

Herr Kourkoulos übergab das Wort an die Verwaltung.

Herr Gleß erklärte zum Thema "Bezahlbaren Wohnraum", dass schon seit Jahren in weiten Teilen von Deutschland Wohnungsnot herrscht.

Es gäbe zwar auch andere Beispiele, überwiegend in Städten in östlichen Grenzgebieten, wie z.B. in Zittau, wo in den letzten Jahren, die Bevölkerung um 30 Prozent zurückgegangen ist.

Hier im Rheinland sei das aber anders und man habe seit einigen Jahren eine Wohnungsnot zu verzeichnen. Der Begriff ist durchaus passend, da es in allen Segmenten, vom Einfamilienhaus bis zum "Bezahlbaren Wohnen" erheblichen Nachholbedarf gibt. Wenn man bei den Bevölkerungsprognosen jetzt nicht handeln würde, würde man die Situation noch erheblich verschärfen. Laut einer Prognose bekommt Sankt Augustin bis 2030 ca. 6000 Personen zusätzlich. Wenn man den Prognosen aus der Vergangenheit trauen wollte, hätte man jetzt etwas weniger als 52000 Einwohner, tatsächlich habe man aber 56000 Einwohner. Die Aussage, die Bevölkerung wird älter, bunter und weniger trifft zumindest für unsere Region nicht zu.

Nicht umsonst spricht man von einer Metropolregion, der der Rhein-Sieg-Kreis vor einiger Zeit beigetreten ist. Schon im Bereich der Erarbeitung zum Stadtentwicklungsprojekt ist man davon ausgegangen, dass die Bevölkerung stetig wachsen werde und die Entwicklung, die damals prognostiziert worden ist, ist bisher auch eingetreten und laut dieser Entwicklung werde man 2025 ca. 59000 Einwohner haben.

Man habe deshalb damals bereits die Baugebiete aufgeführt, wo die Beschaffung von Wohnraum auch möglich ist. Die Versorgung mit Wohnraum insgesamt ist eine der zentralen Stadtentwicklungsaufgabe unserer Zeit.

Wenn man von Metropolregion spricht, weiß man, dass dies nicht nur eine Aufgabe einer einzelnen Körperschaft ist. Wir haben es mit einer regionalpolitischen Aufgabe zu tun und er werbe beim Landrat und der Bezirksregierung dafür, dass man sich abstimmt. Der anstehende progressive Wandel darf nicht nur verwaltet werden sondern er muss gestaltet werden.

Die Städte haben hier die Planungshoheit und der Rhein-Sieg-Kreis kann uns nicht abnehmen Bauland zu schaffen, bzw. auszuweisen. Dafür ist man selber zuständig und eine zentrale Aufgabe ist eben, "Bezahlbaren Wohnraum" dort zu organisieren, wo er auch passt. Sie haben die Verwaltung beauftragt, ein solches Konzept, wie es jetzt vorliegt, zu erarbeiten. Man war die letzten eineinhalb Jahre dran und der Endbericht liegt jetzt zur Diskussion vor. Man habe das Thema als Fachbereichs- und Dezernatsübergreifend angesehen, denn es wird immer wieder darum gehen, bei der Beschaffung von Wohnraum auch immer den Bedarf abzugleichen. Es hat eine interdisziplinär besetzte Arbeitsgruppe gegeben, bestehend aus den Dezernenten, den Fachbereichsleitern vom FB 3, FB 5, FB 6, FB 7 und teilweise sogar dem BNU, es wurden viele Gespräche geführt und der Politik wurden bei zwei Terminen Zwischenergebnisse präsentiert. Man habe also jetzt ein Konzept vorliegen, was nicht nur ein Ergebnis eines Einzelnen einer Organisationseinheit ist, sondern eine dezernatsübergreifendes Ergebnis und er möchte sich bei Herrn Doğan und allen anderen Kollegen für die gute Zusammenarbeit bedanken, es war ein sehr fruchtbarer Prozess.

Eins wolle er noch kurz erwähnen, was man eigentlich bisher in diesem Bereich bereits macht. Wenn man das eine tut, nämlich ein solches Konzept zu verfassen, bedeutet das nicht, dass man das andere liegen lässt. Man ist nicht tatenlos gewesen.

Man hat beispielsweise das Gelände Gärtnerei Werner in Menden, ist zwar nicht realisiert worden aber es ist auf dem Weg dorthin und man hat sich mit dem Investor auch über Fragen des preiswerten Wohnraums unterhalten und man ist übereingekommen, dass ein nicht zu unterschätzter Anteil an preiswertem Wohnraum realisiert wird.

Die Diskussion über die Klöckner-Mannstaedt-Siedlung kenne auch jeder, und derartige Diskussionen werde man auch an anderer Stelle führen.

Man stehe diesbezüglich auch ständig mit seinen natürlichen Partnern, der "Wohnungsbaugesellschaft des Rhein-Sieg-Kreises" und der "Gemeinnützigen Baugenossenschaft" in Kontakt.

