung erzeugt Anpassungserfordernisse in anderen Bereichen der Daseinsvorsorge. Daher sind bei jeder Flächenentwicklung die aus dem Wohnungsbau resultierenden Anforderungen an die infrastrukturelle und sozialräumliche Einbindung der Fläche zu prüfen und in eine zielgerichtete Vorgehensweise in der Flächenentwicklung einzubeziehen. Eine konkrete Empfehlung zur Umsetzung wird in Kapitel 8 unterbreitet.

7 EMPFEHLUNGEN ZUR BAU-LANDAKTIVIERUNG FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

In den vorangegangenen Kapiteln sind die Wohnraumbedarfe im bezahlbaren Wohnen in Sankt Augustin eingehend untersucht, identifiziert und bis zum Jahr 2031 prognostiziert worden. Parallel dazu wurden die im Stadtgebiet vorhandenen Flächenreserven für den Wohnungsbau aufgelistet und bewertet. Es wurde ein Flächenpool erstellt mit einem Steckbrief für jede der 48 Flächen.

Die ermittelten Wohnraumbedarfe und bewerteten Flächenreserven wurden gegenübergestellt. In Form von Szenarien wurden verschiedene Wege der Flächenentwicklung durchgespielt und im Ergebnis festgestellt, dass die Flächenreserven für den Ein- und Zweifamilienhausbau in jedem Fall ausreichen werden, um die Bedarfe im geförderten Eigenheimbau umzusetzen; die Bereitstellung von ausreichenden Flächen für den geförderten Neubau von Wohnungen im Mehrfamilienhausbau ist jedoch mit Herausforderungen bei der Flächenaktivierung verbunden.

Erstens sind die Flächenreserven in ausreichendem Maße in verschiedenen Zeitfenstern zur Verfügung zu stellen. Es bedarf einer zeitnahen Aktivierung. Es liegt daher nahe, zunächst diejenigen Flächen einer Bebauung zuzuführen, bei denen die geringsten Hemmnisse in der Aktivierung zu erwarten sind. Hierzu wird in Kap. 7.1.1 ein Vorschlag für Starterflächen unterbreitet.

Die Szenarien zur Flächenentwicklung zeigten zweitens, dass zahlreiche Flächen bereitzustellen sind, darunter auch viele, die sich in privater Hand befinden, bei denen noch kein Baurecht besteht und teilweise auch nicht bekannt ist, ob die Eigentümer ein Interesse an einer Baulandentwicklung besitzen. Wenn jedoch viele Flächen benötigt werden, so stellt sich die Frage, wie die Stadt Augustin steuernd und lenkend eingreifen kann. Hiermit befasst sich das Kap. 7.2.

Darüber hinaus sind nicht nur die Bedarfe im bezahlbaren Wohnen durch einen hinreichenden Wohnungsneubau zu befriedigen. Zum Wohnen gehört neben der Wohnung auch das Wohnumfeld. Dazu zählen Nahversorgungsmöglichkeiten, die soziale Infrastruktur (wie z.B. Schulen), eine gute verkehrliche Anbindung und natürlich auch die Nachbarschaft. Einige dieser Aspekte, die einen guten Wohnstandort ausmachen, sind bereits im Flächenpool und den Steckbriefen berücksichtigt und Grundlage der Flächenbewertung. Doch Fragen, ob die Kapazitäten von Schulen und Kindergärten ausreichen, um zusätzliche Kinder betreuen und beschulen zu können, und ob integrative Maßnahmen zur Eingliederung der neuen Bewohner in die Nachbarschaft und die Infrastrukturen notwendig werden könnten, lassen sich mit dem Flächenpool nicht beantworten. Hinweise für ein Vorgehen zur städtebauli-

chen, infrastrukturellen und sozialräumlichen Einbindung von Wohnbauflächen liefert aber Kap. 7.1.2.

7.1 EMPFEHLUNGEN ZUR AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN

Der für das Stadtgebiet von Sankt Augustin erstellte Flächenpool identifiziert Potenzialflächen für die Realisierung von Wohnungsbau für einkommensschwache Haushalte. Auf dieser Informationsgrundlage wird nachfolgend ein Vorschlag für prioritär anzugehende "Starterflächen" unterbreitet (Kap. 7.1.1). Es handelt sich hierbei um Flächen, die sich aus gutachterlicher Sicht besonders für eine kurzfristige Aktivierung eignen, um auf ihnen bezahlbaren Wohnraum errichten zu können.

Diese Flächen sind jedoch noch nicht hinsichtlich einer ggf. notwendigen städtebaulichen, infrastrukturellen und sozialräumlichen Einbindung abschließend überprüft worden. Dieser Schritt muss noch nachvollzogen werden. Vor allem fehlt noch eine Bewertung der infrastrukturellen und sozialräumlichen Einbindung.

Denn die Bedarfe neuer Bürger richten sich nicht nur auf Wohnraum, sondern auch auf die die wohnbegleitende Infrastruktur. Familien etwa benötigen Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen in der Nähe ihrer Wohnungen. Anpassungserfordernisse können auch im Hinblick auf die soziale Integration von finanziell oder sozial benachteiligten Menschen in bestehende Sozialräume entstehen. Zudem ist zu prüfen, ob die Kapazitäten der technischen Infrastruktur ausreichen, um weitere Einwohner zu versorgen oder ob vorhandene Netze und Einrichtungen erweitert werden müssen. Diese Anpassungserfordernisse sind zu prüfen. Eine in Kap. 7.1.2 entwickelte 9-Punkte-Strategie stellt dar, wie die unterschiedlichen Anforderungen an eine Flächenentwicklung bereits im Vorfeld identifiziert und berücksichtigt werden können.

