

## Vorbemerkungen:

Der Antrag „Wohnen und Leben im Rhein-Sieg-Kreis“ stellt auch aus Sicht der Verwaltung zu Recht die These auf, dass in der Region mehr Wohnraum benötigt wird. Die zu erwartenden Bevölkerungszuwächse und die anhaltend wachsende Wirtschaft in der Region sind ein deutliches Zeichen für den absehbaren Bevölkerungsdruck in den nächsten Jahren. Auch der demographische Wandel schlägt sich in der Region durch eine erhöhte Nachfrage nach adäquatem Wohnraum nieder.

Der Rhein-Sieg-Kreis befasst sich bereits seit Jahren mit dem Thema „Wohnen“. So wurde z.B. in den Jahren 2007/2008 im :rak (Regionaler Arbeitskreis Bonn/ Rhein-Sieg/Ahrweiler) mit den Städten und Gemeinden der Region das „Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020“ erstellt, mit dem Ziel, geeignete Wohnstandorte in der Region zu definieren.

Der sich bereits seit längerem abzeichnende Siedlungsdruck und insbesondere die Knappheit der Ressource „Boden“ in großen Teilen der Region hat deutlich werden lassen, dass Fragen der nachhaltigen Nutzung (von Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Landwirtschaft, Natur, Erholung) nicht mehr allein von den jeweiligen Kommunen, sondern gemeinsam beantwortet werden müssen. In einem im Jahre 2017 von allen Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises beschlossenen und mitgetragenen Leitbild wird die Bedeutung des Zusammenarbeitens herausgestellt und Leitlinien der zukünftigen Entwicklung aufgezeigt. Darin werden auch Voraussetzungen für ein regional gesteuertes Wachstum in der ganzen Region definiert (Leitbild des :rak s. [www.region-bonn.de/aktuelles](http://www.region-bonn.de/aktuelles))

Nachstehende Übersicht verdeutlicht die bisherigen Bemühungen von Kreis, kreisangehörigen Kommunen und „Dritten“, die Wohnraumproblematik in geeigneter Form zu steuern:

- Studie Empirica: Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis (2016)
- Durchführung von Teilraumkonferenzen mit den kreisangehörigen Kommunen (2017/2018)
- Konferenz von Verwaltung und Fördermittelnehmern (2018)
- Konferenz mit Vertretern der Wohlfahrtsverbände (2019)
- Besichtigung eines Wohnbauprojektes der KSK-Wohnungsbaugesellschaft Pareto (Wesseling-Eichholz) mit Vertretern des Kreistags (2019)
- Teilnahme an dem Projekt des Köln/ Bonn e.V. „Agglomerationskonzept“ (s. Bericht Ziffer 3.2)
- Teilnahme an dem Bundesforschungsprojekt „NEILA“ (Nachhaltige Entwicklung durch Interkommunales Landmanagement) (s. Bericht Ziffer 3.3)

In allen Studien/ Veranstaltungen wurde der zunehmende Druck auf den Wohnungsmarkt in allen Preissegmenten bestätigt und dringender Handlungsbedarf aufgezeigt. Konkrete, diesbezüglich geeignete Instrumentarien konnten in dem Zusammenhang jeweils nicht benannt werden.

Die Gremien des Kreistags haben sich in nachstehend aufgeführten Sitzungen mit dem Thema befasst:

- AWT 28.06.16 (Antrag der SPD-Kreistagsfraktion vom 02.06.16)
- AWT 15.11.2016 (Vorstellung Ergebnis Studie Empirica)
- AWT 18.10.2017 (Antrag SPD-Kreistagsfraktion: Maßnahmen für bezahlbares Wohnen im RSK)
- KT 17.12.2018 (Antrag der Kreistagsfraktionen CDU und Grüne: Wohnen und Leben im RSK)

- AWT 19.03.2019 (Antrag der Kreistagsfraktionen CDU und Grüne: Wohnen und Leben im RSK)
- AWT 15.05.2019 (Sachstand der Verwaltung)

Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung wird auf die jeweiligen Vorlagen und Sitzungsniederschriften verwiesen.

Der Bericht ist aufgrund seines Seitenumfanges lediglich digital abrufbar: Kreistagsinformationssystem (<http://session.rhein-sieg-kreis.de/bi/info.asp>) unter „Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus, 17.09.2019“.

Den Kreistagsfraktionen liegen je nach Fraktionsstärke 1-3 Exemplare in gedruckter Ausfertigung vor.