Zum Thema Quote sei gesagt, man ist nicht für eine Quote für das gesamte Stadtgebiet sondern möchte je nach Strukturlage der einzelnen Ortsteile festlegen, was für das jeweilige Gebiet aber auch für dessen Umwelt, verträglich ist. Wenn man das tut, kommt man auch zu Quoten aber immer auch zu einer angemessenen Entwicklung auf dem jeweiligen Areal.

Der Bericht liegt jetzt vor und dieser ist als Diskussionsgrundlage gedacht, für das was uns in den nächsten Jahren bevorstehen wird.

Herr Doğan sagte, Herr Gleß habe die Genese des Prozesses ja bereits dargestellt und auch von der Seite des Sozialdezernats wolle man sich beim technischen Dezernat für die gute Zusammenarbeit bedanken. Es war insgesamt ein langwieriger und konstruktiver Prozess, so wie man sich das Vorstellt. Bezahlbarer Wohnraum hat eine technische und eine soziale Komponente und deshalb habe man in Sankt Augustin dafür gesorgt, dass beide Gesichtspunkte hier einfließen.

Es geht darum, dass wir den Menschen, den Bedarfsträgern in Sankt Augustin, die diesen Wohnraum nutzen wollen, diesen Wohnraum auch zur Verfügung stellen können. Im wohnungspolitischen Bericht, der im Mai im Sozialausschuss und im September im HAFA besprochen wurde, ist dargelegt, wie die Bedarfe aussehen. Es gibt 360 Haushalte die einen Wohnberechtigungsschein haben, davon sind ca. die Hälfte Einpersonenhaushalte oder Haushalte mit fünf und mehr Personen. Der Bedarf ist also vorhanden. Es gibt auch Menschen, die mit Behinderung, u.a. Rollstuhl, leben und einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen brauchen. Das sind alles Punkte, die berücksichtigt werden müssen.

Es geht auch darum, dies sozialverträglich zu gestalten und auch das Sozialdezernat ist kein Befürworter einer über alle Stadtteile verteilte starre Quote. Das Stichwort hier ist die Sozialverträglichkeit in den einzelnen Stadtgebieten. Es muss genau geschaut werden, wo welcher Bedarf entsteht bzw. entstanden ist und dieser muss konkret gedeckt werden. Es wäre nicht angemessen, eine Quote starr über das ganze Stadtgebiet zu legen obwohl wir wissen, dass in den verschiedensten Stadtgebieten, verschieden Bedarfe herrschen. Dort wo man den Bedarf decken kann weil bereits die Infrastruktur vorhanden ist, könne man noch zusätzlichen Wohnraum schaffen und dort wo das nicht möglich ist, weil der Stadtteil bereits "belastet" ist, wolle man nicht noch für zusätzliche Belastung sorgen. Das was hier als Belastung gemeint ist, sind nicht die Menschen. Bei Menschen von Belastung zu sprechen wäre falsch und es geht auch nicht um den Zungenschlag, das wir dadurch, dass wir "Bezahlbaren Wohnraum" schaffen, irgendetwas hier her holen, was wir hier nicht haben wollen. Es geht schlicht und ergreifend darum, dass die Mitte der Gesellschaft sich mittlerweile Wohnraum kaum mehr leisten kann. Deshalb muss gerade für diese Menschen Wohnraum geschaffen

werden. Und aus Sicht des Sozialdezernates, ist es egal, wenn Menschen aus schwierigen Wohnverhältnissen in Sankt Augustin, in bezahlbare und bessere Wohnverhältnisse ziehen wenn dann in die schwierigen Wohnverhältnisse von Extern ein Zuzug nach Sankt Augustin erfolgt. Dies kann keine Argumentationsgrundlage dafür sein, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen oder nicht zu schaffen. Es ist ein regionaler aber auch ein überregionaler Prozess und alle müssen daran arbeiten. Wir in Sankt Augustin sind sicher nicht zuerst dafür zuständig, auch für die Region bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, aber wenn jeder vor seiner Haustür die Probleme lösen würde, wären wir sicher ein Stück weiter. Man ist stark dafür, mit dem Projekt zu starten und wenn dies ein Erfolg wird, werde man sicher auch die umliegenden Kommunen und den Kreis davon überzeugen können, dass wir hier auf dem richtigen Weg sind.

Frau Bergmann-Grieß (SPD-Sozialausschuss) bedankte sich für die Ausführungen der Verwaltung und stellte fest, dass in der Vorlage davon geschrieben wurde, dass sich eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe 2017/2018 mit dem Thema beschäftigt hat und Ende 2017 erste Ergebnisse der Politik vorgestellt wurden. Die Stabsstelle Sozialplanung arbeitet seit Mitte 2018 daran und da stellt sich die Frage, ob nicht die dezernatsübergreifende Abstimmung noch verbessert werden könne.