7.1.1 VORSCHLAG FÜR STARTERFLÄCHEN

Die Vielzahl der Flächenreserven für den Wohnungsbau und die Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen für einkommensschwache Haushalte erfordern eine Prioritätensetzung, um die Entwicklung von Wohnbauflächen für die kommenden Jahre zu steuern. Zunächst stellt sich die Frage, welche Flächen sich für eine kurzfristige Aktivierung und Bebauung im geförderten Wohnungsbau besonders anbieten würden. Hierzu wird im Folgenden ein Vorschlag für Starterflächen im geförderten Wohnungsbau seitens des Gutachters unterbreitet.

In die Auswahl sind alle Kriterien des Flächenpools eingeflossen. Es sind aber noch weitere Bewertungen vorzunehmen, bevor eine hinreichende Informationsgrundlage für kommunalpolitische Entscheidungen vorliegt. Hierzu ist zu empfehlen, die Flächen noch der "9-Punkte-Strategie" (insbesondere Schritte vier bis neun) im nachfolgenden Kapitel 7.1.2 zu unterziehen.

Vorgehensweise bei der Auswahl geeigneter Starterflächen

Der Selektion geeigneter Starterflächen liegen die ermittelten Flächen und flächenbezogenen Informationen aus dem Flächenpool zugrunde. Die Auswahl erfolgte in drei Schritten:

- Es wurden alle Flächen einbezogen, deren Realisierungszeitraum als kurzfristig bewertet wurde.
- Es wurden diejenigen Flächen präferiert, bei denen seitens der planenden Verwaltung keine Informationen vorlagen, wonach bei Eigentümer oder Eigentümern kein Interesse an einer Flächenentwicklung oder einem Flächenverkauf besteht.
- Es wurden schließlich die Flächen ausgewählt, die eine durchschnittliche bis überdurchschnittliche Flächeneignung für Wohnbebauung im geförderten Wohnungsbau aufweisen (vgl. hierzu auch die Flächensteckbriefe, Hinweise hierzu im Kap. 9). Eine überdurchschnittliche Eignung besteht zum Beispiel dann, wenn eine gute Erreichbarkeit von Infrastrukturen gegeben ist, mit geringen Lärmimmissionen zu rechnen und zudem der Bodenrichtwert niedrig ist, sodass der erzielte Baulandpreis die Projektkalkulation erleichtert.
- Darüber hinaus wurden Informationen aus dem Flächenpool einbezogen, die auf weitere Verzögerungen für eine Aktivierung oder auf eine unterdurchschnittliche Akzeptanz der Flächenaktivierung hinwiesen.

Im Ergebnis konnten elf Flächen in die Vorauswahl für Starterflächen einbezogen werden. Sie werden nach Marktsegmenten bzw. Bebauungsarten getrennt aufgeführt.

Vorauswahl für Starterflächen im Ein- und Zweifamilienhausbau

Die Vorauswahl enthält insgesamt fünf Flächen, bei denen der Bebauungsplan eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorschreibt oder bei denen aufgrund der Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen diese Bauform auch für die Potenzialfläche prädestiniert wäre. Es handelt sich um folgende fünf Flächen (die Nummern stammen aus dem Flächenpool):

- Fläche Nr. 4 (begrenzt auf den südlichen Bereich) mit besonderer Eignung für Familien aufgrund der Nähe zur familienbezogenen Infrastruktur;
- Fläche Nr. 5 mit besonderer Eignung für Familien aufgrund der Nähe zur familienbezogenen Infrastruktur;
- Fläche Nr. 10;
- Fläche Nr. 11 mit gewisser Unsicherheit hinsichtlich der kurzfristigen Realisierbarkeit; bei Beendigung der derzeitigen Nutzung durch ein Flüchtlingswohnheim besteht grundsätzlich eine gute Eignung;
- Fläche Nr. 15 eine besonders große Fläche mit vielen Möglichkeiten, öffentlich geförderte Reiheneigenheime in die Bebauung einzustreuen.

Vorauswahl für Starterflächen für den Mehrfamilienhausbau

Die Vorauswahl prädestinierter Starterflächen für den Mehrfamilienhausbau umfasst insgesamt sechs Flächen (die Nummern stammen aus dem Flächenpool):

- Fläche Nr. 12,
- Fläche Nr. 23 mit gewisser Unsicherheit hinsichtlich der kurzfristigen Realisierbarkeit; die Fläche ist ggf. nicht groß genug, um geförderten Mehrfamilienhausbau einzustreuen,
- Fläche Nr. 26,
- Fläche Nr. 29,
- Fläche Nr. 36,
- Fläche Nr. 38 mit gewisser Unsicherheit hinsichtlich der kurzfristigen Realisierbarkeit; die Fläche ist ggf. nicht groß genug, um geförderten Mehrfamilienhausbau einzustreuen.

Die Anmerkung zu zwei Flächen, sie seien ggf. nicht ausreichend groß für den geförderten Mehrfamilienhausbau, orientiert sich an folgenden Überlegungen: In der Entwicklung von Baugebieten strebt die Stadt Sankt Augustin eine soziale Mischung der Wohnbevölkerung an. Auf den Neubauflächen sollte daher ein "sozialverträglicher" Anteil an gefördertem Wohnungsbau entstehen. Dieser Anteil wurde von dem Gutachter bei rd. 25 Prozent angesetzt. Dies bedeutet, dass ungefähr jedes vierte neu errichtete Gebäude öffentlich gefördert sein kann. Pro Mehrfamilienhaus werden 12 Wohnungen angesetzt. Die Mindestanzahl an Wohnungen würde somit 12 x 4 Wohnungen = 48 WE, also rd. 50 Wohnungen betragen.

Weitere Informationen zu den Flächen sind den Flächensteckbriefen zu entnehmen. Hinweise zu den Steckbriefen befinden sich im Kap. 9.