### **Erläuterungen:**

Dem im Kreistag am 17.12.2019 mehrheitlich beschlossenen Antrag der Kreistagsfraktionen CDU/ Grüne (s. Anhang 1) ist wie folgt Rechnung getragen worden:

Die Teilnahme der kreisangehörigen Kommunen ist wesentlicher Bestandteil des Antrags. Entsprechend wurde mit den Bürgermeister/-innen der kreisangehörigen Kommunen über den Inhalt des Antrags diskutiert. Im Ergebnis zeigte sich, dass vor dem Hintergrund derzeit laufender zeitintensiver Projekte wie NEILA, dem Agglomerationskonzept und den Arbeiten im laufenden Neuaufstellungsverfahren des Regionalplans die Kommunen eine neuerliche Runde von Teilraumkonferenzen für verzichtbar halten; zusätzliche Erkenntnisgewinne seien nicht zu erwarten.

Zeitgleich wurde der Landrat aufgefordert, eher derzeit laufende Aktivitäten zu unterstützen.

Unbeschadet des Umstands, dass die kreisangehörigen Kommunen sich nicht in der Lage sehen, bei Erfüllung der Ziffern 1-3 des Antrags mitzuwirken, ist folgendes auszuführen:

Wie bereits in der „Vorbemerkung“ dargestellt, wurden in einem in 2017 von allen Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises beschlossenen und mitgetragenen Leitbild des :rak die Bedeutung des Zusammenarbeitens herausgestellt, Leitlinien der zukünftigen Entwicklung aufgezeigt und Vereinbarungen über die Steuerung eines regional ausgeglichenen Wachstums getroffen.

Auf der Grundlage dieser Leitideen hat sich der Rhein-Sieg-Kreis erfolgreich an der Akquise des Projekts „Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement“ (NEILA) beteiligt, das im Rahmen eines vom Bundesforschungsministerium für Forschung und Bildung initiierten Förderprogramms unterstützt wird. Ziel von NEILA ist es u.a., in den nächsten vier Jahren auf der Grundlage des Leitbildes für den :rak und den Erfordernissen in den einzelnen Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises konkrete umsetzungsorientierte Lösungen für die Entwicklung von Siedlungsflächen aufzeigen.

Die Entwicklung eines Rahmenkonzeptes, wie in dem Antrag „Wohnen und Leben im Rhein-Sieg-Kreis“ vorgesehen, ist elementarer Bestandteil des Projektes NEILA. In einer von der TU Dortmund und dem ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung unterstützten Analyse werden aktuell in Zusammenarbeit mit den Kommunen die Flächen im Rhein-Sieg-Kreis für die verschiedenen Nutzungsarten definiert.

Neben der Überprüfung von Bedarfen und Aktivierungsmöglichkeiten von Wohnbauflächen in den unterschiedlichen Typologien (Einfamilienhausbereiche, Geschosswohnungsbau, öffentlich geförderte Wohnungen) werden mögliche Gewerbeflächen sowie Erholungs- und

Naturraumflächen ermittelt. Zentraler Bestandteil ist die Einbeziehung vorhandener Infrastrukturen und deren Kapazitäten (Verkehr, Soziales Einzelhandel usw.) sowie die Kooperation mit der Bezirksregierung in Zusammenhang mit der aktuell laufenden Überarbeitung des Regionalplans. Die Kooperation und der Austausch zwischen den Kommunen ist dabei Grundsatz und zentraler Bestandteil der Erarbeitung von Entwicklungsstrategien, die Anfang 2020 auch in einem ersten Entwurf der Politik (Kreis und Kommunen) vorgestellt werden sollen. Die unterschiedlichen Zuständigkeiten werden dabei stets im Auge behalten.

In der in NEILA u.a. gebildeten Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung und zentralörtliche Funktionen“ kommen regelmäßig die Planerinnen und Planer der Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises und der Kreisverwaltung zusammen, um die jeweiligen kommunalen Bedürfnisse in die Entwicklung des Siedlungsentwicklungskonzeptes einfließen zu lassen. Im Rahmen der Erarbeitung erster Zielvorstellungen für die Siedlungsentwicklung wurden im Sommer 2019 Einzelgespräche mit allen Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises geführt.

Durch die vorgesehene Hinzuziehung von externer Kompetenz aus dem bereits in NEILA etablierten Fachbeirat werden auch Wohlfahrtsverbände, Sozialdienstleister oder andere Akteure gehört und die Fachkompetenz je nach Bedarf eingebunden bzw. erweitert.

Empfehlungen zur Erweiterung des Wohnraumangebotes werden nach Abschluss der derzeit stattfindenden „Weißflächenanalyse“, der Auswertung der Gespräche mit den VertreterInnen der Kommunen und des Kreises nach der Bewertung der Flächenpotentiale gegeben werden können. Die Einbindung der fachspezifischen Gremien des Rhein-Sieg-Kreises ist selbstverständlicher Bestandteil von NEILA. Es sollen zudem künftig in einem Newsletter aktuelle Diskussionen und Ergebnisse der Arbeit von NEILA zusammengefasst und der Politik zur Verfügung gestellt werden.

