

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

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Ausschuss für Wirtschaft, Digitalisierung und Tourismus	03.02.2021	Entscheidung

Tagesordnungs-Punkt	
	<b>Antrag der Kreistagsfraktionen CDU und GRÜNE vom 05.05.2020 "Folgendermaßen Leben und Wohnen im Rhein-Sieg-Kreis" - Wohnraumaustauschbörse</b>

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Wirtschaft, Digitalisierung und Tourismus nimmt die durch die Verwaltung dargestellten Ergebnisse der bundesweiten Recherche zu den Möglichkeiten und Grenzen von Wohnraumaustauschbörsen zur Kenntnis.
2. Der Rhein-Sieg-Kreis soll in seiner Stellungnahme anlässlich der kommenden Offenlage des Regionalplans die in der GEWOS- Untersuchung dokumentierten NRW-weit außergewöhnlichen Wohnbauflächenbedarfe des Rhein-Sieg-Kreises thematisieren und eine entsprechend angemessene Korrektur der pauschal angewandten Bedarfs-Berechnungskriterien anregen.
3. Der Rhein-Sieg-Kreis wirkt darauf hin, dass die Kommunen die im Rahmen von NEILA berücksichtigten Wohnbauflächen in Hinblick auf ihre Lagegunst und sonstige besondere Eignung für Seniorenwohnen prüfen. Darüber hinaus sollten möglicherweise geeignete Blockinnenbereiche identifiziert werden. Es bleibt Aufgabe der Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit städtebauliche und bauleitplanerische Weichen zur weiteren Entwicklung zu stellen.

## Vorbemerkungen:

In der 20. Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus vom 19.05.2020 wurden nachstehende zwei Anträge (Schreiben vom 05.05.2020) der Kreistagsfraktionen CDU und GRÜNE beschlossen:

### 1. Anpassung des Berichts „Leben und Wohnen im Rhein-Sieg-Kreis“ (Antrag 1)

1. Der Titel des Berichts wird in „Wohnen, Leben und Arbeiten im Rhein-Sieg- Kreis" geändert. Das Papier wird um das Kapitel „Arbeiten" ergänzt. Es wird zunächst als weiteres, noch zu füllendes Kapitel aufgenommen.
2. In einer Einleitung/einem Vorwort wird darauf hingewiesen, dass der Bericht kein statisches Papier, sondern eine dynamische Unterlage darstellt, die z. B. alle zwei Jahre evaluiert/ergänzt werden wird.
3. In der Einleitung/Vorwort wird darauf hingewiesen, dass trotz aller Erfordernis, Wohnraum zu schaffen, der Flächenverbrauch so gering wie möglich gehalten werden möge und verstärkt das verdichtete Bauen als Lösungsansatz genutzt werden sollte.
4. Die Verwaltung ergänzt den Bericht um die Ergebnisse der Teilraumkonferenzen.

### 2. Folgemaßnahmen Bericht "Leben und Wohnen im Rhein-Sieg-Kreis" (Antrag 2)

1. Die Kreisverwaltung wird beauftragt, die stark an die Empirica-Studie angelehnten Zuwachszahlen im Bericht zu evaluieren. Hierbei sind die tatsächlichen Möglichkeiten der Kommunen, Wohnraum zu schaffen, stärker zu gewichten und zusätzlich die planerischen Vorgaben des neuen Regionalplans zu berücksichtigen. Die Verwaltung sollte im Zuge der Evaluierung den eher ländlich geprägten Raum des Kreises verstärkt betrachten.
2. **Die Kreisverwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit den Städten und Gemeinden und in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Bonn/Rhein- Sieg Vorschläge zur Einrichtung einer Wohnraumtauschbörse zu erarbeiten und in der nächsten Ausschusssitzung inklusive eines Finanzplans vorzustellen. Die Börse soll hierbei auch für die Handy- und Tabletnutzung als App verfügbar gemacht werden.**
3. Die Kreisverwaltung wird beauftragt, in der Öffentlichkeit in besonderer Form auf die Eigenheimförderung als Bestandteil der sozialen Wohnraumförderung hinzuweisen und die Voraussetzungen, Art und Höhe der Förderung, Ansprechpartner sowie Kombinationsmöglichkeiten mit anderen sozialen Leistungen auch in Form lebensnaher Beispiele darzustellen.