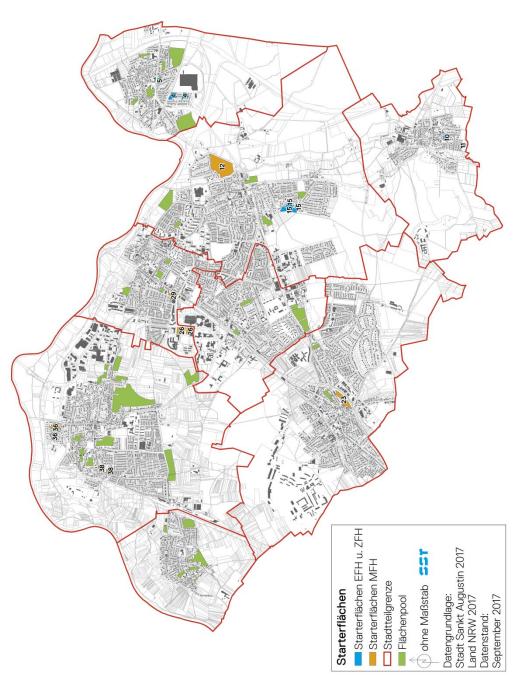


Abb. 38: Vorauswahl potenzieller Starterflächen für die Errichtung bezahlbarer, öffentlich geförderter Wohnungen SSR 2017; Datenquelle: Flächenpool

7.1.2 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE, INFRASTRUKTURELLE UND SOZIALRÄUMLICHE EINBINDUNG VON FLÄCHEN

Keine der potenziellen Entwicklungsflächen in der Stadt Sankt Augustin weist so optimale Standort- und Entwicklungsvoraussetzungen auf, dass nicht begleitende Maßnahmen in städtebaulicher und/oder infrastruktureller und/oder sozialräumlicher Hinsicht abzuwägen, zu beschließen und einzuleiten wären. Denn mit fast jeder Potenzialfläche sind Herausforderungen bei der Flächenentwicklung verbunden: Eigentümer sind für eine Flächenentwicklung zu gewinnen, es muss Planungsrecht geschaffen werden, es ist für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und für ausreichende Infrastrukturangebote Sorge zu tragen. Die notwendigen Maßnahmen zur Einbindung von Flächen können überschaubar, aber auch umfangreich, zeitaufwändig und mit einem höheren Kostenaufwand verbunden sein.

Bereits in Kapitel 6.2 wurde beispielsweise darauf verwiesen, dass die Grundschulen in Sankt Augustin zurzeit keine weiteren Aufnahmekapazitäten haben. Weiterer Wohnungsbau für Haushalte mit Kindern wird somit zwangsläufig Lösungen für die Kapazitätsengpässe erfordern.

Bereits begleitend zur vorliegenden Studie wurden im Flächenpool viele flächenspezifischen Informationen systematisch zusammengetragen, die eine Grundlage für den weiteren Planungsprozess bilden: die Eigentümersituation, die planungsrechtliche Situation, Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen usw. An der Grundlagenermittlung waren zahlreiche Fachbereiche der Stadtverwaltung von Sankt Augustin beteiligt.

Zudem wurde in einem fachbereichsübergreifenden Workshop anhand einer konkreten Beispielfläche eine Vorgehensweise skizziert, die beispielgebend für weitere Flächenentwicklungen ist und weiter verfolgt werden sollte. Als "9-Punkte-Strategie" ist sie in der Abbildung 39 dargestellt. Sie basiert auf den nachfolgenden Grundsätzen in der Flächenentwicklung, die dazu dienen, die Flächenentwicklung als ressortübergreifende Aufgabe zu verstehen und umzusetzen.

Wesentliche Grundsätze in der Flächenentwicklung für den geförderten Wohnungsbau sind:

- Die Anforderungen an die Flächenentwicklung sind fachbereichsübergreifend. Es sind geeignete planungsrechtliche Schritte einzuleiten, städtebauliche und infrastrukturelle Anpassungserfordernisse zu prüfen und geeignete Anpassungsmaßnahmen einzuplanen, die sozialen Integrationskapazitäten des Sozialraumes und seiner Infrastruktureinrichtungen zu prüfen und all diese Voraussetzungen in eine zielführende Vorgehensweise zur Flächenentwicklung zu überführen.
- Sowohl bei der Flächenbewertung als auch bei der Umsetzung notwendiger Umsetzungsmaßnahmen sind verschiedene Fachbereiche der Stadtverwaltung involviert. Daher ist eine fachbereichsübergreifende Vorgehensweise anzuraten, etwa in Form einer

- "Flächenkonferenz" oder eines "Flächenworkshops", bei denen die infrage kommenden Flächenreserven im Einzelnen besprochen werden.
- Aus der gemeinsamen Flächenbewertung leiten sich die maßgeblichen Schritte für die Flächenentwicklung ab: die Vorgehensweise in der Aktivierung der Fläche, die Entscheidung, ob und in welcher Form die Fläche für den geförderten Wohnungsbau genutzt werden sollte, begleitende Anpassungsmaßnahmen in Städtebau, Infrastruktur und sozialer Integration sowie die zeitliche Einordnung der Fläche auf einer Entwicklungsachse.
- Grundsätzlich gilt, dass auf Basis der "9-Punkte-Strategie" auch die Entscheidung fallen kann, eine Fläche nicht für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen oder bestimmte Zielgruppen auszuschließen.
- Die planerischen Festlegungen bilden eine wesentliche Grundlage für die Formulierung von städtebaulichen Verträgen mit Investoren und für die Ausschreibung im Rahmen von Wettbewerbsverfahren.

