

## Übersicht

über die gefassten Beschlüsse in der 28. Sitzung des Kreisausschusses des Rhein-Sieg-Kreises am 16.04.2018:

TO.-Punkt	Beratungsgegenstand	Beschluss-Nr./Ergebnis	Abstimmungs-ergebnis
	<b>Öffentlicher Teil</b>		
1.	Niederschrift über die 27. Sitzung des Kreisausschusses am 05.03.2018	Anerkannt	
2.	Einwohnerfragestunde		
3.	Antrag der Kreistagsfraktionen CDU und GRÜNE vom 08.03.2018: Lückenschluss im familienfreundlichen Siegtalradweg in Windeck-Dreisel: Radbrücke Dreisel	421/18 Zustimmung	einstimmig, Seite 7
4.	Antrag der FDP-Kreistagsfraktion vom 27.03.2018: Verwendung der Fördermittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz 2	422/18 Verweis in den ASuB	einstimmig, Seite 7
4.1.	Antrag der SPD-Kreistagsfraktion vom 26.03.2018: Teilraumkonzepte Wohnen - Auswertung und weiteres Vorgehen		
5.	Kommunale Konferenz Alter und Pflege im Rhein-Sieg-Kreis hier: Änderung der Geschäftsordnung	423/18 Zustimmung	MB / AfD, Seite 11
6.	Kenntnisnahme von Niederschriften		
6.1.	Kenntnisnahme von der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Schule und Bildungskordinierung am 30.01.2018	Kenntnisnahme	
6.2.	Kenntnisnahme von der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr am 22.02.2018	Kenntnisnahme	
6.3.	Kenntnisnahme von der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz und Landwirtschaft am 01.02.2018	Kenntnisnahme	
6.4.	Kenntnisnahme von der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Inklusion und Gesundheit am 21.02.2018	Kenntnisnahme	
7.	Mitteilungen und Anfragen		
	<b>Nichtöffentlicher Teil</b>		
8.	Sanierung und Erweiterung des Carl-Reuther-Berufskollegs in Hennef: Metallbau- und Verglasungsarbeiten (Fenster und Türen 1. und 2. OG)	424/18 Zustimmung	MB / AfD, Seite 17
9.	Mitteilungen und Anfragen		

## Niederschrift

über die gefassten Beschlüsse in der 28. Sitzung des Kreisausschusses des Rhein-Sieg-Kreises am 16.04.2018:

---

**Sitzungsbeginn:** 16:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 17:10 Uhr  
**Ort der Sitzung:** B 1.12  
**Datum der Einladung:** 05.04.2018  
**Einladungsnachtrag vom:** 11.04.2018

### Anwesende Mitglieder:

Landrat (Vorsitzender)  
Herr Sebastian Schuster

Kreistagsabgeordnete CDU  
Herr Dr. Torsten Bieber  
Herr Jürgen Becker  
Herr Ivo Hurnik  
Herr Josef Schäferhoff  
Herr Michael Solf  
Herr Andreas Sonntag  
Herr Michael Söllheim

Kreistagsabgeordnete SPD  
Frau Gisela Becker  
Herr Folke große Deters  
Herr Udo Scharnhorst  
Herr Dietmar Tendler

Kreistagsabgeordnete GRÜNE  
Frau Alexandra Gauß  
Herr Ingo Steiner

Kreistagsabgeordnete FDP  
Herr Dr. Karl-Heinz Lamberty ab 16:07 Uhr

Kreistagsabgeordnete AfD  
Herr Vladimir Skoda

Kreistagsabgeordneter DIE LINKE  
Herr Michael Lehmann

Schriftführer  
Herr Dirk Kassel

28. Sitzung des Kreisausschusses am 16.04.2018		
TOP	Beratungsgegenstand	Vorlagen-/Antrags-Nr.

**Entschuldigt fehlten:**Kreistagsabgeordnete CDU:

Frau Brigitte Donie

Herr Jörg Erich Haselier

Kreistagsabgeordnete SPD:

Frau Ute Krupp

**Vertreter/innen der Verwaltung:**

Ltd. KVD in Udelhoven

Kreiswirtschaftsförderer Dr. Tengler

Dezernent Schwarz

Dezernent Schmitz

Ref LR Grünhage

VA Dr. Sarikaya

VA Ommerborn (Kreistagsbüro)

VA Rellecke (Kreistagsbüro)

Pressereferentin Lorenz

Vertreter der Presse

**Gäste:**

---

28. Sitzung des Kreisausschusses am 16.04.2018		
TOP	Beratungsgegenstand	Vorlagen-/Antrags-Nr.

## Öffentlicher Teil

Allgemeine und Geschäftsordnungsangelegenheiten
---

Der Landrat eröffnete die 28. Sitzung des Kreisausschusses und begrüßte die Anwesenden.

Er verwies auf die Einladung vom 05.04.2018 und auf den Einladungsnachtrag vom 11.04.2018. Er stellte fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt sei.

Weiter sagte der Landrat, dass sich für die heutige Sitzung die Abg. Brigitte Donie der Abg. Jörg Erich Haselier und die Abg. Ute Krupp entschuldigt haben. Vertreten werden sie durch die Abg. Jürgen Becker, Andreas Sonntag und Gisela Becker.

Wünsche zur Tagesordnung lagen nicht vor.

28. Sitzung des Kreisausschusses am 16.04.2018		
TOP	Beratungsgegenstand	Vorlagen-/Antrags-Nr.

1	Niederschrift über die 27. Sitzung des Kreisausschusses am 05.03.2018	
---	---	--

Der Landrat stellte fest, dass Einwendungen nicht erhoben worden seien. Die Niederschrift gelte somit als anerkannt.

2	Einwohnerfragestunde	
---	----------------------	--

Der Landrat sagte, dass Einwohneranfragen nicht vorliegen würden.

3	Antrag der Kreistagsfraktionen CDU und GRÜNE vom 08.03.2018: Lückenschluss im familienfreundlichen Siegtalradweg in Windeck-Dreisel: Radbrücke Dreisel	
---	--	--

Der Landrat verwies auf den Antrag der Kreistagesfraktionen CDU und GRÜNE vom 08.03.2018.

Abg. Dr. Bieber sagte, im Rahmen des Moderationsverfahrens habe Herr Neiss, Moderator und ehemaliger Abteilungsleiter im Umweltministerium, dem Naturschutzbeirat einen sehr ausgewogenen Vorschlag unterbreitet. Der Vorschlag habe sowohl ökologische Belange berücksichtigt, aber auch der Zielsetzung, gerade in der Gemeinde Windeck und an der oberen Sieg die touristische Erschließung zu verbessern, Rechnung getragen. Dem Vorschlag sei der Naturschutzbeirat leider mehrheitlich nicht gefolgt. Es habe jedoch auch wichtige Stimmen im Naturschutzbeirat gegeben, die diese Lösung akzeptiert hätten.

Es liege nun am Kreisausschuss, ob man die Ablehnung des Naturschutzbeirates akzeptiere oder ob man diesen Widerspruch für unberechtigt halte und sich nach den Möglichkeiten, die der Kreisausschuss habe, darüber hinweg setze.

Dieses verfolge der Antrag der CDU-Kreistagsfraktion und der Kreistagsfraktion DIE GRÜNEN mit der Zielsetzung unter Ziffer 2, dass die Verwaltung mit der Planung für die Radbrücke in Dreisel weiter beauftragt und eine Planvariante zur Realisierung des Siegtalradweges vorgelegt werde.

Abg. Tandler bemerkte, ein solches Ergebnis sei abzusehen gewesen. Es sei jedoch darauf bestanden worden, eine Moderation durchzuführen. Das Resultat liege nun heute vor und man habe dadurch 16 Monate verloren. Seine Fraktion werde mit Freude dem Antrag zustimmen können, da er deckungsgleich mit dem Antrag seiner Fraktion sei, der im November 2016 gestellt wurde.

