

Planungs- und Bauaufsichtsamt
0760/VIII

Gremium: Planungsausschuss öffentlich
Sitzung am: 20.09.2021

**Verweisung aus der Sitzung des Stadtrates am 01.07.2021, TOP 27,
Wohnungspolitisches Handlungskonzept;**
• Antrag der CDU-Fraktion vom 15.06.2021
• Sachstand

Sachverhalt:

Der Antrag der CDU-Fraktion vom 15.06.2021 zur Stadtratssitzung am 01.07.2021 wurde in die Planungsausschusssitzung verlagert.

Der im Antrag der CDU-Fraktion übersandte Fragenkatalog wurde inzwischen durch das mit der Konzepterstellung beauftragte Büro Quaestio bearbeitet und beantwortet. Die Beantwortung des Fragenkatalogs wurde den Fraktionen am 20.08.2021 per Mail zur Verfügung gestellt und ist im Nachgang nochmals abgedruckt.

Die aus dem Antrag der CDU-Stadtratsfraktion übernommenen Stellungnahmen und Anfragen sind im nachfolgenden Text *kursiv* abgedruckt.

STELLUNGNAHME UND ANFRAGEN ZUM ZWISCHENSTAND WOHNUNGSPOLITISCHES HANDLUNGSKONZEPT

STELLUNGNAHME:

1. Wie der Gutachter ausweist, hat seit 2011 in der Stadt Siegburg eine rasante Bevölkerungsentwicklung stattgefunden, die diejenigen in den anderen Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises bei weitem übertrifft. Nur Köln und Bonn haben gleiche Zuwachsraten. Dieser Umstand ist umso bemerkenswerter, als Siegburg die größte Bevölkerungsdichte im Kreis (1.836/km²) hat.

Siegburg hat somit einen überproportional hohen Anteil an der Wohnungsversorgung der Region geleistet – und das unter schwierigsten Rahmenbedingungen.

2. Siegburg weist eine absolute Spitzenstellung beim Neubau von Geschosswohnungen im Kreis und auch gegenüber den Ballungszonen auf. Auf diese Weise wird ein Teil des von außerhalb Siegburgs bestehenden Wohnungsbedarfs aufgefangen. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern – wie insbesondere von jungen Siegburgerinnen und Siegburgern gewünscht – ist dagegen vergleichsweise gering.

Es sind verstärkt Überlegungen darauf zu richten, wie speziell für Siegburger Bürgerinnen und Bürger der Wohnraumbedarf erfüllt werden kann. Die geplante Errichtung von Wohnungen mit Betreuung von Siegburger Seniorinnen und Senioren, die ihre Wohnung für nachwachsende Generationen frei machen, ist ein Beispiel. Hier gilt es, zügig voranzukommen.

3. Siegburg darf nicht zugebaut werden. Innerstädtisches Grün und ökologisch wertvolle Flächen müssen erhalten und baurechtlich geschützt sein, damit die Stadt weiter lebenswert und lebenswert bleibt. Auch der mit zusätzlichen Wohnungen immer noch verbundene zusätzliche Zuwachs an KFZ und der

entsprechende Stellplatzbedarf in allen Anwohnerquartieren zwingt zu einer Begrenzung des weiteren Wachstums an Bauflächen.

