

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	06.11.2014

Bürgermeistertreffen zur regionalen Wohnbaulandentwicklung

Am 5.6.2014 fand das 7. Treffen der Spitzenvertreter Kölns und der linksrheinischen Umlandgemeinden sowie des Rhein-Erft-Kreises im Kölner Rathaus statt, diesmal mit dem Fokus auf Themen des Wohnungsmarktes und der Wohnbaulandentwicklung.

Bereits in ihrem 5. Treffen am 04.09.2012 in Hürth hatten sich die Spitzenvertreter der beteiligten Gebietskörperschaften mit der Wohnbaulandentwicklung in der Region auseinandergesetzt. Damals wurde festgestellt, dass der Betrachtungsraum aufgrund seiner Bedeutung als attraktiver Wissens- und Wirtschaftsstandort und durch umfangreiche Bautätigkeit in den vergangenen Jahren ein erhebliches Bevölkerungswachstum erfahren hat. Prognosen (zuletzt IT.NRW: 2012, Stadt Köln: 2013) sagen für die Städte und Gemeinden in der Rheinschiene überwiegend eine Fortführung dieses Wachstumstrends in den nächsten Jahren voraus.

Am 11.02.2014 hat sich der Rat der Stadt Köln mit dem Beschluss des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen klar dazu bekannt, die Chancen des prognostizierten Bevölkerungswachstums für Stadt und Wohnungsmarktentwicklung anzunehmen und die dafür erforderlichen Voraussetzungen in Neubau und Bestand zu schaffen. Im Rahmen dieser Beschlussfassung wurde auch der klare Auftrag formuliert, den Dialog mit den Nachbarkommunen in wohnungspolitischen Themen zu intensivieren. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum ist am Immobilienmarkt der Region bereits deutlich ablesbar. Sie äußert sich in gestiegenen Immobilienpreisen und Mieten, die insbesondere von Nachfragern mit geringen Einkommen kaum mehr gezahlt werden können. Um der unerwünschten Zuspitzung am Wohnungsmarkt entgegen zu steuern, können bzw. müssen die betroffenen Kommunen insbesondere zusätzliche Bauflächen bereitstellen und erschließen sowie gezielt das Angebot an gefördertem und preiswertem Wohnraum stärken.

In diesem Sinne stellen die nachfolgend dargestellten aktuellen Arbeitsaufträge der Bürgermeisterrunde an den interkommunalen Arbeitskreis der Planerinnen und Planer (IntAK) einen wichtigen Schritt in Richtung einer regional abgestimmten Wohnungsmarktpolitik dar. Diese erhält durch die aktuellen Beratungen zum neuen Landesentwicklungsplan NRW und die anstehende Neuaufstellung des Regionalplans eine wachsende Bedeutung.

Arbeitsaufträge an die beteiligten Verwaltungen

Zum Themenkomplex „Wanderungsbewegungen zwischen den Kommunen“

Die Verwaltungen wurden beauftragt, die Wanderungsbewegungen zwischen den beteiligten IntAK-Kommunen auf Grundlage der Einwohnerstatistik vergleichbar aufzubereiten. In diesem Rahmen sollen gängige Re- und Suburbanisierungsthese überprüft und erkennbare Wanderungsmotive abgeleitet werden. Die Ergebnisse könnten Hinweise auf die notwendige Attraktivierung einzelner Wohnstandorte geben und ggf. für eine interkommunale Wohnlagenprofilierung genutzt werden.

Zum Themenkomplex „Generationswechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten“

Die Verwaltungen wurden beauftragt, eine gemeinsame Untersuchung zum Generationswechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhäusern (angelehnt an das Kölner Untersuchungsmuster) durchzuführen. Ziel der Analyse ist zunächst eine quantitative Abschätzung der durch den Generationswechsel wieder auf den Markt kommenden Eigenheime im „Speckgürtel“ von Köln. Liegen entsprechende Daten vor, sollen in einem weiteren Schritt die Potenziale und Hemmnisse, die mit der Freisetzung verbunden sind, erörtert werden. Auf dieser Grundlage lassen sich ggf. Handlungsansätze zur schnelleren Mobilisierung leerstehender Häuser in den weniger attraktiven Wohnlagen der Städte finden.

Zum Themenkomplex „Berücksichtigung von Infrastruktur-Folgekosten“

Die Verwaltungen wurden beauftragt, einen Expertenworkshop speziell zum Thema „Infrastruktur-Folgekosten bei der Neuausweisung von Wohngebieten“ zu organisieren, in dem ein Austausch der vorhandenen Kenntnisse erfolgen soll. Durch die Hinzuziehung von Fachleuten sollen vorhandene Kenntnisse erweitert und zudem alle Kommunen auf denselben Kenntnisstand gebracht werden. Sofern erfolgsversprechend, wird im Nachgang zum Workshop die Entwicklung eines gemeinsamen, einfach handhabbaren EDV-Tools zur übersichtlichen Folgekostenermittlung bei der Entwicklung neuer Wohngebiete angestrebt.

Ausblick

Die Mitglieder des IntAK haben bereits mit der Bearbeitung der oben angeführten Arbeitsaufträge begonnen. Der vorgesehene Experten-Workshop zum Thema Infrastruktur-Folgekosten wurde auf Februar 2015 terminiert.

Die Ergebnisse aus den Arbeitsaufträgen zur regionalen Wohnbauentwicklung sollen voraussichtlich im Rahmen des übernächsten, 9. Bürgermeistertreffens in ca. einem Jahr vorgestellt und diskutiert werden.

Das 8. Bürgermeistertreffen wird im Rhein-Erft-Kreis stattfinden und sich dem Thema Verkehr widmen. Im Anschluss an das Treffen wird der Stadtentwicklungsausschuss über Inhalte und Ergebnisse informiert.

Entwicklung der interkommunalen Zusammenarbeit

Die Stadt Köln pflegt in Planungsfragen mit den linksrheinischen Umlandgemeinden und dem Rhein-Erft-Kreis bereits seit 2002 eine kontinuierliche Zusammenarbeit. Mit Beschluss der politischen Gremien der Städte Köln, Hürth, Frechen und Pulheim sowie dem Rhein-Erft-Kreis wurde damals eine „Interkommunale Integrierte Raumanalyse“ (IIRA) durchgeführt, deren Ergebnis in die Überarbeitung des Kölner Flächennutzungsplans eingeflossen ist.

Nach Abschluss der IIRA rückten weitere Themen der interkommunalen Abstimmung und Kooperation in den Fokus, die von dem um die Städte Brühl und Wesseling vergrößerten Arbeitskreis behandelt wurden. Im Januar 2010 trafen erstmalig die Bürgermeister der linksrheinischen Kölner Nachbarstädte Brühl, Hürth, Frechen, Pulheim und Wesseling mit dem Oberbürgermeister der Stadt Köln sowie dem Landrat des Rhein-Erft-Kreises zu einem gemeinsamen Treffen zusammen. Seither hat es 7 Treffen gegeben, auf denen die Themen Wohnungsmarkt, großflächiger Einzelhandel, ÖPNV-Vernetzung und Ausbau der Verkehrsinfrastruktur erörtert wurden. Der IntAK bereitet diese Treffen vor und führt die daraus hervorgehenden Aufträge aus.

Anlage

Arbeitspapier zum 7. Treffen der Bürgermeister der linksrheinischen Kölner Nachbarkommunen, des Oberbürgermeisters der Stadt Köln und des Landrates des Rhein-Erft-Kreises

Gez. Höing