Auf die Frage des Abg. Tandler, wie das Moderationsergebnis aussehe und ob darüber in der heutigen Sitzung berichtet werden könne, antwortete der Landrat, dass das Protokoll des Landschaftsbeirates an die Fraktionen verteilt worden sei. Er sagte zu, eine Zusammenfassung des Vorschlages des Moderators dem Protokoll beizufügen.

Anmerkung des Schriftführers:

*Der Auszug aus dem Moderationsvorschlag ist als Anlage 1 beigefügt.*

28. Sitzung des Kreisausschusses am 16.04.2018		
TOP	Beratungsgegenstand	Vorlagen-/Antrags-Nr.

Abg. Steiner sagte, das Moderationsverfahren habe die Zielsetzung verfolgt, einen Kompromiss zu finden zwischen den Interessen des Naturschutzes aber auch den berechtigten Interessen des touristischen Nahverkehrs und des Lückenschlusses des Radweges. Das Ergebnis des Moderationsverfahrens beinhalte 7 Varianten mit Lösungsvorschlägen die man nun weiterverfolgen müsse. Darüber hinaus müsse die Akquise von Fördermittel fokussiert werden.

Letztendlich halte seine Fraktion den Vorschlag aus dem Moderationsverfahren für vernünftig.

Abg. Jürgen Becker bemerkte, die Durchführung des Moderationsverfahrens mit einem anerkannten Experten bringe einen Fortschritt sowohl in der Sache als auch in dem Verfahren. Hätte man seinerzeit ohne Moderationsverfahren gegen das Anliegen des Naturschutzbeirates votiert, wäre man in jedem Rechtsverfahren unterlegen gewesen. Durch den Umstand, dass man mit dem Moderationsverfahren andere Inhalte eingebracht habe, sei diese Angelegenheit rechtssicherer geworden und man komme in der Sache voran. Aus diesem Grund sei es sinnvoll gewesen diesen Weg zu gehen.

Abg. große Deters sagte, er bezweifle, dass es eine Rechtsvorschrift gebe, die den Kreis zu einem Moderationsverfahren gezwungen habe. Über einen solchen Umstand hätte die Verwaltung die Politik informiert. Die Verwaltung habe sicherlich ihre Abwägung hinsichtlich der Konsequenzen unter Beachtung von Recht und Gesetz und ohne Unterstützung eines externen Experten durchgeführt, falls seinerzeit die Radbrücke gebaut worden wäre.

Der einzig zählbare Fortschritt sei, dass man die Brücke nun fertigstelle. Das Moderationsverfahren habe hierbei keinen Nutzen gezeigt.

Abg. Jürgen Becker erwiderte, in einem solchen Verfahren, ob der Widerspruch des Naturschutzbeirates Bestand habe oder rechtmäßiger Weise zurückgewiesen werden könne, komme es darauf an, ob die Kommune in ihrem Verfahren sorgfältig die Umstände abgewogen habe. Durch die Abwägung im Moderationsvorschlag habe man das Risiko minimieren können und mache die Angelegenheit für die Windecker rechtssicherer.

Abg. große Deters entgegnete, die meisten Verfahren dieser Art würden ohne Moderationsverfahren funktionieren. Die Durchführung einer Abwägung sei vor Gericht zwar wichtig, jedoch eine 16-monatige Verzögerung mit einer Verbesserung der Rechtssicherheit zu begründen, habe mit rechtlichen Argumenten nichts zu tun.

Abg. Dr. Lamberty sagte, man sei sich in der Sache letztendlich einig wie es weitergehen solle und bat um eine zeitnahe Beschlussfassung.

Abg. Tandler sagte, die Brücke sei ebenfalls als Fortsetzung des weiteren Radweges nach Rosbach gedacht und fragte, ob es in dieser Hinsicht bereits Planungen gebe.