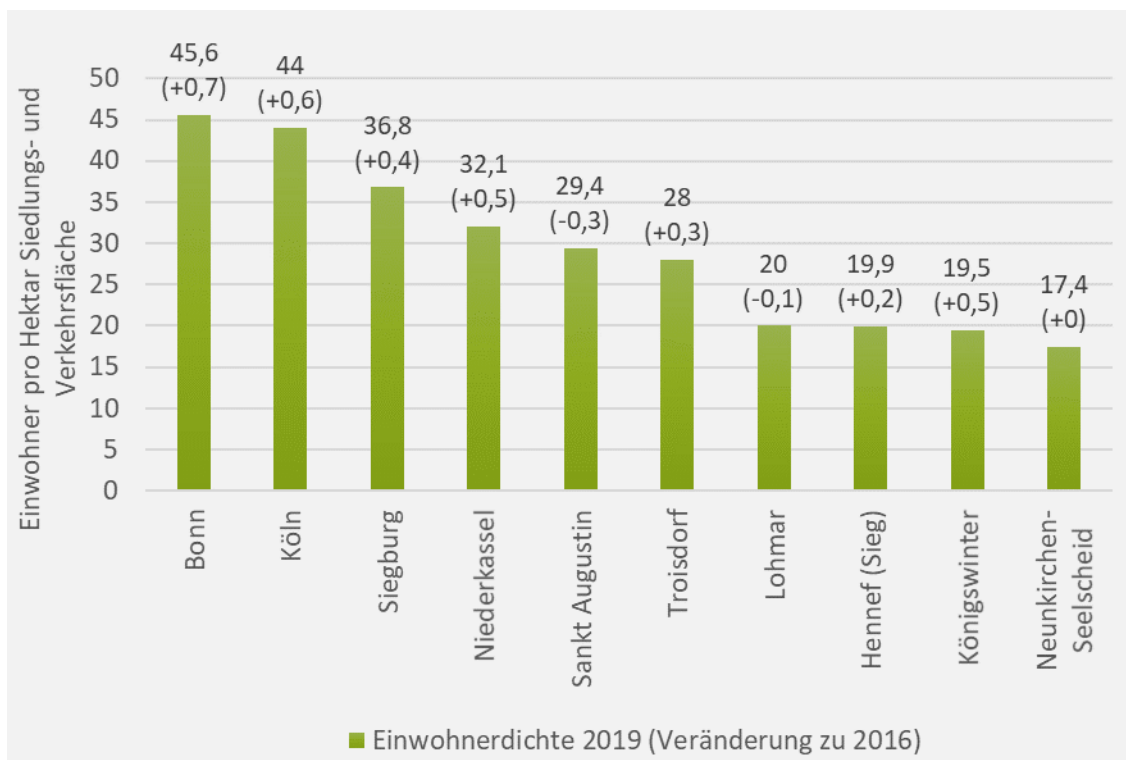
Die in dem Entwurf des Wohnungspolitischen Konzepts aufgeführten Flächenpotentiale sind zu großen Teilen ((p1 bis p14, p16 und p17) aus ökologischen Gründen abzulehnen. In anderen Teilen (p15 und P18 bis P22) würden bisherige Beschlüsse zu revidieren sein, wenn eine entsprechende Priorisierung zusätzliche Wohnungsbebauung favorisiert würde.

4. Folgerichtig wäre eine Beschränkung von Neubauten auf die in den geltenden Bebauungsplänen ausgewiesenen Flächen sowie darüber hinaus auf vorhandene schon versiegelte Flächen. Dies gilt es, gezielt zu erfassen, aufzulisten und bei der Berücksichtigung künftiger Bauvoranfragen zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit des auch grundgesetzmäßig gebotenen Klimaschutzes hat, wenn er ernstgenommen wird, bislang noch nicht beachtete Konsequenzen.

ANFRAGEN:

1. In der Darstellung der Bevölkerungsentwicklung und des verbleibenden Ausbaupotentials finden sich bislang keine Hinweise auf bedeutsame Parameter:

- Bevölkerungsdichte und deren Entwicklung



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Da die Neubautätigkeit in den letzten Jahren (nicht nur in Siegburg) zu großen Teilen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs stattgefunden hat, steigt mit zunehmender Bevölkerungszahl auch die Einwohnerdichte. Der Wert wird jedoch auch von der Siedlungsstruktur (z.B. vorhandenen Gewerbeflächen) beeinflusst und lässt sich nur eingeschränkt zwischen Kommunen vergleichen. Ebenfalls lässt sich eine hohe/steigende oder niedrige/sinkende nicht eindeutig positiv oder negativ bewerten. Eine steigende Einwohnerdichte kann – muss aber nicht mit dem Rückgang von Freiräumen verbunden sein. Gleichzeitig ermöglicht eine hohe Einwohnerdichte erst eine ausreichende Nachfrage für ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen. So bieten oftmals die Gebiete innerhalb der Stadt mit den höchsten Einwohnerdichten die höchste Lebensqualität.

