



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2015/0180

Anlage Nr.: _____

Datum: 28.05.2015

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	10.06.2015	öffentlich

Tagesordnung

Stärkung und Existenzsicherung der Hennefer Dörfer, Antrag der CDU-Fraktion vom 28.04.2015

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Genaue Zahlen über Art, Umfang und Qualität des Wohnungsangebots auf den Dörfern liegen der Stadt Hennef nicht vor; gleichzeitig wird aber der Wohnfunktion in den Dörfern eine sehr hohe Bedeutung zugemessen. Es fehlen also noch die Grundlagen für gezielte Konzepte und Strategien, um über rein reaktive Lösungen im Einzelfall hinausgehen zu können. Wenn man also bedenkt, wie sich Wohnungsleerstand entwickelt und wenn man nicht nur reaktiv bzw. vorsorgend tätig werden möchte, um die Wohnnutzung auf den Dörfern und im Bestand zu stabilisieren, wäre zunächst ein besseres Wissen über die Grundlagen des Wohnungsangebotes im Bestand in den Dörfern sicherlich von Bedeutung.

Die erste Frage ist daher nach einer systematischen Erfassung von Leerständen für den Bereich der Hennefer Dörfer. Wie hoch ist die Leerstandsquote im Bereich Wohnen? Eine Leerstandsquote bis zu 3 Prozent wird von der Wohnungswirtschaft als angemessene Fluktuationsreserve bezeichnet und stellt insofern kein Problem dar. Leerstandsquoten über 5 Prozent oder darüber wären deutlich über dem Landesdurchschnitt in Nordrhein-Westfalen, für das der Zensus für 2011 eine durchschnittliche Quote von 3,7 % festgestellt hatte.

Weiter ist nach den räumlichen und sachlichen Schwerpunkten des Leerstandes zu fragen. Gibt

es bestimmte „Lagen“ im Stadtgebiet, in denen Dörfer häufiger von Leerstand betroffen sind als in anderen? Gibt es besonders betroffene Gebäudetypen, Baujahre, Grundstücksgrößen? Welche Ursachen wäre für Leerstände verantwortlich – der demografische Wandel, veränderte Nachfragesituation, die Eigentümerverhältnisse, baurechtliche Restriktionen, besondere Herausforderungen durch historische Bausubstanz bis hin zum Denkmalschutz, Erschließung, mangelnde Nahversorgung,...?

In dem beschlossenen Leitbild für die Hennefer Dörfer wird unter den Maßnahmenvorschlägen u.a. auch die Ermittlung von Leerstand von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden (Leben mitten im Dorf) formuliert.

Die Stadt Hennef hat als Mitglied des Regionalen Arbeitskreises Entwicklung/Planung/Verkehr der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler an der Gründung des „Fachforums ländlicher Raum“ mitgewirkt. Dieses Fachforum hat bei seiner ersten Tagung im Februar diesen Jahres in Adenau unter Mitwirkung der Dorfkordinatorin und der Amtsleiterin für Stadtplanung- und Entwicklung der Stadt Hennef getagt und als sein erstes Projekt das Thema „Leerstandskataster“ aufgegriffen (Auszug aus der Niederschrift):

- Wie baut man es auf?
- Einheitliche Begriffsdefinition
- Erarbeitung eines Nutzungs-Tools
- Welche Schlussfolgerungen können daraus gezogen werden?
- Wie können insbesondere Gebäude der 50er bis 70er Jahre wieder auf den Markt gebracht werden?

Das Fachforum beabsichtigt, aus dem Verfügungsfond des :rak ein Fachbüro mit der Erarbeitung dieser Fragen zu beauftragen, mit dem Ziel, die Ergebnisse in einer der nächsten Plenumssitzungen des :rak präsentieren zu können.

Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse können für die Stadt Hennef zur Aufstellung eines Leerstandkatasters verwendet werden, das wiederum als Grundlage für gezielte Konzepte und Strategien gegen den Leerstand dienen soll.