Die Antragsziffern Ziffern 1-4, Antrag 1 sowie die Antragsziffern 1 und 3 des Antrags 2 werden unter TOP 4.1 in gleicher Sitzung behandelt. Aufgrund des thematisch inhaltlichen Umfangs der **Antragsziffer 2, Antrag 2**, soll das Thema „Wohntauschbörse“ im Rahmen dieser separaten Vorlage in gleicher Sitzung behandelt werden.

### Wohnraumtauschbörse

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnraum in der Region, stetig steigenden Immobilien- und Mietpreisen und zunehmender Flächennutzungskonkurrenzen werden neue Lösungsansätze erforderlich. Eine aktuelle Veröffentlichung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW unterstreicht die Bedeutung. Als grundlegende Referenz dient die Bevölkerungsvorausberechnung von IT-NRW (Stand 2019). Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung erstellte ein Wohnungsmarktgutachten, mit dem Ziel, die Auswirkungen der demographischen Entwicklungen auf die Wohnungsmärkte NRW zu analysieren, um so eine fundierte Grundlage für die fachliche Diskussion zur Ausrichtung der Wohnungsbaupolitik zu liefern. Die Ergebnisse dokumentieren die Dringlichkeit des Themas insbesondere für den Rhein-Sieg-Kreis (RSK):

Der Ergebnisbericht GEWOS prognostiziert für den RSK bis 2040 eine durchschnittliche jährliche Nachfrage von 1150 Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) und 750 Mehrfamilienhäuser (MFH). Damit hat der RSK den höchsten Bedarf aller Kreise in NRW. Kernaufgabe der Kommunen ist somit zum einen die Bereitstellung von nachfragegerechten Wohnbauflächen, aber auch die Aktivierung „versteckter“ Potentiale. In den Fokus rückt hier die stetig wachsende Zahl älterer Menschen, die in ihrer angestammten Wohnung verbleiben, auch wenn diese, zum Beispiel durch den Auszug der Kinder, zu groß geworden ist (Remanenzeffekt).

„Ein erfolgreicher Generationenwechsel kann zu einer deutlichen Reduzierung des notwendigen Neubaus für Ein- und Zweifamilienhäuser beitragen. (...) Voraussetzung für einen erfolgreichen Generationenwechsel sind attraktive, altersgerechte und bezahlbare Wohnungsangebote für umzugswillige Seniorenhaushalte.“ (Ergebnisbericht GEWOS S. 9)

Zu bedenken ist zudem, dass der Immobilienbestand nicht mehr unbedingt aktuellen Bedürfnissen entspricht. Für NRW geht der Ergebnisbericht davon aus, dass 29% aller Seniorenhaushalte, die derzeit noch in Ein- und Zweifamilienhäusern leben, potentielle Nachfrager altersgerechterer Wohnformen sind.

„Gelänge es in den nächsten Jahren den Zuwachs von mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalten von EZFH in altersgerechte Wohnformen zu lenken, so dass deren angestammtes Haus von anderen Haushaltstypen bezogen werden kann, würde sich der Neubaubedarf in manchen Regionen bereits wesentlich reduzieren. Grundvoraussetzung ist die Schaffung von altersgerechten Wohnformen im Geschosswohnungsbau.“ (Ergebnisbericht GEWOS S. 50)

Die Neubaugebiete der 50er bis 70er Jahre zeichnen sich häufig durch eine gute Lage in relativer Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen, Infrastruktur und hohe Aufenthaltsqualität aus. Die jedoch häufig fehlende Barrierefreiheit, sowie die großen pflegebedürftigen Grundstücke stellen mit der Zeit zunehmend eine Belastung dar. 2018 stand einer Zahl von 21.350 mobilitätseingeschränkten Haushalten „über 65 Jahren“ im RSK ein Angebot von lediglich 4350 umfassend barrierereduzierten Wohnungen<sup>1</sup> gegenüber. Mit ca. 20 Bestands-Wohnungen je 100

<sup>1</sup> Als „umfassend barrierereduzierte Wohnungen“ wurden für die vorliegende Untersuchung Wohnungen definiert, bei denen alle angegebenen Merkmale der Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung gemäß Mikrozensus 2018 zuträfen. Bei dieser Darstellung

Nachfragende liegt der RSK im NRW-weiten Vergleich damit weit hinter anderen Kreisen und kreisfreien Städten zurück. Und die Lücke wächst. Bis 2040 wird eine Bedarfssteigerung um 52% für den RSK prognostiziert, womit man landesweit mit Spitzenzuwächsen im Bereich Nachfrage rechnen muss.

