



Michael Weitz
Fraktionsvorsitzender

Brühl, den 04.05.2018

Wohnen in Brühl – Positionspapier der SPD-Fraktion

Brühl liegt in einer der am stärksten wachsenden Regionen in Nordrhein-Westfalen. Köln und Bonn gelten dabei als Schwarmstädte, die Menschen aus ländlicheren Regionen oder zum Studium oder zur Arbeit anlocken. Dadurch kommen auch auf die umliegenden Städte erhebliche Wachstumsraten zu. Nach einer Vorausberechnung von IT.NRW werden im Rhein-Erft-Kreis in 20 Jahren rund 37.000 Menschen mehr leben als noch 2014. Zur Einordnung dieser Zahl: Ende 2016 lebten in der Nachbarstadt Wesseling fast 36.000 Menschen. Auch auf Brühl wird ein Bevölkerungswachstum zukommen. 2035 werden nach einer Berechnung auf der Grundlage der Zahlen von IT.NRW in Brühl rund 46.400 Menschen. Das entspricht einem Zuwachs von 5,4 % bezogen auf 2014. Schon die nackten Zahlen verdeutlichen, dass hier dringender Handlungsbedarf besteht.

Bereits heute spürt man die starke Anspannung auf dem Brühler Wohnungsmarkt. Es gibt eine hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen und günstigem Bauland für die Realisierung von Wohnraum von jungen Familien. Immer öfter kann diese Nachfrage nicht befriedigt werden. So kommen beispielsweise bei der Gebausie auf freie Wohnungen für ein bis zwei Personen teilweise über 200 Bewerbungen.

Der knapper werdende Wohnraum und die steigende Nachfrage führen dazu, dass sich der Wohnungsbestand immer weiter verteuern wird - hier regieren die einfachen Marktregeln von Angebot und Nachfrage. Dies wird zwangsläufig auch Menschen treffen, die bereits heute in Brühl leben und nach einer neuen Wohnung suchen. Auf die Preise hat sich dieser Mechanismus längst ausgewirkt. Seit 2006 sind die Mieten bei Wiedervermietung um durchschnittlich 10 % gestiegen. Heute sind in Brühl über 7 €/m² als Netto-Kaltmiete üblich. Für Grundstücke zum Bau von individuellen Eigenheimen müssen pro Quadratmeter über 300 € gezahlt werden. So kostet ein Einfamilienhaus in Brühl im Schnitt mehr als 7 Jahresnettoeinkommen.

Für die SPD-Fraktion steht fest: Wohnen darf nicht zu einer sozialen Frage unserer Zeit werden. Die wenigen Zahlen vorab haben gezeigt, dass die Entwicklung bereits weit fortgeschritten ist und immer mehr Menschen sich das Wohnen in Brühl nicht mehr leisten können. Deshalb müssen jetzt Strategien entwickelt werden, um diese negativen Trends umzukehren. Zurzeit wird in Brühl die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beraten. Dies ist die richtige Gelegenheit, um in Brühl die Weichen für mehr bezahlbaren Wohnraum zu stellen. Für die SPD-Fraktion fordert dazu ein Handlungskonzept, für das die folgenden Positionen gelten:

1. Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden Flächen in einer Größenordnung von 90 ha untersucht, ob sie für eine Wohnbebauung geeignet sind. Zum jetzigen Zeitpunkt wissen wir nicht, ob sich diese auch wirklich realisieren lassen. Aus diesem Grund müssen Flächen, die sich bereits im Besitz der Stadt befinden, zügig

entwickelt werden. Für sie muss zeitnah Baurecht geschaffen werden. Hierbei sind nicht nur Freiflächen zu betrachten, sondern sind auch geeignete alternative Flächen wie Parkplätze oder andere öffentliche Flächen zu betrachten. Dazu hat die SPD-Fraktion bereits einen Antrag in den Rat eingebracht, um einige Flächen prüfen zu lassen, ob dort Wohnraum geschaffen werden kann.

