

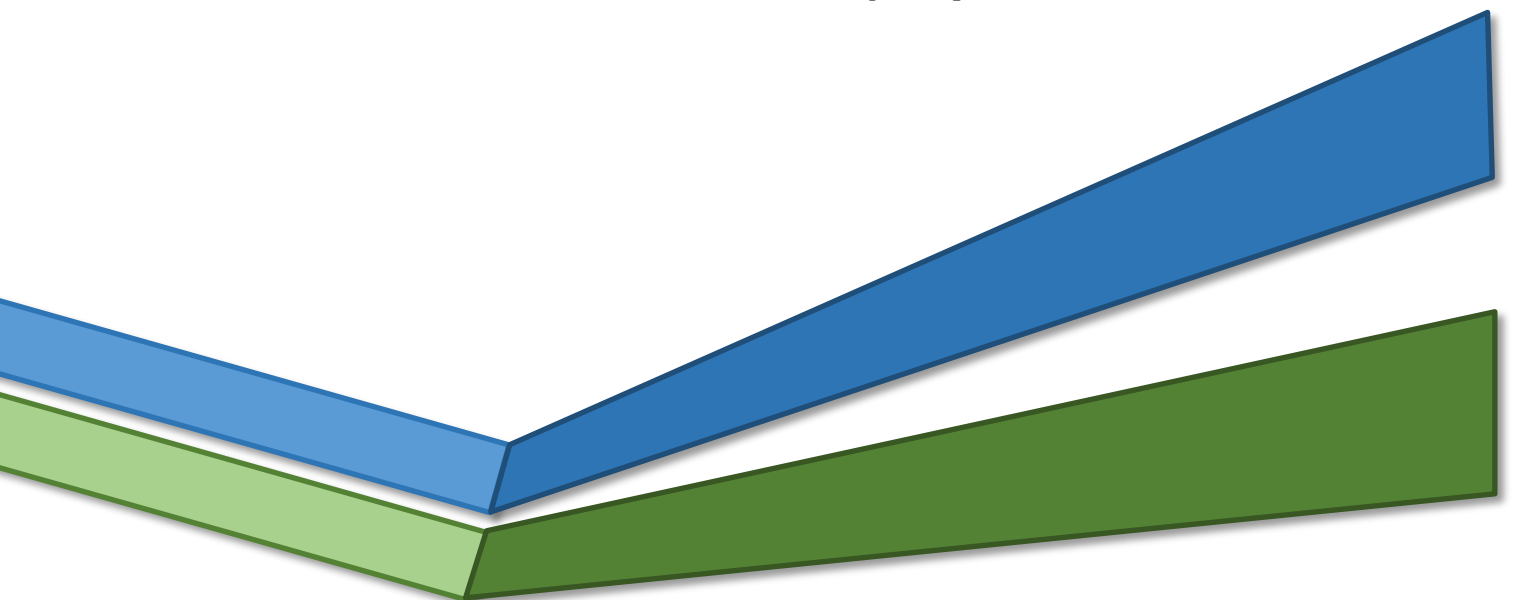


## **WOHNUNGSPOLITISCHES HANDLUNGSKONZEPT DER GEMEINDE NEUNKIRCHEN-SEELSCHEID**

Handlungsstrategie zur Schaffung von bezahlbarem,  
generationengerechtem und energieeffizientem Wohnraum