Sie habe aus den Ausführungen erkannt, dass die Verwaltung mit der SPD-Fraktion der Meinung ist, dass es beim Thema Wohnen um die Nachfrage aus der breiten Mitte unserer Stadt geht. Rund 80 Prozent der Menschen unserer Stadt hätten überhaupt kein Problem mit dem Thema Wohnen und lebten in guten Verhältnissen. Beim Bedarf, auf Seite 35 der Expertise, wird von bis zu 517 bezahlbaren Wohnungen bis 2031 gesprochen. Dies bezieht sich auf Haushalte, mit finanziellen Repressionen und auch auf ältere, die nicht in ein Heim möchten oder auf Menschen mit Behinderung. Es gibt auch eine ungedeckte Nachfrage bei Singles, Studenten, älteren Alleinstehenden und Großfamilien.

Die Quote ist sicher ein Instrument, das man diskutieren muss. Ihre Erfahrung aus der Kommunalpolitik sei, immer dann, wenn man über Grundstücke anfängt zu diskutieren, die Preise nach oben gehen. Das ist für Wohnungsbau nicht unbedingt förderlich. Welche Klarheit können wir zwischen Verwaltung und Politik herstellen, über die Dimensionen bei der Nachfrage, die wir kennen und dem Mechanismus, den wir auch alle kennen, bei dem Zusammenhang zwischen Diskussion um Wohngebiete und deren Preisvorstellungen.

Wie kann man die Frage der Quotierung realistisch umsetzen?

Kann und will die Stadt Ressourcen und Möglichkeiten schaffen, um selbst zum Akteur im Wohnungsbau zu werden? Grundstücksverkäufe und Ankäufe finden zurzeit nicht statt.

Was heißt Bauland aktivieren und was ist mit Fördermitteln? Das der Rhein-Sieg-Kreis jedes Jahr hohe Summen zurückgeben muss ist schlimm.

Kann die Sozialverwaltung grob abschätzen, welche Folgekosten der Stadt entstehen, wenn Kinder in schlechten Wohnverhältnissen aufwachsen müssen?

Wie geht der Verwaltungsvorstand mit Investorengesprächen um? Kann man davon ausgehen, dass solche Gespräche mit Blick auf geförderten Wohnraum von beiden Dezernenten geführt werden?

Frau Feld-Wielpütz (CDU-Planungsausschuss) bedankte sich bei der Verwaltung für die Sitzungsvorlage und die heutige Sitzung. Die Erarbeitung sei sehr umfangreich, allein

die Plandarstellungen, hier habe man noch eine Anregung. Die Papiervorlage gibt die Flächen sehr, sehr schlecht her. Selbst wenn man es sich selber ausdruckt, kann man teilweise nur sehr schwer was erkennen. Da müsse man nochmal dran arbeiten.

In der Vorlage wird ausgeführt, dass man sich der Stellplatzfrage nochmal ganz neu widmen muss. Aufgrund des Flächenverbrauchs muss man darüber nachdenken, ob man an der einen oder anderen Stelle möglicherweise auf Stellplätze verzichten muss. Wir wissen alle, Tiefgaragen verteuern das Bauen und inwiefern wird jetzt hier weiter vorgegangen mit der Sitzungsvorlage und der Flächenausweisung. Diskutieren wir später im Prozedere jede Fläche einzeln oder bekommen wir da noch weitergehende Anregungen der Verwaltung zu?

Ein weiteres Anliegen ist das Wohnen für einkommensschwache Senioren. Vor dem Hintergrund dass diese Senioren teilweise in relativ großen Mietwohnungen wohnen, besteht vielleicht die Möglichkeit, wenn das Angebot für adäquate barrierefreie Wohnungen da ist, dass man dann hier anderen Wohnraum anbietet und die großen Wohnungen an Familien vermietet. Das wäre mal überlegenswert.

Man lese in der Sitzungsvorlage auf Seite dreiundfünfzig, dass diese Bewertungen alle nicht im Hinblick auf die infrastrukturellen und sozialräumlichen Voraussetzungen erarbeitet worden sind. Für die CDU-Fraktion sind diese Faktoren aber mit, elementar bei der Ausweisung von weiteren Flächen. Wir wissen sehr genau, wie unterschiedlich unser Stadtgebiet ist und wie sensibel man hier mit weiteren Flächen umgehen muss. Das ist kein Vorwurf, dies wurde so angekündigt aber man denkt, dass dies elementar ist für weitere Beratungen. Ob dies dann in der Arbeitsgruppe geschieht und dann im Sozialausschuss oder in weiteren gemeinsamen Sitzungen besprochen wird, darüber könne man ja noch sprechen.

