

Der Landrat verwies auf den Antrag der SPD-Kreistagsfraktion vom 26.03.2018 und übergab das Wort an Kreiswirtschaftsförderer Dr. Tengler.

In seinem Redebeitrag informierte Kreiswirtschaftsförderer Dr. Tengler die Anwesenden über die Wohnungsmarktsituation im Rhein-Sieg-Kreis.

Anmerkung des Schriftführers:

*Ein Vermerk zum Redebeitrag des Kreiswirtschaftsförderers ist als Anlage 2 der Niederschrift beigelegt.*

Abg. große Deters sagte, dass, wenn die Engstellen für den Wohnungsbau fehlende Grundstücksflächen in den Kommunen sein sollten, die Kommunen von ihrer Planungshoheit Gebrauch machen müssten. Das bedeute, es müssten Quoten eingeführt werden, damit kleinräumiger bzw. öffentlich geförderter Wohnraum möglich sei. Aus diesem Grund müsse man sich im Rhein-Sieg-Kreis koordinieren.

In der Stadt Rheinbach könne man nicht absehen, wie es gelinge, die Flüchtlinge nicht weiterhin in umzäunten Containeranlagen, sondern in adäquaten Wohnungen unterzubringen. Für eine gelingende Integration sei dieser Umstand nicht förderlich.

Weiter merkte Abg. große Deters an, dass zu den Protokollen der Teilraumkonferenzen eine Legende fehle, da in diesen nicht nach Kommunen differenziert werde. Demnach seien die vorgelegten Berichte nicht sehr aussagekräftig und für Steuerungsmöglichkeiten der Politik nicht nutzbar. Er wundere sich, dass man offensichtlich Schwierigkeiten habe, dieses Thema offen und transparent zu kommunizieren.

Der Landrat wies darauf hin, dass die Planungshoheit bei den Kommunen liege.

Kreiswirtschaftsförderer Dr. Tengler bemerkte, die Teilraumkonferenzen seien durchgeführt worden, da es sich um homogene Suchräume von Wohnungsnachfragenden handele. Hier finde man ähnliche Preise und Nachfragestrukturen und nannte als Beispiel die Teilraumkonferenz Swisttal, Rheinbach und Meckenheim. So seien diese homogenen Teilräume konzipiert worden. Der Ansatz sei gewesen, dass für diesen Teilraum die zu erwartende Nachfrage quantitativ und qualitativ befriedigt werden könne. Darüber hinaus böten die Teilraumkonferenzen die Möglichkeit des Informationsaustausches über verfügbare Ressourcen/Potentiale. Diese sei gut protokolliert.

Abg. Jürgen Becker wies auf den Umstand des „Überschwappeffektes“ aus den Städten Köln und Bonn sowie entlang der Rheinschiene und aus dem Zentrum des Rhein-Sieg-Kreises hin, weil in entsprechenden Kommunen keine Lösungen mehr vorhanden seien.

Man müsse auch davon ausgehen, wo empirica den Wohnungsbaubedarf sehe. Für die Errichtung von 30.000 Wohneinheiten, die empirica bis zum Jahre 2030 für notwendig halte, seien 20.000 bzw. 2/3 als Ein- und Zweifamilienhäuser und nur 10.000 bzw. 1/3 als mehrgeschossige Häuser deklariert. Bei der Nachfrage gehe es demnach nicht um Quoten, sondern um Platz für Einfamilienhäuser, den es in vielen Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis aufgrund der hohen Nachfrage in der Vergangenheit nicht mehr gebe.

Abg. Dr. Bieber ergänzte, jeder Wohnungsbau, der im Rhein-Sieg-Kreis erfolge, sei sozial, da er Platz in den freiwerdenden Wohnungen und Häusern schaffe für Menschen, die dann dorthin nachziehen könnten.

Abg. große Deters sagte, die geforderte Quote liege bei 20 %. Somit stünden 80 % für anderen Wohnungsbau zur Verfügung. Insbesondere für den kleinräumigen Wohnungsbau bzw. den öffentlich geförderten Wohnungsbau stünden die Chancen für eine Realisierung aufgrund der Flächenknappheit eher schlecht. Wenn die Politik bei der Lösung dieser Problematik nicht steuernd unterstütze, entstünden weiterhin keine Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen, die jedoch auf eine zentrale Wohnlage angewiesen seien. Der Kreis müsse hierbei eine koordinierende Funktion bei den Kommunen ausüben.