Die Entwicklung städtischer Flächen bietet erhebliche Vorteile. Zum einen müssen sie nicht erst erworben werden, was sich positiv auf die Kosten einer Wohnbebauung auswirken wird. Aber insbesondere kann die Stadt auf eigenen Flächen, mit Unterstützung durch die Gebauser, Wohnkonzepte nach ihren Vorstellungen entwickeln und dabei Angebote für bestimmte Zielgruppen schaffen.

2. Die Stadt hat eine nachhaltige Flächenvorratspolitik zu betreiben. Im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten hat sie daher Flächen, die sich für eine Wohnbebauung eignen, zu erwerben. Dies gilt ebenfalls für geeignete Liegenschaften, die eine Entwicklungsmöglichkeit für verschiedene Wohnformen bieten. Nur so hat die Stadt ausreichende Handlungsmöglichkeiten für eine aktive Wohnungspolitik, die sich an den Bedürfnissen der Brühlerinnen und Brühler orientiert. Das Engagement von privaten Investoren wird auch weiterhin benötigt. Es muss aber Ziel einer kommunalen Wohnungspolitik sein, auch Wohnraum anzubieten, der nicht nur der betriebswirtschaftlichen Logik der Gewinnmaximierung folgt.
3. In den vergangenen Jahren ist in Brühl zu wenig geförderter Wohnraum entstanden. An den beim Kreis dafür abzurufenden Mitteln hat Brühl in der Vergangenheit keinen Anteil gehabt. Dies muss sich dringend ändern, denn derzeit fallen mehr Wohnungen aus der Mietpreisbindung als neuer geförderter Wohnraum entsteht. Laut Wohnraumbedarfsanalyse befanden sich 2016 625 Wohnungen in Brühl in der Mietpreisbindung. Bereits das entspricht einem Anteil von nur 5 % an den Wohnungen in der Stadt, während es landesweit rund 10 % sind. Doch die NRW.BANK hat berechnet, dass bis 2030 noch 14 % des Brühler Wohnraums aus der Preisbindung fallen werden. Hier sind in den kommenden Jahren erhebliche Anstrengungen zu unternehmen, damit bezahlbarer Wohnraum nicht zur sozialen Frage in Brühl wird.

Der Rückgang geförderter Wohnungen ist aber kein Randgruppenproblem. Auf einen Wohnberechtigungsschein, der zum Bezug einer Wohnung in Mietpreisbindung berechtigt, haben mehr als 40 % der Brühler Bevölkerung einen Anspruch. Dazu gehören nicht nur Menschen, die Sozialleistungen beziehen oder ältere Menschen mit niedrigen Renten. Auch erwerbstätige Alleinstehende, Auszubildende, Studierende und Familien mit Kindern haben einen Anspruch, wenn ihr verfügbares Einkommen unter einer bestimmten Grenze liegt. Der Rückgang des geförderten Wohnraums trifft die Mitte der Gesellschaft und daher ist dieser Trend nicht nur umzukehren, sondern es muss erheblich mehr Wohnraum zur Kostenmiete entstehen.

Anträge der SPD-Fraktion, verbindliche Quoten an gefördertem Wohnraum in die Bebauungspläne der letzten Jahre aufzunehmen, wurden durch die Ratsmehrheit abgelehnt. Damit sind große Chancen vertan worden, denn so sind zu viele Flächen entwickelt worden, ohne dass dort geförderter Wohnraum entstanden ist. Die SPD-Fraktion hält weiter an ihrer Forderung fest, Quoten für die Entwicklung künftiger Flächen einzuführen.