- vom Rat der Gemeinde am 9. April 2019 einstimmig beschlossen -

Letzte Datenaktualisierung: September 2019

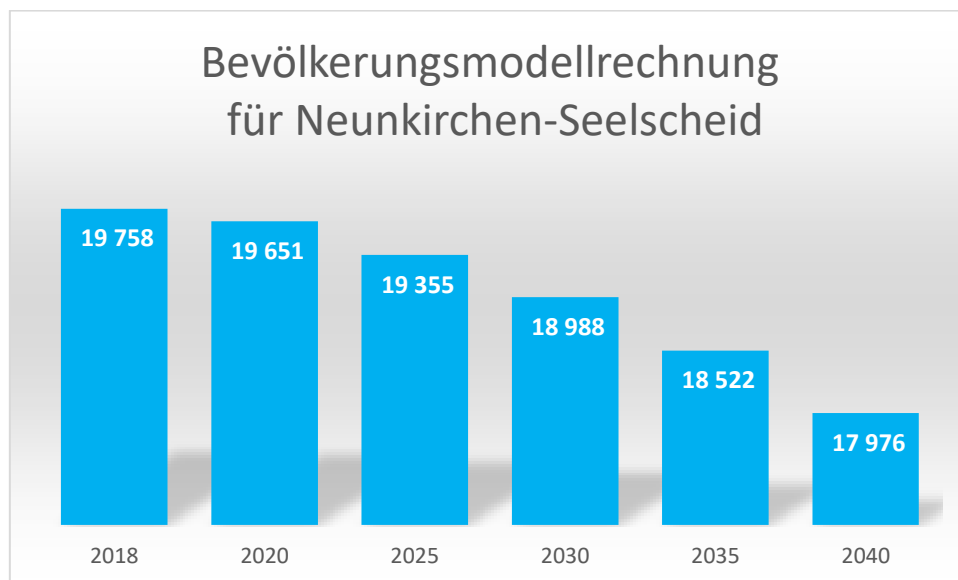


Anlass:

In Zukunft werden kommunale wohnungspolitische Handlungsstrategien als konzeptionelle Grundlage und Voraussetzung für den Einsatz von Wohnraumförderungsmitteln verbindlicher werden. So kann es zukünftig für das Amt für Wohnungsbauförderung des Rhein-Sieg-Kreises als Bewilligungsbehörde im Falle einer Überzeichnung entsprechender Förderprogramme erforderlich werden, Anträge danach zu priorisieren, ob in der jeweiligen Kommunen ein wohnungspolitisches Handlungskonzept vorliegt.

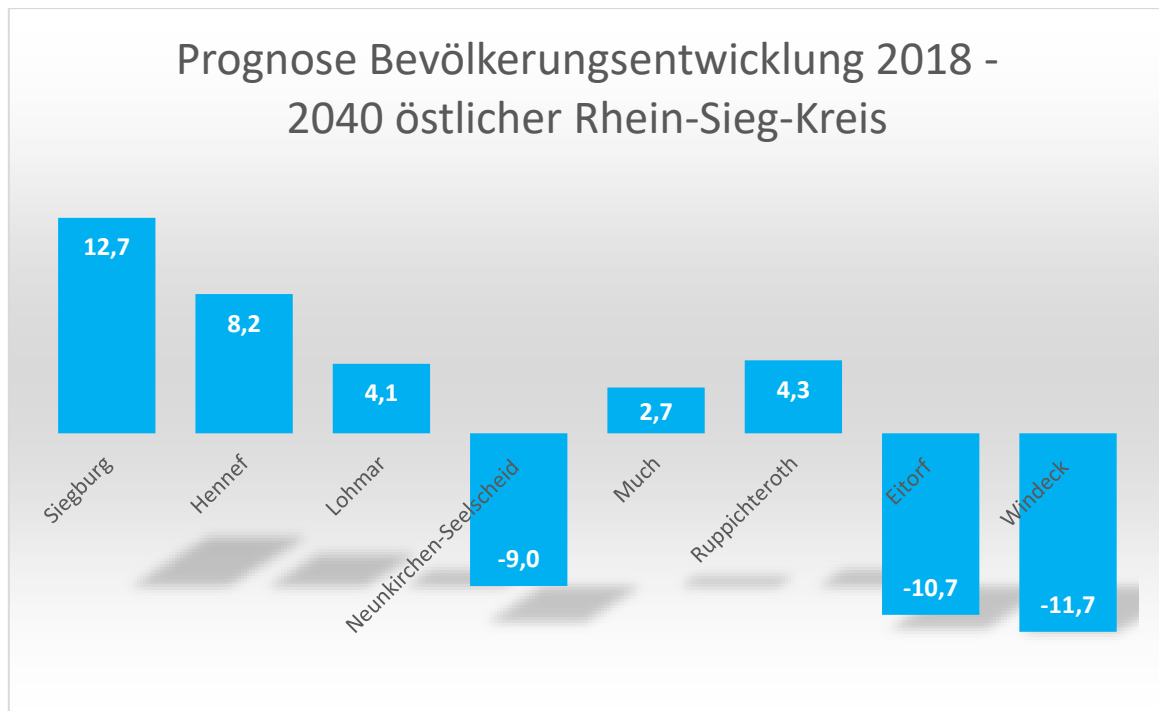
Vorbemerkungen:

Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid partizipiert auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt derzeit an der positiven Bevölkerungsentwicklung, die auch für die nächsten Jahre vorausgesagt wird. Aufgrund der strukturpolitisch begünstigten Lage innerhalb des Rhein-Sieg-Kreises und der Nähe zu Köln und Bonn und somit zur gesamten Metropolregion Rheinland ist die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid ein begehrter Wohnstandort. Prognosen aus dem Jahr 2015 gehen jedoch davon aus, dass Neunkirchen-Seelscheid langfristig mit einem signifikanten Rückgang der Bevölkerung rechnen muss (vgl. Abbildung 1 unten).



**Abbildung 1** Eigene Darstellung, Datenquelle: IT.NRW, Landesdatenbank NRW, Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden 2018 – 2040 (Juli 2019)

Bis zum Jahr 2040 wird demnach ein Rückgang der Bevölkerung um 9,0 % prognostiziert (siehe Abbildung 2 unten).



**Abbildung 2** Eigene Darstellung, Datenquelle: IT.NRW, Landesdatenbank NRW, Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden 2018 – 2040 (Juli 2019)

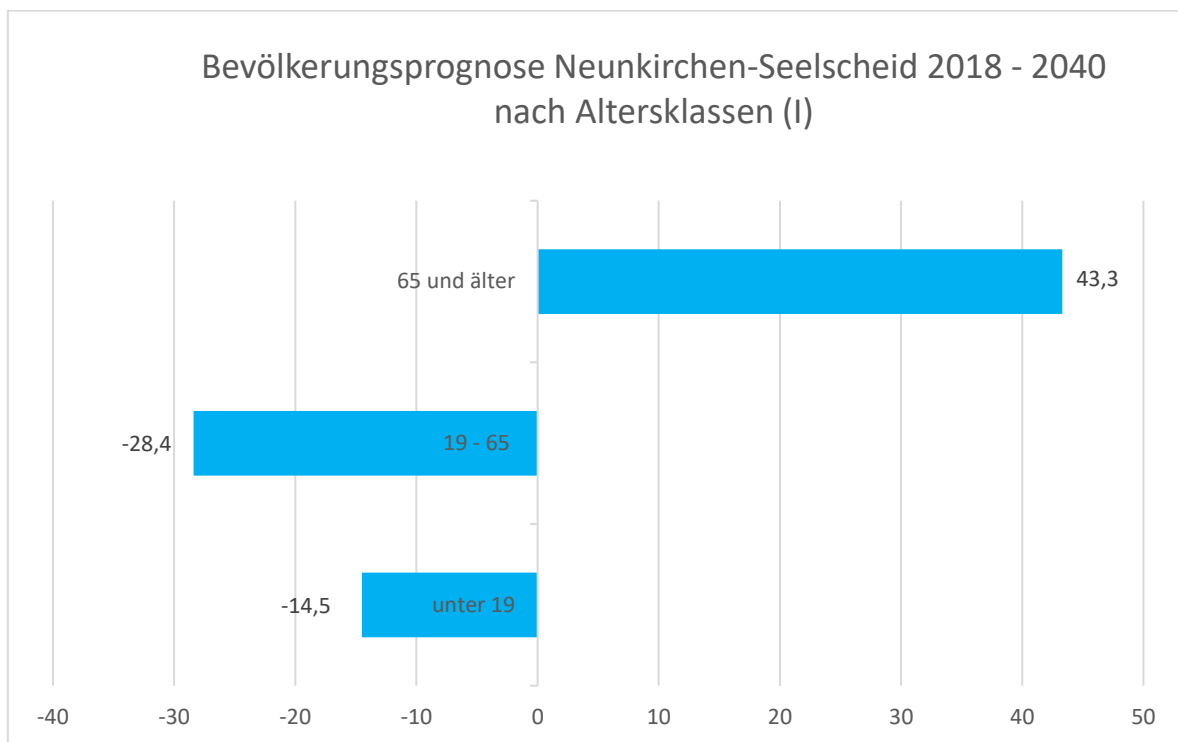
Die Kommunen, die näher an Köln und Bonn liegen, nehmen demnach – mit Ausnahme von Neunkirchen-Seelscheid – bis zum Jahr 2040 an Bevölkerung zu.

