



Beschlussvorlage

Amt: Stadtbetriebe Hennef (AöR) - Stadtentwicklung,
Liegenschaften
Vorl.Nr.: V/2015/0280
Datum: 07.09.2015

TOP: _____

Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Energie	22.09.2015	öffentlich

Tagesordnung

Kommunales Konzept "Wohnungsbau in Hennef", Antrag der SPD Fraktion vom 10.11.2014

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Sollte es, wie z.B. 2006, zu einer kreisweiten Beauftragung einer Wohnungsmarktanalyse kommen, wird sich die Stadt Hennef daran beteiligen. Finanzmittel müssten dann außerplanmäßig zur Verfügung gestellt werden.

Begründung

In der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Tourismus und Energie am 19.05.2015 wurde ausführlich das Thema Bereitstellung von Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment für Hennef diskutiert und die Verwaltung beauftragt, Überlegungen anzustellen, mit welchen Instrumenten dies zur Umsetzung gelangen könnte.

Dazu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Angesichts des diskutierten, wachsenden Mangels an bezahlbaren Wohnungen in der Region sowie zur Steuerung der Demografie und Stadtentwicklung ist zu überlegen, ob eine Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Hennef zu erarbeiten ist.

Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Neuauftellung des Flächennutzungsplanes wurden in der Vergangenheit umfassend Grundlagen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ermittelt und bewertet. 2015 hat darüber hinaus die Stadt Hennef die civitec/Siegburg beauftragt, eine Überarbeitung der Bevölkerungsprognose vorzunehmen, um den Rahmen der künftigen Bevölkerungsentwicklung abzustecken.

In der jüngsten Vergangenheit haben sich die Rahmenbedingungen nochmals deutlich geändert. Aktuell hat die Stadt Hennef zum 31.12.2014 einen Bevölkerungsstand von 47.402 Einwohnern und liegt damit bereits über der Einwohnerzahl, die 2011 für 2025 prognostiziert

wurde. Es hat in den letzten 3 Jahren einen Einwohnerzuwachs von mehr als 500 Personen/Jahr gegeben.

Die steigende Einwohnerzahl resultiert aus den Wanderungsgewinnen, die ohne größere Baulandausweisung dennoch erfolgt sind: Ausgehend von den Wanderungsgewinnen der letzten Jahre, bei denen lt. civitec der Ausländeranteil rund 40% ausmachten (Saldo Deutsche 2012-2014: +286, Saldo Ausländer 2012-2014: +213), ist bei gleichbleibenden Anteilen davon auszugehen, dass der Ausländeranteil weiterhin ansteigen wird, im Szenario +400 zum Beispiel von knapp 6% auf knapp 9% in 2030. Nicht nur in Hennef sondern in Deutschland insgesamt ist in den letzten Jahren das Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland stark angestiegen.

Ursache sind zum einen die Wanderungsgewinne, die im Zusammenhang mit der Ost-erweiterung stehen, zum anderen wandern aufgrund der Wirtschaftskrise Südeuropäer zu.

Höhere Zuzüge aus Ländern mit politisch schwierigen Situationen (u.a. arabische Länder) werden darüber hinaus verzeichnet. Die bisher und aktuell deutlich steigende Zahl an Asylbewerbern ist nicht durch die Stadt Hennef zu beeinflussen. Diese Wanderungsprozesse werden sich in den nächsten Jahren nicht abschwächen.

Grundsätzlich ist bei Wanderungsannahmen über die zukünftige Entwicklung zu beachten, dass sie mit einer hohen Unsicherheit behaftet sind, da viele Faktoren, die die Wanderungsbewegungen beeinflussen, für die Zukunft nur bedingt eingeschätzt werden können. Bei der Überarbeitung der Prognose wurde ein Szenario von +400 Einwohner/Jahr zugrunde gelegt.