4. Bei der künftigen Entwicklung von Wohnbauflächen muss stärker auf Aspekte der sozialen, verkehrlichen und digitalen Infrastruktur geachtet werden. Eine Überbelastung von vorhandener Infrastruktur, wie sie über zu viele Jahre insbesondere im Brühler Süden betrieben wurde, muss vermieden werden. Dies gilt vor allem, weil sich der Großteil der Suchräume, die im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geprüft werden, wieder im Brühler Süden befindet. Kitas und speziell auch die Grundschulen in Badorf und Pingsdorf sind an ihre Kapazitätsgrenzen gelangt. Bei der weiteren Entwicklung von Flächen in den südlichen Stadtteilen müssen die Auswirkungen auf den Platzbedarf daher genauer bestimmt werden.
Neue Wohngebiete bedeuten in der Regel auch ein höheres Aufkommen von individuellen Verkehren. Die dafür zu schaffenden Stellplätze nehmen wichtige Flächen in Anspruch, die nicht für Wohnraum zur Verfügung stehen und verteuern dadurch den Wohnungsbau. Die Entwicklung von Wohnbauflächen mit guter Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr und an das Radwegenetz muss daher Vorrang haben. Zu prüfen ist auch, welche Entlastung autofreie Quartiere und aufstockende Bauweise auf öffentlichen Flächen bringen können. Mit dem Stadtbus hat Brühl ein wichtiges Instrument in der Hand, um neue Wohngebiete an den ÖPNV anzuschließen. Die SPD-Fraktion wird die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des ÖPNV auch künftig aktiv vorantreiben.

5. Brühler Wohnungspolitik muss Angebote für die Bedürfnisse verschiedener Personengruppen schaffen. Dazu gehören insbesondere Menschen, die auf mietpreisgebundenen Wohnraum angewiesen sind. Derzeit stehen hier zu viele Menschen in Konkurrenz zueinander, da es derzeit zu wenige derartige Wohnungen gibt.
Es müssen Angebote für Studierende und Auszubildende geschaffen werden. Teilweise leben diese Personen bereits in Brühl und wollen zum Studium oder zur Ausbildung auch nicht fortziehen. Ein erheblicher Teil wird aber auch aus den Universitätsstädten Köln und Bonn auf den Brühler Wohnungsmarkt gedrängt. Hierfür muss neben der Schaffung von kleineren Wohneinheiten auch ein Studentenwohnheim geprüft werden.
Der Bedarf an alternativen Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenhäuser, Behinderten-WGs oder altersgerechtes Wohnen) muss ermittelt und ausreichend realisiert werden. Das Wohnen in Brühler Quartieren soll dem Prinzip folgen, dass Menschen in jeder ihrer Lebensphasen dort leben können. Dazu gehört auch, dass Wohnraum entsprechenden Veränderungen angepasst werden kann. Hier könnte modulares Bauen eine Lösung sein.
Barrierefreiheit ist eine weitere Voraussetzung, damit Menschen in jeder Lebensphase in ihrem Zuhause bleiben können. Sie ist von vornherein in den Planungen zu berücksichtigen, damit die Barrierefreiheit nicht erst bei entsprechendem Bedarf aufwendig und kostenintensiv hergestellt werden muss.
Es ist Ziel der Brühler SPD-Fraktion, die Vielfalt in den Quartieren zu erhalten und zu fördern. Die Schaffung von Wohnungsangeboten, die verschiedene Personengruppen ansprechen, verhindert Verdrängungsprozesse und ist ein wichtiger Beitrag zur Integration.

6. Um die Baukosten gering zu halten und so auch preisgünstigeren Wohnraum anbieten zu können, müssen die derzeit geltenden Standards kritisch hinterfragt werden. Heutige Qualitäts- und Ausstattungsstandards tragen erheblich zur Verteuerung der Baukosten und in der Folge der Mieten bei. Es muss also geprüft werden, ob für be-

stimmte Personengruppen nicht einfachere Standards für bestimmte Lebensphasen ausreichend wären (z.B. bei Studierenden und Auszubildenden). Alternativ können auch Kleinstwohnungen geschaffen werden. Bei geringerer Wohnfläche können höhere Standards realisiert werden, ohne den Mietpreis unerschwinglich werden zu lassen.

Zu hinterfragen ist auch, ob alle Wohngebäude durch eine individuelle Architektenleistung geplant werden müssen. Modulare oder serielle Bauweisen bieten die Möglichkeit kostengünstig zu bauen, den Wohnraum bei Bedarf auch zügig zu erweitern und trotzdem einen qualitativ angemessenen Wohnstandard. Daher wird die SPD-Fraktion den Einsatz dieser Bauweisen in geeigneten Wohngebieten einfordern.

