

Mitteilungsvorlage	
- öffentlich nach § 48 Abs. 2 Satz 1 GO NRW	
Drucksachen-Nr.	Kosten der Drucksachen-Gruppe
1213441	358,51 € 08.11.12
Externe Dokumente	

Betreff ,Wohnen' - Stand der Bonner Diskussion
--

Finanzielle Auswirkungen		Stellenplanmäßige Auswirkungen	
<input type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung	hh:mm	Datum	Unterschrift
Federführung: Amt 61		02.11.2012	gez. Isselmann
Dez. VI		02.11.2012	gez. Wingenfeld
Dez. V		07.11.2012	gez. Wahrheit
Genehmigung/Freigabe durch OB / Amt 02		07.11.2012	gez. Nimptsch

Beratungsfolge	Sitzung	Ergebnis
Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz	23.11.2012	

Inhalt der Mitteilung

Das Thema ,Wohnen' war in den vergangenen Monaten Gegenstand zahlreicher Diskussionen in Politik und Öffentlichkeit. Dabei ist die heute zu beobachtende Situation der Verknappung auf den Wohnungsmärkten Ergebnis einer Vielzahl an Faktoren:

Bonn wächst - diese Feststellung galt für die Entwicklung der Einwohner in den vergangenen 15 Jahren, parallel zur erfolgreichen Umstrukturierung von der Bundeshauptstadt zur Bundesstadt mit ihrer inzwischen diversifizierten Wirtschaftsstruktur, den zahlreichen kleinen, mittleren und großen Arbeitgebern, den weiterhin vorhandenen Bundesministerien und sonstigen Bundesinstitutionen sowie mit zahlreichen internationalen Organisationen. Sie gilt den Prognosen der verschiedenen Marktbeobachter folgend auch für die Zukunft, und dies nicht nur für die Stadt Bonn, sondern auch für das direkte Umland und die umliegende Region (Rhein-Sieg-Kreis und Teile des Kreises Ahrweiler), für die dieses Thema im Rahmen der regionalen Zusammenarbeit bereits seit Mitte der 90er Jahre eine Herausforderung darstellt.

Bonn ist aber nicht nur eine an Einwohnern wachsende Stadt, Bonn ist ebenso eine relativ (flächen-)kleine Stadt, bereits heute mit einer vergleichsweise hohen Einwohnerdichte. Hinzu kommt, dass große Teile des Bonner Stadtgebietes (bspw. Kottenforst oder Ennert) nicht für eine Ausweitung der Siedlungsfläche in Frage kommen. Diese unmittelbare Nachbarschaft zu solch großen landschaftlichen

Potenzialen macht im Umkehrschluss aber auch eine wichtige Qualität Bonns als Wohnstandort mit hochwertigen landschaftlichen Bezügen aus. Nach heutigem Stand gibt es kaum größere Flächenpotenziale für Wohnungsneubau, auch das Potenzial an Umnutzungsflächen (militärische Konversionsflächen, Gewerbebrachen, Areale der Deutschen Bahn etc.) existiert in Bonn nur in flächenmäßig vergleichsweise geringem Maße.

Herausforderungen

Um dem weiterhin vorhandenen Nachfragedruck nachkommen zu können, muss also eine **kontinuierliche Bereitstellung adäquater Wohnpotenziale** Ziel und Leitlinie des kommunalen Handelns sein. Gemeinsam von der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler erarbeitete Prognosen sagen für den Zeitraum von 2005 bis 2020 insgesamt einen Wachstumskorridor für die Stadt Bonn von 13.000 bis 20.000 Wohneinheiten voraus (davon ca. 25 % Ein- und Zweifamilienhäuser)¹. Eine jährliche Neubau-Zielzahl von 1.000 WE scheint da eher niedrig gegriffen, wäre jedoch vor dem Hintergrund von jährlichen Neubaulzahlen von 700 bis 800 WE bei sich deutlich verknappenden Flächenreserven (es befinden sich Flächen für ca. 2.500 bis 3.000 WE in der planerischen Entwicklung) bereits äußerst ambitioniert.

