

Beschlussvorlage

Fachbereich V
Aktenzeichen:
Vorlage Nr.: BV/0664/2015

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	24.11.2015 öffentlich

Beratungsgegenstand:	Beschluss zur Aufstellung eines Handlungskonzeptes "Wohnen Rheinbach 2030"
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen: Das Handlungskonzept Wohnen dient auch der Ermittlung und Berücksichtigung von Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen im Hinblick auf zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung.	
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung: Mittel stehen unter dem Kostenträger 09-01-01 P (räumliche Planung und Entwicklung) zur Verfügung. Die Erarbeitung wird sich auf das Jahr 2016 erstrecken.	

1. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr beschließt die Aufstellung eines Handlungskonzeptes „Wohnen Rheinbach 2030“.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

In den letzten Jahren gab es zahlreiche Anträge verschiedener Fraktionen, von Ratsfrauen und Ratsherren und von Bürgern, die ausgehend von verschiedenen konzeptionellen Ansätzen und Fragestellungen (Dorfentwicklungskonzepte, Ortschaften-Entwicklungskonzept, Aktivierung von Baulandpotential und Monitoring, Entwicklung von Bauflächen, Flächenarrondierungen und Bebauungsplanänderungen, Schaffen von bezahlbarem Wohnraum) im Wesentlichen den Fokus auf Rheinbach, einschließlich der Ortschaften, als Wohnstandort legen.

Ausgehend vom dem, in den strategischen Zielen der Stadtentwicklung 2030 formulierten Leitbild, Rheinbach einschließlich der Ortschaften als attraktiven Wohnstandort zu erhalten, stellen sich für die nächsten 15 Jahre nicht nur aufgrund aktueller Entwicklungen (Flüchtlingsstrom) Fragen u.a. zu folgenden Themen:

- Wie gestaltet sich die Situation der Wohnungsnachfrage (veränderte Haushaltsstrukturen oder Nutzungsanforderungen und entsprechender Anpassungsbedarf beim Wohnungsangebot)?
- Welchen Bedarf (kurzfristig, mittelfristig) gibt es an Neubauflächen in Rheinbach einschließlich der Ortsteile?
- In welche Segmente (Ein- / Zweifamilienhaus u. Mehrfamilienhaus) teilt sich der zukünftige Wohnungsmarkt?
- Wie kann bereits vorhandenes, erschlossenes Wohnbaulandpotential aktiviert werden?
- Wie kann ein erfolgreicher Generationenwechsel in den älteren Wohnquartieren gefördert werden?
- Gibt es Quartiere mit erhöhtem Handlungsbedarf, um diese zur Vermeidung nachteiliger Entwicklungen am Wohnungsmarkt attraktiv zu gestalten?
- Benötigt Rheinbach neue öffentlich geförderte Wohnungen?
- Sind Veränderungen in der öffentlichen und privaten Infrastruktur erforderlich, um den Wohnstandort Rheinbach zu stärken?

Derzeit besteht auf der Nachfrageseite weiterhin eine ungebrochen hohe Nachfrage an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau. Hier sind es insbesondere junge Familien, die die Lage Rheinbachs, die soziale Infrastruktur und insbesondere das schulische Angebot schätzen. Dabei werden vornehmlich Lagen in bzw. nahe der Kernstadt nachgefragt.

Demografische Zahlen indizieren eine Alterung der Rheinbacher Bevölkerungsstruktur. Wohnraum für ältere Menschen differenziert sich in junge, aktive und finanziell besser situierte Senioren und finanziell schlechter gestellte ältere Menschen, die u. U, auch weniger mobil und hilfebedürftig sind.

Daneben ist Rheinbach Hochschulstadt, hier gilt es preislich attraktiven Wohnraum für junge Menschen und Studierende bereit zu stellen. Aufgrund der guten schienenengebundenen ÖPNV-Anbindung kann Rheinbach auch eine Alternative für wohnungssuchende Studierende der Bonner Universität darstellen.

Der seit Anfang des Jahres nicht endende Flüchtlingsstrom und die damit verbundenen Herausforderungen, die sich u.a. auch in vielfältiger Weise auf den Wohnungsmarkt niederschlagen, erfordern weitere wohnungspolitische Maßnahmen, die eine geordnete Stadtentwicklung zu integrieren sind.