Zu den Plänen des Radweges in Windeck-Rosbach berichtete VA Dr. Sarikaya, dass die Planungen in Kooperation mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgeschlossen seien und ihm zur Prüfung vorlägen. Da der Kreis den Radweg an einer Bundesstraße plane, liege die Zuständigkeit für das Genehmigungsverfahren bei der Bezirksregierung Köln.

28. Sitzung des Kreisausschusses am 16.04.2018		
TOP	Beratungsgegenstand	Vorlagen-/Antrags-Nr.

Der Landrat erinnerte an die touristische Bedeutung des Radsteiges Sieg für die Region. Es bestehe ein großes Interesse auch, den Radweg von der Quelle der Sieg bis zur Mündung durchzubauen. Hierbei habe man die Unterstützung der Nachbarkreise.

Dann ließ der Landrat über den Beschlussvorschlag im Antrag abstimmen.

**B.-Nr.**  
**421/18**

**Der Kreisausschuss fasst folgenden Beschluss:**

1. Der Kreisausschuss weist den Widerspruch des Naturschutzbeirates bei der Unteren Naturschutzbehörde in der Sitzung vom 27.09.2016 gegen die Anlage eines Rad-/Gehweges im Bereich der Gemeinde Windeck-Dreisel zurück.
2. Der Kreisausschuss bedauert, dass der Beirat der Unteren Naturschutzbehörde sich gegen den Vorschlag des Moderators ausgesprochen hat. Der Kreisausschuss beauftragt die Verwaltung die Planung für die Radbrücke Dreisel weiterzuführen.

**Abst.-**  
**Erg.:**

**Einstimmig.**

4	Antrag der FDP-Kreistagsfraktion vom 27.03.2018: Verwendung der Fördermittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz 2	
---	---	--

Der Landrat verwies auf den Antrag der FDP-Kreistagsfraktion vom 27.03.2018. Er sagte, Dezernent Wagner könne aus persönlichen Gründen nicht an der heutigen Sitzung teilnehmen und schlug vor, den Antrag zur weiteren Beratung in den Ausschuss für Schule und Bildungskordinierung zu verweisen.

Der Antragsteller stimmte dem Vorschlag zu.

**B.-Nr.**  
**422/18**

**Der Kreisausschuss fasst folgenden Beschluss:**

**Der Antrag wird zur weiteren Beratung in den Ausschuss für Schule und Bildungskordinierung verwiesen.**

**Abst.-**  
**Erg.:**

**Einstimmig.**

4.1	Antrag der SPD-Kreistagsfraktion vom 26.03.2018: Teilraumkonzepte Wohnen - Auswertung und weiteres Vorgehen	
-----	---	--

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 beigefügt.*

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 „Überschwappes“ 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 stattfinde. 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 Grundstückseigentümer, die den Bau von Einfamilienhäusern gegenüber Mehrfamilienhäusern vorziehen würden, da sie dadurch bessere Grundstückspreise erzielten.

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 sozialgeförderten 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 Grundstückseigentümer bzw. Investor eine gewisse Quote an öffentlich geförderten Wohnungsbau oder an kleinräumigen Wohnungsbau auf diesen Grundstücken erfüllen.

28. Sitzung des Kreisausschusses am 16.04.2018		
TOP	Beratungsgegenstand	Vorlagen-/Antrags-Nr.

Dieser Ansatz sei ein gutes Mittel, um den Wohnungsbau gerechter zu gestalten. Man wolle keinesfalls in die Planungshoheit der Kommunen eingreifen. Auf Kreis-ebene 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 ausreisen.

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.

5	Kommunale Konferenz Alter und Pflege im Rhein-Sieg-Kreis hier: Änderung der Geschäftsordnung	
---	---	--

Der Landrat verwies auf die einstimmige Beschlussempfehlung des Ausschusses für Soziales, Gleichstellung und Integration am 09.04.2018.