Wohnungsbauentwicklung findet nicht konfliktfrei statt. Konfliktlinien finden sich etwa

- zwischen der Baulandbereitstellung und dem Erhaltungsanspruch von und für Freiflächen.
- in den Grenzbereichen zwischen vorhandenen Gewerbe- und /oder Verkehrsflächen und neu zu entwickelndem Wohnraum (Emissionen / Immissionen)
- Das Thema der Anpassung an den Klimawandel läuft häufig im Einzelfall auf die Entscheidung zwischen Freiraum und Bebauung hinaus bzw. schränkt das Credo der Innenentwicklung ein.
- Vor Ort wird eine Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft der eigenen Wohnung oftmals in heftigem Dissens diskutiert.
- Ein Ausweichen auf die Flächenpotenziale der umliegenden Städte und Gemeinden beinhaltet ebenfalls negative Folgeerscheinungen wie etwa ein erhöhtes Pendleraufkommen.

In stärkerem Maße als bislang muss die **Bestandsentwicklung** vor dem Hintergrund der anstehenden Anpassungsbedarfe (Klimaschutz, demographische Herausforderungen etc.) in den Fokus rücken. Ein weiteres wesentliches Thema im Zusammenhang mit einer gesamtstädtischen Betrachtung des Themas Wohnen ist die **soziale Wohnraumversorgung** mit der Zielsetzung, der angemessenen Versorgung einkommensschwacher Gruppen, die auf dem hochpreisigen Bonner Wohnungsmarkt große Probleme haben, sich selbst mit Wohnraum zu versorgen. Bis 2016 werden schätzungsweise etwa 3.000 geförderte Wohnungen aus den Bindungen entlassen, was zu einem Bestand an geförderten Wohnungen im Jahr 2016 von nur insgesamt 7.000-8.000

¹ Vgl. :rak 2008, Regionales Handlungskonzept Wohnen Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler

Wohnungen führt (ohne Gegensteuerung). Der geschätzte Bedarf liegt langfristig dagegen bei 13.000 bis 15.000 Wohneinheiten.

Die Komplexität des Themas sowie die angerissenen Konfliktlinien machen eine planerische und politische Diskussion über Ziele und Prioritäten der Stadt- und Regionalentwicklung notwendig, um weiterhin eine positive Entwicklung der nach wie vor wachsenden Region gestalten zu können.

Aktueller Stand

Die Gremien der Stadt Bonn haben das Thema Wohnen in den vergangenen Monaten in vielfacher Hinsicht diskutiert. Einerseits gab es Ansätze, die grundsätzlichen Zusammenhänge zu thematisieren (s.o.), daneben gab und gibt es aber auch eine Reihe von Einzelfragen, die in den Mittelpunkt der politischen und / oder öffentlichen Diskussion gerückt sind (Zweckentfremdungssatzung, Studentisches Wohnen etc.). Als ersten Zwischenschritt hat der Hauptausschuss der Stadt Bonn im Juni 2012 Beschlüsse gefasst, die insbesondere die soziale Komponente des Themas Wohnen in den Vordergrund stellen (vgl. DS-Nr. 1013873EB12). Hierin geht es um die Prüfung von Mindestquoten in den verbindlichen Bauleitplänen für den geförderten Wohnungsbau, um den Ankauf von Belegungsrechten, aber auch um ein Pilotprojekt im Rahmen der Bestandsentwicklung in einem Wohnquartier zur Aktivierung der privaten Haus- und Grundstückseigentümer zum altersgerechten Umbau und zur Anpassung der Bestände an die Herausforderungen des Klimaschutzes und des Klimawandels sowie um ein ‚Bonner Modell für Wohnen mit Versorgungssicherheit‘. Die Verwaltung arbeitet derzeit an der Erarbeitung entsprechender Vorlagen.

Neben diesen Beschlüssen war ein zentraler Punkt, der in den meisten Gremien aufgeworfen wurde, **die regionale Dimension** des Themas. Dies geschah einerseits vor dem Hintergrund begrenzter Flächenkapazitäten für eine Neubauentwicklung, andererseits vor dem Hintergrund des regionalen Aktionsradius der hier lebenden Bürgerinnen und Bürgern, im Spagat zwischen einer angestrebten relativen Nähe von Wohnen und Arbeiten (Bonner Arbeitgeber als Pendler-Magneten) und einer nachhaltigen Sicherung der Bonner und regionalen Qualitäten einer sehr hochwertigen, kleinräumigen und großmaßstäblichen Freiraumausstattung (vom Hofgrün bis zum Siebengebirge / Ennert / Kottenforst). Auch stellen sich Fragen hinsichtlich der sozialen und sonstigen, öffentlichen und privaten Infrastrukturen (wie z.B. auch der Sicherung der Nahversorgung).