Gemäß der „Ziele und Leitlinien der städtebaulichen Gemeindeentwicklung Neunkirchen-Seelscheids“, die der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 20.04.2016 einstimmig beschlossen hat, soll die Gemeinde, angelegt an die Aussagen aus dem Flächennutzungsplan, auf eine Einwohnerzahl von 22.500 wachsen. Die Entwicklung soll moderat über 10 Jahre hin erfolgen. Aufgrund der derzeitigen Entwicklungen und der Prognose durch das Statistische Landesamt IT.NRW muss mittelfristig das Ziel sein, dass Neunkirchen-Seelscheid nicht noch mehr Einwohner verliert als prognostiziert und bestenfalls das Bevölkerungsniveau halten kann. Dafür ist es erforderlich, jetzt die Weichen zu stellen, damit die Belastung durch Steuern und Abgaben pro Kopf nicht noch weiter ansteigt und die Gemeinde durch mehr Einwohner zusätzliche Schlüsselzuweisungen erhält.

Um dem gegenwärtig noch hohen Bedarf in Neunkirchen-Seelscheid nachzukommen, haben Rat und Verwaltung in den letzten Jahren Anstrengungen unternommen, den Ausbau der sozialen Infrastruktur wie bspw. Kita-Plätze, Schulen und offene Ganztagschulen zu ermöglichen. Der weitere Ausbau der sozialen Infrastruktur ist wesentlich, um die Attraktivität der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid zu erhalten und auszubauen. Deswegen werden Investitionen für Schulen und die Errichtung neuer Gruppen in Kindertagesstätten erforderlich sein. Aufgrund der demografischen Entwicklung sind der

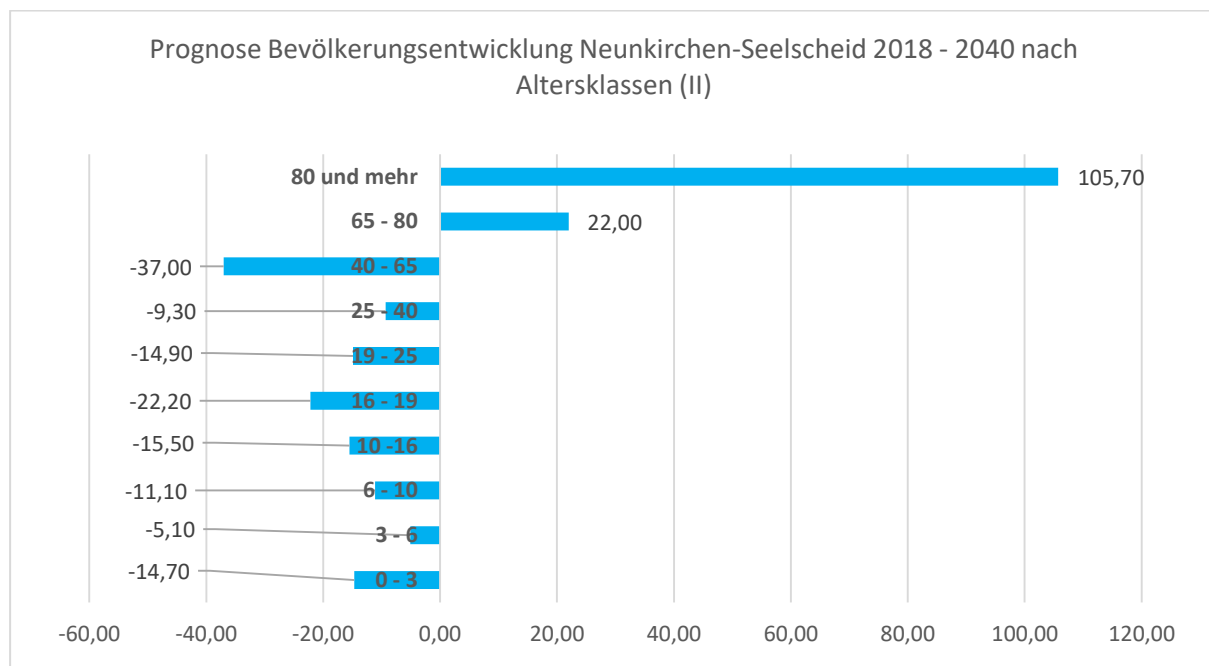
Ausbau und die Einrichtung von Pflege- und Betreuungsangeboten erforderlich. Die Gemeinde unterstützt dies im Rahmen ihrer Möglichkeiten.