- *geringere Fläche im Vergleich zu anderen Kommunen des Kreises*

Kann im Konzept ergänzt werden

- *Nutzungseinschränkungen durch • Naturschutz, FFH-Gebiete*
- *LP 7*
- *Wald*
- *Landschaftsschutz*
- *Nachtschutzzonen*
- *Überschwemmungsgebiete, Regenrückhaltungen*
- *Lärmschutzzonen*
- *Denkmalschutz*
- *Überregionale Verkehrsflächen (Bahn/Autobahn)*
- *Vorhandene Bebauung*
- *Sonstiges*

Die engen Möglichkeiten für den Neubau in Siegburg wurden in Einleitung des Berichts genannt. Dies kann im Einstieg zu Kapitel 3.1. noch einmal aufgegriffen und konkretisiert werden. In der Bewertung der Erweiterungsflächen sind die genannten Kriterien eingeflossen.

Hierzu bitten wir um Aufnahme textlicher und grafischer Darstellungen.

2. Es fehlen Angaben über:

- *die Entwicklung der Einwohnerzahlen seit 2011 in absoluten Mengen*

Kann im Konzept ergänzt werden.

- *die Wanderungssalden (Seite 4) unter Mitberücksichtigung der Bewegungen ins und aus dem Ausland*

Abb. 4 des Berichts enthält auch die Wanderungsbewegungen aus dem Ausland.

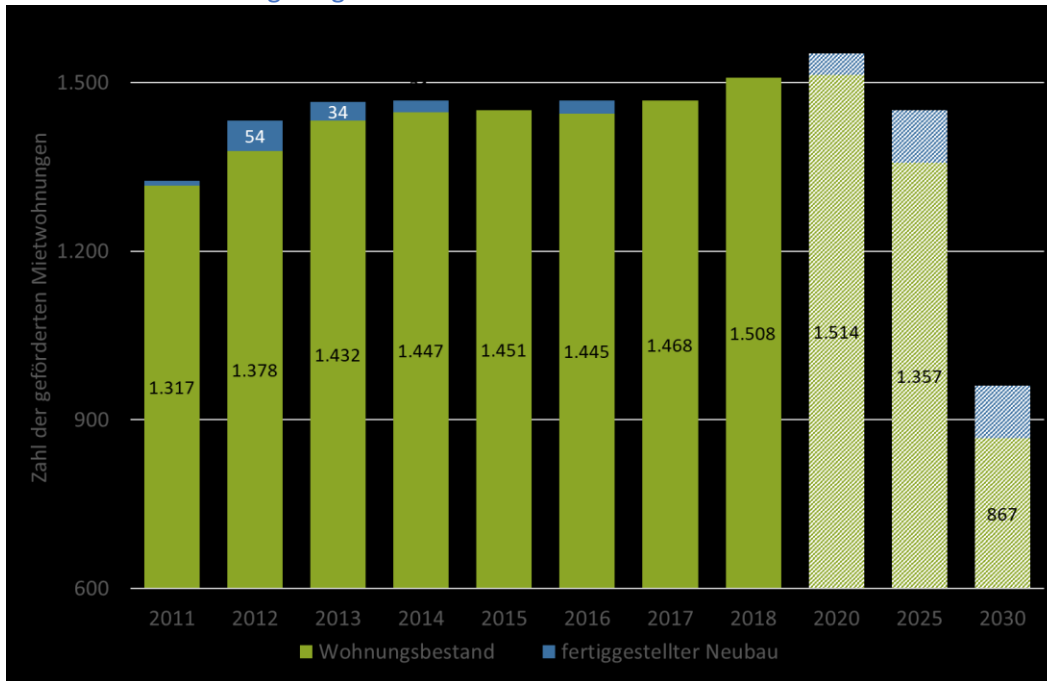
Hierzu bitten wir um Ergänzung.

3. *Inwieweit sind die auf Seiten 6 und 7 aufgeführten Preisentwicklungen bei Kauf von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Miete im Verhältnis zu den entsprechenden Entwicklungen auf Bundes- und Landesebene zu sehen? Wie sehen die entsprechenden Vergleichszahlen aus?*

Auf Seite 21 des Berichts wird die Entwicklung der Kaufpreise mit der im Bundesdurchschnitt verglichen: „Der Mediankaufpreis für ein gebrauchtes Ein- bzw. Zweifamilienhaus hat sich im Zeitraum um knapp 61 % von 246.000 € auf 393.000 € erhöht. Dieser Preisanstieg liegt mehr als doppelt so hoch, wie der für gebrauchte Immobilien im Bundesdurchschnitt. Der Häuserpreisindex für gebrauchte Immobilien (hier werden Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zusammengefasst) stieg zwischen 2015 und 2019 um rund 30 % (Statistisches Bundesamt. Für Mietpreise liegen keine entsprechenden Daten vor.

4. Bei der Auflistung der Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands sind nur die Bestandszahlen aufgeführt. Wir bitten darum, für die aufgeführten Jahrgänge den jeweiligen Abgang und die jeweilige Neuschaffung von geförderten Wohnungen darzustellen.

Alternative Darstellungsmöglichkeit:



Quelle: Stadt Siegburg

Anmerkung: Ab 2020 Prognose unter Berücksichtigung der Bindungsdauer der bestehenden geförderten Wohnungen und unter der Annahme, dass neue Bindungen in gleicher Höhe wie im Durchschnitt der Jahre 2012-2018 entstehen.

Die Zahl der Abgänge lässt sich in den uns vorliegenden Daten aufgrund von z.T. durchgeführten Bestandskorrekturen nicht genau bestimmen.

Wie wurde der aufgeführte Abgang der geförderten Wohnungen ermittelt?

Zeitpunkt des vertraglichen Bindungsendes. Die Daten wurden von der Stadt Siegburg zur Verfügung gestellt.

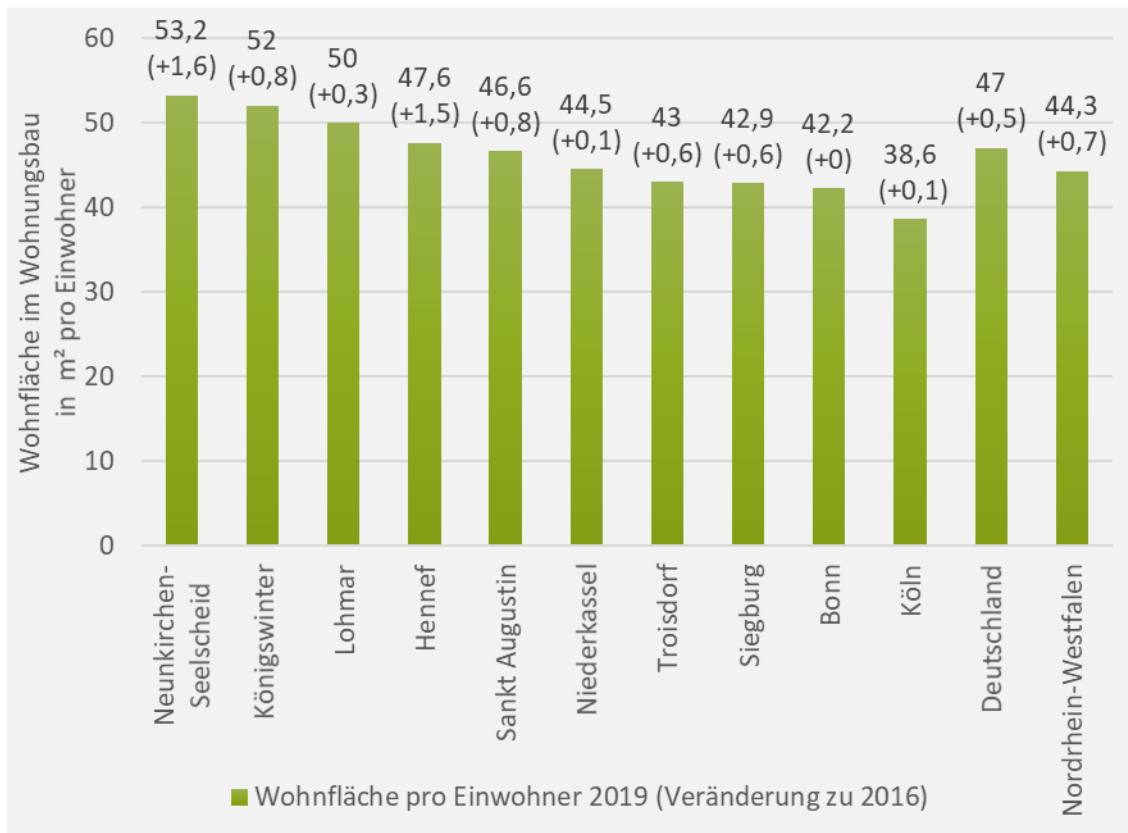
Inwieweit werden Fehlbelegungen überprüft und ggf. Fehlbelegungsabgaben gezahlt?

Die Zahl der „Fehlbeleger“ wäre interessant, um die Zielgenauigkeit der Wohnraumförderung zu bewerten. Leider werden aufgrund der Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe (in NRW 2006) diese Daten nicht erhoben.

Wie viele Mieter verbleiben Mieter nach Auslaufen der Sozialbindung in den Wohnungen, wie viele verlassen dann die Wohnung? Bitte in relativen und absoluten Zahlen. Wie entwickelt sich daraufhin die Mietpreisgestaltung?

Leider gibt es hierzu keine Daten, die die Auswirkungen der Auslaufenden Bindungen beleuchten würden. Im Bericht wurden daher frühere Untersuchungen zum Thema herangezogen. Dazu gibt es leider keine Daten, präzise Aussagen sind daher nicht möglich. Aussagen anhand früherer Untersuchungen finden sich im Bericht (S. 27).

5. Gibt es spezielle Erkenntnisse für Siegburg zur Entwicklung des Wohnraumes pro Person? Ist die Entwicklung mit der im Bundesgebiet vergleichbar?



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Die Wohnfläche pro Person ist stark von der Altersstruktur der Bevölkerung abhängig, da ältere Haushalte meist in großen Wohnungen verbleiben. Die Zahlen haben bezogen auf die Gesamtstadt und im Vergleich zwischen Kommunen daher nur eine eingeschränkte Aussagekraft. Differenziertere Daten liegen nicht vor.

6. Wie entwickelt sich die demografische Struktur der Bewohnerschaft in Siegburg?

	Einwohnerzahl nach Altersgruppen		Anteile der Altersgruppen an der gesamten Einwohnerzahl	
	2018	2040	2018	2040
unter 18 Jahre	7310	8117	17%	17%
18 bis unter 30 Jahre	6672	6654	16%	14%
30 bis unter 50 Jahre	11583	12544	27%	27%
50 bis unter 65 Jahre	9224	9186	22%	20%
65 bis unter 80 Jahre	5861	7201	14%	15%
80 Jahre und älter	2225	2859	5%	6%
Insgesamt	42875	46561	100%	100%

Quelle: Eigene Prognoserechnung

Inwieweit können durch spezielle, etwa 100 Seniorenwohnungen vorher bewohnte Wohnungen für junge Siebigerinnen und Siebiger durch entsprechende Förderung frei gemacht werden?