	Auswertung von Informationen zu	Einbeziehung von Fachbereichen	Bewertung und Ableitung von Maßnahmen	Infoquelle zu Arbeitsschritt
	Eigentümerkonstellation und -interessen sowie Planungsrecht	FB 6 Stadtplanung und Bauordnung	- Strategie in der Eigentümeransprache - ggf. Einsatz eines Instrumentes zur Flächenaktivierung - Schritte zur Schaffung von Planungsrecht	Flächenpool
N	Städtebauliche Situation	FB 6 und Büro für Natur- und Umweltschutz	 Berücksichtigung von Schutzrechten / Ausgleichsmaßnahmen Vorschlag zu Lärmschutzmaßnahmen Voruntersuchungen Konkretisierung von Bebauungsarten 	Flächenpool
M	Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	FB 6 & FB 4 Soziales	- Bewertung der Zielgruppeneignung - Ggf. Vorschlag von Maßnahmen zur Verbesserung der Zielgruppeneignung (z.B. Ansiedlung Nahversorger)	Flächenpool
4	Bedarf an familienbezogener Infrastruktur	FB 6	- Verknüpfung der Prognosezahlen mit Informationen zu Auslastung von Infrastrukturkapazitäten	Flächenpool
D.	Grundsätzliche Eignung der Fläche für den geförderten Wohnungsbau	FB 6	- Einbeziehung bei der Bewertung und Priorisierung der Fläche	Flächenpool

<	Auswertung von Informationen zu	Einbeziehung von Fachbereichen	Bewertung und Ableitung von Maßnahmen	Infoquelle zu Arbeitsschritt
	Auslastung vorhandener Kapazitäten familienbezogener Infrastruktur	FB 5 Kinder, Jugend, Schule und FB 6	 Bewertung vorhandener Kapazitäten Ableitung von Anpassungsbedarfen in der Infrastruktur (Grundschule, Kita, Krippen, Horte usw.) Berücksichtigung von Gemeinbedarfsflächen für Kitas auf Entwicklungsfläche 	Zusatzinforma- tion aus FB 5
	Sozialstruktur und Einwohnerdichte im Sozialraum	FB 5 Kinder, Jugend, Schule	 Bewertung vorhandener sozialer (Ent-)Mischung und Belastungen in bestehender Infrastruktur; Ableitung ergänzender sozialer Anpassungsmaßnahmen Diskussion der Zielgruppenausrichtung für Potenzialfläche 	Sozialraumbe- richterstattung
	Kapazitäten technischer Versorgungsinfrastruktur	FB 7 Tiefbau	- Bewertung vorhandener Kapazitäten (Erschließung Verkehr, Kanal usw.) - Ableitung notwendiger Anpassungsmaßnahmen	Flächenpool und Zusatzin- formation aus FB 5

Festlegung der Aktivierungsstrategie (Eigentümeransprache, Instrumenteneinsatz, planungsrechtliche Schritte) -estlegung relevanter Inhalte für städtebaulichen Vertrag bzw. Ausschreibung nach Konzeptqualität Ggf. Fokussierung oder Ausschluss von Zielgruppen in der sozialen Wohnraumversorgung Entscheidung über Ausrichtung auf geförderten Wohnungsbau (ja/nein-Entscheidung) Notwendige Anpassungsmaßnahmen in der technischen Infrastruktur -estlegung von notwendiger Ergänzung in der sozialen Infrastruktur Abschließende, fachbereichsübergreifende Bewertung der Potenzialfläche Ggf. Grundsatzentscheidung über Flächenankauf Priorisierung der Flächenentwicklung တ

7.2 EMPFEHLUNGEN FÜR EINE ZIELGERICHTETE NEUAUSRICHTUNG DER BAULANDSTRATEGIE

Die Mobilisierung von Wohnbauland ist eine wesentliche, aber nicht die alleinige Voraussetzung für die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum. Viele Städte mit angespannten Märkten erlebten in jüngster Vergangenheit, dass Wohnbauland sofort am Markt aufgenommen und in Wohnungsbau umgesetzt wurde, der geförderte Wohnungsbau jedoch weiterhin stagnierte. Der Wohnungsmarkt wurde "von oben bedient", d.h. es wurden vorzugsweise Wohnbauvorhaben mit der höchsten Renditeerwartung realisiert. Für viele Städte war diese Entwicklung Anlass, neue Wege zu beschreiten, um Impulse für vermehrte Fertigstellungen im geförderten Wohnungsbau geben zu können.

Auch Kommunen wie Sankt Augustin müssen eine Handlungsstrategie entwickeln, um mehr bezahlbaren Wohnraum entstehen zu lassen. Diese Handlungsstrategie benötigt einen breiten kommunalpolitischen Rückhalt, um über Hindernisse und unterschiedliche Interessenslagen hinweg ihre langfristige Wirkung entfalten zu können. Nachfolgend werden die Grundsätze einer solchen Handlungs- bzw. Baulandstrategie vorgestellt. Ergänzt werden sie durch Empfehlungen, kommunale Spielräume zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit von Vorhaben im geförderten Wohnungsbau bzw. zur Senkung von Baukosten stärker als bisher zu nutzen. Und schließlich werden zwei erprobte kommunale Praxismodelle vorgestellt, mit denen Kommunen wie Sankt Augustin die Errichtung bezahlbaren Wohnraums steuernd beeinflussen können, indem sie die Vergabe von Baurecht an den geförderten Wohnungsneubau knüpfen.