Abg. Skoda sagte, es sei bekannt, dass seine Fraktion die Tätigkeit der Integrationsstelle mit großer Skepsis betrachte und verwies auf seine Begründung in der Kreistagssitzung vom 29.06.2016.

**B.-Nr.**  
**423/18**

**Der Kreisausschuss fasst folgenden Beschluss:**

**„Der Kreisausschuss stimmt der in der Kommunalen Konferenz Alter und Pflege vorberatenen Änderung der Geschäftsordnung für die Kommunale Konferenz Alter und Pflege im Rhein-Sieg-Kreis zu“.**

**Abst.-**  
**Erg.:**

**MB ./ Afd.**

28. Sitzung des Kreisausschusses am 16.04.2018		
TOP	Beratungsgegenstand	Vorlagen-/Antrags-Nr.

6	Kenntnisnahme von Niederschriften	
---	-----------------------------------	--

6.1	Kenntnisnahme von der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Schule und Bildungskoordination am 30.01.2018	
-----	--	--

Der Kreisausschuss nimmt von der Niederschrift Kenntnis.

6.2	Kenntnisnahme von der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr am 22.02.2018	
-----	--	--

Der Kreisausschuss nimmt von der Niederschrift Kenntnis.

6.3	Kenntnisnahme von der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz und Landwirtschaft am 01.02.2018	
-----	---	--

Der Kreisausschuss nimmt von der Niederschrift Kenntnis.

6.4	Kenntnisnahme von der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Inklusion und Gesundheit am 21.02.2018	
-----	---	--

Der Kreisausschuss nimmt von der Niederschrift Kenntnis.

7	Mitteilungen und Anfragen	
---	---------------------------	--

Wortmeldungen lagen nicht vor. Somit schloss der Landrat den öffentlichen Teil der Sitzung.

**Ende des öffentlichen Teils**

## Radbrücke Dreisel

### Vorschlag des Moderators (Zusammenfassung)

- Trassenführung als Kombination der Variante 3a (8 Monate Sommer) und Variante 7 (4 Monate Winter) zur Schaffung eines dann ganzjährig befahrbaren Lückenschlusses.
- Sperrung der Variante 3a im Winter, in den Monaten November bis Februar. Die Sperrung sollte ab Dattenfeld erfolgen, damit die Radfahrer nicht auf die falsche Route geschickt werden.
- Die Biologische Station wird mit dem Monitoring der winterrastenden Vögel im Teilbereich Windeck der Sieg beauftragt. Sie kann dabei der unteren Naturschutzbehörde Empfehlungen für den zeitlichen Beginn und das Ende der Absperrung geben. Das Monitoring ist zunächst auf 5 Jahre befristet.
- Die Einrichtung der Baustelle und der Bau der Siegquerung erfolgen in einem festgelegten Zeitfenster. Sperrung, Monitoring und Ausgleichsmaßnahmen werden als Genehmigungsaufgaben rechtsverbindlich.
- Die Variante 7 wird wegen der bautechnischen Probleme und der damit verbundenen Kosten im Abschnitt der bahnbegleitenden Wegeführung (Schwarzer Weg) nicht weiter ausgebaut, sondern im bestehenden Verlauf im Rahmen normaler Wegeunterhaltung optimiert.
- Bei der Einmündung der Variante 7 auf die L 333 soll der Fußgängerweg auf 1 m erweitert und an der Brücke eine Fußgänger/Fahrräder-Bedarfsampel eingerichtet werden.
- Es ist ein Maßnahmengebiet zu identifizieren, in dem Störungen für die Fauna reduziert werden können. Dieses Gebiet wird dadurch auch geeigneter Kompensationsraum für die Siegquerung. Zu treffende Maßnahmen sind als Teil der Radwegeplanung festzulegen.
- Der Kreis sagt zu, 2 Stellen für Außendienstmitarbeiter zu schaffen, zur Lenkung und Kontrolle des Nutzerverhaltens an der Sieg im Rahmen von Freizeitaktivitäten.