Werden Seniorenwohnungen gebaut, werden diese zum Teil von Haushalten aus Siegburg und zum Teil von Haushalten von außerhalb bezogen. Auswertungen für den Geschosswohnungsneubau in Siegburg zeigen, dass 56 % der neugebauten Geschosswohnungen von Haushalten von außerhalb bezogen werden. Nimmt man diesen Anteil auch für die Seniorenwohnungen an, würden 44 Seniorenhaushalte aus Siegburg in die Seniorenwohnungen ziehen und entsprechende Wohnungen freimachen. In diese würden wiederum sowohl Haushalte, die bereits in Siegburg wohnen, als auch solche von außerhalb ziehen. Setzt man auch hier den Anteil von 56% von außerhalb an, würden 19 bereits in Siegburg wohnhafte Haushalte in den freigezogenen Wohnungen Wohnraum finden. Zur Einordnung der Zahlen: Ginge man davon aus, dass es sich bei den 44 von den Seniorenhaushalten freigemachten Wohnungen um Einfamilienhäuser handelt, würde die ausgelöste Umzugskette die Zahl der am Markt angebotenen Einfamilienhäuser deutlich steigern. 2019 wurden in Siegburg 123 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Zusätzliche 44 Häuser würden diese Zahl um 36% steigern.

7. Der Verkehr und der Bestand an Autos haben limitierende Wirkung auf den Wohnungsneubau. • Wie viele KFZ sind für die Einwohnerschaft Siegburgs zugelassen?

- Wie ist dieser KFZ-Bestand im Vergleich zu anderen Kommunen zu beurteilen?*
- Lassen sich grob die KFZ-Bestände einzelnen Wohnungsquartieren zuordnen?*
- Gibt es eine Zählung und Auflistung der an Straßen und freien Plätzen verfügbaren Parkplätzen im Stadtgebiet, speziell in den Wohnvierteln?*
- Wie weit sind die Arbeiten der Verwaltung bei Anwohnerparkkonzept und Neufassung einer Stellplatzverordnung?*

Für die Beantwortung ist die Stellungnahme des Hauptamtes abzuwarten.

8. Da die im Zwischenentwurf aufgeführten Flächenpotentiale p01-p14 und p16 plus p17 aus ökologischen Gründen (Wald, Naturschutz, Landschaftsschutz, innerstädtisches Grün) allesamt ausscheiden und die aufgeführten Flächen p15, 18-22 (Schreck – Zeithstraße, Am Auelsbach, Auf der Hoven, Brunnenweg / Braschoß – Im Bruchgarten, Am Kreuztor, Bitzenweg) einer Revision von bislang gefassten Beschlüssen des Dorfentwicklungskonzeptes bedürften – wenn man die absolute Priorität auf noch mehr Wohnungsbau legen wollte -, so verblieben nur wenige weitere Möglichkeiten, zusätzliche Potentiale für Wohnungsbau bereitzustellen. Dies gilt, zumal auch der Entwurf des Masterplan Grün sonstige Flächen als ökologisch wertvoll und von einer Bebauung frei zu halten beurteilt.

Insbesondere ist auf das Forstgelände am Seidenberg und den ehemaligen Sportplatz Waldstraße hinzuweisen.

Diese beiden Flächen sind im Entwurf des Masterplans Grün als Grünfläche bzw. Waldfläche gekennzeichnet (Seite 3). Beide sind klimatische Inseln inmitten schlechter thermischer Situationen (Seite 8) und haben als Freiraum bzw. Waldgürtel sehr hohe bzw. hohe Ausgleichsfunktionen im Rahmen der Klimaanpassung. Sie stehen für eine Bebauung richtigerweise nicht zur Verfügung.

