

B e s c h l u s s v o r l a g e
für den
öffentlichen Sitzungsteil

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Kreisausschuss	28.03.2022	Vorberatung
Kreistag	31.03.2022	Entscheidung

Tagesordnungs- punkt	Neubau von Wohnungen im Rhein-Sieg-Kreis
---------------------------------	---

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss ergibt sich aus den Beratungen.

Vorbemerkungen:

Die SPD-Kreistagsfraktion hat mit Antrag vom 26.01.2022 um Beratung des als **Anhang 1** beigefügten Antrags gebeten.

Erläuterungen:

Zu 1.

Der Rhein-Sieg-Kreis engagiert sich seit Jahren intensiv für die Verbesserung der Wohnraumversorgung im Kreisgebiet. Die Möglichkeiten zur Förderung einer bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnraum war Inhalt verschiedener Studien und Gutachten. Bereits 2016 untersuchte die vom Rhein-Sieg-Kreis initiierte und dem Institut Empirica durchgeführte „Wohnraumbedarfsanalyse“ die Neubaunachfrage bis 2030. Um die Möglichkeiten der Kommunen zur Deckung des prognostizierten Bedarfs zu konkretisieren und Probleme zu identifizieren, organisierte der Rhein-Sieg-Kreis im Anschluss an die Studie sog. Teilraumkonferenzen. Hierbei wurde deutlich, dass es zahlreiche Hemmnisse bei der Baulandentwicklung gibt. Dazu zählen insbesondere:

- Fachrechtliche Restriktionen: Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Trinkwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Lärmschutz, Denkmalschutz, Artenschutz
- Fehlende Flächenverfügbarkeit / kein Eigentum der Kommune: Eigentümer wollen ihre Flächen nicht entwickeln, da die Wertsteigerung den Zinsertrag übertrifft; Verkauf landwirtschaftlicher Fläche ist steuerlich uninteressant; uneinige Erbengemeinschaften
- Interessenkonflikte: zunehmender Widerstand der ansässigen Bevölkerung gegen eine expansive Ortsentwicklung / eine Veränderung des Ortsbildes / Überfremdung. Diesem Widerstand beugen sich viele kommunale Räte.
- Kosten
 - Kapazitätengrenzen der technischen und sozialen Infrastruktur
 - Notwendigkeit von Sprunginvestitionen (Kanalisation, KITAS, Schulen etc.)
 - steigende Bau- und Planungskosten
 - hohe Ausgleichsleistungen
- Personalmangel in den Verwaltungen bei gleichzeitig immer aufwändigeren und immer mehr Aufgaben

Erschwerend zu diesen Beeinträchtigungen kommt hinzu, dass die Kapazitäten der Bauwirtschaft ausgelastet sind und sich der Fach- und Arbeitskräftemangel in diesem Sektor immer stärker bemerkbar macht.

Im Ergebnis zeigt sich, dass trotz der im Rhein-Sieg-Kreis theoretisch ausreichend vorhandenen Flächenpotenziale der Wohnbaubedarf aufgrund der genannten Hemmnisse nicht gedeckt werden kann.

Um insbesondere den Bau preisgünstigen Wohnraums zu fördern, organisierte der Rhein-Sieg-Kreis zudem eine Konferenz mit potenziellen Fördermittelnehmern. In diesem Austausch wurden insbesondere die Möglichkeiten und Schwierigkeiten beim Bau geförderten Wohnraums erörtert.

Es folgte 2019 der Bericht „Wohnen, Leben und Arbeiten im Rhein-Sieg-Kreis“, der 2021 noch einmal teilweise überarbeitet wurde und mit seinen Erläuterungen insbesondere zu planungsrechtlichen / städtebaulichen Instrumenten, Steuerungsinstrumenten strategischer Bodenpolitik, Fördermöglichkeiten und Best Practice-Beispielen eine umfangreiche Arbeitshilfe für die kreisangehörigen Kommunen darstellt.

Agglomerationskonzept und Agglomerationsprogramm

Unter Federführung des Köln/Bonn e. V. wurden mit dem Agglomerationskonzept Perspektiven für eine raumverträgliche und integrierte Siedlungs-, Mobilitäts- und Freiraumentwicklung in der Region bis 2040 formuliert. Das Konzept wurde in einem

kooperativen Dialog- und Planungsprozess unter intensiver Beteiligung von Fachakteuren u. a. auch aus dem Rhein-Sieg-Kreis und seinen Kommunen entwickelt. Ziel ist es, die teils in Konkurrenz zueinanderstehenden Nutzungsansprüche (z. B. Siedlungsentwicklung versus Freiraumschutz) in Einklang zu bringen und gleichzeitig den Bedarfen, insbesondere des Wohnungsbaus, gerecht zu werden. Das Agglomerationskonzept liegt der Bezirksregierung als Fachbeitrag zum Regionalplan vor. Es bildet zugleich die Grundlage für das derzeit in Erarbeitung befindliche Agglomerationsprogramm, durch welches das Konzept in beispielhafte Projekte, Planungen und Kooperationen operationalisiert werden soll.