Dr. Hermann Tengler  
Leiter Referat  
Wirtschaftsförderung  
und Strategische Kreisentwicklung

Siegburg, den 09.04.2018

## **Wohnungsmarkt im Rhein-Sieg-Kreis: Situation, Prognose, Bedarfe und Potentiale**

### **Wohnungsmarktentwicklung in der Vergangenheit**

- Wohnungsbau: Neubau von Einfamilienhäusern seit 2004 rückläufig (von 1.800 auf 900 p. a. 2011-2015). Geschosswohnungsbau ansteigend (von 600 p. a. 2001-2005 auf 800 p. a. 2011-2015). Insgesamt also deutlich nachlassende Bautätigkeit: 2.400 Wohnungen p. a. 2001-2005 auf 1.700 p. a. 2011-2015).
- Die Frage, ob der Rückgang der Bautätigkeit nachfrage- oder angebotsbedingt ist, lässt sich anhand der Kaufpreisentwicklung erkennen. Wäre mangelnde Nachfrage der Grund, hätten sich die Immobilienpreise konstant oder rückläufig entwickelt, tatsächlich sind aber starke Preisanstiege zu verzeichnen: Gebrauchte EFZH 2012-2016 +21%, neue EFZH +24%, gebrauchte Eigentumswohnungen +30%, neue +23%, Mieten für gebrauchte Wohnungen +10%, für Neubauwohnungen +14%.  
Damit ist klar: Die Nachfrage ist stärker gestiegen als das Angebot bzw. der Wohnungsbau hat mit der Nachfrage nicht Schritt gehalten: Es wurde in der Vergangenheit zu wenig gebaut.

Nach Angaben des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) sind die Verkaufspreise von Wohnungen und Häusern in NRW 2017 um 4-8% gestiegen, vor allem wohl in den Speckgürteln um die großen Städte herum.

- Im Rhein-Sieg-Kreis unterscheidet sich der Wohnungsmarkt nach Preisen in 4 Teilräume:
  - Zentrales Kreisgebiet entlang der Rheinschiene (Alfter, Bornheim, Wachtberg, Niederkassel, Siegburg, Sankt Augustin, Königswinter, Bad Honnef) am teuersten (Kaufpreis: > 2.000 €/m<sup>2</sup>; Miete > 7 €/m<sup>2</sup>)
  - westliches Kreisgebiet (Swisttal, Rheinbach, Meckenheim) (1.500 – 2.000 €/m<sup>2</sup>; 6-7 €/m<sup>2</sup>)
  - östliches Kreisgebiet (Lohmar, Neunkirchen-Seelscheid, Hennef) (dito)
  - ländliches Kreisgebiet (Much, Ruppichteroth, Eitorf und Windeck) mit den niedrigsten Immobilienpreisen bzw. Mieten. (< 1.500 €/m<sup>2</sup>; < 6 €/m<sup>2</sup>)

## **Wohnungsbaubedarf bis 2030 (empirica)**

Wohnraumnachfrage wird im Rhein-Sieg-Kreis hoch bleiben wegen:

- auch zukünftig wachsende Wirtschaft und entsprechende Arbeitskräftenachfrage
- zunehmende Überschwappeffekte aus Bonn und Köln (Altersgruppe 25-40 und jünger als 18 Jahre)
- demographische Entwicklung führt zu steigendem Wohnraumbedarf, selbst wenn er zu keinem Bevölkerungswachstum kommen würde (Kinder der Babyboomer verlassen das elterliche Nest). Zahl der wohnungssuchenden Haushalte nimmt zu.

Trendszenario: Neubaubedarf bis 2030 von 30.000 Wohneinheiten (davon 20.000 in EZFH, 10.000 in MFH)

## **Angebotsentwicklung bis 2030**

Wie stehen die Chancen, dass der prognostizierte Wohnungsbaubedarf im Rhein-Sieg-Kreis gedeckt werden kann?

Zur Betrachtung der Angebotsseite wurden Ende 2017 in den Wohnungsmarkt-Teilräumen sog. Teilraumkonferenzen durchgeführt.