Die Idee ist daher konsequent: Der bis 2040 für den RSK insgesamt prognostizierten Nachfrage nach 25.410 EZFH steht ein theoretisches Freisetzungspotential durch Generationenwechsel von 24.500 EZFH gegenüber. Schafft man es, den spezifischen Bedürfnissen der älteren Generation angepasste attraktive Alternativen anzubieten, könnte es in großem Maße gelingen, Wohnraum in zentraler Lage für jungen Familien frei zu machen und damit einer weiteren Zersiedelung des Außenbereiches entgegen zu wirken.

Gemäß o.a. Auftrag sondierte die Verwaltung zunächst Möglichkeiten und Grenzen zur Einrichtung einer Wohnraumtauschbörse und deren Realisierungschancen für den Rhein-Sieg-Kreis.

Im Ergebnis zeigt sich deutschlandweit folgendes Bild:  
(ergänzend anliegende Tabelle)

1. Die Einrichtung einer Tauschbörse, bei der ausschließlich innerhalb eines Pools von Genossenschaftswohnungen getauscht werden kann, ist das am weitesten verbreitete Modell, das vorrangig in Großstädten / Ballungsräumen bei einer hohen Zahl an Genossenschaftswohnungsbeständen angeboten wird. Basis ist i.d.R. eine Onlineplattform, bei der Tauschwillige selbst aktiv nach Tauschpartnern suchen. Diverse Varianten von „jeder kann mit jedem tauschen“ bis zu einer Fokussierung auf „Senioren tauschen mit jungen Familien“ werden erprobt. Wesentlich ist, dass Tauschwillige bereits Mieter einer Genossenschaftswohnung aus dem Pool sein müssen. (siehe auch anliegende Tabelle Ziffer 1)

Erste diesbezügliche Gespräche der Verwaltung mit Herrn Dr. Pätz (WWG Königswinter) und Herrn März (GWG Rhein-Sieg) zur Praxis im RSK zeigten, dass der Wohnungstausch innerhalb einer Gesellschaft bereits seit Jahren praktiziert wird. Allerdings beschränken sich die „Tauschaktivitäten“ hier weitgehend darauf, Senioren aus Obergeschossen freierwerdende barrierearme Erdgeschosswohnungen anzubieten.

2. Städtische Wohnungsbaugesellschaften bieten „Tauschangebote für Senioren und Familien“ an, die teilweise mit erheblichem personellem und finanziellem Aufwand betrieben werden. Angebote und Nachfragen werden gesammelt – teils selbst ermittelt- und aktiv an individuell geprüfte passende Tauschpartner vermittelt. Das Angebot reicht von „betreutem Kennenlernen“ über „Umzugsservice“ bis zur „Nachbetreuung“ nach dem Umzug. Der personalintensive Kundenservice, die zwingend erforderliche Garantie der bisherigen Bestands- m<sup>2</sup>-Kaltmiete für beide Tauschpartner, sowie eine Teilübernahme der Umzugskosten ist für die Kommune teuer.

Die Idee, den „Generationenwechsel“ in Bestandsimmobilien zu fördern, wird andernorts

---

nicht berücksichtigt, ist die Barrierereduktion des Wohngebäudes, in dem sich die Wohnungen befindet. Eine mobilitätseingeschränkte Person ist darauf angewiesen, dass sowohl die Wohnung als auch das Gebäude barriere reduziert sind. Eine Auswertung der Mikrozensusergebnisse war in dieser Detailtiefe auf Ebene der Kreise nicht möglich. Es ist anzunehmen, dass, wenn zusätzlich zu den Wohnungsmerkmalen auch die Gebäude betrachtet werden, die Definition „umfassend barriere reduziert“ auf noch weniger Wohnungen zutrifft.

