

# Bericht

Fachbereich V  
Aktenzeichen: 01.07.08  
Vorlage Nr.: B/0321/2018/1

|                                                             |                          |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Vorlage für die Sitzung                                     |                          |
| Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr | 09.10.2018<br>öffentlich |
| Rat                                                         | 29.10.2018<br>öffentlich |

|                                                                                      |                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beratungsgegenstand:                                                                 | <b>Antrag der SPD-Fraktion vom 18.02.2018 betreffend "Schaffung von bezahlbarem Wohnraum"</b> |
| Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen: | Durch den Sachstandsbericht ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen                     |
| Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:               | Durch den Sachstandsbericht ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen                     |

## Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Sachstandsbericht der Verwaltung zum Thema „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Rheinbach“

Es ist vorgesehen, den Entwurf des „**Handlungskonzept Wohnen Rheinbach 2030**“ in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 27.11.2018 vorzustellen.

Aufgrund umfangreicher Projekte, einer deutlichen Zunahme des Tagesgeschäftes im Sachgebiet „Planung und Umwelt“ (Bürgeranfragen, Bearbeitung von Anträgen, Stellungnahmen u. ä. mit zeitintensiven Recherchen) und knapper Personalressourcen ist eine zügige und durchgängige Bearbeitung sowie auch die fortlaufende Betreuung externer Gutachten und Konzepte zzt. leider nicht möglich.

In der nächsten Zeit werden folgende **Vorhaben des öffentlich geförderten Wohnraums in Rheinbach** erwartet:

- Majolika-Areal:  
geplant ca. 20 bis 30 Wohneinheiten (WE) (nach ersten Gesprächen mit den Investoren)
- BImA-Fläche Münstereifeler Straße (Nachverdichtung im Grundstücksbereich Turmstraße):  
geplant 30 Wohneinheiten (GWG Rhein-Sieg)
- BImA-Fläche Dreeser Weg (Nachverdichtung im Grundstücksbereich Aachener Straße):  
geplant 40 Wohneinheiten (GWG Rhein-Sieg)

Zur planungsrechtlichen Umsetzung sind Bebauungspläne (B-Pläne) zu erarbeiten, der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „Majolika-Areal“ wurde mehrheitlich in der Ratssitzung am 09.07.2018 gefasst.

Für die „BImA-Flächen“ sollen die Aufstellungsbeschlüsse nach weiterer Konkretisierung der Grundstücksankäufe und der Hochbauplanungen gefasst werden.

Es ist beabsichtigt, zu den genannten Bebauungsplänen städtebauliche Verträge zu erarbeiten, in die eine Baupflicht zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau aufgenommen werden soll.

Nach derzeitigem Stand ist somit davon auszugehen, dass voraussichtlich ab Ende 2020 etwa 90 bis 100 Wohneinheiten im Bau sind.

Die **Teilraumkonferenz „Westliches Kreisgebiet“**, an der Vertreter der Stadt Meckenheim, der Stadt Rheinbach und der Gemeinde Swisttal teilnahmen, diente der Betrachtung der Angebotsseite des Wohnungsmarktes. Der Focus lag auf der Frage ob und in welcher Weise die gutachterlich ermittelte Nachfrage (Wohnraumbedarf s.u.) in den einzelnen Teilräumen begegnet werden kann.

Gemäß der Empirica-Studie aus November 2016 zum regionalen Wohnraumbedarf im Rhein-Sieg-Kreis stellt sich die Neubaunachfrage bis 2030 im westlichen Kreisgebiet wie folgt dar:

- Minimalszenario: 200 WE
- Trendszenario: 2.500 WE (entspricht 200 WE/a davon 2/3 Einfamilienhäuser)
- Maximalszenario: 3.600 WE

Ergebnis der Teilraumkonferenz für das westliche Kreisgebiet (Meckenheim, Rheinbach, Swisttal):

- Flächenpotentiale im „Westlichen Kreisgebiet“ (Summe der 3 Kommunen) = 258 ha, dies entspricht bei einer durchschnittlichen Planungsdichte von 24 WE / ha 6.187 WE;
- nach Einschätzung der Kommunen sind bis 2030 jedoch nur ca. 35 %, dies entspricht 2.189 WE, realisierbar (Bedarf Trendszenario 2.500 WE / Maximalszenario 3.600 WE – abhängig von der Zuwanderung in den Rhein-Sieg-Kreis);
- Ziel der Kommunen ist ein moderates und nachhaltiges Einwohnerwachstum, dieser Zielpfad entspricht etwa dem Entwicklungspfad des Trendszenarios (d.h. 2.500 WE bis 2030, davon etwa 1.000 WE bis 2020)

Hemmnisse zur Erreichung der kommunalen Ziele werden gesehen in:

- der Flächenverfügbarkeit und in den Eigentumsverhältnissen der Flächen (potentielles Bauland befindet sich in privater Hand)
- planerischen Vorgaben (Landschafts- und Naturschutz, Bodenschutz, überörtliche Planungsvorgaben der Landes- u. Regionalplanung, Vorgaben des Landesentwicklungsplanes)
- Dauer der Planverfahren

Herr Bürgermeister Raetz hat sich im Rahmen der „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“ bei dem zum dem Zeitpunkt zuständigen Ministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (zzt. Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat) dafür eingesetzt, dass Mittel der **Städtebauförderung** des Bundes auch **für das Netzwerk „Immoviellen“** als Partner für eine kooperative Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Das Netzwerk engagiert sich für bessere Rahmenbedingungen für eine gemeinwohlorientierte immobilien-Und Quartiersentwicklung und unterstützt zivilgesellschaftliche Initiativen, die selbstorganisiert und in Kooperation mit Partnern Immobilien für sich und ihre Nachbarschaft entwickeln, nach der Devise: Immobilien von Vielen für Viele = Immoviellen.

Bezüglich des Antrages der SPD-Fraktion vom 20.01.2017 betr. „mehr öffentlich geförderte Wohnungen in Rheinbach“ wird auf die Beschlussvorlage AN/0281/2017/1 verwiesen.

Rheinbach, 21. August 2018

Gez. Unterschrift  
Stefan Raetz  
Bürgermeister

Gez. Unterschrift  
Margit Thünker-Jansen  
Fachbereichsleiterin

**Anlage:**

Antrag der SPD-Fraktion vom 18.02.2018 betreffend "Schaffung von bezahlbarem Wohnraum"