Herr Willnecker (FDP-Sozialausschuss) hatte eine Vorbemerkung zum Flächenpool, ihm wäre es wesentlich leichter gewesen damit umzugehen, wenn man sich nicht nur auf den Ortsnamen beschränkt hätte sondern dazu auch noch den Straßennamen erwähnt hätte.

Auf Seite siebenunddreißig des Berichts, habe er die Vorbemerkung des Büros nicht verstanden. Bei Punkt 4 sage man, man habe alle Flächen untersucht und alle Potentiale ins Auge genommen und bei Punkt 4.1 sagt man, man habe das zusammen mit der Stadt gemacht und im Prinzip, das könnte man so verstehen, habe man die Einschätzung der Stadt schon zu Grunde gelegt und nicht neutral gesucht. Wenn das Büro jetzt anwesend wäre würde er fragen, wie muss man das verstehen kann. Evtl. ist das einfach nur missverständlich ausgedrückt. Kann die Verwaltung da was zu sagen?

So wie er das sieht, handelt es sich mehrheitlich um private Flächen. Wie will man denn da die Eigentümer motivieren? Gibt es die Möglichkeit irgendwelchen Druck auszuüben, bzw. meint man, man müsse Druck ausüben oder kann man die Leute überzeugen?

Herr Metz (B90/Die Grünen-Sozialausschuss) sagte, dass der Druck auf dem Wohnungsmarkt enorm groß ist wisse man und über das Ziel, gutes Wohnen für alle, sei man sich einig. Eine stückweise Hilfe auf diesem Weg habe man in der vorliegenden Ausarbeitung, die wir heute ja zur Kenntnis nehmen.

Wichtig ist, man muss schauen, wir wollen eine Baulandentwicklung und eine Ausweisung muss auch immer unter dem ökologischen Freiflächenschutzaspekt mitgedacht werden. Er werde die Flächenvorschläge, ohne pauschal etwas abzulehnen, auch unter diesem Punkt diskutieren müssen, weil natürlich eine lebenswerte

Umgebung genauso zum Wohnen für alle gehört und man nicht unter dem Thema "Druck auf dem Wohnungsmarkt", alle Flächen zur Position stellen kann. So ist die Ausarbeitung aber auch nicht zu lesen.

Die Wohnbauentwicklung muss sicher auch sozial ansprechend sein. Man habe einerseits Bereiche mit den "Wohnsielos", den großen Hochhausbauten und man habe Siedlungen mit den einzelnen Wohnhäusern und großem Gartenflächen. Die Wahrheit wir ein Stück in der Mitte liegen. Wir dürfen natürlich keine Wohnbauentwicklung betreiben, die Flächenmäßig zu verschwenderisch umgeht, sondern wir brauchen gerade das und da ist das Beispiel, was auf der Fläche Gärtnerei Werner entsteht, hilfreich, eine gute Mischung aus Mehrfamilienhaus und kleineren Einzelgrundstücken. Da wird man sich drüber verständigen müssen, was denn da passiert. Das wir noch eine spannende Debatte.

Beim Thema Quote sind die "Grünen" auch nicht dafür pauschal zu sagen, ja wir machen jetzt mal ne Quote über die ganze Stadt. Aber, natürlich kann man sagen, wenn ein Bereich bereits 10 Prozent geförderten Wohnraum hat, mit dem Argument, da ist ja schon so viel aus dem Segment, dann wird man an anderer Stelle z.B. auf dem Niederberg oder in Birlinghofen, auch man 30 oder 40 Prozent sein lassen müssen. Dann wir es spannend und man kann am Ende nicht sagen, da gibt es schon so viel, da geht es nicht aber hier habe man das noch nie gehabt und da geht es aber auch nicht. Das gibt spannende Debatten und da muss man sich auch als standhaft beweisen.

Wenn man sich ansieht, wann die meisten Häuser gebaut wurden und sieht was an Wandel erfolgt ist, wird klar, dass der Bestand erneuert werden muss. Da muss man als Stadt dann auch mutig ran gehen und nicht gegen den Markt handeln.

Wir nehmen heute Kenntnis, wie wir damit umgehen können und unsere Aufgabe wird sein, daraus ein Handeln zu formulieren.

Herr Knülle bat die Verwaltung auf die aufgetretenen Fragen zu antworten.

Her Gleß erklärte, man könne die bereits sehr gute Zusammenarbeit bestimmt noch verbessern aber er möchte das mal auf die inhaltliche Komponente beziehen. Man habe von beiden Dezernaten die Erstellung einer Bevölkerungsprognose in Auftrag gegeben. Eine Bevölkerungsprognose, die bis auf die Tiefenschärfe der Jugendamtsbezirke runtergebrochen ist. Damit hätte man ein Instrument über die Dezernatsgrenzen hinaus und weiteres gemeinsames Abwägungsmaterial geschaffen und damit schärfe man die Zusammenarbeit für die gemeinsamen Aufgaben.

