

Arbeitskreis Wohnen Sachstandsbericht

Ausschuss für Familie, Soziales Gleichstellung und Integration
am 26.10.21

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung
am 27.10.21

Auftrag, Ziel und bisherige Arbeit



Beschlusslage

Ausschuss für Familie, Soziales, Gleichstellung und Integration vom 24.02.2021, DS-Nr. 21/0085

1. Fortschreibung des wohnungspolitischen Berichts 2019/2020
2. Gesamtschau über
 - 2.1 Anzahl der Neubauten und Neubauvorhaben ab 2019 (differenziert: gefördert, frei finanziert, Ein- und Mehrfamilienhäuser, Senioren- und Pflegeeinrichtungen)
 - 2.2 B-Planverfahren und größere Baugebietsentwicklungen ab 2019 unter den gleichen Aspekten von Ziff. 2.1
3. „Up-Date“ über die Entwicklungs- und Vermarktungstätigkeiten der vom Büro ssr vorgeschlagenen Starterflächen.

Auftrag, Ziel und bisherige Arbeit



Verwaltungsinterne Arbeitsgruppe

- Dezernatsübergreifende Zusammenarbeit
 - Fachbereich Soziales und Wohnen
 - Fachbereich Kinder, Jugend und Familie
 - Integration und Sozialplanung
 - Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Einbeziehung und Rückkopplung mit weiteren Bereichen:

- Dezernat IV – Barrierefreiheit
- Büro für Natur und Umweltschutz
- Fachbereich Tiefbau
- Fachbereich Schule

Berichterstattung und Rückkopplung mit den Dezernatsleitung III und IV

Wohnungspolitische Bericht



4 „Focus-Themen“

- Demografie
- Wohnraum als Lebensraum
- Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
- Stadtplanung und – entwicklung

Demografie & Armut: ein Überblick



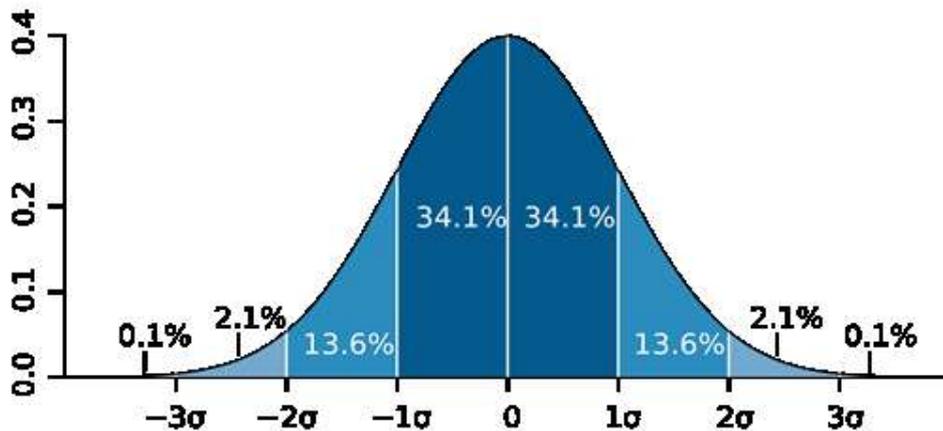
(In) Sankt Augustin...

- wächst (Einwohnerzahl & Haushalte): perspektivisch große kreisangehörige Stadt
- wird älter (siehe Bevölkerungsprognose)
- hat sehr kinder- & familienreiche, aber auch alternde Quartiere
- wechseln v. a. junge Erwachsene zw. 18-45 Jahre den Wohnort (65% der Zu- und Fortzüge)
- ist die Haushaltsstruktur noch familiärer als in NRW, aber Trend zu Singlehaushalten
- sind Armutslagen ungleich verteilt
 - höchste (materielle) Armutsquoten in kinderreichsten Quartieren und hoher kultureller Heterogenität
 - Maßnahmen um Segregation entgegenzuwirken

Bei allen Betrachtungen wichtig:

Quartiere entwickeln sich unterschiedlich. Daher Ungleiches ungleich behandeln!

Einkommensindex: Berechnung



Je größer der Wert,
desto höher der Aufmerksamkeitsbedarf.

- setzt sich aus mehreren Kennzahlen (Indikatoren) zu einem Themenfeld zusammen; z.B. Einkommen, Bildung
- nur Indikatoren, die auf Quartiersebene vorliegen
- Indexwerte werden standardisiert
 - orientieren sich am städtischen Durchschnitt (Mittelwert = 0)
 - Einzelwerte „streuen“ um diesen Mittelwert
 - sind normalverteilt (siehe Abbildung)

Einkommensindex: Ergebnisse 2020



Indikatoren:

- Kinder- und Jugendarmut
 - Armut im erwerbsfähigen Alter
 - Altersarmut
 - Alleinerziehendenquote
- zusammengefasst zu 1 Wert

Vereinfacht: Je weiter unter 0, desto stärker ausgeprägt die Armutslage.

→ Statistische Ergebnisse geben nur erste Orientierung! Einschätzung der Akteure im Quartier ergänzen (z. B. Sozialraumkonferenzen)

Beim Ausbau geförderten Wohnraums Segregation entgegenwirken.

