

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister	Verantwortliches Dezernat II				Vorlage Nr.: 428/2019 öffentlich			
FBL: Herr Rössler AbtL: Herr Rössler Verfasser/in: Herr Rössler	Mitzeichnungen						Beschl.-K.	Nach- haltigkeit
	7.1	III	6.0	6.1				
Vorgesehene Beratungsfolge								
Gremium							Datum	
Haupt-, Sozial- u. Personalausschuss							12.11.2019	
Hinweis: Anlagen zur Sitzungsvorlage sind nur anlässlich der erstmaligen Beratung der Angelegenheit im Ausschuss beigelegt. Bewahren Sie die Anlagen für Folgeberatungen bitte auf.								
Haushaltsmäßige Auswirkungen								
☐	Vorlage ist haushaltsrelevant (siehe Ziffer 4 der Vorlage).							
☐	für das lfd. Haushaltsjahr							
☐	für Folgejahre							
☐	Ortsbürgermeister/in wurde informiert. Gem. § 16 Abs. 1 Hauptsatzung besteht somit die Gelegenheit zur Stellungnahme.							
TOP a) Kommunales Handlungskonzept Wohnen bis 2035 b) Erstellung eines Baulückenkatasters für Bergheim Anträge der SPD-Fraktion vom 18.07. und 19.08.2019								

Beschlussvorschlag

Entfällt

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Die jeweilige Zielsetzung ist den Anträgen der SPD-Fraktion zu entnehmen.

2. Sachverhalt

Einleitend wird darauf hingewiesen, dass beide Anträge der SPD-Fraktion im AfPLA (Vorlage-Nr. 358/2019 und 347/2019) am 19.09.2019 vorgelegen haben und dort gemeinsam unter TOP 3 behandelt und schließlich an den HSPA zuständigkeitshalber verwiesen wurden.

Zu den Anträgen wird wie folgt ausgeführt:

a) Antrag „Kommunales Handlungskonzept Wohnen bis 2035“

Aufgrund des Auftrages aus den Haushaltsverhandlungen und Bereitstellung entsprechender Mittel in Höhe von jährlich 100.000 € bis zum Jahr 2023 befasst sich die Verwaltung derzeit mit dem Thema „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“, s. hierzu die Ausführungen der Verwaltung zu Vorlagen-Nr. 425/2019 in dieser Sitzung sowie des Wohnmonitors Bergheim 2019, woraus sich die zum Thema Wohnen vorgelegte Verfahrensweise der Verwaltung ergibt.

Ein „Kommunales Handlungskonzept Wohnen bis 2035“ geht über diese Themenstellung erheblich hinaus, ohne dass durch eine solche Langzeitplanung bereits eine bessere Bewälti-

☐	Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt.	Abstimmungsergebnis: ☐ einstimmig Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen
☐	Der Beschlussvorschlag wurde abgelehnt.	
☐	Der Beschlussvorschlag wurde verändert.	

gung der aktuellen Wohnungsengpässe gewährleistet werden könnte. Ein über 15 Jahre sich erstreckendes Handlungskonzept „Wohnen“ bedürfte einer umfassenden Modellbildung des langfristigen Verlaufs der Bevölkerungsentwicklung, insbesondere zu Wanderungssalden, zu Zu- und Fortzug in Bergheim (etwa mit Blick auf Köln) sowie zu einer Vielzahl gesamtstädtischer und quartiersbezogener Parameter, etwa zu Wirtschaft und Strukturwandel, und hätte ebenso die (planungs-)rechtliche Betrachtung und Projizierung von Flächen und Räumen perspektivisch einzubeziehen. Dies alles wäre behaftet mit den erheblichen prognostischen Unsicherheiten, die gerade eine Langzeitplanung mit sich bringt.