Im Flächennutzungsplan wurde Wohnbauflächenbedarf für die kommenden Jahre ermittelt. Im Vorentwurf wurde ein Bedarf an Flächen von 22 ha errechnet. Mit Beschluss Vorentwurf wurde eine Zielzahl von rund 20 ha Wohnbauflächenbedarf festgelegt. Mit Stand Erarbeitung Entwurf sind rund 26 ha neue Wohnbauflächen dargestellt. Daher liegt die Neuausweisung bereits über der ursprünglichen Zielzahl. Es wird davon ausgegangen, dass diese Neudarstellungen ausreichend sind für die prognostizierten Zuzüge. Zu beachten ist, dass die Wohnflächenneudarstellungen im Flächennutzungsplan zum Teil erst mittel- bis langfristig entwickelt werden können. Es schließen sich noch Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung oder Umlegungsverfahren an. Die dargestellten Flächen befinden sich außerdem in Privateigentum. Die Vorbereitung als Bauland nimmt noch einige Zeit in Anspruch.

Bei dem vorhandenen Wohnungsbestand in Hennef fällt die besondere Bedeutung des Einfamilienhauses gegenüber dem Geschosswohnungsbau auf. Während in Nordrhein-Westfalen insgesamt 21,4 % der Gebäude 3 und mehr Wohnungen haben, sind es im Rhein-Sieg-Kreis nur noch 10,7 % und in Hennef sogar nur 7,5 %. Somit befinden sich 75 % aller Wohnungen in Gebäuden mit 1 bis 2 Wohnungen (Zahlen aus dem Fachbeitrag Wohnen, Neuaufstellung Flächennutzungsplan). Die wichtigste Zielgruppe für Neubauten sind Erwerber unterschiedlicher Formen individueller Eigenheime. Allerdings ist in den letzten Jahren auch anhand der Baugenehmigungen eine Zunahme von fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu beobachten, die jedoch überwiegend im höherwertigen Preissegment liegen.

Nutzen einer Wohnungsmarktanalyse

Daher liegen bereits umfassende Grundlagen und Eckwerte für eine zukünftige Bevölkerungsentwicklung vor. Diese Grundlagenenerhebung wäre Teil einer Wohnungsmarktanalyse. Daraus abzuleiten wäre eine nachfragegerechte Baulandausweisung.

Es bestehen zudem Schwierigkeiten, entsprechende Flächen in Hennef für Geschosswohnungsbau, gerade in zentraler Lage, zu mobilisieren. Offen ist, ob dies durch eine Wohnungsmarktanalyse behoben werden kann und Baureserveflächen im Zentralort schneller für den Wohnungsbau mobilisiert werden können.

Ein auf die Wohnungsmarktanalyse aufsetzendes Wohnbaulandmonitoring könnte als Information helfen, ob die Baulandvorbereitung ausreichend ist und ob noch Reserven vorhanden sind.

Kommunale Baulandentwicklung kann nur funktionieren, wenn die kommunale Planung eine sehr aktive Rolle in der Baulandentwicklung einnimmt, z.B. durch Bodenvorratspolitik. Ziel einer Wohnungsmarktanalyse ist es daher,

- die wohnungspolitischen Konsequenzen und Steuerungsmöglichkeiten herauszuarbeiten
- Weitere Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb der Bauleitplanung aufzuzeigen

Da alle Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis, aber auch die Stadt Bonn vor der Herausforderung der Schaffung ausreichend und nachfragegerechtem Wohnraum stehen, erscheint eine interkommunale Kooperation sinnvoll.

Ähnlich wie bereits mit der Wohnungsmarktanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis 2006 im Auftrag der Kreissparkasse Köln von Empirica sollte auch jetzt eine gemeinsame Lösung des Rhein-Sieg-Kreises gesucht werden.

Unabhängig von der Erarbeitung einer Wohnungsmarktanalyse ist das entscheidende Kriterium für eine nachhaltige Wohnungspolitik gerade im Sozialen Wohnungsbau die Flächenverfügbarkeit.

Mitzeichnung:

Name:
Ursula Muranko
III/2

Paraphe:

Name:

Paraphe:

Jutta Bootz
Amt 61

Hennef (Sieg), den 09.09.2015

Klaus Pipke
Bürgermeister