Quartierschlüssel	Stadtteil	Quartier	Einkommensindex
10	Birlinghoven	Birlinghoven	1,11
33		Niederberg-Alt	1,11
72		Schmerbroich/Pleiser Wald	0,99
54		Menden-West	0,91
73		Pleiser Dreieck	0,90
32		Niederberg-Neu	0,89
31	Hangelar	Hangelar-Ost	0,78
20	Buisdorf	Buisdorf	0,46
80	Ort	Ort	0,38
53		Menden-Süd	0,01
51	Menden	Alt-Menden	-0,05
40	Meindorf	Meindorf	-0,15
61	Mülldorf	Alt-Mülldorf	-0,19
71	Niederpleis	Alt-Niederpleis	-0,24
62		Wehrfeld-/Gartenstraße	-0,55
63		Blumensiedlung/Spichelsfeld	-0,65
74		Engelsgraben	-1,37
52		Menden-Ost	-1,98
64		Mülldorf-Nord	-2,35

Sozial- und Gesundheitsplanung Rhein-Sieg-Kreis: Ausblick I



- Analysieren breiteres Set an Indikatoren
 - Armut, Bildung, Demografie, Erwerbsarbeit, Gesundheit
 - Themenfeld „Wohnen“ vorerst ausgeklammert (fehlende Kleinräumigkeit der Daten)
- 158 Quartiere im RSK, davon 19 in Sankt Augustin
 - Kommunen und Quartiere zeigen Handlungsbedarfe in unterschiedlichen Themenfeldern
- Monitoringbericht erscheint zum Jahresende 2021

Sozial- und Gesundheitsplanung Rhein-Sieg-Kreis: Ausblick II



- Erstellung von Quartiersprofilen („Steckbriefen“)
 - Eindruck vom Quartier „auf einen Blick“ (Orientierungshilfe)
 - kreisangehörige Kommunen können Steckbriefe nach eigenen Bedarfen weiterentwickeln / ergänzen: z. B. zum Themenfeld Wohnen
- Nächster Schritt: Anknüpfung der Ergebnisse an Projekt „Gesund Aufwachsen – Kommune mit Kindergesundheit“



Lebensqualität im Quartier



„Quality of life in cities“ – Lebenswerte Kommune

- Hohe Aufenthaltsqualität, lebendige Quartiere
- Sicher und inklusiv
- Zugang zu Grün- und Freiflächen, Infrastruktur und Bewegungsräumen, auch für nicht motorisierte Bürger*innen
- Kurze Wege, Zugang zu ÖPNV und Radwegen
- Möglichkeiten zur Begegnung und Mitgestaltung

Ressourcen im Quartier



- Angebote der Kinder- und Jugendhilfe, soziale Infrastruktur zur Kompensation von Beeinträchtigungen bei der gesellschaftlichen Teilhabe, gezielte Unterstützung
- Beteiligungsverfahren zur bedarfsgerechten (Mit-) Gestaltung des Wohn- und Lebensraums
- Verknüpfung der Stadtplanung mit bereits bestehenden Planungsprozessen wie z.B. Kita-Ausbauplanung, Kinder- und Jugendförderplan, Schulentwicklungsplan, Aktionsplan Inklusion...

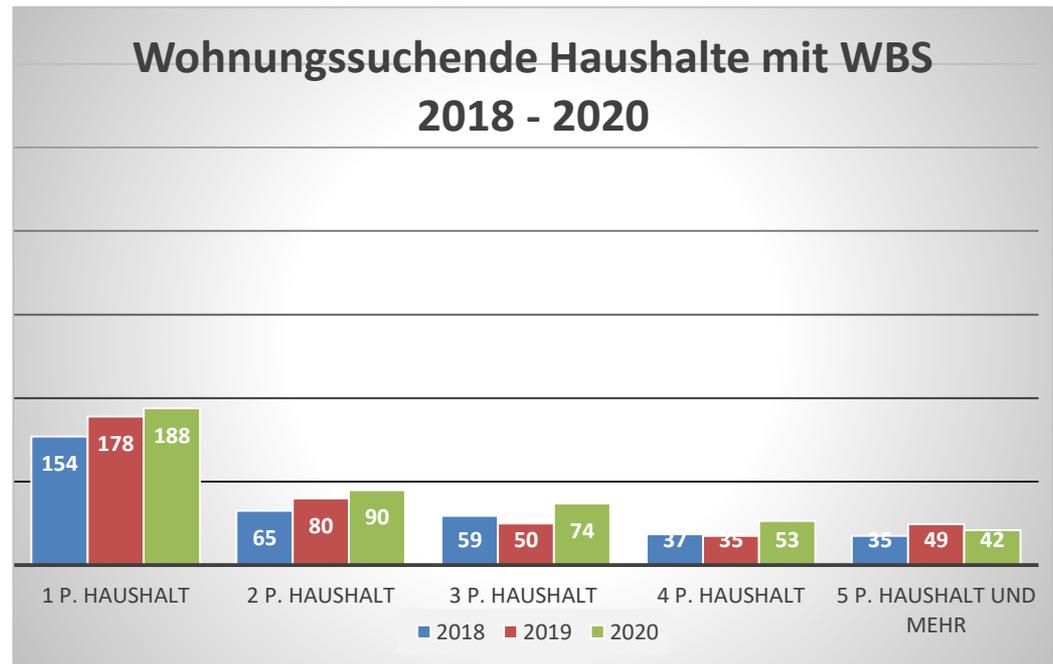
Zusammenfassung



- Eine lebenswerte Kommune bietet gesellschaftliche Teilhabemöglichkeiten und Lebensqualität für alle.
- Kinder mit Armutsrisiken und junge Familien haben besondere Raumansprüche und müssen bei den Planungen immer mitgedacht und beteiligt werden.
- Die Schaffung von Wohnraum ist eine Querschnittsaufgabe unter Mitwirkung der Kinder- und Jugendhilfe.

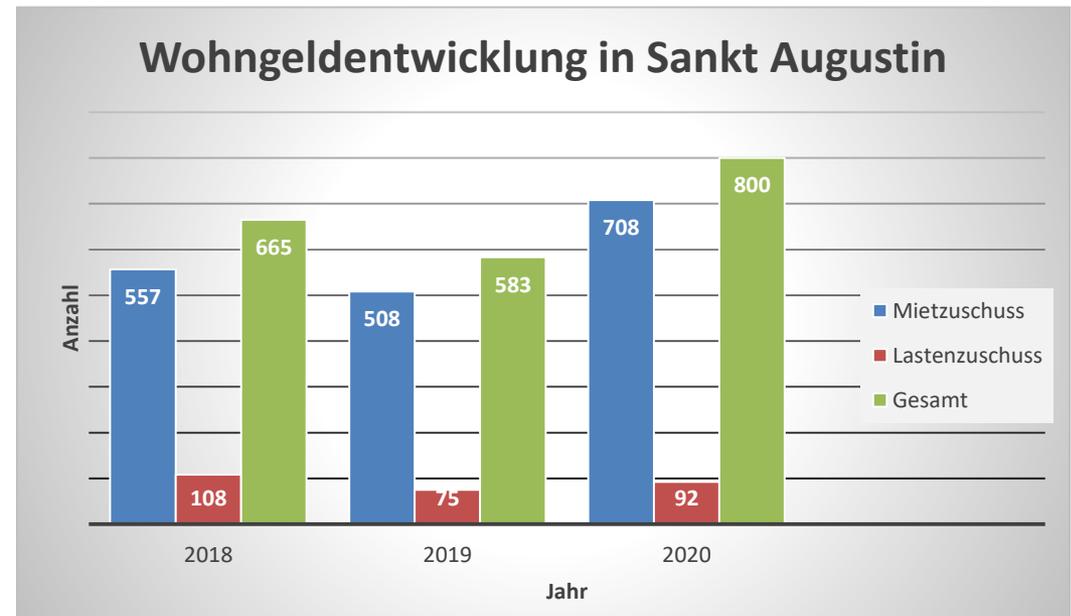
Wohnungssuchende

- Anstieg der wohnungssuchenden Haushalte vor allem bei kleinen und mittleren Haushalten



Entwicklung Wohngeldempfänger

- Anstieg der Wohngeldempfänger
 - Wohngeld-Reform 2020
- 2018 insgesamt 2,4 % aller Haushalte Wohngeldempfänger (NRW 1,6%)
- Anstieg 2020 in Sankt Augustin auf 2,9 %



Bezieher von Mindestleistungen

Bedarfsgruppe	2018	2019	2020
Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II	2107	2002	2027
Personen in Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II	4534	4297	4331
Personen mit Leistungen nach dem SGB XII	858	836	951
davon			
• Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung	698	707	748
• Sonstige Leistungen der Sozialhilfe	160	129	203
Personen mit Leistungen nach dem AsylbLG	153	108	77

Einkommensgrenzen Wohnraumförderung



- Die Einkommensgrenzen betreffen die Mitte der Gesellschaft

Beispiel	Einkommensgrenze netto/p.a.	Einkommensgrenze brutto/p.a.	Einkommensgrenze brutto/mtl.
Ehepaar mit 3 Kindern	41.490,00 €	69.924,00 €	5.827,00 €
Ehepaar mit 2 Kindern	35.430,00 €	60.742,00 €	5.061,83 €
Alleinerziehend mit 3 Kindern	36.130,00 €	55.742,00 €	4.645,17 €
Alleinerziehend mit 2 Kindern	30.070,00 €	46.561,00 €	3.880,08 €

Mietpreisentwicklung

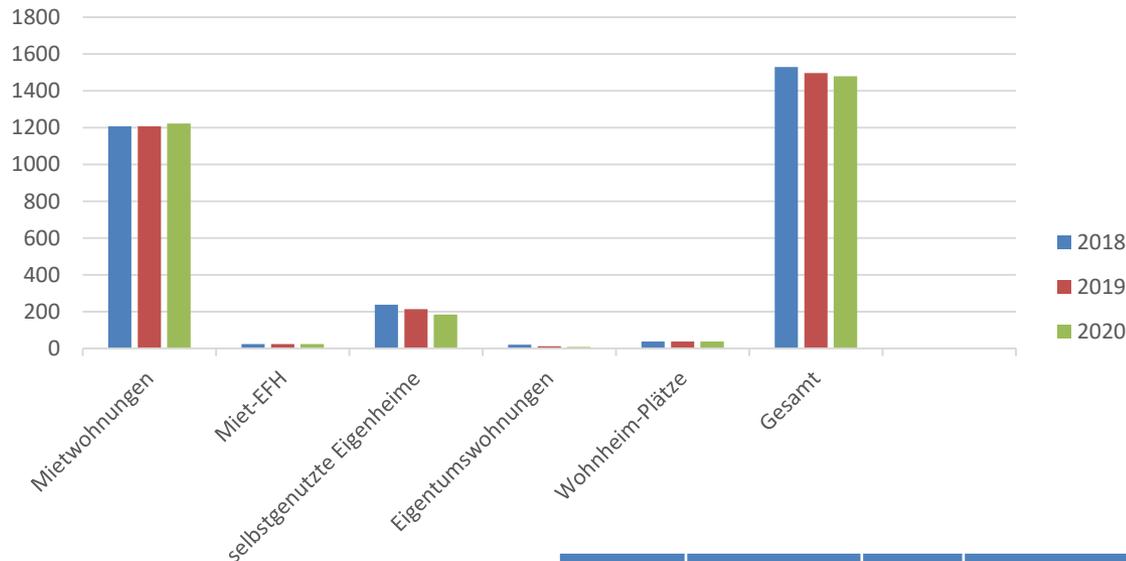
(Quelle: NRW Bank, Sankt Augustin Wohnungsmarktprofil- Wohnungsmarktbeobachtung)



Angebotsmieten	Sankt Augustin 2019	Durchschnittliche, jährliche Entwicklung seit 2016	Durchschnittliche, jährliche Entwicklung seit 2009	NRW 2019	Anerkannte Höchstmieten SGB II und SGB XII ab 01.07.2021 (Mittelwert Nettokaltmiete)
Miete: Wiedervermietung Bestandswohnungen	8,12 €/m ²	3,3 %	2,7 %	7,50 €/m ²	8,82 €/m ²
Miete: Neubau	10,00 €/m ²	3,7 %	3,4 %	10,20 €/m ²	8,82 €/m ²

Bestandsentwicklung im geförderten Wohnungsbau

Bestand geförderte Wohnungen 2018-2020



Jahr	Miet- wohnun- gen	Miet - EFH	Selbstgenutzte Eigenheime	Eigentums- wohnungen	Wohnheim- Plätze	Gesamt
2018	1207	24	238	22	38	1.529
2019	1207	24	215	13	38	1.497
2020	1223	24	185	10	38	1.480

Zukünftige Entwicklung der Mietpreisbindung

- Auslaufen von Bindungsfristen in 2020 ff verschärfen zunehmend die Wohnraumversorgung
- Aktualisierung der Bestandszahlen hat zusätzliche Bedarfe ergeben

Jahr	Miet- wohnungen	Miet- EFH	Gesamt
2024	118	0	118
2025	62	0	62
2026	31	0	31
2027	150	0	150
2028	36	0	36
2029	207	0	207
2030	61	10	61
2033	14	0	14
Gesamt	679	10	689

Wohnungswesen und spezielle Wohnbedürfnisse

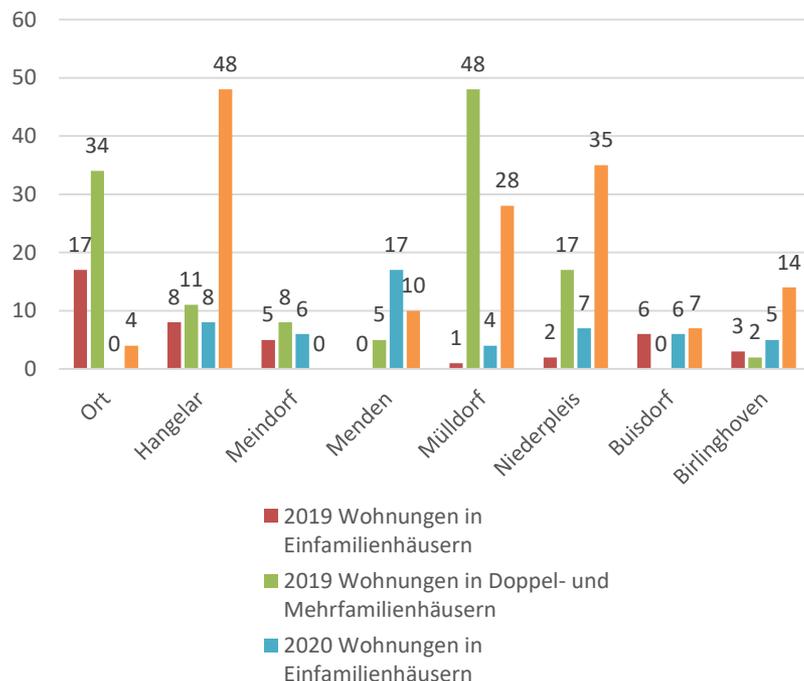


- Wohnraumförderung betrifft weite Teile der Stadtgesellschaft
- Anstieg der Bewerber von Mindestleistungen und Wohnungsuchenden verschärft die Wohnraumversorgung
- Zunehmende Belastungen durch Anstieg der Mieten und Bodenpreise
- Auslaufen von Förderbindungen mit zusätzlichen Bedarfen auf dem lokalen und regionalen Wohnungsmarkt
- Zunehmend ältere Menschen mit einhergehenden Behinderungen und seit Geburt Behinderte erfordern Berücksichtigung ihrer speziellen Bedürfnisse

Baugenehmigungen 2019/20

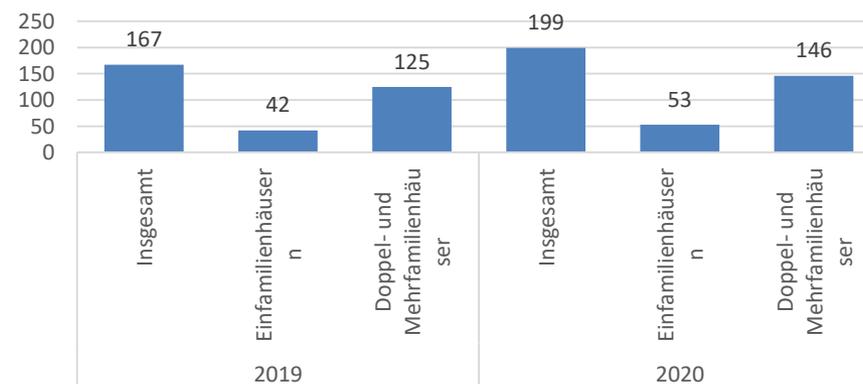


Entwicklung Wohnungsbau in Sankt Augustin 2019 / 2020 nach Ortsteilen in Wohneinheiten



- Anzahl der Genehmigungen zwischen ca. 160 und 200 WE im Jahr
- Größte Potentiale im Mehrfamilienhausbereich

Anzahl der Baugenehmigung nach Anzahl der Wohneinheiten 2019/2020

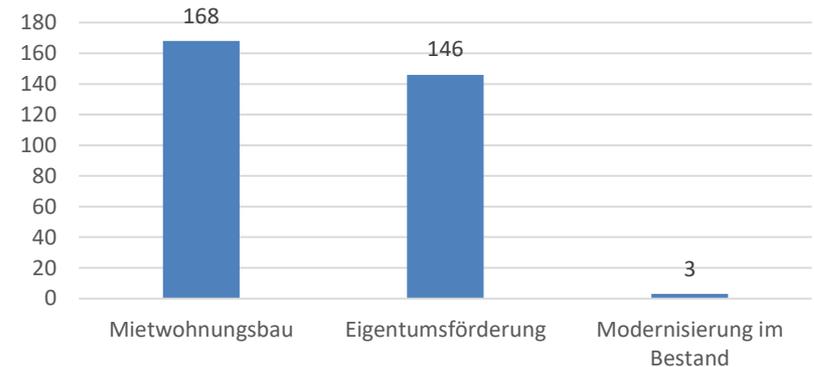


Wohnungsbauförderung

Fördermittelfluss in der
Wohnungsbauförderung Sankt Augustin



Wohnungsbauförderung des Rhein Sieg
Kreis (2008 bis 2020) in Sankt Augustin
nach Anzahl Wohneinheiten



- Starke Schwankungen bei den jährlichen Förderungen und Fertigstellungen
- Im langjährigen Mittel ca. 14 WE pro Jahr
- Entwicklungen der letzten zwei Jahre tendenziell unterhalb des langjährigen Mittels (statistische Unschärfe aufgrund der Zuständigkeit des Kreises)
- Vereinbarungen im kommunalen Anwendungsbereich wirken sich erst kurz- bis mittelfristig aus