Ein zentrales Ziel von NEILA ist die Erarbeitung städtebaulicher und sonstiger Instrumente, um die nachhaltige Entwicklung von Siedlungsflächen im Rhein-Sieg-Kreis und der Region steuern zu können. Gleichzeitig werden darüber hinaus bereits bestehende Projekte, z.B. existierender interkommunaler Kooperationen oder Möglichkeiten zur Aktivierung bislang nicht entwickelter Bauflächen / Brachflächen als Bausteine zur Realisierung von Wohnbauflächen als Best-Practice-Beispiele benannt mit dem Ziel, diese auch in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler anzuwenden. Bereits bestehende Projekte in der Region sollen bei ihrer Umsetzung unterstützt werden.

Auch die Leitidee der Verbindung von Wohnen, Leben und Arbeiten zur Planung eines komplexen Gebietes, der darauf fußende Quartiersgedanke, die Aufhebung der oft strikten Trennung von Wohn- und Gewerbeflächen, Verdichtung als planerisches Ziel, die Anwendung von Konzepten der kurzen Wege oder eigener Mobilitäts-, Energie- und Inklusionskonzeptionen u.a. sind selbstverständlicher Bestandteil der Arbeit von NEILA, da sie den Kern aktueller planungstheoretischer Konzepte in Architektur und Städtebau widerspiegeln. Insbesondere das unter dem Stichwort „Nutzungsmischung“ sinnvolle Zusammengehen von Wohnen und Arbeiten auch in dichteren Quartieren soll in NEILA in konkreten Projekten verfolgt werden und ist Bestandteil des Siedlungsentwicklungskonzeptes. Wo und in welcher Art steht zum heutigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Die Einbindung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften der Region ist ein Baustein bei der geplanten Umsetzung des Siedlungsflächenkonzeptes. Über die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Bonn/Rhein-Sieg besteht bereits ein enger Austausch.

Darüber hinaus wurde in einem Gespräch mit Vertretern der Fördermittelnehmer ein intensiver Informationsaustausch und weiterhin enge Kooperation vereinbart.

Unbeschadet dessen hat die Verwaltung einen umfangreichen Bericht „Wohnen und Leben im Rhein-Sieg-Kreis“ erarbeitet. Wie bereits in der Vorbemerkung ausgeführt, ist der Bericht aufgrund seines Seitenumfangs lediglich digital abrufbar:

Kreistagsinformationssystem (<http://session.rhein-sieg-kreis.de/bi/info.asp>) unter „Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus, 17.09.2019“.

Der Bericht ist in folgende Abschnitte gegliedert:

- Teil A: Wohnungsmarkt im Rhein-Sieg-Kreis; Situation, Perspektiven (Wohnungsmarktentwicklung in der Vergangenheit und aktuell, Neubaubedarf quantitativ und qualitativ, konzeptionell-strategische Maßnahmen zur Flächensicherung)
- Teil B: Wohnraumförderung (Ziele, Grundsätze, Förderinhalte und Förderkriterien, Fördervolumina, Prognose für das Förderjahr 2019)
- Teil C: Perspektiven der Sozial- und Gesundheitsplanung im Rhein-Sieg-Kreis (Ausgangslage und Zielsetzung, Projektbeteiligungen)
- Teil D: Handreichungen (planungsrechtliche/ städtebauliche Instrumente, Steuerungsinstrumente strategischer Bodenpolitik, Fördermodelle und -möglichkeiten)
- Teil E: Best Practices der Innenentwicklung
- Teil F: Fazit und Empfehlungen

Abschließend ist anzumerken:

Die derzeit vorhandenen planungsrechtlichen und sonstigen städtebaulichen Instrumente reichen auch aus Sicht der Verwaltung nicht aus, um den im Wohnungsbau bestehenden Herausforderungen gerecht zu werden. Insbesondere die im Bericht in Teil F aufgelisteten „Empfehlungen für die Politik“ verdeutlichen, dass zur Problembewältigung auch politisches Handeln gefordert ist. Dies wird insbesondere über die Ausführungen des Deutschen Instituts für Urbanistik (difu) und der Münchener Initiative (s. Bericht Ziffern 8.5, 8.6) deutlich.

Im Auftrag

(Dr. Tengler)

### **Anhang:**

Bericht vom 04.09.2019 „Wohnen und Leben im Rhein-Sieg-Kreis“