Nach dem Artikel „Unser Dorf soll kleiner werden“ („Welt am Sonntag“ Nr. 45, 7.11.2010) hat auch die Gemeinde Hiddenhausen mit einer Bestandsaufnahme begonnen. In der 20.000-Einwohner-Gemeinde, einem Zusammenschluss von 6 Dörfern, gab es 90 leerstehende Wohnhäuser. Dazu kamen 250 Häuser mit je einem einzigen Bewohner, der älter als 70 war. In 330 Häusern lebten noch je zwei über 70- jährige. Insgesamt ist die Gemeinde damals davon ausgegangen, dass in absehbarer Zeit 10 Prozent der bestehenden Wohngebäude auf den Markt kämen. Im Jahr 2007 gab es in Hiddenhausen noch 200 mehr Weg- als Zuzüge. Damals fand die Gemeinde nirgends eine brauchbare Idee zur Lösung ihres Problems und entwickelte in Folge ihr eigenes Konzept: Erstens hat sie die Flächenausweisungen für neue Wohngebiete radikal zusammengestrichen. Laut Aussage des für die Gemeindeentwicklung zuständigen Amtsleiters, seien die seit 2007 ausgewiesenen Neubaugebiete zusammengerechnet „nur noch etwa so groß wie ein Fußballfeld“. Zweitens wurde überlegt, wie man potenzielle Neubürger und junge Familien vom Traum des Eigenheim-Neubaus abbringen und ihnen stattdessen ein älteres Haus schmackhaft machen könne. So entstand das Förderprogramm „Jung kauft Alt“.

Die deutlich größere und über viele Jahre durch Zuzüge wachsende Stadt Hennef hat sich in der aktuell laufenden Flächennutzungsplan-Neuaufstellung nach umfangreicher Analyse ihres Bestandes, ihrer Reserven und Potentiale als Zielzahl für die Flächenneuausweisung für Wohnen 20 ha gesetzt. Alle mit Satzungen nach § 34 BauGB abgegrenzten Dörfer in Hennef und alle Dörfer, die bisher nicht nach 34 BauGB durch eine Satzung abgegrenzt wurden, aber das bauliche Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles aufweisen, bekommen im neuen Flächennutzungsplan eine Bauflächendarstellung. Darüber hinaus hat die Politik die Verwaltung beauftragt, ein Konzept für die verbleibenden Dörfer im Außenbereich zu erstellen,

für die eine Aufstellung einer Satzung nach § 35 BauGB (Außenbereichssatzung) in Frage kommt.

Alle diese Maßnahmen schaffen zwar kein unmittelbares Baurecht in Dörfern, aber durchaus die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Neubauten gerade auch in dörflichen Lagen, wobei davon auszugehen ist, dass hierdurch der Druck zum Erwerb einer Bestandsimmobilie (anders als in dem Hiddenhausener Konzept) verringert wird.

Hennef ist im April 2015 in die Erstellung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes eingetreten. Einer der Workshops („Private Haushalte“) setzt sich dezidiert mit dem Gebäudebestand auseinander:

„Die einschlägigen CO₂- und Energiebilanzen belegen die hohe Bedeutung des privaten Gebäudesektors. Die Sanierung des privaten Wohngebäudebestandes ist daher ein zentrales Handlungsfeld für kommunalen Klimaschutz. Für eine nachhaltige Strategie ist dabei der komplexen Siedlungsstruktur Hennefs, bestehend aus zentralen, verkehrsgünstigen Lagen einerseits und dörflicher Abgeschlossenheit andererseits, Rechnung zu tragen. Das Klimaschutzkonzept soll dazu beitragen, gute Rahmenbedingungen für eine umweltfreundliche Gebäudeerneuerung in Hennef zu schaffen und dem Klimaschutzgedanken auch im Bereich „privates Haus- und Wohneigentum“ langfristig zu etablieren.“ (Einladungsschreiben zum Workshop am 20.05.2015, das sich an Hennefer Architekten, Gebäudemakler, Bauhandwerker, Volksbank, Sparkasse richtet). Insofern wird auch ein Teil der baulichen Entwicklung im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes mit betrachtet.