Vor diesem Hintergrund stelle er die Frage, ob der Kreis weiterhin Anstrengungen unternehmen werde, um die von seiner Fraktion erbetene Koordinierungsfunktion auszuüben.

Der Landrat antwortete, als nächster Schritt sei eine große Wohnraumkonferenz mit den drei Nachbarkreisen geplant, in der diese Thematik vertieft werde.

Weiter bemerkte er, jede Form von Wohnungsbau sei auch die Schaffung von sozialem Wohnraum, da hierbei auch soziale Wohnbebauung berücksichtigt werden müsse. Außerdem habe der Kreis in koordinierender Funktion das empirica-Gutachten unterstützt, die Kommunen an einen Tisch zusammengeholt, die Teilraumkonferenzen durchgeführt und die erwähnte große Wohnraumkonferenz fokussiert. Jedoch könne der Kreis nicht in die Planungshoheit der Kommunen eingreifen.

Kreiswirtschaftsförderer Dr. Tengler ergänzte, um mehr Wohnraum bzw. Wohnungen zu errichten, müsse man die von den Kommunen genannten Restriktionen einzeln analysieren und Lösungsansätze entwickeln.

Abg. Jürgen Becker sagte, man könne nicht die Augen davor verschließen, dass Grundstücke und Bauland eine endliche Größe seien. Die Stadt Siegburg habe sich immer offen für den Zuzug neuer Einwohner gezeigt. So habe Siegburg als flächenkleinste und bevölkerungsdichteste Kommune ein großes Wachstum verzeichnet.

Die Stadt Siegburg verfüge über keine Neubaugebiete oder Bebauungsplanverfahren, bei denen man die Quotenregelung anwenden könne. Das sei ausgereizt.

Bezüglich der Möglichkeit einer Ausweitung des Wohnungsangebotes in den angrenzenden ländlichen Raum der Stadt Siegburg wies Abg. Jürgen Becker auf das Dorfentwicklungskonzept und auf die durchgeführte Bürgeranhörung hin.

Abg. große Deters verdeutlichte, es gehe um die Formulierung eines politischen Willens, nämlich die von Dr. Tengler genannten Engstellen im Dialog mit den Kommunen zu überwinden, wenn eine Bewusstseinsänderung statfinde. Die Politik müsse sich offensiv dazu bekennen, dass man die Menschen in Wohnungen unterbringen wolle.

Zudem sei es eine Frage des politischen Willens, ob man bereit sei, in bestimmten Gebieten den Bau eines weiteren Obergeschosses zu Wohnzwecken zuzulassen. Aus diesem Grund sei es für die Politik wichtig zu erfahren, wie sich einzelne Kommunen hierzu äußerten.

Bezüglich der kreiseigenen Wohnungsbaugesellschaft GWG könne der Kreis etwas tun, sodass sich dann beispielsweise mehr Wohnungen im öffentlichen Eigentum befänden, dies insbesondere in Zeiten, in denen das Bauland als endliche Größe knapp geworden sei.

Der Landrat bemerkte, für die Wohnungsbaugesellschaft des Rhein-Sieg-Kreises, die nicht im ausschließlichen Eigentum des Kreises und nicht aller Kommunen sei, gälten die gleichen Parameter, die Dr. Tengler dargestellt habe. Zudem unterliege sie den gleichen Bedingungen am Wohnungsmarkt wie andere Wohnungsbaugesellschaften.

Abg. Hurnik wies darauf hin, dass man in der Stadt Troisdorf mehr Mietwohnungen als Einzelobjekte baue. Es gebe junge Menschen und viele junge Familien, die weiteren Wohnraum benötigten. Deshalb werde man weiterhin den Mietwohnungsbau durchführen, da diese jungen Menschen ein Recht darauf hätten, eine Wohnung zu finden. Man besitze zwar in Troisdorf noch städtische Grundstücke, die man ausweisen könne, jedoch stünden dem Restriktionen gegenüber, die eine Weiterentwicklung in dieser Sache verhinderten.

Abg. Dr. Lamberty sagte, die Analyse von Kreiswirtschaftsförderer Dr. Tengler treffe für alle Kommunen, die er kenne zu. Insbesondere bei den ländlichen Kommunen käme der Aspekt hinzu, dass Landwirte negativ auf Ausweitungen von Bauflächen reagieren würden, da ihnen wertvolle landwirtschaftliche Nutzfläche verloren gehe.

Abg. Steiner teilte mit, in der Gemeinde Wachtberg gebe es viele Grundstückeigentümer, die den Bau von Einfamilienhäusern gegenüber Mehrfamilienhäusern vorziehen würden, da sie dadurch bessere Grundstückspreise erzielen.