7.2.1 GENERELLE HINWEISE FÜR EINE AUF GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU AUSGERICHTETE BAULANDSTRATEGIE

Der Großteil der Wohnbauflächenreserven in Sankt Augustin befinden sich im privaten Eigentum: 88 Prozent. Viele dieser Flächen werden jedoch benötigt, um die aufgezeigten Bedarfe im bezahlbaren Wohnen zu decken und in Sankt Augustin auch für untere Einkommensgruppen eine angemessene Wohnraumversorgung zu garantieren. Die begrenzten Flächenreserven in kommunaler Hand, die Herausforderungen in der Aktivierung privater Flächen und notwendige Erweiterungsbedarfe in der familienbezogenen Infrastruktur zeigen, dass die Sicherstellung der kommunalen Daseinsgrundvorsorge in den Bereichen Wohnen und öffentliche Infrastruktur (Schulen, Kitas usw.) eine "aktive" bedarfsorientierte strategische Steuerung der Baulandentwicklung erfordert.

Angesichts der Relevanz dieses Themas formuliert auch das bundesweite "Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen" dazu Handlungsempfehlungen (Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), o.J.). Demnach empfiehlt es sich, dass

SCHULTEN STADT- UND RAUMENTWICKLUNG



- die Wohnungspolitik mit einer aktiven Liegenschaftspolitik verknüpft und zugleich zur "Chefsache" wird.
- umfassende Baulandstrategien und -beschlüsse erstellt und umgesetzt werden.

Folgende Hinweise für eine Baulandstrategie für Sankt Augustin können gegeben werden:

- Die aktive Steuerung der Baulandbereitstellung ist in der Regel ein kommunikativer Prozess zwischen den beteiligten Akteuren: Grundstückseigentümer, Bürgerschaft, Fachämter, Investoren, Pächter, Kommunalpolitik u.a. Es bedarf daher einer stabilen politischen Rückendeckung, damit die Strategie auch bei ersten Konflikten zwischen Beteiligten tragfähig ist.
- Bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Sankt Augustin spielten bislang städtische und regionale Wohnungsbaugesellschaften eine bedeutsame Rolle. Ihr Interesse an Mitwirkung bei einer Baulandstrategie für bezahlbares Wohnen ist zu wecken und es sind Möglichkeiten eines lokalen Bündnisses für Wohnen auszuloten.
- Um die Bedarfe an bezahlbarem Wohnraum zu decken, bedarf es Zielvorgaben für die Grundstücksmobilisierung und die Schaffung von Baurecht.
- Für die Umsetzung der Zielvorgaben muss in den Fachämtern ausreichend Personal für die Schaffung von Planungsrecht und die Erteilung von Baugenehmigungen zur Verfügung stehen.
- Die Aktivierung von Entwicklungsflächen und die Umsetzung von Bauvorhaben sollten auf Grundlage einer nachvollziehbaren und transparenten Priorisierung von Wohnbauflächen erfolgen. Hierzu liefert der in diesem Gutachten erarbeitete Flächenpool die entsprechende Informationsgrundlage.
- Um Reibungsverluste bei der Umsetzung von Bauprojekten zu minimieren, sind transparente Beteiligungsprozesse hilfreich, die in der Bürgerschaft ein positives "Klima" für den Neubau schaffen können.
- Die aufgezeigten Instrumente des Baugesetzbuches bieten Möglichkeiten und Chancen, bestehende private Flächenreserven für den Wohnungsbau zu aktivieren und sie im Sinne einer vorausschauenden Baulandstrategie gezielt einzusetzen.
- Die in Kap. 6.1 vorgestellten Instrumente einer Baulandaktivierung sind als "Werkzeug-kasten" zu verstehen, der für unterschiedliche Flächenvoraussetzungen passende Aktivierungsinstrumente beinhaltet. Er zielt auf eine generelle Aktivierung, unabhängig von der Art des Wohnungsbaus. Aber jeder Wohnungsbau, egal, ob es sich um geförderten oder frei finanzierten oder um bezahlbaren oder höherpreisigen Wohnungsbau handelt, Voraussetzung ist in jedem Fall die Verfügbarkeit von Bauland bzw. Baurecht. Es empfiehlt sich, die Bandbreite der Instrumente zu nutzen und ihren Einsatz einzelfallbezogen zu prüfen.
- Der Wohnungsbau erzeugt Handlungsbedarfe bei der Anpassung von Infrastrukturen.
 Diesbezüglich sind Anforderungen an die Bereitstellung von Flächen und Mitteln im

kommunalen Haushalt zu berücksichtigen. Um diese Anforderungen zu identifizieren, wird in Kap. 7.1.2 ein geeignetes Bewertungsverfahren vorgestellt.

- Über ein lokales "Bündnis für bezahlbares Wohnen" hinaus sind spezifische Instrumente einzusetzen, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und auch die privaten Eigentümer an der Grundstücksbereitstellung zu beteiligen. Praxiserprobt sind der kommunale Flächenankauf und die Förderquotierung auch auf privaten Flächen. Hierzu näheres in Kap. 7.2.3.
- Die Baulandstrategie ist im Hinblick auf die Anforderungen von Grundstückseigentümern und Investoren transparent zu kommunizieren und soll für Akzeptanz werben. Einheitliche Vorgaben sind im Interesse der Planungssicherheit einzelfallbezogenen Entscheidungen vorzuziehen. Verhandlungsspielräume müssen für alle Beteiligten nachvollziehbar sein.
- Der Aspekt der Wirtschaftlichkeit von Flächenmobilisierung und Bauprojekten darf nicht verloren gehen. Anforderungen, die an Investoren und Grundstückseigentümer gestellt werden, etwa bei Ausschreibungen nach Konzeptqualität, sind vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Auswirkungen zu bewerten. Hilfreich ist es, auch wohnungswirtschaftliche Aspekte in die städtebauliche Konzeption neuer Baugebiete einfließen zu lassen, damit die vorgegebenen "Wohnprodukte" am jeweiligen Wohnstandort auch am Markt gut aufgenommen werden.
- Um die Belastungen für Investoren abzufedern oder zu kompensieren, ist seitens der Stadt Sankt Augustin ein entsprechendes Entgegenkommen zu erwarten, das sich mittel- oder unmittelbar in der Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben ausdrückt. Sie werden im nachfolgenden Kapitel 7.2.2 aufgeführt.