Die im Antrag dargestellte Problematik (Leerstand bzw. Sanierungsstau in peripheren Räumen aufgrund von Überalterung) ist im Übrigen als eines der wichtigsten Aktionsfelder bei der interkommunalen Bewerbung zur LEADER-Region (Regionale Entwicklungsstrategie der Region „vom Bergischen zur Sieg“) identifiziert und herausgehoben dargestellt. Die in der Projektbewerbung zusammengeschlossenen Kommunen Eitorf, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth, Lohmar und Windeck sind vielfach in einem noch stärkerem Maß von den Auswirkungen der demographischen Entwicklung betroffen. Einen Erfolg bei der Bewerbung vorausgesetzt hätte die Projektbearbeitung nicht nur ein geeignetes Forum für Strategiediskussionen geboten, sondern darüber hinaus auch Zugang zu Fördermitteln zur Realisierung konkreter Maßnahmen. Leider hat die LEADER-Bewerbung „Vom Bergischen zur Sieg“ nicht zu Erfolg geführt. Es haben ländlicher strukturierte Regionen den Zuschlag erhalten. Die Nähe zum Ballungsraum Köln/Bonn hat sich wahrscheinlich zum Nachteil der Bewerbung ausgewirkt.

Nicht unerwähnt lassen sollte man in diesem Zusammenhang auch die finanzielle Dimension eines solchen Projektes. Die Gemeinde Hiddenhausen betreibt die Förderung des Erwerbs von Altbauten seit dem Jahre 2007 und hat bisher einen Betrag in Höhe von 270.000 € pro Jahr hierfür zur Verfügung gestellt (30 Förderungen von einmaligen Gutachten und 300 laufende Förderungen). Stellt man die örtlichen Verhältnisse von Hiddenhausen mit einer Einwohnerzahl von ca. 20.000 und einer räumlichen Ausdehnung von 23,87 km² denen von Hennef gegenüber (ca. 47.000 Einwohner, räumliche Ausdehnung 105,89 km²), so wird schnell klar, dass die Kosten in Hennef für ein solches Projekt deutlich höher liegen dürften und unter Umständen bis zu mehreren 100.000 € pro Jahr ausmachen könnten. Vor dem Hintergrund, dass Hennef im kommenden Jahr ein Haushaltssicherungskonzept aufstellen muss, dürfte zumindest fraglich sein, aus welchen Mitteln die benötigten Gelder bereitgestellt werden sollen.

Abschließend wird festgehalten, dass das Thema „Leerstand“ die Dörfer in sehr unterschiedlicher Ausprägung auf einer Skala von nicht vorhanden bis bedrohlich betreffen kann. Die Ausprägung im Einzelfall hängt von verschiedenen Faktoren wie Größe, Lage im Raum, Gebäudetypologie etc. ab.

Die Bedeutung des Wohnens in den Dörfern wird als hoch eingeschätzt. Systematische Kenntnisse über den Umfang und die Qualität des bestehenden Angebotes auf dem Markt für

Bestandsgebäude bzw. für Grundstücke für den Neubau von Wohnimmobilien auf den Dörfern in Hennef fehlen bisher jedoch.

Weitergehende Strategien sind, nach der systematischen Analyse des Leerstands und der künftigen Nachfrage, Maßnahmen wie z.B. Leerstandsbörsen und Leerstandsmanagement. Den besonderen Herausforderungen des Altbaubestandes kann durch eine intensive Beratung und effiziente Förderung begegnet werden.

Hennef (Sieg), den 27.05.2015

Klaus Pipke