Diesen Anforderungen steht heute eine Angebotsseite gegenüber, auf die die städtischen Steuerungsmöglichkeiten gering sind:

- Die Nachfrage an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau kann nicht bedient werden. Zwar besteht ein verhältnismäßig großes Angebot an erschlossenem Bauland, die Mobilisierung ist jedoch einerseits von den Interessen privater Eigentümer abhängig und andererseits von der Lagegunst des Standortes.
- Die klassische Angebotsplanung kann eine sozial gerechte Bodennutzung kaum gewährleisten. Erste Schritte zu einem aktiven kommunalen Baulandmanagement wurden seitens der Stadt Rheinbach bereits durch den Baulandbeschluss eingeleitet, durch den u.a. die durch die Baulandbereitstellung entstehenden Infrastrukturkosten abgedeckt werden.

- Die Investitionen im Geschosswohnungsbau beruhen auf privaten Initiativen auf ebenfalls privaten Flächen. Das derzeit noch günstige Zinsniveau bietet keine Anreize in öffentlich geförderten Wohnungsbau zu investieren.
- Bestandsimmobilien in zentraler Lage werden hochpreisig angeboten, doch meist ist der Gebäudestandart energetisch unzureichend und Zuschnitt sowie Ausstattung entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und Vorstellungen auf der Nachfrageseite. Für junge Familien ist eine solche Investition meist nicht möglich, da die Kosten zu hoch bzw. oft in ihrem Umfang nicht im Voraus kalkulierbar sind.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung prognostiziert für den Rhein-Sieg-Kreis ist eine Wohnflächennachfrage, die von 2015 bis 2030 um mehr als 10% steigt (BBSR-Analyse kompakt 07/2015:Wohnungsmarktprognose 2030).

Für die Entwicklung Rheinbachs, als Mittelzentrum und Wirtschaftsstandort, ist der Wohnungsmarkt ein zentraler Faktor, denn die Wohnsituation prägt das Standortimage. Die Qualitäten und Perspektiven eines Standortes werden zukünftig noch stärker als bisher von attraktiven Stadtteilen und Wohnquartieren, einem nachfragegerechtem Wohnungsangebot und auch von einer Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung beeinflusst.

Kommunale Wohnungspolitik ist ein Querschnittsthema, das verschiedene fachliche Bereiche innerhalb der Stadtverwaltung Rheinbach berührt.

Die Erstellung eines kommunalen Handlungskonzeptes „Wohnen“ bietet einerseits die Chance, die verschiedenen Stellen innerhalb der Verwaltung zusammenzuführen und zu beteiligen und die Aufgaben ämterübergreifend zu betrachten. Auf der anderen Seite gewähren eine bessere Abstimmung und der Informationsaustausch zwischen den Akteuren Investoren und Wohnungsmarktakeuren Planungs- und Handlungssicherheit.

Das Handlungskonzept „Wohnen Rheinbach 2030“ soll die Schwerpunkte der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik der nächsten 15 Jahre festlegen und einen Handlungsrahmen für das kommunale Handeln für diesen Zeitraum definieren.

Ziel soll es sein, den Bedarf und den Handlungsrahmen zu identifizieren, um perspektivisch den Wohnraum bedarfsgerecht für verschiedene Bevölkerungsgruppen und Lebenssituationen bereit zu stellen und gleichzeitig einen moderaten Bevölkerungszuwachs insbesondere durch junge Familien zu ermöglichen und zu fördern. Dabei soll das Konzept auch Aussagen und Vorgaben zu Flächen und Zeiträumen treffen und Finanzierungs- sowie Fördermöglichkeiten aufzeigen.

Nicht zuletzt sollen die aus dem Handlungskonzept Wohnen Rheinbach 2030 entwickelten Zielvorstellungen für die zukünftige Ausrichtung der wohnungsbezogenen Stadtentwicklung und der Wohnsiedlungsflächenpolitik der Stadt Rheinbach, wie auch die Ziele der Gewerbeflächenentwicklung; im Sinne des Gegenstromprinzips in die angekündigte Neu-Aufstellung des Regionalplans eingebracht werden.

Die Erarbeitung des Konzeptes, dass sich über Rheinbach und seine Ortschaften erstreckt, soll an ein Planungsbüro vergeben werden, da die Verwaltung aufgrund der geringen personellen Kapazitäten eine Erarbeitung in einem angemessenem Zeitrahmen nicht sicherstellen kann.

Das fertige Konzept soll von den Gremien der kommunalen Politik als städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt beschlossen werden.

Rheinbach, den 09.11.2015

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachgebietssleiterin