

# Anträge

Fachbereich V  
Aktenzeichen: 01-07-08  
Vorlage Nr.: AN/0335/2018/1

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	Entscheidung		<b>öffentlich</b>

Beratungsgegenstand: **Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 03.05.2018 betreffend Junges Wohnen in Rheinbach**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:  
Von der Bereitstellung von Bauland insbesondere für junge Familien werden positive demografische Effekte für die Stadt Rheinbach erwartet.

Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:

-Keine-

Jedoch wäre im Rahmen eines späteren Beschlusses zum Handlungskonzept „Wohnen 2030“ ggf. für den Zwischenerwerb von potentiellen Wohnbaulandentwicklungsflächen im Rahmen zukünftiger Haushaltsberatungen ein noch zu ermittelnder Haushaltsansatz einzuplanen.

## 1. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung der Stadt Rheinbach wird beauftragt zu untersuchen und Vorschläge auszuarbeiten, welche Flächen für „Junges Wohnen“ ausgewiesen bzw. durch gezielte Sozialkomponenten in der Vergabe gefördert werden können für:

- a. Freistehende Einfamilienhäuser
- b. Doppelhäuser
- c. Reihenhäuser

## 2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Mit Schreiben vom 4.05.2018 beantragen die CDU- und FDP-Fraktion gemeinsam, die Verwaltung möge in Ergänzung zum in Aufstellung befindlichen „Handlungskonzept Wohnen Rheinbach 2030“ untersuchen, welche Flächen für „Junges Wohnen“ ausgewiesen werden können bzw. durch gezielte Sozialkomponenten in der Vergabe gefördert werden können. Der Focus soll dabei auf freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern liegen. Der Antrag ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Der Begriff „Junges Wohnen“ wurde im Antrag nicht näher erläutert. In der Fachwelt wird dieser Begriff häufig im Zusammenhang mit Wohnanlagen / Wohngemeinschaften für Jugendliche und junge

Erwachsene / Alleinerziehende mit Kind, mit und ohne Behinderung, sowie für studentisches Wohnen bzw. Wohnen in der Ausbildungsphase verwendet. Es ist meist die erste eigene Wohnung und die Altersgrenze liegt überwiegend bei 30 Jahren.

Da jedoch der Focus in der weiteren Erläuterung offensichtlich auf die Eigentumsbildung ausgerichtet ist („Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser“) geht die Verwaltung davon aus, dass hier Baugebiete insbesondere für Menschen in der Familiengründungsphase bzw. mit Klein- und/oder Schulkindern (junge Familien) bereitgestellt werden sollen.

Im Zuge der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen Rheinbach 2030 werden bei der Darstellung der ermittelten Wohnbauchflächenpotentiale auch Aussagen zur Eignung für bestimmte Zielgruppen getroffen. Dies ist Bestandteil der Aufgabenstellung und somit wird dem Antrag der CDU- und FDP-Fraktion hinsichtlich der Untersuchung von Flächen für „Junges Wohnen“ bereits gefolgt.

Allerdings trifft das Gutachten keine Aussagen zur technischen Eignung hinsichtl. Erschließung und Hemmnisse bzgl. Natur- und Landschaftsschutz, Baugrundeignung, Archäologie u. ä., das würde über den Auftragsrahmen weit hinaus gehen und ist im Rahmen eines solchen Konzeptes auch nicht erforderlich. Allerdings sind dies jedoch Faktoren, die einen nicht unerheblichen Einfluss auf den Kaufpreis der Baugrundstücke haben werden und damit in der Umsetzung u.U. für manche Zielgruppen aufgrund der möglichen finanziellen Belastungen weniger geeignet sind. Insofern ist auch ein hohes Maß an Flexibilität erforderlich und es wird im Rahmen des Handlungskonzeptes ein theoretisches Flächenpotential aufgezeigt, das über den regionalplanerischen Bedarf hinausgeht.

Eine bevorzugte Vergabe von Baugrundstücken an junge Familien (auch Alleinerziehender mit Kind) durch Berücksichtigung noch zu vereinbarenden Sozialkomponenten ist dort problemlos möglich, wo die Stadt Rheinbach „Herr des Verfahrens“ ist, also in der Regel Eigentümer ist und das Grundstücksgeschäft selbst betreibt. Die Steuerungsfähigkeit als Grundstückseigentümer ist wesentlich höher als allein mit planungsrechtlichen Instrumenten (z.B. städtebaulichen Verträgen nach BauGB).

Das „Handlungskonzept Wohnen 2030“ wird auch auf die Aspekte des kommunalen Zwischenerwerbs und einer gezielten Bodenbevorratung weiter eingehen. Auch die Möglichkeiten einer zielgerichteten Grundstücksvergabe sollen dabei mitbetrachtet werden.

Hinsichtlich möglicher Förderungen kann im „Handlungskonzept Wohnen 2030“ jedoch nur exemplarisch auf verschiedene Programme (z.B. Baukindergeld 2018) verwiesen werden, da der Nutzen der vielfältigen Förderprogramme jeweils von der individuellen Situation der Bauwilligen bzw. Erwerber abhängt, aber auch die Aktualität der Programme einem schnellen zeitlichen Wandel unterliegt, dies trifft auch auf Programme für Kommunen zu.

Rheinbach, den

Stefan Raetz  
Bürgermeister

Margit Thünker-Jansen  
Fachbereichsleiterin

### **Anlagen:**

Gemeinsamer Antrag der CDU- und FDP-Fraktion vom 03.05.2018 betreffend Junges Wohnen in Rheinbach.