Steigende Bedarfe aufgrund zunehmender Bindungsverluste

Neubedarf aufgrund Haushaltszuwachs
 ▪ rd. 60 Wohnungen

Nachholbedarf
 ▪ Insgesamt 490 WE
 ▪ rd. 100 WE (21%) für Einkommensschwache

Ersatz für Bindungsverluste
 ▪ ~~rd. 190 WE~~ rd. 675 WE

Wohnbedarf für Flüchtlinge
 ▪ Max. rd. 167 WE

**rd. 1000 insgesamt
 rd. 62 pro Jahr**

~~▪ rd. 517 WE insgesamt
 ▪ rd. 32 WE pro Jahr
 ▪ bisher 13 WE pro Jahr~~

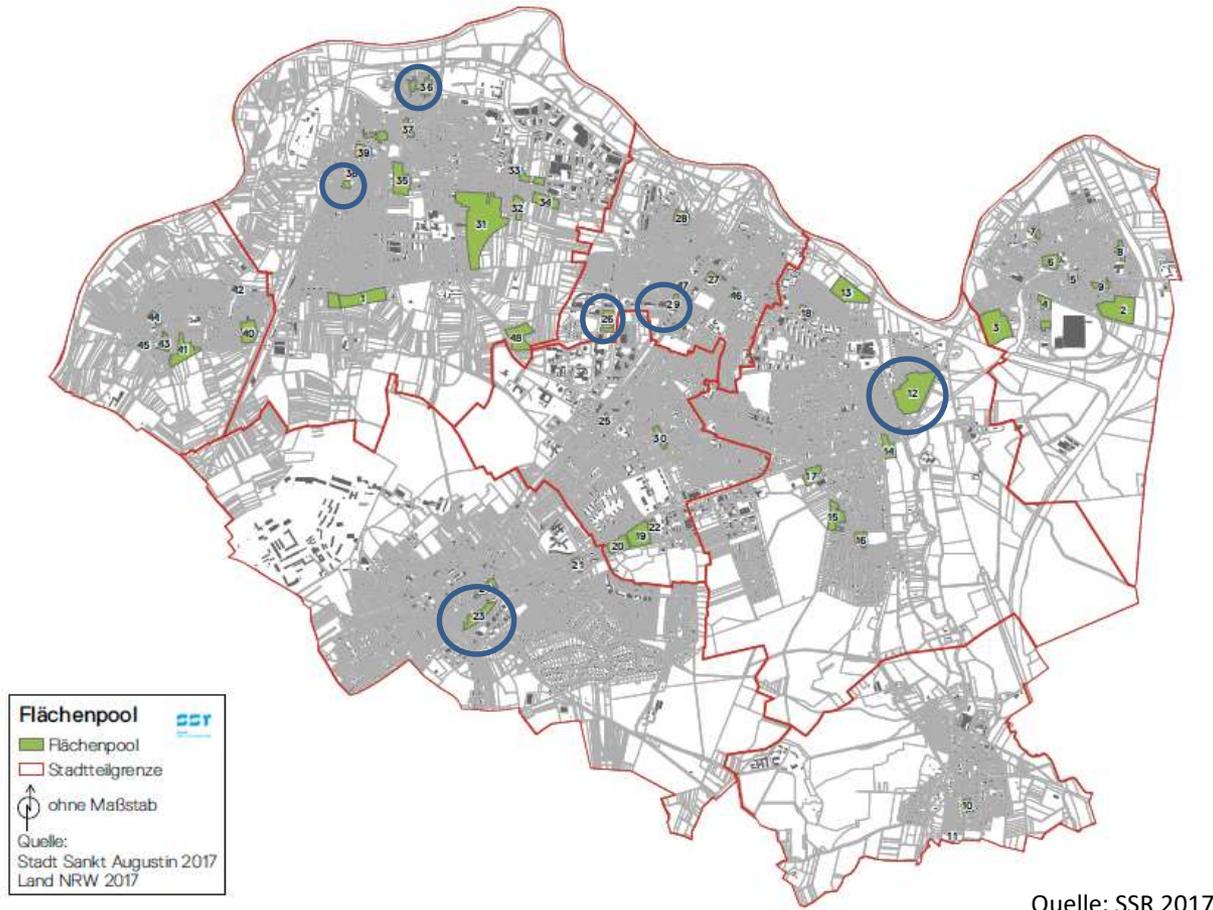
**Bedarf
 = ca. 30 - 40 %
 aller jährlich
 genehmigten
 Bauvorhaben
 (nach Anzahl WE)**

Abb. 19: Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe im bezahlbaren Wohnen SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin, eigene Berechnungen

Quelle: SSR 2017

Jahr	Miet- wohnungen	Miet- EFH	Gesamt
2024	118	0	118
2025	62	0	62
2026	31	0	31
2027	150	0	150
2028	36	0	36
2029	207	0	207
2030	61	10	61
2033	14	0	14
Gesamt	679	10	689

„Starter-Flächen“ und deren Umsetzung



„Starter-Flächen“ und deren Umsetzung



- Nr. 12 – Reservefläche Am Kirchenberg – Niederpleis
 - Kurz bis mittelfristige Umsetzung aus grundsätzlichen strategischen Erwägungen unwahrscheinlich
- Nr. 23 – Reservefläche an der B56, Hangelar
 - Erste Gespräche über Planungskonzepte – aufgrund Lage komplexe Planungsvoraussetzungen
- **Nr. 26 – Flächen unterhalb des Finanzamts sowie MI 2 an der Rathausallee, Zentrum/Ort**
 - Insgesamt 23 WE – preisgedämpft / Investorenauswahlverfahren MI 2 vor Abschluss
- **Nr. 29 – Gelände des ehemaligen Bauhofs an der Südstraße/Bonner Straße**
 - Insgesamt 23 WE gefördert – Im Bau
- **Fläche Nr. 36 – Klöckner-Mannstedt-Str – Menden**
 - Ca. 10 WE gefördert – 1. BA in Genehmigungsverfahren
- Nr. 38 – Turmhof – Menden
 - Austausch mit Eigentümern / Denkmalschutz, Nutzungsperspektiven, etc.

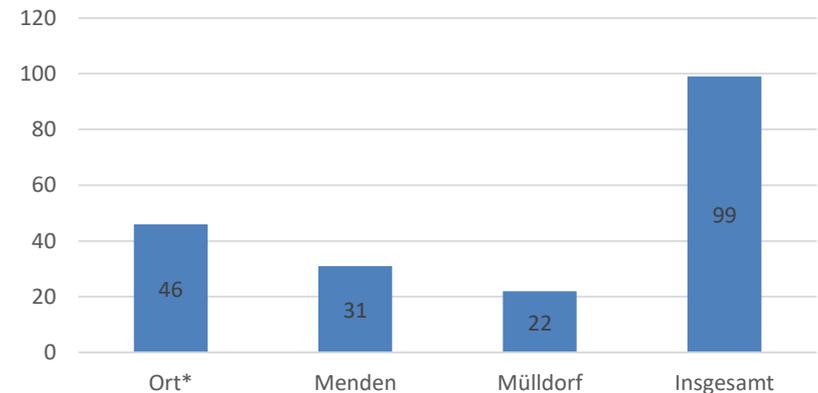
Weitere Regelungen in Planverfahren und Bauprojekten



Kurz- bis mittelfristige Umsetzung weiterer/ alternativer Projekte in Aussicht
z.B.