Flächenbedarf (theoretisch): 900 ha (EZFH: 25 WE/ha, MFH 90 WE/ha), wenn sämtlicher Neubau auf neuen Bauflächen stattfindet und alle bestehenden Immobilien weitergenutzt werden können.

Theoretisch steht dieser Flächenbedarf den Kommunen zur Verfügung (Summe Flächen mit Baurecht in Baugebieten und Baulücken, absehbaren Gewerbebrachen, FNP-Potentiale, ASB-Potentiale aktueller und zukünftiger Regionalplan)

In den Konferenzen wurde deutlich, dass es zahlreiche Hemmnisse bei der Flächenentwicklung gibt:

- fachrechtliche Restriktionen: Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Trinkwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Lärmschutz, Denkmalschutz, Artenschutz
- fehlende Flächenverfügbarkeit / kein Eigentum der Kommune: Eigentümer wollen Flächen nicht entwickeln: Wertsteigerung der Fläche übertrifft Zinsertrag; Verkauf landwirtschaftlicher Fläche ist steuerlich uninteressant; uneinige Erbgemeinschaften
- Interessenkonflikte: Widerstand der ansässigen Bevölkerung gegen weitere Ortsentwicklung / Veränderung des Ortsbildes (der Aussicht aus dem Wohnzimmerfenster), Überfremdung; Einknicken der Politik
- Kosten 1: Kapazitätsgrenzen der technischen und sozialen Infrastruktur, Notwendigkeit zu Sprunginvestitionen (Kanalisation, Kitas, Schulen etc.)

- Kosten 2: Bau- und Planungskosten steigen stetig
- Kosten 3: Ausgleichsleistungen (Bsp.: Umsiedlung von 6 Feldlerchenpaaren kosteten 660.000 Euro)
- Personalmangel in Verwaltung bei gleichzeitig immer aufwändigeren Verfahren
- Vorgegebene Dichten zu hoch: Zerstörung des städtebaulichen bzw. dörflichen Charakters

Ergebnis: Flächen zur Deckung der von empirica prognostizierten Bedarfe sind theoretisch ausreichend vorhanden, aber nach Einschätzung der Kommunen aufgrund der aufgeführten Hemmnisse nicht genügend umsetzbar (wahrscheinlich weniger als die Hälfte). Damit ist zu befürchten, dass das Wohnungsangebot im Rhein-Sieg-Kreis auch in den kommenden Jahren hinter der Nachfrage zurückbleibt. Weiter steigende Kauf- und Mietpreise sind vorprogrammiert.

Mehr Wohnungsbau ist das einzige Mittel gegen steigende Preise. Es muss in allen Kategorien mehr gebaut werden.

Aber:

In der Realität findet z. Zt. das Gegenteil statt, zumindest wenn man die erteilten Baugenehmigungen zum Maßstab nimmt:

2015:	2.181 Baugenehmigungen
2016:	2.387 Baugenehmigungen
2017:	1.511 Baugenehmigungen (-36,7 % zum Vorjahr; NRW: - 17,8 %)

In den vergangenen Jahren schien der Rhein-Sieg-Kreis zunächst auf gutem Weg, den von empirica prognostizierten Bedarf von 2.500 Wohnungen p. a. bis 2020 realisieren zu können. In 2017 erfolgte dann ein drastischer Rückgang um 37 % auf gut 1.500. Damit liegt der Wohnungsbau um 1.000 Wohnungen hinter dem Bedarf zurück, mit der Folge, dass die Kauf- und Mietpreise weiter steigen werden.

Die Gründe für den Rückgang dürften dieselben sein wie die in den Teilraumkonferenzen diskutierten. Hinzu kommt, dass die Bauwirtschaft an der Kapazitätsgrenze arbeitet und sie ihrerseits erhebliche Probleme hat, zusätzliche Arbeitskräfte zu rekrutieren (Fachkräftemangel).