7.2.2 MÖGLICHKEITEN DER BAUKOSTENSENKUNG UND VERBESSERUNG DER WIRTSCHAFTLICHKEIT VON WOHNBAUVORHABEN

Um die Errichtung bezahlbaren Wohnraums zu Förderung, bestehen seitens der Stadt Sankt Augustin Möglichkeiten, auf die Wirtschaftlichkeit von Wohnbauvorhaben positiven Einfluss zu nehmen. Sie betreffen das Preisniveau bei der Ausschreibung kommunaler Grundstücke, die Reduzierung des Stellplatzschlüssels sowie die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren. Im Einzelnen können dazu folgende Hinweise gegeben werden:

Möglichkeiten der Baukostensenkung, die im Verantwortungsbereich der Stadt Sankt Augustin liegen, betreffen zum einen eine Verminderung des Stellplatzschlüssels. Anzuraten ist eine solche Verminderung bei guter ÖPNV-Anbindung und in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße (z.B. in Düsseldorf: Reduzierung auf 0,33 Stellplätze pro Wohnung bei Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche in zentraler Lage). Zum anderen ist auch die Aussetzung der Stellplatzpflicht denkbar bei Baulücken, wenn der Bauherr den Nachweis erbringt, dass die Herstellung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich wäre.

- Möglichkeiten der Baukostensenkung ergeben sich zudem durch eine Vergabe kommunaler Grundstücke, die ein auch nach wirtschaftlichen Aspekten austariertes Verhältnis von Belastungen für den Investor und Grundstückspreis berücksichtigt. Des Weiteren können eine hohe Mobilisierung von Bauland und eine kommunale Bodenbevorratung flächenknappheitsbedingten Bodenpreissteigerungen vorbeugen.
- Aus Investorensicht sind in der Regel Optimierungen im Hinblick auf eine stärkere Ämterkoordination und eine Zentralisierung der Kommunikation mit dem Investor (nach dem Vorbild der Wirtschaftsförderung) förderlich, um mehr Klarheit, Schnelligkeit und Verlässlichkeit in der Baulandentwicklung zu erhalten. Hier sind entsprechende Bedarfslagen mit den relevanten Wohnungsbauinvestoren abzuklären.

7.2.3 PRAXISMODELLE ZUR BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND FÜR BEZAHLBAREN WOHNUNGSBAU

Derzeit existieren in der kommunalen Praxis zwei verbreitete Anwendungsmodelle zur Förderung des Baus von bezahlbarem Wohnraum. Sie sind eher alternativ zueinander zu betrachten und auch für Sankt Augustin zu empfehlen:

- Der kommunale Zwischenerwerb von Flächen, für die noch keine konkreten Planungsabsichten bestehen, und deren Vergabe nach Konzeptqualität;
- Quotierungsmodelle zur Erstellung eines festgelegten Anteils von geförderten Wohnungen bei privaten und bei kommunalen Bauflächen.

Kommunaler Zwischenerwerb von Flächen und deren Vergabe nach Konzeptqualität

Mit dem kommunalen Zwischenerwerb können mehrere Ziele verfolgt werden:

- Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung im Hinblick auf identifizierte Bedarfe,
- Erhöhung der Flächenverfügbarkeit für soziale Infrastruktureinrichtungen,
- Ausgleich für den personellen Aufwand der Baulandentwicklung.

Wesentliches Ziel des Instrumentes "Kommunaler Zwischenerwerb" ist es, dass die Stadt Sankt Augustin bei der Entwicklung von Flächen privater Eigentümer einen gewissen Prozentsatz der Bruttobaulandfläche im Plangebiet zu günstigen Konditionen erwirbt. Soweit die Flächen nicht im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens entwickelt werden, erfolgt die Entwicklung über städtebauliche Verträge oder vorhabenbezogene Bebauungspläne nur für den Fall, dass der Eigentümer oder Investor sich zum Verkauf der Fläche zu günstigen Konditionen (z.B. zu einem gewissen Prozentsatz des jeweiligen ortstypischen Bodenrichtwertes) und ggf. zu weiteren Verpflichtungen (wie insbesondere einer baulichen Verdichtung) bereit erklärt.

Die Stadt Sankt Augustin kann diese Flächen dann im Rahmen der Vergabe der Flächen nach Konzeptqualität ausschreiben. Konzeptqualität kann in diesem Fall eine vorgegebene Quote für den geförderten Wohnungsbau oder anderweitige Anforderungen bedeuten, die die Errichtung einer gewissen Menge an geförderten Wohnungen garantieren. Eine Vergabe der Fläche nach Höchstpreisverfahren und Vorgaben zur Berücksichtigung eines geförderten Wohnungsbaus schließen sich in der Regel aus wirtschaftlichen Gründen aus.

Förderquotierung bei privaten Flächen

Beim Instrument der Förderquotierung von privaten Bauflächen geht der Eigentümer/ Investor mittels eines städtebaulichen Vertrags die privatrechtliche Verpflichtung ein, eine von der Stadt Sankt Augustin vorgegebene Quote an Neubauwohnungen unter Einsatz der öffentlichen Wohnraumförderung zu errichten. Die Höhe der Förderquote leitet sich aus dem vorliegenden Gutachten ab und gilt als "Standardquote" für folgende Flächen:

- Plangebiete, die sich im Eigentum der Stadt Sankt Augustin befinden und an Dritte veräußert werden,
- Plangebiete Dritter, für die Planrecht erforderlich ist,
- Plangebiete, die durch Gesellschaften entwickelt werden, an denen die Stadt Sankt Augustin als Gesellschafter beteiligt ist,
- Plangebiete, die im Rahmen eines Bündnisses für Wohnen entwickelt werden.