Aus gutachterlicher Sicht unterliegen alle Flächen, die nicht aufgrund von rechtlichen Restriktionen für eine Wohnbebauung ausscheiden, einer kommunalpolitischen Abwägung. Eine erhöhte kommunalpolitische Bedeutung des Wohnungsbaus kann künftig zu veränderten Abwägungsergebnissen führen. Um diese Optionen nicht vollständig auszuklammern, wurden auch Flächen einbezogen, für die in jüngerer Zeit keine politische Entwicklungsbereitschaft bestand oder dies strittig war.

Die bestehenden rechtlichen Restriktionen sowie die bisherigen politischen Zielsetzungen und Konzepte wurden berücksichtigt und in der Realisierungswahrscheinlichkeit der Flächen abgebildet. Dies führt dazu, dass über alle potenziellen Flächen nur eine Realisierung von in der Summe 34% (bezogen auf die Zahl der Wohnungen) angenommen wurde.

9. Hinsichtlich der verbleibenden Möglichkeiten für Neubauten ist im Gutachtenentwurf die Kategorie „Selbstläufer“ gebildet worden, worunter bislang unidentifizierte Flächen mit zuvor anderen Nutzungen und unberücksichtigten Außen- und Innenbereichen von B-Plänen und §34'er-Gebieten verstanden werden.

Wie lässt sich das daraus ergebende Flächenpotential zuverlässiger ermitteln als durch die vorgenommene bloße unrealistische Fortschreibung der bisherigen Bauentwicklung bis 2040? Können Baulückenkataster, wie in der Praxis anderer Städte üblich, gebildet werden? Kann eine systematische Betrachtung aller rechtsgültigen Bebauungspläne im Hinblick auf ungenutzte Möglichkeiten vorgenommen werden? Kann in den §34'er-Gebieten eine Erfassung solcher Flächen vorgenommen werden, die sowohl vorhandenes Grün oder anderen ökologisch wertvollen Raum zerstören als auch sich harmonisch in das Wohnumfeld einfügen? Kann eine Aufstellung schon versiegelter Flächen erfolgen, auf denen zusätzlicher Wohnungsbau stattfinden könnte?

Weitere Untersuchungen zu vorhandenen Flächenpotenzialen in Bebauungsplänen und nach §34 sind denkbar und für eine mögliche Aktivierungsstrategie der Flächen sinnvoll, jedoch nicht Teil des Gutachtens. Zu bedenken ist jedoch, dass auch bei präzisierten Kenntnissen zu den vorhandenen Flächen, deren Realisierungswahrscheinlichkeit weiterhin unklar ist und nur grob angenommen werden kann. Für die Prognose ist daher eine empirische Ableitung aus der Bautätigkeit in der Vergangenheit daher die treffsichere Methodik.

Der nächste Schritt im Rahmen der Konzepterstellung wird, unter Anleitung des Büros Quaestio, die Durchführung von drei Workshops sein, deren Teilnehmerkreis die planungspolitischen Sprecher der Fraktionen sowie Vertreter der Verwaltung umfassen, die hiermit herzlich eingeladen werden.

Die Workshops finden im Stadtmuseum Siegburg statt und sind wie folgt terminiert:

Montag, 22.11.2021, 16.-18.00 Uhr, Workshop I: „Vorstellung und Diskussion der Analyseergebnisse und daraus resultierender wohnungspolitsicher Ziele für Siegburg“

Montag, 13.12.2021, 16.-18.00 Uhr, Workshop II: „Erörterung der planungs- und bodenpolitischen Steuerungsmöglichkeiten zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele“

Montag, 24.01.2022, 16.-18.00 Uhr, Workshop III: „Entwurf und vorläufige Abstimmung der wohnungspolitischen Empfehlungen“

Dem Planungsausschuss zur Kenntnisnahme.

Siegburg, 25.08.2021

Anlagen:

Anlage 1 Antrag der CDU-Fraktion vom 15.06.2021

Anlage 2 Stellungnahme und Anfragen der CDU-Fraktion