<sup>19</sup> IT.NRW (2020c) (Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018)

bereits mit wissenschaftlicher Begleitung in der Praxis verfolgt. Das vom Bund geförderte Projekt „Lebensräume“ untersucht in 10 Modellkommunen im Kreis Steinfurt einen Ansatz, Senioren zu überzeugen, in kleinere Wohnungen zu ziehen oder ungenutzte Teile ihres Hauses zu vermieten. Die wissenschaftliche Untersuchung ergab, dass im gesamten Kreisgebiet schätzungsweise 5000 Wohnungen leer stehen (Stand 2019). Viele Eigentümer schließen eine Vermietung aus, da sie die mit dem notwendigen Umbau verbundene Belastung scheuen, ihre Eigenständigkeit nicht verlieren möchten oder Angst vor Ärger haben. Dreiviertel der Befragten können sich zwar grundsätzlich einen Umzug vorstellen, aber nur 14% haben vor in den nächsten 5 Jahren etwas an ihrer Wohnsituation zu verändern. Im nächsten Schritt sollen Kreis und Kommunen HauseigentümerInnen über verschiedene Möglichkeiten informieren.

(siehe auch anliegende Tabelle, Ziffer 2-4)

Über das Modell des unmittelbaren „Wohnungstausches“ hinaus gibt es **alternative Ansätze**, die Suchende und Anbieter zusammenbringen sollen:

3. „Wohnen für Hilfe“ ist keine Tauschbörse in eigentlichem Sinn. Leerstehender Wohnraum in oft zu groß gewordenen Wohnungen / Häusern wird gegen „Unterstützung“ im Alltag zu günstigeren Konditionen an Wohnungssuchende vermittelt. Die vom zu groß gewordenen Heim teilweise überforderten, häufig älteren Menschen profitieren ebenfalls davon. Die Abwicklung erfolgt meist über Onlineplattformen, die gepflegt werden müssen. Zudem benötigt man „Kümmerer“, wenn es Probleme gibt. Das Modell findet man eher in Universitätsstädten mit großer Wohnraumnachfrage durch junge Menschen. Der Ansatz lebt von dem Potential der „zu groß gewordenen“ Wohnungen, stellt allerdings keine Alternative für junge Familien dar. Dennoch könnte so der ebenfalls enge Markt für Studentenwohnungen entlastet werden. (siehe auch anliegende Tabelle, Ziffer 5)
4. Einige kleinere Kommunen, z.B. auch im RSK, bieten Suchenden die Weiterleitung konkreter Immobilienanfragen an. Über das Grundbuch ermittelte Eigentümer erhalten die Kontaktdaten der Interessenten, um sich ggf. mit diesen in Verbindung zu setzen. Eigentümer, die grundsätzlich verkaufsbereit sind und dies wünschen, werden in eine Liste aufgenommen. Der Kontakt wird bei Interesse an Suchende weitergegeben. Nicht Verkaufsbereite werden registriert und bei künftigen Anfragen nicht mehr kontaktiert. Die maklerähnliche, für Interessenten kostenfreie Serviceleistung ist bei kleineren ländlichen Kommunen mit überschaubarem Personalaufwand leistbar. Bei größeren Kommunen scheint dies aufgrund der Nachfrage nicht leistbar. Ein wirklicher Anreiz, die für manche mit dem Alter zur Belastung gewordene Altimmoblie für eine attraktive Alternative aufzugeben, wird hierdurch aber nicht gesetzt. (siehe auch anliegende Tabelle, Ziffer 6)
5. Einige Kommunen mit schrumpfenden Einwohnerzahlen und einer absehbar wachsenden Überalterung greifen aktiv in den Markt ein. Die Finanzierung von Wertgutachten vor dem Erwerb von brachfallenden älteren Bestandsimmobilien und jährliche Zuschüsse sollen jungen Familien die Entscheidung zum Wohnungswechsel erleichtern und verhindern, dass Wohnviertel zu „Geistersiedlungen“ werden. (siehe beigefügte Tabelle, Ziffer Nr. 4) Die Pflege eines aktuellen Leerstandskatasters und die persönliche Begleitung des Prozesses erfordern hohen personellen und finanziellen Einsatz. Auch aus dem RSK zeigt die beigefügte Tabelle Beispiele. Das Konzept greift allerdings erst, wenn die Altimmoblie leer

steht und ist insofern kein Tausch. (siehe auch anliegende Tabelle, Ziffer 7)

6. Neben dem Engagement öffentlicher Träger, finden sich im Internet verschiedene kommerzielle Plattformen, die bundesweite Tauschangebote offerieren. (siehe auch anliegende Tabelle, Ziffer 8)

### **Zwischenfazit**

Die Erfahrungen aus den in den letzten Jahren bundesweit erprobten verschiedenartigen Tausch-Modellen zeigen, dass die Zahl der erfolgreichen Tauschvorgänge sehr überschaubar ist. Selbst in großen Pools von Genossenschaftswohnungen wie in Berlin oder München ist die Erfolgsquote eher gering und erzielt auch nicht den hier gewünschten Effekt.