Der demografische Wandel macht sich in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid zunehmend bemerkbar. Trotz des Zuzugs von jungen Familien wird die Neunkirchen-Seelscheider Bevölkerung insgesamt immer älter (vgl. Abbildung 3 unten) und damit steigen auch die Anforderungen, zunehmend barrierefreie und den Anforderungen von Senioren genügende Wohnangebote bereitzustellen.



**Abbildung 3** Eigene Darstellung, Datenquelle: IT.NRW, Landesdatenbank NRW, Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden 2018 – 2040 (Juli 2019)

Betrachtet man die Altersklassen kleinteiliger, ergibt sich folgende Prognose:



**Abbildung 3:** Eigene Darstellung, Datenquelle: IT.NRW, Landesdatenbank NRW, Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden 2018 – 2040 (Juli 2019)

Hierbei fällt insbesondere der Anstieg der über 80-jährigen ins Auge. Diese Altersklasse wird gegenüber heute um mehr als das Doppelte ( + 105 % ) zunehmen. Vor diesem Hintergrund muss insbesondere über die Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum nachgedacht werden.

Die steigende Zahl von Single-Haushalten sowie steigende Energiepreise gehören ebenso zu den Faktoren, die vielfältige individuelle Wohnungen mit einem Mindestmaß an Standard und Qualität auch in Zukunft erfordern. Bei der Standortfindung ist auch das soziale Umfeld, d.h. die soziale Einbettung und nicht zuletzt die Verkehrsanbindung von entscheidender Bedeutung.

Bei der Schaffung von Wohnraum wurde in den letzten Jahren mehr und mehr deutlich, dass der Wohnungsmarkt durch die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid nur bedingt beeinflusst wird. Viel wichtiger sind die privaten Grundstücks- und Immobilieneigentümer, die mit ihren Investitionsentscheidungen den Wohnungsmarkt im Wesentlichen beeinflussen. Hinzu kommen aufwendige Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie die sehr angespannte Lage auf dem Arbeitsmarkt, die dazu führt, dass Handwerker nur schwerlich und zu schwer kalkulierbaren Preisen gewonnen werden können.

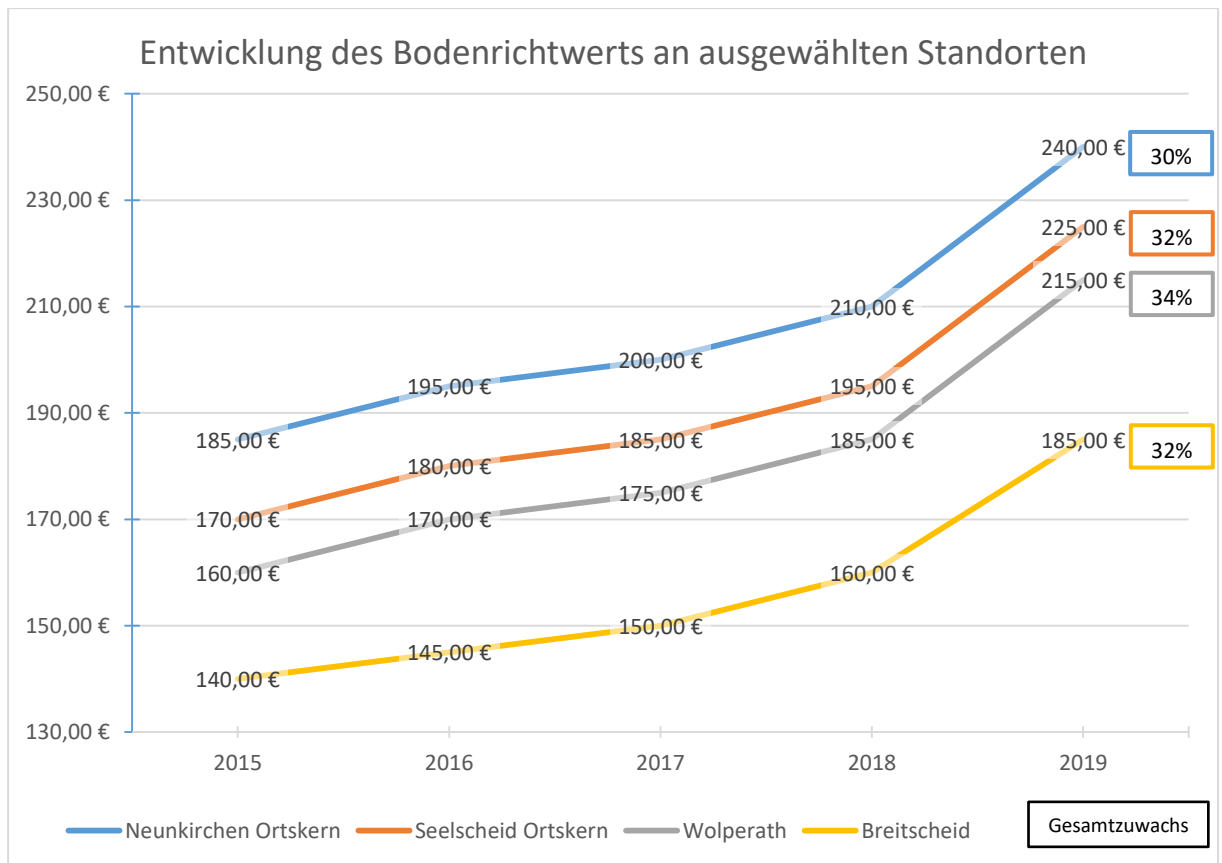
Daher schlägt die Verwaltung die nachfolgende Handlungsstrategie zur Schaffung von bezahlbarem, generationengerechtem und energieeffizientem Wohnraum vor. Dabei geht es nicht nur um die