NEILA

Mit dem Projekt NEILA erarbeitet der Rhein-Sieg-Kreis zusammen mit den 28 Städten und Gemeinden der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak-Region) für die gesamte Region ein interkommunal abgestimmtes Siedlungsentwicklungskonzept für Wohnungsbau, Gewerbe und Industrie. Besonders zukunftsweisend ist die Vorgehensweise dadurch, dass im Gegensatz zu den herkömmlichen Planungen nicht nur die individuell kommunalen, sondern auch die durch Überschwappeffekte verursachten interkommunalen bzw. teilregionalen Bedarfe berücksichtigt werden sollen. NEILA bietet den Kommunen eine fachliche Basis für eine langfristige Weichenstellung ihrer wohnungs- und städtebaulichen Entwicklungsabsichten.

Regionalplan-Neuaufstellung

Zurzeit läuft das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln. Der Plan wird die Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung der Region für die nächsten 20 Jahre steuern. In einem seit 2016 laufenden Prozess wurden die Ziele und Grundsätze der Landesplanung unter Berücksichtigung der verschiedensten Ansprüche an den Raum in einem Planentwurf konzentriert. Die Kommunen und der Rhein-Sieg-Kreis hatten die Möglichkeit, ihre Belange bei der Bezirksregierung als verfahrensführender Behörde vorzutragen.

Der aus textlichen und zeichnerischen Regelungen bestehende Entwurf liegt vom 07.02.2022 bis zum 31.08.2022 offen. Alle Bürger*Innen, Kommunen und Träger öffentlicher Belange sind aufgerufen, das Werk zu prüfen und ggf. Anregungen vorzutragen. Die ausreichende Versorgung der Region mit Siedlungsflächen ist ein wichtiger Belang der derzeitigen Prüfung. Dabei stehen insbesondere die durch den Landesentwicklungsplan für die Entwicklung neuer Wohngebiete vorgegebenen Dichtewerte (Wohneinheiten/ha) und Bedarfsberechnungen im Fokus.

Der Rhein-Sieg-Kreis wird im Rahmen seiner Stellungnahme bemüht sein, die Erfordernisse der Entwicklung von Wohnsiedlungsbereichen, im Einklang mit seinen gesetzlichen Aufgaben als Träger öffentlicher Belange, zu vertreten. Dabei ist die Balance zwischen der bedarfsgerechten Ausweisung von ASB – Flächen für die Region und den individuellen städtebaulichen Entwicklungswünschen der Kommunen zu finden.

Zu 2.

Der Rhein-Sieg-Kreis baut selbst keine Wohnungen, er fördert aber deren Bau mit Landesmitteln sowie seit 2021 mit einem eigenen Förderprogramm. So konnten im Kreisgebiet zwischen 2017 und 2021 Förderzusagen mit einem Fördervolumen von rd. 121,9 Mio.€ zur Schaffung von insgesamt 916 Wohneinheiten erteilt werden.

Die Zahl von 3.000 Wohneinheiten pro Jahr erscheint überambitioniert und liegt deutlich über dem von renommierten Studien ermittelten Bedarf. So rechnet das Empirica Gutachten in seinem Trendszenario bis zum Jahre 2030 mit einem Neubaubedarf von 1.980 Wohneinheiten pro Jahr. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt die GEWOS Studie des Landes Nordrhein-Westfalen vom September 2020. Im Basisszenario liegt der jahresdurchschnittliche Neubaubedarf bis 2040 für den Rhein-Sieg-Kreis bei 1.910 Wohneinheiten. 2020 wurden im Kreisgebiet 1.812 WE neu gebaut.

In der mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen in 2021 abgeschlossenen Zielvereinbarung hat sich der Rhein-Sieg-Kreis das Ziel gesetzt, den Neubau von pro Jahr 210 Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau zu ermöglichen. Bezogen auf die im Antrag genannte 30%-Quote für geförderten Wohnraum pro 3.000 Wohnungen/Jahr entspricht dies allein 700 Wohneinheiten pro Jahr im Mietwohnungsbau. Hinzu kommen weitere geförderte Wohneinheiten durch Eigenheimbau und Sonderbauten wie z.B. Wohnheime. Auch wenn sich die Kreisverwaltung eine möglichst hohe Zahl an jährlich neugebauten Wohneinheiten wünscht, erscheint die im Antrag genannte Zahl von 3.000, bzw. davon gefördert 900, unrealistisch, da die notwendige Anzahl an Grundstücken bislang nicht verfügbar ist.

Letztlich liegt es in der Hand der Kommunen, ausreichende Flächen bauleitplanerisch zu sichern. Das Baugesetzbuch ermöglicht es ihnen zudem in Bebauungsplänen Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

Die Kreisverwaltung wirbt in den Kommunen für die Erstellung von Handlungskonzepten und informiert regelmäßig die örtlichen Räte/Ausschüsse über die aktuellen Fördermöglichkeiten.

Im Rahmen ihrer Planungshoheit entscheiden die Kommunen über die Entwicklung der Region. Wohnbaulandbeschlüsse liegen damit im alleinigen Verantwortungsbereich der Kommunen. Die Entwicklungen in den letzten Jahren zeigen zudem, dass es schwierig ist, eine Beschlusslage in die Praxis umzusetzen.

Zu 3.

Der Landrat unterstützt – wie bereits dargelegt – die RSK Kommunen im Rahmen der rechtlichen Aufgaben und Möglichkeiten bei der bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen. Eine Verwaltungsvereinbarung mit Bindungswirkung bezüglich bauleitplanerischer Prozesse ist gesetzlich ausgeschlossen.

gez. Schuster
(Landrat)

Anhang 1 - Antrag der SPD-Kreistagsfraktion vom 26.01.2022