Auch im RSK gibt es diesbezügliche Ansätze. Der Verwaltung wurde seitens Herrn Dr. Pätz als Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsbaugesellschaften grundsätzliche Bereitschaft signalisiert, auf Basis einer entsprechenden Beschlusslage die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsbauunternehmen Bonn / Rhein-Sieg anzusprechen und die Mitwirkungsbereitschaft für eine gemeinsame Plattform, auf der das Tauschen von Wohnungen angeboten wird, abzufragen. Bedenkt man jedoch, dass im gesamtem RSK nur etwa 0,6% der Wohnungen im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften und weitere 0,6% im kommunalen Eigentum stehen (GEWOS Ergebnisbericht), ist die angestrebte Wirkung auf den Wohnungsmarkt insgesamt zu vernachlässigen und damit nicht zielführend.

Die mit großem personellem und finanziellen Einsatz unterstützten Bemühungen, ältere Menschen zum Tausch mit jungen Familien zu bewegen, führten bundesweit nur in wenigen Fällen zum Abschluss. Nachfragen der Verwaltung bei verschiedenen Projektkommunen ergaben, dass die Aktivitäten größtenteils bereits wieder eingestellt wurden.

Individuelle Bemühungen, Kontakte zwischen Suchenden und Eigentümern zu arrangieren, waren im Einzelfall erfolgreich. Diese Variante wird auch von wenigen Rhein-Sieg-Kreis Kommunen praktiziert. Die für die Vertragspartner gebührenfreie Alternative zu kommerziellen Maklern dient allerdings kaum der Bereitstellung kostengünstigen und seniorengerechten Wohnraums. Allerdings wird auf diesem Weg vielleicht der ein oder andere Eigentümer vom Verkauf seiner Immobilie / Fläche überzeugt und Wohnungen werden in der Folge frei.

Die finanzielle Unterstützung junger Familien beim Ankauf von brachfallenden Altbeständen zeigt andernorts Erfolge, ist aber mit erheblichem finanziellen und personellem Aufwand verbunden.

### **Weitere Überlegungen**

Der Rhein-Sieg-Kreis zeichnet sich durch einen heterogenen Wohnungsmarkt aus. Die Rückmeldungen aus den Kommunen lassen noch kein Leerstandsproblem erkennen. Insgesamt steigen Mieten und Immobilienpreise im RSK weiter an.

Vor Ort stellt sich die Situation teilweise unterschiedlich dar. Eine erste Abfrage bei den Kommunen ergab, dass man sich personell auch nicht in der Lage sieht, eine intensivere Vermittlerrolle zu übernehmen. Die konkrete Abstimmung mit den kommunalen Verwaltungen wurde angesichts der Kommunalwahl jedoch zunächst verschoben. Insbesondere die Information, wie groß die Nachfrage und das Angebot altengerechter Wohnungen in den einzelnen Kommunen ist, könnte

das Aufgabenfeld schärfen.

Gemäß der o.g. Beschlusslage fand eine Erörterung der Thematik mit Herrn Dr. Scheuer, Vizepräsident Regionale Entwicklung, Transfer und Innovation der Hochschule Bonn/ Rhein-Sieg (St. Augustin), statt. Das Gespräch spiegelte die o.a. beschriebenen Erkenntnisse der Verwaltung wider. Herr Dr. Scheuer könnte sich vorstellen, die Motivation, die ältere Menschen zu einem Umzug bewegen könnte, im Rahmen eines Forschungsauftrages oder einer Masterarbeit untersuchen zu lassen. Dabei könnte ein Fokus auf der Frage liegen, über welche Plattformen die Zielgruppe effizient zu erreichen ist. Unbeschadet dessen, kann eine Unterstützung in technischer Hinsicht nicht erfolgen.

Aus Sicht der Kreisverwaltung liefern die aktuell durch die Landesregierung vorgelegte Studie, sowie das vom Bund geförderte Projekt „Lebensräume“ (s.o.) bereits grundlegende Antworten auf die Motivationsfrage. Es gibt Erkenntnisse, welche Rahmenbedingungen den Generationenwechsel befördern könnten.