Schaffung eines konzeptionellen Ansatzes, sondern bereits um die Umsetzung strategisch notwendiger Maßnahmen. Der Fokus liegt im Handeln: Es geht darum, angemessen und umsichtig den gestiegenen Wohnraumbedarf zu decken und dabei konkret und gezielt vorzugehen. Das Wohl der Gemeinde steht auch mit Blick auf den hohen Druck des Wohnraumbedarfs bei allen Handlungsansätzen und -entscheidungen im Mittelpunkt.

Ziel ist dabei, durch die Einbindung verschiedener Akteure wie bspw. der gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften und sich an den Belangen der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid orientierenden Privatinvestoren, Rahmenbedingungen zu schaffen, dass entsprechender Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Geeignete Förderprogramme sind dabei gezielt zu nutzen.

Anhand von vier konkreten Vorgängen der letzten Zeit soll die gestiegene Nachfrage nach Grundstücken und Wohnungen in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid verdeutlicht werden:

- 1) Ein aussagekräftiger Beleg ist das Baulandkataster (gemäß § 200 Absatz 3 Baugesetzbuch) der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, welches Baulücken im Bestand erfasst, deren Eigentümer zu einem Verkauf bereit sind. Bei der erstmaligen Veröffentlichung des Baulandkatasters im Jahr 2013 standen 45 Grundstücke zum Verkauf, im Jahr 2016 noch 30 und derzeit (September 2019) sind es nur noch 2. Die übrigen Grundstücke sind in der Zwischenzeit verkauft und/oder nachfolgend bebaut worden.
- 2) Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist sehr angespannt. Eine Ursache dafür ist, dass seit dem Jahr 2014 über neue Bauungspläne für zwei Wohneinheiten Baurecht geschaffen werden konnte. Dies führt unter anderem dazu, dass die Preise für auf dem Markt verfügbare Grundstücke deutlich gestiegen sind. Alleine seit 2015 ist ein Preisanstieg von im Schnitt über 30 % zu verzeichnen (vgl. Abbildung 4 unten).



**Abbildung 4** Eigene Darstellung, Datenquelle: Bodenrichtwerte ermittelt durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf (Februar 2019)

- 3) Die Entwicklung der letzten Monate und Jahre lässt darauf schließen, dass insbesondere junge Familien mit kleinen Kindern Altbestand erwerben oder ihn von Eltern oder Großeltern übernehmen. Dies trägt wesentlich zu dem gestiegenem, teilweise schwer kalkulierbaren Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen bei.
- 4) Die in den letzten Jahren neu entstandenen, altengerechten und barrierefreien Wohnung am Markt in Neunkirchen, an der Ohlertstraße sowie am Fliederhain in Seelscheid sind ein Beleg dafür, dass eine erhöhte Nachfrage sowohl nach (stationären) Pflegeplätzen als auch nach alternativen Betreuungsformen (betreutem Wohnen, Demenz-WGs sowie Tagespflege) besteht.