Festzuhalten ist an den bereits seit vielen Jahren geltenden Bauprinzipien, u.a. dem Verzicht auf eine Unterkellerung oder die Verringerung der Fensterflächen. Damit hat Brühl bereits in der Vergangenheit gute Erfahrungen gemacht und Kostensteigerungen zumindest eindämmen können.

Dies sind jedoch nur kleine Beiträge, die auf kommunaler Ebene geleistet werden können. Die größten Kostentreiber sind die strikten Regelungen zu Energieeffizienz, Wärmedämmung, Lärm- und Brandschutz. Daher sind auch die Gesetzgeber auf Landes- und Bundesebene aufgefordert, ihre Beiträge zu leisten, um Bauen wieder günstiger zu machen.

7. Für die Realisierung von ausreichendem Wohnraum sind auch die Spielräume des Bau- und Planungsrechts zu berücksichtigen. Dazu gehören u.a. die Innenverdichtung, die Aufstellung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren oder auch die Ausweisung von Urbanen Gebieten, in denen Wohnbebauung realisiert werden, aber auch Gewerbebetriebe und soziale und kulturelle Einrichtungen geschaffen werden können. Die SPD-Fraktion wird solche Vorhaben unterstützen, sofern sie den hier festgelegten Positionen zum Wohnungsbau entsprechen.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die SPD-Fraktion auch die Möglichkeit der Umwidmung von Flächen prüfen lassen, die derzeit noch nicht als Wohngebiete zur Verfügung stehen. Beispielhaft sei hier die Fläche östlich der Weilerstraße bis zur Bundesbahn genannt.

8. Es ist Aufgabe der Ratsfraktionen, die Brühlerinnen und Brühler von der Notwendigkeit verstärkter Wohnbebauung zu überzeugen. Dabei ist auf die Folgen einer verfehlten Wohnungspolitik hinzuweisen:

- die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus ihren angestammten Quartieren,
- steigende Miet- und Eigentumspreise auch für Normalverdienende,
- der Verlust von selbstbestimmtem Wohnen im Alter, bei Krankheit oder Phasen der Arbeitslosigkeit und
- Einschränkungen der Möglichkeiten den Wohnraum zu wechseln, wenn es die Lebensumstände erfordern.

Die SPD-Fraktion wird darauf drängen, dass der frühzeitigen Bürgerbeteiligung daher in den Planungsprozessen ein erhebliches Augenmerk gewidmet wird. Nur so können die Bedenken von Anwohnerinnen und Anwohnern aufgegriffen werden und in einen konstruktiven Prozess übergeleitet werden. Dies ist insbesondere bei Vorhaben der Innenverdichtung notwendig.

9. Die SPD-Fraktion will das Engagement der Gebausie, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wieder stärken. In den letzten Jahren hat sich die Gebausie, auch aufgrund der finanziellen Situation, weitgehend auf die Wohnungsverwaltung beschränkt. Erst allmählich ändert sich diese Situation auf Grund des politischen Drucks. Die Gebausie muss mit ausreichend personellen und sachlichen Mitteln ausgestattet werden, um aktiv Wohnungsbau betreiben zu können, wie es ihre Aufgabe ist. Die geforderte Flächenvorratspolitik und die Bereitstellung von städtischen Flächen für den Wohnungsbau könnten einen Schritt zu Lösung dieser Problematik bedeuten.

10. Um die zahlreichen Aufgaben auf dem Feld der kommunalen Wohnungspolitik zu bewältigen, bedarf es einer koordinierenden Stelle im Rathaus. Ob dies in Form einer neu zu schaffenden Stabsstelle oder der Übertragung der Aufgaben auf vorhandenes Personal erfolgen kann, muss zunächst geprüft werden. Zu den wesentlichen Aufgaben gehören die Akquise von Mitteln für die Wohnraumförderung und eine Wohnberatung für Menschen, die aufgrund von Veränderungen in ihrem Leben eine andere Wohnform benötigen. Zu leisten wäre auch die Abstimmung von Planungsvorhaben mit den Auswirkungen auf die Infrastruktur. Bei Bedarf ist zudem die Entwicklung von alternativen Wohnkonzepten zu leisten.