„Neben der Wohnungsausstattung ist zudem auch das Wohnumfeld zu berücksichtigen. So kann auch der Integrationsgrad sozialer und medizinischer Versorgungs- und Daseinsvorsorgeinfrastrukturen als Kriterium der Altersgerechtigkeit angesehen werden. Allerdings gibt es hierzu keine Datengrundlagen.“ (Ergebnisbericht GEWOS, S. 42)

Die von Herrn Dr. Scheuer vorgeschlagene diesbezüglich vertiefende Studie würde voraussichtlich keine wesentlichen zielführenden neuen Erkenntnisse liefern. Die Aufgabe liegt für den RSK vielmehr schon grundlegend bei der Flächensuche zur Schaffung von attraktiven Alternativangeboten. Die freien Flächen in häufig gewünschten zentralen und infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen sind rar und häufig nicht im öffentlichen Eigentum. Der Ergebnisbericht der Landesregierung kommt zu dem Schluss, dass die Aufgabe nur im regionalen Konsens zu bewältigen ist:

„Die Städte und Umlandgemeinden müssen sich über die weitere Siedlungsflächenentwicklung abstimmen. Dafür ist es sinnvoll, Stadt-Umland-Kooperationen zu stärken, mit dem Ziel eine regionale Aufgabenteilung bei der Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung zu koordinieren.“ (Ergebnisbericht, S. 74)

Genau dieses Ziel hat das im RSK bereits verankerte und im Prozess befindliche Projekt NEILA bereits im Fokus.

Aus Sicht der Verwaltung könnte es lohnen, wenn kreisangehörige Kommunen insbesondere die „Neubaugebiete der 50er-70er Jahre“ in Hinblick auf Ihre Verdichtungspotentiale untersuchen. Die hier oft typischen Grundstückszuschnitte eröffnen vielerorts die Möglichkeit, Blockinnenräume für neue Baukörper zu erschließen. Ein barrierefreies alternatives Wohnungsangebot im vertrauten und meist zentral gelegenen und infrastrukturell gut ausgestatteten Umfeld könnte manchen „Alteigentümer“ zum Verkauf seiner Immobilie an junge Familien bewegen. Dabei sollte insbesondere der Erhalt des für ältere Menschen wichtigen sozialen Umfeldes motivieren. Im Dialog mit den Bestandsbewohnern könnten individuelle Wünsche in die notwendigen Änderungen von Altbebauungsplänen einbezogen werden und somit eine größere Akzeptanz geschaffen werden. Das Land NRW bietet Kommunen finanzielle und praktische Hilfestellung bei der Erstellung hierbei hilfreicher Handlungskonzepte an. Auch der Zwischenerwerb von Grundstücken wird unterstützt. Informationen sind auf der Internetplattform des Landes NRW, bzw. im Bericht der

Verwaltung, Kapitel 9, erhältlich.

### **Fazit**

Die Verwaltung schlägt daher vor, die im Rahmen von NEILA gesammelten Daten zu nutzen. Auf Basis der erfassten und klassifizierten Flächen können die Kommunen Bereiche identifizieren, die sich für eine Entwicklung von Seniorenwohnungen aufgrund verschiedener „motivierender“ Lagegunstkriterien besonders eignen. Darüber hinaus sollten auch kleinräumigere Blockinnenbereiche in die Überlegungen einbezogen werden. Es bleibt dann eine Aufgabe der Kommunen, die städtebaulichen und bauleitplanerischen Weichen zu stellen.

Die Kommunen könnten durch den Aufbau eines eigenen Flächenpools das Geschehen am Grundstücksmarkt aktiver beeinflussen.

Die nun auch im vorliegenden GEWOS Ergebnisbericht der Landesregierung festgestellte „besondere Problemlage“ des RSK sollte bei der Berechnung von Flächenbedarfen im Regionalplan zusätzliche Berücksichtigung finden. Der RSK und die kreisangehörigen Kommunen sollten dies im Rahmen ihrer Stellungnahme zur Offenlage des Regionalplans thematisieren.

Ergänzend ist auf politischer Ebene ein Engagement in Hinblick auf kommunale Handlungskonzepte, Bodenbevorratung und Flächenausweisungen, aber auch im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans gefordert.

Im Auftrag

gez. Dr. Tengler