Die Förderquotierung hat hohe Praxisrelevanz in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten und wird als Instrument vom Verband der Wohnungswirtschaft (vdw) Nordrhein-Westfalen begrüßt. Die von der Kommunalpolitik vorgegebenen Quoten schwanken häufig zwischen 20 und 25 Prozent, wobei auf kommunalen Grundstücken eine höhere Quote als "Vorbildfunktion" gilt.

Beim Einsatz dieses Instrumentes gilt es, gewisse Erfolgskriterien zu beachten:

- Bei den örtlichen Wohnungsbauinvestoren ist angesichts der kommunalpolitischen Herausforderung bei der Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum für die Akzeptanz einer solchen Maßnahme zu werben.
- Der Instrumenteneinsatz beruht auf einem gegenseitigen Nehmen und Geben. So ist nicht nur von den Grundstückseigentümern bzw. Investoren ein Einsatz für den geförderten Wohnungsbau zu verlangen, sondern muss auch die Kommune eigene Anstrengungen vornehmen, z.B. durch Schaffung von Baurecht.
- Bei der Festlegung der Höhe der Förderquote ist Augenmaß zu behalten. Es ist eine Untergrenze für die Größe der Bauvorhaben zu setzen. Empfehlenswert sind 50 Wohneinheiten. Die Berechnung dieser Untergrenze ist dem Kap. 7.1.1 zu entnehmen.
- Eine Einzelfallprüfung ist vorzusehen, denn es gibt auch Bauflächen, die für Investoren schwierig zu handhaben und kostspielig in der Entwicklung sind. Aspekte der Einzelfallprüfung sind: Mehraufwendungen bei der Grundstücksaufbereitung, Wohnungs-

marktspezifika des Stadtteils, Besonderheiten des Vorhabens (z.B. Wohnhochhäuser, gemeinschaftliche Wohnformen, Mikrowohnen, Umnutzung bestehender Nichtwohngebäude).

Parallel zur politischen Klärung der Frage, welches Modell für Sankt Augustin zu präferieren wäre, ist in jedem Fall anzuraten, im Dialog mit den lokal und regional tätigen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften zu klären, welche Interessen sie an der Umsetzung geförderten Wohnungsbaus in Sankt Augustin haben und wie diese gefördert werden können. Ein solcher Dialog könnte bestenfalls den Auftakt zu einem lokalen Bündnis für Wohnen in Sankt Augustin bilden. Voraussetzungen für das Zustandekommen einer solchen freiwilligen Vereinbarung sind neben dem politischen Willen eine hinreichende Anzahl verhandlungsbereiter Wohnungsunternehmen sowie eine faire Vereinbarung hinsichtlich gegenseitiger "Pflichten und Rechte"; in einer Weise, die eine realistische Aussicht auf erfolgreiche Umsetzung beinhaltet.

8 AUSBLICK

Mit der Wohnraumkonzeption liegen nunmehr eine umfassende Bedarfsanalyse zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in Sankt Augustin sowie eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Potenzialflächen für den bezahlbaren Wohnungsbau vor, ermittelt auf der Basis fundierter und nachvollziehbarer Kriterien. Zugleich sind Vorüberlegungen und erste Schritte für eine Aktivierung der Wohnbaulandreserven dargelegt. Damit verfügt die Stadt Sankt Augustin über die wesentlichen Informationen zur Entwicklung einer Baulandstrategie für bezahlbares Wohnen und für die Aktivierung erster Starterflächen. Die Einbindung der Wohnungsanbieter fand im Rahmen von Expertengesprächen statt.

Aufgabe der Stadt Sankt Augustin ist es nun, aus der Entwicklungskonzeption eine Baulandstrategie abzuleiten und geeignete Schritte zur Einbeziehung privater Akteure – Grundstückseigentümer, Investoren und Wohnungsunternehmen – bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum einzuleiten. Dabei sind die geeigneten Mittel bzw. Instrumente gut gegeneinander abzuwägen und die Lasten und Pflichten bei der Bereitstellung von Bauland für bezahlbares Wohnen auch mit Blick auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit privater Investoren wie auch der Kommune zu berücksichtigen. Mit Blick auf die Aufgaben, neben Wohnraum auch ausreichend soziale wie technische Infrastrukturen zu schaffen und die sozialräumliche Einbindung lebenswerter Wohnquartiere zu gewährleisten, ist eine ämterübergreifende Priorisierung von besonders geeigneten Potenzialflächen und eine Abstimmung in der Flächenentwicklung erforderlich.

Wichtig wird es sein, in allen Richtungen für eine breite Akzeptanz der weiterentwickelten Baulandstrategie zu werben. Die Stadt Sankt Augustin kann dabei auf ihren Auftrag in der Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge und ihre begrenzten Handlungsmöglichkeiten verweisen. Sie muss aber auch zu eigenen Anstrengungen bereit sein, das Investitionsklima für den geförderten Wohnungsbau zu verbessern und den Wohnungsbauinvestoren Gegenleistungen für ihren Beitrag zum Neubau bezahlbaren Wohnungen zu bieten.

Die Umsetzung einer Wohnbaulandstrategie zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum benötigt zum einen verlässlichen kommunalpolitischen Handlungsrahmen; zum anderen die Akzeptanz, besser noch die aktive Unterstützung vonseiten der Wohnungswirtschaft. Daher sind die konzeptionellen Bausteine einer Wohnbaulandstrategie noch gemeinsam mit allen beteiligten Akteuren zu diskutieren, auszuwählen und zu kommunizieren, damit daraus eine erfolgreiche Umsetzungsstrategie entstehen kann.