Angesichts der aktuell sich abzeichnenden Herausforderungen beschließt der Rat folgende Maßnahmen der wohnungspolitischen Handlungsstrategie:

**1. Unterstützung der Sanierung von Altbauten**

Die Verwaltung setzt die Beratung von Eigentümern fort, die Bestands- und Altbauten sanieren und energieeffizient und barrierefrei herrichten möchten. Die Umweltbeauftragte der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid stellt für Interessierte Kontakt zu entsprechenden Beratungsstellen zur energieeffizienten Altbausanierung her, bspw. zum Energie- und Klimaschutzportal des Rhein-Sieg-Kreises.

**2. Unterstützung zur Nachverdichtung und zur Schließung von Baulücken**

Die Verwaltung setzt die Beratung von Eigentümern und Vorhabenträgern fort, um in den einzelnen Ortschaften Nachverdichtungen zu forcieren und so Baulücken zu schließen. Das Baulückenkataster wird hierzu fortgeführt und fortlaufend aktualisiert werden.

**3. Schaffung von Wohnangeboten in den zentralen Lagen der Ortschaften**

Die Strategie zur Schaffung von kleineren, generationengerechten Wohnungen in zentralen Ortslagen soll fortgesetzt und intensiviert werden. Dies trägt dazu bei, den älteren Bevölkerungsgruppen Wohnangebote in ihrem gewohnten sozialen Umfeld zu unterbreiten und Bestandsimmobilien „frei“ zu geben für junge Familien mit Kindern. Es melden sich insbesondere ältere Menschen, die in ihrem gewohnten Lebensumfeld bleiben wollen, denen ihre derzeitige Immobilie aber zu groß geworden ist.

**4. Neue Wohngebiete**

Angemessen, moderat und dennoch kontinuierlich wird die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid dem Erfordernis der weiteren Baulandentwicklung nachkommen und dabei jeweils den Ausbau der sozialen Infrastruktur berücksichtigen. Die Belange von alternativen Mobilitätsangeboten, Freiraum- und Erholungsfunktionen und nachbarschaftlichen Verknüpfungen sind zu berücksichtigen.

**5. Mehr Bezahlbaren Wohnraum durch geförderten Wohnungsbau schaffen**

Bei allen Maßnahmen wird die Verwaltung beauftragt, unter Berücksichtigung der sozialräumlichen Gegebenheiten vor Ort, Vorschläge zu unterbreiten, damit in angemessener Weise jeweils auch geförderter Wohnraum realisiert werden kann.



## **6. Kontinuierliche Fortentwicklung der wohnungspolitischen Handlungsstrategie**

Angesichts der derzeitigen und sich abzeichnenden weiteren Dynamik auf dem Wohnungsmarkt in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sowie in der Region wird die Verwaltung beauftragt, kontinuierlich weitere Vorschläge zur Fortentwicklung der wohnungspolitischen Handlungsstrategie zu unterbreiten und fortlaufend Konkretisierungen der Maßnahmen vorzuschlagen.

Ergänzung September 2019:

### **Sozialer Wohnungsbau**

Im Bereich des preisgebundenen Wohnraums in der Gemeinde gibt es folgenden Sachstand:

Derzeit (August 2019) gibt es in Neunkirchen-Seelscheid laut Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises 32 suchende Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein, wodurch diese berechtigt sind, eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung zu beziehen. In dem neuen Gebäude der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft (GWG) Troisdorf neben Bürgerbüro/Bücherei an der Driescher Straße sind aktuell noch vier Wohnungen frei, das ebenfalls neue Gebäude der GWG an der Theodor-Körner-Straße ist komplett vermietet. Darüber hinaus entsteht gegenwärtig an der Zeithstraße (Zeithstr. 83) ein Mehrparteienhaus mit 14 preisgebundenen Wohneinheiten. In Wolperath werden an der Hennefer Straße (Hennefer Str. 44 und 44 a) zwei Gebäude mit jeweils sieben preisgebundenen Wohneinheiten gebaut. Somit könnten demnächst – zumindest theoretisch – alle derzeit berechtigten Haushalte mit preisgebundenen Wohnraum versorgt werden.

Stand: 09/2019