- Marktstraße Menden
 - 31 WE gefördert
 - B-Plan als Satzung beschlossen
- Auf der Heide / GWG Rhein –Sieg
 - Bis zu 46 WE gefördert
 - B-Plan-Verfahren läuft an

Vertraglich vereinbarter geförderter
Wohnungsbau
(Bebauungspläne und Flächenverkäufe im
Verfahren oder im Bau)
nach Anzahl Wohnheiten



* Im Zentrum werden zusätzlich derzeit 23 Preisgedämpfte Wohneinheiten an der Rathausallee gebaut. Die MI-Flächen im Zentrum

Aktuelles Spannungsfeld Stadtplanung



Verschärfte Kontrollen durch die Stadt

Amerikanische Siedlung

Protest gegen Neubaupläne

30. Mai 2014 um 19:59 Uhr | Lesedauer: 6 Minuten

PLITTERSDORF. In Bad Godesberg bahnt sich die erste handfeste Auseinandersetzung der neuen Wahlperiode an. Wieder einmal geht es um mögliche Neubauten. Schauplatz des beginnenden Streits ist die frühere Amerikanische Siedlung in Plittersdorf.

Anwohner fordern weitere Parkplätze in Sankt Augustin

Daniel Fuhrhop fordert eine Reduzierung des Flächenverbrauchs

3. November 2023 um 05:00 Uhr | Lesedauer: 3 Minuten

Weiter Ärger um Grundstück

Anwohner kritisieren geplante Wohnbebauung an der Anton-Groß-Straße in Hangelar

Interview mit Oberbürgermeister Sridharan

„Der Klimawandel ist eine akute Gefahr für die Städte“

Sankt Augustin heißester Ort Europas?

Hitzerekorde in Bonn und der Region gemessen

GA+ Wohnungsneubau in der Region

„Für eine wachsende Stadt wie Bonn ist das eine Katastrophe“

15. Juni 2023 um 08:00 Uhr | Lesedauer: 5 Minuten

Mehr Bedarf an barrierefreiem Wohnen

Arbeiterwohlfahrt hat im vergangenen Jahr 440 Beratungen zum Umbau verzeichnet

Wege aus dem Stau

Viele Verkehrsprobleme im Rhein-Sieg-Kreis

10. Februar 2020 um 10:57 Uhr | Lesedauer: 7 Minuten

GA+ Sankt Augustin

Kita-Ausbau geht trotz Rückschlägen voran

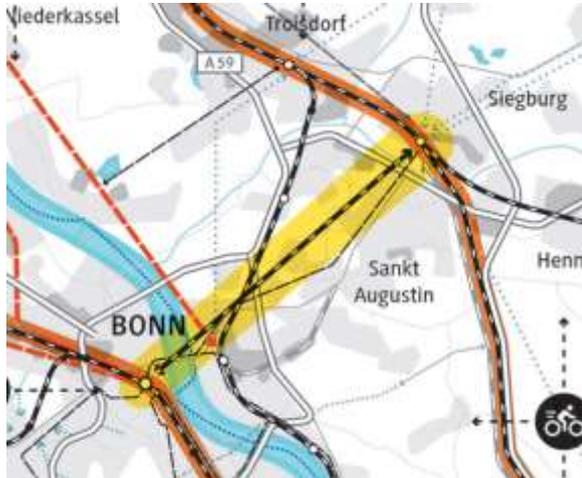
Wohneigentum auf dem Land boomt

Immobilien sind im Rhein-Sieg-Kreis so begehrt wie nie – Das treibt die Preise in die Höhe

24.11.2021

27

Nutzungsansprüche / -konkurrenzen auf Fläche steigen



Verkehr



Freiraum

**Nachhaltigkeitsstrategie
Bundesregierung:**
Senkung Neuinanspruchnahme
bis 2030 auf unter 30 ha/Tag

EU Fahrplan:
Netto Null bis 2050
(100% des Neubaus im Siedlungsbestand)

➤ **Flächenkreislaufwirtschaft**



Siedlung

Quelle: Region Köln/Bonn e.v.

4. Weiterer Arbeitsprozess / Strategieentwicklung



Derzeitige Befundlage:

- Anhaltend hoher Druck im regionalen und lokalen Wohnungsmarkt
- Kleinräumig unterschiedliche Befundlagen und unterschiedliche Nutzungs- und Qualitätsansprüche der Bedarfsgruppen
- Zukünftig noch höhere Bedarfe durch zusätzlich Bindungsverluste
- Bautätigkeiten und bisherige kommunale Regelungsmöglichkeiten können den Bedarf nicht in Gänze auffangen und bedarfsgerecht steuern
- Zunehmender Druck auf die Fläche und sinkende Spielräume erfordern langfristige und nachhaltige Instrumente auch und insbesondere in Bezug auf geförderten/ preisgünstigem Wohnraum

Operative Zielbereiche kommunaler Baulandmodelle

Soziale Ziele

Verbesserung des Wohnungsangebotes

- **Sozialquote:** stadtweite Vorgabe einer einheitlichen oder nach Stadtteilen differenzierte Quote für geförderten Wohnungsbau bei der Baulandentwicklung
- **Wohnungsquote:** Quote für Anteil des Wohnens zur Schaffung von funktionsgemischten Quartieren

Ökonomische Ziele

▪ Grundstücke:

- Verbilligte Abgabe von Grundstücken
- Bindungen für geförderten Wohnungsbau

▪ Kosten:

- Planungskosten
- Verfahren und Entwicklung
- Ordnungsmaßnahmen
- Technische Infrastruktur
- Ausgleichsmaßnahmen
- Soziale Infrastruktur

Städtebauliche Ziele

▪ Baukultur:

- städtebaulicher Wettbewerb
- Bauverpflichtung

▪ Städtebauliche Standards

- Dichtewerte
- Freiflächenstandards

▪ Umweltstandards

- Klimaanpassung
- CO₂-Ausstoß
- nachhaltiges Bauen

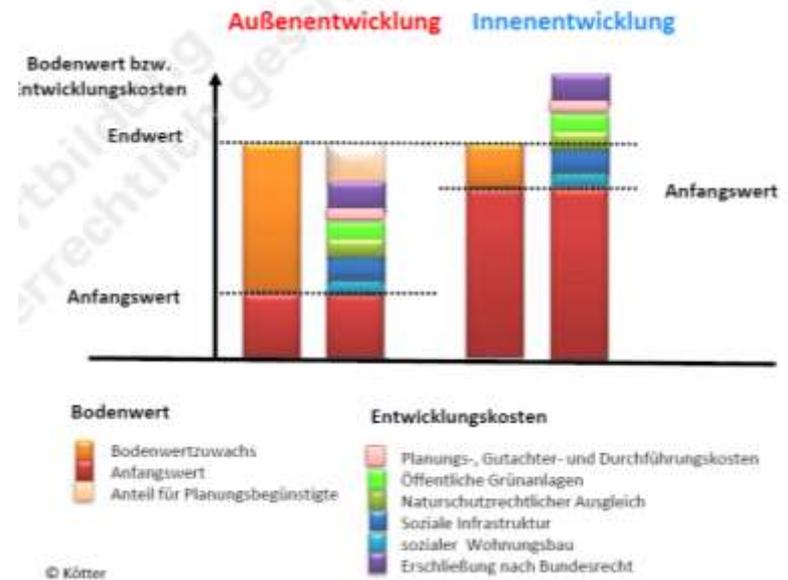
Kommunaler Grundsatzbeschluss

Strategische Ausrichtung	Außenentwicklung	Innenentwicklung	Interkommunale Kooperation	Gesamtkonzept Gemeinbedarf
Finanzierung	Beiträge, Kostenerstattung	Folgekostenverträge	Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen	Ausgleichsbeträge
Baurechtsnutzung	Erbbaurecht	Bauverpflichtung, Baugebot	Soziale Infrastruktur	Geförderter Wohnungsbau
Vermarktung	Zielgruppen, Genossenschaften	Interessenbekundung, Konzeptvergabe	Festpreis, Höchstgebot	Baugruppen
Erschließung	Erschließungsvertrag	Kommunale Eigengesellschaft	Treuhänder, Bauunternehmer	Privater Erschließungsträger
Bodenordnung	Hoheitliche Umlegung	Freiwillige Umlegung	Zwischenerwerb und Parzellierung	Kommunaler Bodenfonds
Grunderwerb	Projektbezogener Grunderwerb	Vorkaufsrechte	Strategische Bodenvorratspolitik	Ankaufoptionen
Planungsrecht	Flächennutzungsplan	Bebauungsplan	Vorhabenbezogener Bauungsplan	Sonstige Baurechtssatzungen
Grundlagen	Baulandmonitoring	Bevölkerungsentwicklung	Haushaltsentwicklung	Wohnungsmarktmonitoring

Typische Regelungsinhalte eines typischen Baulandmodells

Präambel

1. Anwendungsvoraussetzungen
2. Leistungsverpflichtete
3. Verpflichtungen des Planungsbegünstigten
4. Bindungen für den geförderten Wohnungsbau
5. Zwischenerwerb
6. Bauverpflichtungen
7. Umfang der Leistungspflichten und Angemessenheitsprüfung
8. Verfahrensablauf



Quelle: Kötter 2021

Wer sollte beteiligt werden



- Nachhaltige Wirkungen eines Baulandmodells sind lediglich dann zu erwarten, wenn es **langfristig in Kraft gesetzt und angewendet** wird
- **Breiter Konsens in Politik und Verwaltung** sowie eine Abstimmung mit den **Akteuren der Bau- und Wohnungswirtschaft** erforderlich
- Ein Beschluss mit **breiter politischer Mehrheit** gewährleistet, dass das Modell auch bei sich ändernden politischen Mehrheitsverhältnissen in der Gemeindevertretung Bestand haben wird
- Eine **umfassende Abstimmung** ist für die **Innen- und Außenwirkung** von entscheidender Bedeutung und wird die **Akzeptanz bei den Akteuren** erhöhen

Erfolgsfaktoren



- **Strategische Ausrichtung** der Baulandentwicklung im Innen- und Außenbereich ist für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung unverzichtbar
- **Langfristige Orientierung** schafft Vertrauen in das bodenpolitische Handeln von Verwaltung und Politik
- **Gemeinwohlorientierung** durch
 - Gleichbehandlung aller Planungsbegünstigten
 - Angemessenheit und Akzeptanz der Regelungen
 - Transparenz durch proaktive Kommunikation der Inhalte und Anforderungen an die Akteure
 - Langfristigkeit und konsequente Anwendung der Regelungen
 - Überprüfung der Wirkungen und Erfolge des Modells sowie Nachjustierung im Bedarfsfall