Zur Frage ob die Stadt nicht selber aktiv werden wolle, könne man sagen, man habe halt den Haushalt und jeder wisse wie hoch das Budget ist, was für die Liegenschaften zur Verfügung steht um auf dem Grundstücksmarkt aktiv zu werden. Das ist nicht sehr viel. Eine Stadt kann dadurch aktiv werden, indem sie z.B. eine Stadtentwicklungsgesellschaft gründet. So könne man auch ganz anders aktiv werden weil man sich so praktisch schon in einem privatrechtlichen Genre bewegt. Da wäre es auch denkbar, noch andere Aufgaben, wie Stadtentwicklung und Wohnungsbau zu generieren. Er glaube, man könnte etwas Derartiges tun um in die richtige Richtung zu marschieren.

Was die Flächen angeht, da sind in der Tat zum Teil ganz andere Flächen drin, wie sie im Stadtentwicklungskonzept stehen. Man habe bewusst gesagt, man soll auch mal die Flächen mit berücksichtigen, die wir bisher noch nicht im Fokus hatten. Bei der Suche nach Flächen für die Flüchtlingsunterkünfte habe man sich auch auf Ebenen bewegt, die

jenseits des Flächennutzungsplans lagen. So habe man das hier auch getan. Man habe gesagt, bezieht erstmal alle Flächen mit ein aber kennzeichnet, welche Flächen eigentlich für Bebauung gedacht sind und welche Flächen nicht.

Wenn man sich die Flächen genauer anschaut, wird man feststellen, dass die Flächen die bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, deckungsgleich mit den Flächen sind, die im Stadtentwicklungskonzept auftauchen. Man wollte es sich aber nicht ersparen, möglicherweise noch andere Flächen zu benennen.

Die Investorengespräche laufen ziemlich unterschiedlich ab. Man muss ja immer wieder sehen, wie findet man zueinander, was ist der Inhalt eines Gespräches usw. Mitunter werden die Gespräche dann auch zusammen geführt. Aber wenn es darum geht, in welcher Weise auch immer, irgendwelche Quoten festzulegen, dann sitzen die Dezernenten ganz eng beieinander und haben sich vorher abgestimmt.

Herr Gleiß denke, er habe die Frage von Herrn Willnecker bezüglich der Flächen mit seinen Ausführungen mit beantwortet.

Wichtig ist eine angemessene städtebauliche Entwicklung vorzunehmen. Man möchte nicht den Städtebau der 1960, 1970 Jahre wieder aufleben lassen. Das würde zu sozialräumlichen Spannungen führen. Hier werden Geschossigkeit, Gestaltung, Freifläche, Durchgrünung genauso angemessen sein müssen wie das, was wir an Klientel glauben, dort unterbringen zu können.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau steckt nicht in einer Krise aber durch zusehens steigende Anforderungen wie, Barrierefreiheit, Klimaschutz und vieles andere mehr, macht den sozialen Wohnungsbau eigentlich immer dann unerschwinglich, wenn hohe Grundstückserstehungskosten noch hinzukommen. Da ist man darauf angewiesen, möglichst eine Fläche zu finden, die auch gut zugänglich ist. Am liebsten direkt erschlossen, quadratisch, praktisch, gut. Es wird nicht leichter und die Fläche die wir dafür haben, die werden nicht mehr. Die werden weniger, denn um diese guten Flächen, reißen sich alle.

Wir haben als Stadt die Planungshoheit und da könne man immer selber bestimmen, was auf welchen Grundstücken geschieht oder auch nicht geschieht.

Das Thema Stellplätze könne man nicht so ohne weiteres beantworten in dem man sage, wir machen das immer so. Es wird immer auf den Einzelfall ankommen. Mitunter ist es die Tiefgarage, mitunter sind es aber auch andere Dinge. Man ist nicht für einen Stellplatzschlüssel sondern man sei ein Freund davon, das Thema immer individuell zu betrachten. Dabei findet man meistens die besten Lösungen. Die Frage wird uns zwar bei jedem einzelnen Baugebiet umtreiben aber man muss sie individuell gestalten.

Herr Doğan ergänzte, die kleinräumige Sozialbetrachtung wird gerade dazu genommen, dass man den Blick auf die Gesamtstadt, auf die gesamte, den Jugendamtsbezirken kleinräumige Betrachtung bekommt. Das soll dazu dienen, dass dort, wo etwas von der Infrastruktur her noch erforderlich ist, man auch entsprechend nachlegen kann. Das ist das Ziel, dass man auch gemeinsam erreichen werde. Die situative Quote wird das Instrument sein, dass wir den Überblick haben, wo was erforderlich ist. Es gibt verschiedenste Stellschrauben. Wir haben ein B-Planverfahren, wir haben Investorengespräche, und ganz am Ende steht dann bei der Ausgestaltung, die konkrete Bedarfsanerkennung bei den bezahlbaren Wohnbauprojekten. Da habe man dann nochmal eine Stellschraube, wenn nicht gerade Seniorenwohnungen, barrierefreie Wohnungen oder Kleinst- oder Großwohnungen geschaffen werden. Wenn wir da Hand in Hand gehen, ist man recht zuversichtlich, dass auch hin zu bekommen.