81

9 ANHANG

Der Flächenpool umfasst eine Übersichtskarte mit der genauen Lage der insgesamt 48 Potenzialflächen. Eine solche Karte im "Kleinformat" befindet sich auf Seite 39 des vorliegenden Berichtes. Zur besseren Lesbarkeit wird die Übersichtskarte gesondert veröffentlicht.

Zu jeder der Flächen wurde ein Steckbrief erarbeitet. Alle Steckbriefe sind in einem gemeinsamen Dokument, dem "Flächenpool Sankt Augustin – Steckbriefe" zusammengefasst. Aufgrund des Umfangs wird das Dokument gesondert veröffentlicht.

10 VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Aufbau und Vorgehen	7
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung Sankt Augustin 2010 bis 2016	8
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in der Region 2011 bis 2016	9
Abb. 4: Wanderungsprofil Sankt Augustin im regionalen Vergleich	10
Abb. 5: Wohnungsbestandsprofil Sankt Augustin im regionalen Vergleich	11
Abb. 6: Bauintensität in Sankt Augustin im regionalen Vergleich	12
Abb. 7: Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sankt Augustin	12
Abb. 8: Immobilienpreisniveau bei Bestandsmietwohnungen 2015 im regionalen /ergleich	13
Abb. 9: Immobilienpreisniveau bei Bestandseigenheimen 2015 im regionalen /ergleich	14
Abb. 10: Einkommensschwache Haushalte	17
Abb. 11: Zahlenspiegel zu Umfang und Entwicklung einkommensschwacher Haushalte in Sankt Augustin	18
Abb. 12: Einkommensschwache Haushalte in Sankt Augustin	19
Abb. 13: Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	20
Abb. 14: Mietentwicklung und -niveaus 2006-2015 für die Stadt Sankt Augustin	25
Abb. 15: Mietentwicklung und -niveaus 2006-2015 im regionalen Vergleich	26
Abb. 16: Mietpreisniveaus 2016 im Vergleich	27
Abb. 17: Entwicklung der Zahl privater Haushalte	33
Abb. 18: Entwicklung preisgebundener Mietwohnungen	34
Abb. 19: Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe im bezahlbaren Wohnen	36
Abb. 20: Übersicht über die Wohnbaupotenzialflächen der Stadt Sankt Augustin	38
Abb. 21:Werte der integrierten Erreichbarkeitsanalyse	41
Abb. 22: Integrierte Erreichbarkeitsanalyse für Haushalte mit Kindern	42
Abb. 23: Integrierte Erreichbarkeitsanalyse für kinderlose Alleinstehende und Paare	43
Abb. 24: Integrierte Erreichbarkeitsanalyse für Seniorenhaushalte	43

Abb. 25: Abgleich Wohnbedarfe und Flächenreserven	.48
Abb. 26: Strategieszenarien in der Flächenaktivierung	. 51
Abb. 27: Kartografische Darstellung des Portfolios der Strategievariante 1 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	.52
Abb. 28: Tabellarisches Portfolio für Strategieszenario 1 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	.53
Abb. 29: Kartografische Darstellung des Portfolios für Strategieszenario 2 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	.54
Abb. 30: Tabellarisches Portfolio des Szenarios 2 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	.55
Abb. 31: Kartografische Darstellung des Portfolios für Strategieszenario 3 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	.56
Abb. 32: Tabellarisches Portfolio des Szenarios 3 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	.57
Abb. 33: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – Vor- und Nachteile	.60
Abb. 34: Kommunaler Zwischenerwerb ohne Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung – Vor- und Nachteile	. 61
Abb. 35: Kommunaler Zwischenerwerb mit Beteiligung der Alteigentümer an der Wert-schöpfung – Vor- und Nachteile	.62
Abb. 36: Kommunaler Zwischenerwerb mit Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung – Vor- und Nachteile	.62
Abb. 37: Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch Umlegung – Vor- und Nachteile	.63
Abb. 38: Vorauswahl potenzieller Starterflächen für die Errichtung bezahlbarer, öffentlich geförderter Wohnungen	.70
Abb. 39: 9-Punkte-Strategie in der Flächenentwicklung für den geförderten Wohnungsbau	.74
TABELLENVERZEICHNIS:	
Tab. 1: Wohnungsmarktprofil bezahlbares Wohnen	.23
Tab. 2: Kosten der Unterkunft in Sankt Augustin	.24
Tab. 3: Kalkulierte Bebauungspotenziale	.39
Tab. 4: Ergebnisse der Strategievariante 1 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	.53
Tab. 5: Ergebnisse des Szenarios 2 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	.55



SCHIII TEN	CTADT	LIND DALIN	MENITAMORI	LINIC

Tab. 6: Ergebnisse des Szenarios 3 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 57



SCHULTEN STADT- UND RAUMENTWICKLUNG

LITERATURVERZEICHNIS:

Rhein-Sieg-Kreis 2016: Richtlinien des Rhein-Sieg-Kreises zu den Leistungen für Unterkünfte nach § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII

KSK-Immobilien 2016: Marktbericht 2016

Empirica 2016: Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis 2016

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.) o.J.: Bündnis für bezahlbares Wohnen: Arbeitsgruppe Aktive Liegenschaftspolitik

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) 2015: Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich. BBSR-Online Publikation 08/2015. Bonn

Rhein-Kreis Neuss 2016: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss

Forum Baulandmanagement NRW 2017: Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik: Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand. Dortmund

Stadt Sankt Augustin o.J.: Stadtentwicklungskonzept Sankt Augustin 2025

NRW.Bank: Wohnungsmarktprofil Sankt Augustin



SCHULTEN STADT- UND RAUMENTWICKLUNG

Vielen Dank