Er sei der Ansicht, dass ein anderer Ansatz bezüglich der Schaffung von Wohnraum erörtert werden solle. Als Beispiel nannte er eine Steigerung der Attraktivität der Wohnräume für junge und ältere Menschen bzw. Wohnraum für mehrere Generationen. Die Diskussionen über sozialgeforderten Wohnraum und Einfamilienhäuser seien überholt, da letztendlich der Markt hierüber entscheiden werde. In der hiesigen Region werde der Markt eher Richtung Einfamilienhaus tendieren.

Weiter gab Abg. Steiner zu verstehen, dass durch den Einzug junger Familien in Einfamilienhäuser Wohnraum frei werde, der wiederum nachbezogen werden könne. Das nehme den Druck vom Markt.

Abg. Dr. Bieber betonte, dass die Planungshoheit bei den Kommunen liege. Der Kreis werde lediglich Dienstleister sein und demnach den Kommunen keine Vorgaben machen. Es sei nicht Aufgabe des Kreises, den Kommunen etwas vorzuschreiben.

Darüber hinaus merkte Abg. Dr. Bieber an, dass, falls öffentlich geförderter Wohnraum aus der Bindung falle, die Mieter diese Wohnung nicht aufgeben müssten. Als Beispiel nannte er eine bedürftige junge studierende Familie, die eine sozial geförderte Wohnung beziehe und trotz eines später guten Einkommens weiterhin diese Wohnung bewohnen könne, obwohl sie wegen ihres Einkommens keinen Anspruch mehr hätte. Diese Probleme würden weiterhin fortbestehen und müssten aufgearbeitet werden.

Weiter sagte Abg. Dr. Bieber, dass Thema sei vielschichtig und betreffe den normalen Wohnungsbau, den öffentlichen geförderten Wohnungsbau, die öffentliche Hand sowie den privaten Bereich.

Die Problematiken würden nicht alleine durch den Rhein-Sieg-Kreis gelöst werden können, da er nicht die Möglichkeit besitze, die entsprechenden Stellschrauben zu ändern.

Abg. große Deters sagte, aufgrund des knappen Angebotes an Bauflächen müsse man dafür Sorge tragen, dass sowohl Menschen mit niedrigen Einkommen als auch Menschen mit höheren Einkommen die Möglichkeit geboten werde, die Flächen zu bebauen. Das könne über das Planungsrecht erfolgen, wie es die Stadt Köln durchführe. Für das Baurecht müsse der Grundstückeigentümer bzw. Investor eine gewisse Quote an öffentlich geförderten Wohnungsbau oder an kleinräumigen Wohnungsbau auf diesen Grundstücken erfüllen. Dieser Ansatz sei ein gutes Mittel, um den Wohnungsbau gerechter zu gestalten.

Man wolle keinesfalls in die Planungshoheit der Kommunen eingreifen. Auf Kreisebene könne man aber dafür Sorge tragen, dass die GWG mögliche Grundstücksangebote von den Kommunen annehme und sie so ausstatten, dass sie in die Lage versetzt werde, diese Grundstücke zu bebauen.

Abg. Gisela Becker bemerkte, sie erkenne in der Diskussion nicht den Willen, dass man sich mit den Kommunen zusammensetzen wolle, um ein gemeinsames Konzept zu entwickeln. Dies könne durchaus in Richtung von integriertem Wohnen oder von Generationenwohnen gehen. Zudem sehe sie nicht, dass der Markt die Problematik löse.

Der Landrat wies darauf hin, dass der Rhein-Sieg-Kreis mit den Projekten Breitbandausbau und der Regionale 2025 adäquate Wohnungsbauförderungsmaßnahmen in Angriff genommen habe.

Abg. Skoda gab zu Bedenken, dass der unausgesprochene Einwand, der hier im Raum stehe, darin bestehe, dass ein Teil der Wohnungsnachfrage durch die Migration entstanden sei. Hierbei sei eventuell der Kreis in der Lage, etwas zu veranlassen, da viele ausreisepflichtige Migranten nicht ausreisten.

Abg. Söllheim sagte hinsichtlich der von der SPD-Kreistagsfraktion geforderten Quotenregelung, dass man „vor Ort“ über eine bessere Kompetenz und Kenntnis verfüge, damit im Sozialgefüge der Kommunen eine gute Mischung von Wohnungsangeboten erreicht werden könne. Die Diskussionen zur Problemlösung müssten demnach in den Kommunen erfolgen.