Ein Synergieeffekt durch die bereits in Angriff genommene Bearbeitung des Themas „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ wäre trotz der teilweise gleichen Datengrundlage und Maßnahmeplanungen nicht zu erwarten, weil für die Langfristplanung weitaus umfassendere Annahmen getätigt werden müssen. Bei einer externen Beauftragung eines kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen bis 2035 wären Haushaltsmittel in erheblicher Höhe bereitzustellen. Die Verwaltung geht dabei von einem mittleren 5-stelligen Betrag aus, der im Haushalt ab 2021 bereitzustellen wäre. Dieser Betrag wäre aber nach Auffassung der Verwaltung besser aufgewandt für die Planung von Maßnahmen zu dem akuten Problem, möglichst rasch auch einkommensschwächeren Bevölkerungsteilen erschwinglichen Wohnraum zu verschaffen.

b) Antrag „Erstellung eines Baulückenkatasters für Bergheim“:

Ohne Zweifel kann die Bebauung von Baulücken Wohnbedarf decken und ist insoweit als ein mögliches Instrument zur Verbesserung der Wohnsituation der Bevölkerung in Betracht zu ziehen. Ein stadtweites Baulückenkataster wurde jedoch durch die Verwaltung bereits vor 15 Jahren erstellt. Damals wurden die vorhandenen Baulücken auf Basis von Bereisungen ermittelt und auf ihre mögliche Bebaubarkeit hin untersucht. Daraufhin wurde den Eigentümern der ermittelten Baulücken eine Beratung durch die jeweilige Fachabteilung mit dem Ziel einer Aktivierung der Flächenpotenziale angeboten. Diese Ansprache stieß damals auf wenig Resonanz.

Das Baulückenkataster wurde anhand von Luftbildern fortgeschrieben und im letzten Jahr digitalisiert, so dass es nun mit Stand Dezember 2018 vorliegt. Das Kataster wird weiter gepflegt, um jederzeit einen aktuellen Überblick über die Baulücken im Stadtgebiet zu erhalten.

Das Baulückenkataster kann aus Sicht der Verwaltung aber nur ein Baustein in der zukünftigen Aktivierung von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzialen im Stadtgebiet sein, da es nicht in der Tiefe mögliche Restriktionen planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Natur oder Eigentumsverhältnisse klären kann. Es ist daher im engen Kontext mit der Erstellung eines Nachverdichtungskonzeptes zu sehen, wofür im neuen Doppelhaushalt der Kreisstadt Bergheim Mittel in Höhe von 50.000 € eingestellt sind. Dieses Konzept wird die Identifizierung von Potenzialflächen für eine Innenverdichtung sowie die Zusammenstellung eines Strategiebaukastens zur Aktivierung der ermittelten Flächenpotenziale zum Ziel haben (vgl. Vorlage Nr. 325/2019 in gleicher Sitzung).

Hauptfrage wird sein, wie die Eigentümerinnen und Eigentümer der identifizierten Flächen aktiviert werden können. In erster Linie wird das Nachverdichtungskonzept Augenmerk auf

diese Thematik richten, so dass in Verbindung mit dem vorhandenen Beratungsangebot der Verwaltung die gewünschte Nachverdichtung erreicht werden kann.

Seitens der Verwaltung muss hier darauf hingewiesen werden, dass die Kreisstadt im Wesentlichen nur informelle Einflussmöglichkeiten hat. Eine darüber hinaus gehende und zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht zielführende umfassende Ansprache und aktive Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern würde die personellen und zeitlichen Ressourcen der betroffenen Fachabteilungen weit überschreiten.

Im Übrigen bleibt darauf hinzuweisen, dass Bauwillige auf Anfrage bereits heute durch die Verwaltung intensiv beraten werden. Angesichts der aktuellen Boden- und Immobilienpreise mangelt es bei ausbleibender Nachverdichtung oft nicht an Beratung seitens der Verwaltung, sondern es liegen eher andere Gründe vor, die die Eigentümerinnen und Eigentümer von einer Bebauung abhalten (z.B. Zurückhaltung von Grundstücken für nachfolgende Generationen, steuerliche oder andere Gründe).

Die Verwaltung empfiehlt, die Anträge der SPD-Fraktion unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen der Verwaltung zu diesem und zum TOP „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Bergheim“ abzulehnen.

- 3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)**
- 4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)**
- 5. Bürgerbeteiligung**
- 6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)**