Zur Frage der Folgekosten, die auf die Stadt zukommen, wenn Kinder in schlechten Wohnverhältnissen aufwachsen steht eins sicher fest: Menschen die unter schlechten Wohnbedingungen aufwachsen, die bleiben in der Spirale des Leistungsbezuges, die bleiben in der Spirale der höheren Gesundheitskosten, die bleiben in der Spirale, bildungsfern zu bleiben und sind auf dem Arbeitsmarkt nicht gut genug integriert. Dies führt natürlich auch dazu, dass die Behörden vor mehr Menschen stehen, die im Leistungsbezug sind. Gerade deshalb muss die Verwaltung ein Interesse haben, dass diese Teufelsspirale aufgebrochen wird.

Gute Wohnverhältnisse werden auch dazu führen, dass sich die Bildungs- und Gesundheitssituation verbessert und die Integration in die Gesellschaft besser gelingt. Insofern ist dieses Instrument nichts, womit man Politik betreiben möchte, sondern ein Instrument mit dem man eine inklusive Gesellschaft besser schaffen wird.

Herr Lienesch (CDU-Sozialausschuss) merkte an, das dort Flächen wären wo beisteht, Eigentümerkonstellation privat, keine Verkaufsinteressen. Wie schätzt die Verwaltung das für das weitere Vorgehen ein? Wird man die Flächen trotzdem berücksichtigen und sagt sich, da versucht man weiter zu verhandeln oder nimmt man davon sofort Abstand? Das ist ja auch eine zeitliche Frage, ob man mit allen erst noch mal anfängt zu verhandeln oder ob man sagt, das hat keinen Zweck und man konzentriert sich gleich auf die anderen Flächen.

Herr Züll (FDP-Planungsausschuss) sagte, das Gutachten ist eigentlich die logische Konsequenz aus unserem Stadtentwicklungskonzept. Hier hat man ein gutes Werk, wo man auch mal etwas anders herangegangen ist und das uns auf einen weiteren guten Weg bringen wird mit gewissen Änderungen im Flächennutzungsplan.

Bei der Quote sollten wir uns von einem frei machen. Hier geht es nicht um Menschen die irgendwie sozial gefährlich sind. Nein, hier geht es um Menschen die einen Anspruch auf sozialen Wohnungsbau haben und das ist ein breiter Teil der Mitte unserer Gesellschaft. Das ist die Krankenschwester, der Polizist mit zwei Kindern und da muss man keine Angst haben, dass da irgendwo was überschwappt. Da irgendwelche Dinge aufzumachen, da sollten wir uns vor hüten und da sollten wir offensiv sagen, öffentlicher Wohnungsbau ist ein Recht das wir haben.

Die Kosten kann man in der Tat aufaddieren, Barrierefreiheit, Stellplätze usw. wir müssen uns evtl. auch mal davon lösen, das man immer das hochmodernste und allerbeste hinstellen müsse.

Die öffentliche Förderung ist im Moment völlig uninteressant. Da werde man wirklich andere Wege finden müssen wie z.B., Herr Gleiß hat es gesagt, mit den Wohnungsbaugesellschaften. Die Stadt wird da auf jeden Fall als Träger ausscheiden.

Zu den nicht vorhandenen Verkaufsinteressen sei gesagt, das kenne man aus der Vergangenheit. Auch da war das Interesse selten vorhanden. Vielleicht kann man noch darauf zurückkommen, die Standorte wo wir jetzt Flüchtlingsheime haben, da war schon vor zwei Jahren klar, als der Gesetzgeber die Möglichkeit eröffnet, städtebauliche Randstandorte für derartige Unterbringungen vorzusehen, dass das mit ziemlicher Sicherheit spätestens in zwei, drei Jahren neue Standorte werden können, wo sich weiterer Wohnungsbau verfestigen kann, denn die Gebäude die da teilweise stehen sind ja nicht auf Abbruch angelegt.

Herr Hatz (Die Linke- Planungsausschuss) sagte, in den 1970, 1980 Jahren hatte man

als Stadtverwaltung noch die Möglichkeit ein gewisses Baulandmanagement durchzuführen. Die Lage, dass wir als Verwaltung auf eigenen Grundstücken ein eigenes Baulandmanagement betreiben können, ist heute sehr bescheiden. Ihn würde interessieren, welche Instrumente man auf Seite der Bauleitplanung ins Auge fasst, um private Grund- und Immobilienbesitzer mit einzubeziehen. Ist evtl. auch an eine Subventionierung von Bauland gedacht? Es wäre doch möglich, das Wohnungsbaugesellschaften, oder auch die Verwaltung, die Grundstücke aufkauft und diese dann an einen Bauträger, der den bezahlbaren Wohnraum ermöglichen möchte, günstiger verkauft. Die öffentlichen Kassen sind ja durchaus nicht leer und da müsse man schauen, wo man evtl. solche Förderung noch bekommt.

Herr Schmitz-Porten (SPD-Sozialausschuss) erklärte es ist gut, dass man dieses Thema angeht den viele Städte, so auch Sankt Augustin, brauchen endlich bezahlbaren Wohnraum. Für Wohnungen die viel Geld kosten gibt es zwar auch Interessenten aber das ist nicht unsere kommunale Aufgabe und der Fokus liegt auf dem bezahlbaren Wohnraum. Er ist froh dass dies in Sankt Augustin dezernatsübergreifend mit dem Bau- und dem Sozialdezernenten angegangen wird.

Wir bauen Kitas, denn wenn wir jetzt bezahlbaren Wohnraum schaffen, für z.B. Leute mit vielen Kindern, dann muss die Struktur auch stimmen. Wir brauchen auch Schulen und werden die Schulentwicklungspläne auch ändern müssen. Dort wird einiges auf uns zukommen.

Wir haben wenig eigenen Flächen, wo wir selber was machen können und vor allem haben wir kein Geld. Da müsse man neue Wege gehen und evtl. müsse man auch, wie bereits angesprochen, neue Organisationen schaffen die in der Lage sind das zu machen. Denn nur so könne man die Handlungsfähigkeit der Kommunen in diesem Bereich erhöhen und bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Herr Schell (CDU-Planungsausschuss) sagte, er wolle sich für die Arbeit bedanken und man sieht schon anhand der umfangreichen Vorlage, wieviel Arbeit da für alle beteiligten drin steckt. Wenn er sich gleich auf Seitenzahlen bezieht, sind die gedruckten Zahlen gemeint und nicht die Handschriftlichen.

Er möchte auf Seite 23 eingehen und dies dazu nehmen, Herrn Doğan in einem kleinen Bereich zu widersprechen, dahingehend das er ihn so verstanden habe, wir sollten doch hier in der Hauptsache in Sankt Augustin gucken, wie wir mit der Frage bezahlbarem Wohnraum umgehen. Das ist vom Grundsatz her richtig und wir haben auch die Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, die wir auch in der Vergangenheit sehr gut erfüllt haben und in der Zukunft zu erfüllen haben.

Wenn er aber sieht, dass wir in Sankt Augustin einen Anteil an gefördertem Wohnraum von 7,5 Prozent haben und die Stadt Bonn mit ca. der fünf bis sechsfachen Einwohnerzahl nicht mal die Hälfte (3,7 %) von unserer Quote erreicht, dann habe man hier bereits ein extremes Ungleichgewicht. Alle Menschen, egal aus welchen Einkommensschichten, sind ja beweglich und da muss man sich die Frage stelle, ob man das wirklich nur auf Sankt Augustin betrachten kann. Aus seiner Sicht kann man das nicht und es müsste ein regionaler Plan geschaffen werden.

Und wenn man sich die Entwicklungszahlen des geförderten Wohnens im Zeitraum 2016 bis 2025 der aufgelisteten Nachbarkommunen anschaut, stellt man fest, dass wir in Sankt Augustin recht gut aufgestellt sind. Wenn wir gar nichts Bauen, dann würden in Sankt Augustin 17,5 % der Wohnungen aus diesem Status Förderung rausfallen. In



Troisdorf wären es 49,8 %. Da fallen fast mehr Wohnungen aus der Förderung raus, wie wir im Augenblick haben. Das sind Größenordnungen, bei denen sich dann die Menschen auch durchaus mal anders orientieren und so weit sind wir von Troisdorf nicht weg. Auch in Hennef suchen derzeit mehr als doppelt so viele Menschen eine Wohnung wie in Sankt Augustin.

Damit möchte er nicht sagen, dass wir hier nichts tun sollten, aber wir müssen das in einer regionalen Betrachtung machen und nicht sagen, Ok, wenn wir da mal mit einem guten Beispiel vorangehen, dann werden die Anderen das ja wahrscheinlich auch tun.

Überspitzt gesagt, bei unserer Haushaltslage kann es nicht sein, dass wir die Probleme der Nachbarkommunen lösen. So war das von Herrn Doğan auch nicht gemeint. Wir müssen aber sehen, dass wir die regionalen Unterschiede im Auge halten und evtl. über den Kreis Druck machen, dass anderer Kommunen die Hausaufgaben, die wir zum Teil schon erledigt haben, auch erledigen, damit wir da regional einigermaßen Gleichwertigkeit haben.

Auf Seite 32 wird auf die Nebenwohnsitze eingegangen. Wie sieht das, von der Gewichtung her, aus Sicht der Verwaltung aus. Hier wird noch von 2040 Personen geredet und Ende September 2018 hatte man 150 Nebenwohnsitze weniger (1890).

Man habe mal im Rahmen der Besteuerung darüber gesprochen und damals hieß es, dass sich das nicht lohnen würde, da der Aufwand höher als der Ertrag wäre. Wenn man, wie im Bericht geschrieben, 25 Prozent abziehen würde, da erscheint ihm dieser 25 Prozentfaktor zu klein und da hätte er gerne gewusst, wie sich der Wert genau ermittelt.

Auf Seite 33 wird von einer Fluktuationsreserve von 2 Prozent gesprochen. Das hört sich erst mal wenig an aber in der Folge liest man, das sind 530 Wohnungen. Der Begriff Fluktuationsreserve wird nicht näher erläutert. Dies ist aber sehr wichtig, mal zu wissen, was ist mit einer Fluktuationsreserve von 530 Wohnungen gemeint ist. 530 ist mehr als was wir hier momentan als Bedarf haben, denn der liegt unter 500.

Die Fläche Nr. 12 in Niederpleis wolle er als Beispiel nehmen, zu den Aussagen der Dezernenten bezüglich der Entwicklung des sozialen Umfelds und der Dienstleistung die wir erbringen. Wie wichtig das ist. Wenn er sich die Fläche in Niederpleis anschauet, die aus Sicht des Gutachtens bezogen auf das Bauliche innerhalb von zwei bis drei Jahren Entwickelt werden könnte; das würde für uns bedeuten, wenn dort dann alles bezogen ist, bräuchten wir in kürzester Zeit 138 Kita-Plätze. Dies könnte man sich evtl. noch mit Hilfe des Investors vorstellen aber man bräuchte auch 68 Plätze in einer Grundschule. Kurze Zeit Später wären es bereits 97 Grundschulplätze. Es ist normal, dass das so passiert aber daran sieht man wie wichtig es ist, dass man auch mit betrachtet, wie sich dieser Jugendbereich entwickelt.

Dies mache deutlich, wie wichtig die kleiräumige Betrachtung ist, weil man gut erkennen kann, dass es von den Zahlen her schon ganz enorm ist.

Auf eine Verständnisfrage des Ausschussvorsitzenden, stellte Herr Schell klar, dass man nicht erst anfangen sollte was in diese Richtung zu Unternehmen, wenn die Nachbarkommunen auch damit anfangen würden. Es ist richtig, dass wir was für bezahlbaren Wohnraum tun, aber es muss darauf geachtet werden, dass sich die anderen Kommunen auch damit beschäftigen.

Frau Bergmann-Grieß (SPD-Sozialausschuss) merkte an, das man bezüglich der Statistik 7,5 Prozent geförderter Wohnraum Sankt Augustin zu 3,7 Prozent geförderter

Wohnraum Stadt Bonn mit einbeziehen müsste, dass es in Bonn ihrer Meinung nach einen hohen Anteil an Bundeseigenen preiswerten Wohnungen gibt.

Bei dem angesprochenen Grundstück in Niederpleis gäbe es einen Kindergarten in der Nähe. Von der Lage her und alles was so um das Gebiet drum herum ist, ist das für einen zukunftsweisenden, ansprechenden, städtebaulichen Wohnungsbau sehr gut geeignet.

Bis 2031 benötige man einen zusätzlichen Bedarf an 517 bezahlbaren Wohnungen und für sie stellt sich nur die Frage, wie bekommt man das hin. Wenn der Landrat was dafür tun könne, dann solle er das tun aber wenn nicht, müssen wir uns daran selber an den Haaren ziehen.

Herr Gleß sagte, dass man über irgendwelche Grundstücke nicht in öffentlicher Sitzung sprechen könne. Dies würde auch immer irgendwelche Begehrlichkeiten wecken, die die Verhandlungen erschweren. Man tut sich schwer, in öffentlichen Sitzungen irgendwelche Strategien preiszugeben, die man bei der Verhandlung mit Grundstückseigentümern hofft, anwenden zu können.

Die Frage bezüglich der Nebenwohnsitze könne man nicht beantworten und wird im Nachgang schriftlich erfolgen.

Bei der Fläche 12 sind die Realisierungszeiträume aufgeführt, die der Gutachter dargelegt hat. Ob eine Realisierung kurzfristig (1-3 Jahre), mittelfristig (3-5 Jahre) oder langfristig (über 5 Jahre) möglich wäre. Jetzt schon zu sagen, diese Fläche bringe man ganz nach vorne, wäre zu vorschnell aber, und darauf möchte er hinweisen, diese Fläche ist im Stadtentwicklungskonzept verankert und als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Frage zur Bedeutung der Fluktuationsreserve wird auch schriftlich nachgereicht.

Herr Kourkoulos bedankte sich für die tolle Auftaktveranstaltung, wünschte allen noch einen guten Abend und beendete die gemeinsame Sitzung um 20:30 Uhr.