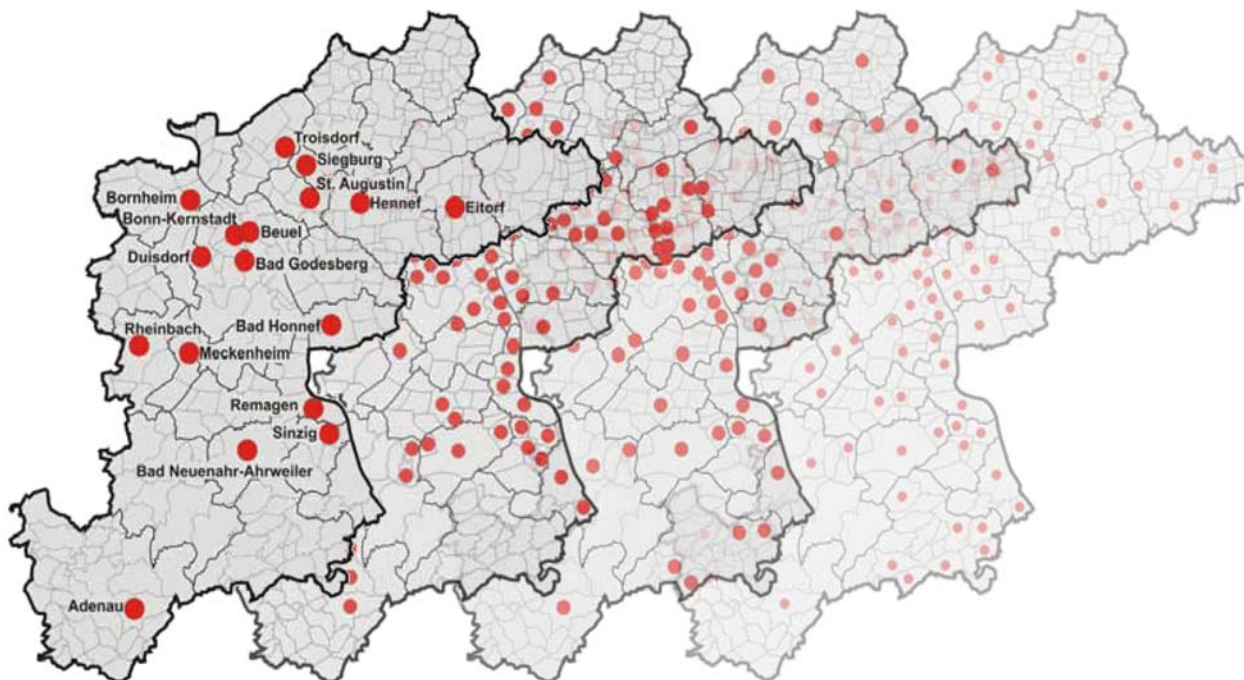




Das Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020

Kurzdarstellung und Umsetzungsstrategie



April 2009

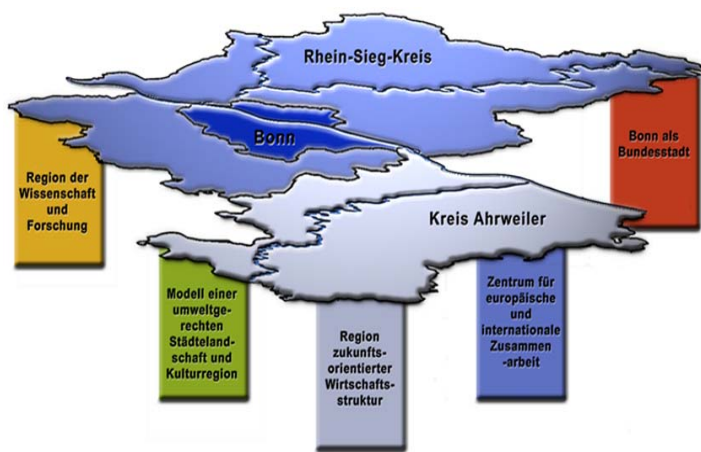
Einleitung

Die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler liegt am südlichen Rand der Metropolregion Rhein-Ruhr. Sie belegt mit ihren mehr als eine Million Einwohnern eine Fläche von 2000 Quadratkilometern in den beiden Bundesländern Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Neben der Bundesstadt Bonn umfasst die Region den angrenzenden Rhein-Sieg-Kreis und den Kreis Ahrweiler. Dem Agglomerationsraum entlang des Rheins mit ober- und mittelzentralen Infrastruktureinrichtungen steht ein vergleichsweise dünn besiedeltes, eher ländlich geprägtes Umland gegenüber, das wichtige Entlastungs- und Freiraumfunktionen erfüllt.

Der Regionale Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak) entstand unmittelbar nach dem Bonn-Berlin-Beschluss – zunächst aus der Not und der Überzeugung heraus, die Folgen dieses Beschlusses für die Region nur solidarisch bewältigen zu können.

Der :rak ist eine freiwillige Kooperationsform, in der die beiden Kreise und alle 28 Kommunen der Region in unterschiedlichen Handlungsfeldern der räumlichen Planung aktiv sind. Ziel ist es, eine nachhaltige Raumentwicklung zu fördern und auf die sich immer rascher ändernden gesellschaftlichen Anforderungen zu reagieren. Der Regionale Arbeitskreis vermittelt zwischen der lokalen Planungshoheit und der Regionalbeziehungswise Landesplanung, indem er durch Informationsaustausch, Kommunikation und Definition gemeinsamer Leitbilder und Qualitätsstandards dazu beiträgt, abgestimmte Projekte auf die kommunale Ebene zu tragen. Die Arbeitsweise des :rak ist durch nicht-formalisierte Verfahren gekennzeichnet, welche sich in Anlehnung an die «Rheinischen Regeln» folgendermaßen charakterisieren lassen:

- den Zuschnitt von Projektprozessen der jeweiligen Problemlage angepasst flexibel gestalten;
- lösbare Aufgaben angehen, um Konflikte frühzeitig zu entschärfen;
- konzertierte Eigenständigkeit: Planungshoheit der Kommunen nicht zur Disposition stellen und sich eigenständig der regionalen Kooperation anschließen;
- externe Moderation für komplexe Problemstellungen einsetzen, um Vertrauen zu schaffen und präzise Ergebnisse zu erzielen.



Mit dem Planungsansatz kooperativer Verfahren haben die Akteure mit dem strukturellen Leitbild des «Fünf-Säulen-Modells» zur inhaltlich-strategischen Positionierung und dem räumlichen Konzept der «dezentralen Konzentration» dafür ein tragfähiges Gerüst geschaffen.

Einen zentralen Schwerpunkt der Arbeit des :rak stellt die nachhaltige und regional abgestimmte Wohnbauentwicklung dar. Dabei werden, besonders durch die Festlegung auf gemeinsame Leitbilder und Qualitätskriterien, Impulse für den Wohnungsbau in der Region gegeben. Seit 1993 setzt die Region dieses Ziel durch das Zusammenspiel

mehrerer Bausteine (regionale Wohnungsmarktuntersuchung, Impulsprogramm für innovativen und zukunftsorientierten Wohnungsbau, Wettbewerbe, regionale Budgetierung der Wohnungsbauförderungsmittel) um.

Die Prognosen zum Bevölkerungswachstum vom Beginn der 1990er Jahre haben sich inzwischen (über-) erfüllt und die Projekte sind abgearbeitet. Allerdings haben sich neue Rahmenbedingungen entwickelt – vor allem durch den demographischen Wandel –, die erfordern, dass die Region dem Thema neu begegnet. Jüngstes Projekt in diesem Handlungsfeld ist das Handlungskonzept Wohnen2020.

Das Handlungskonzept Wohnen 2020

1. Zielsetzung

Eine räumlich differenzierte und zielgruppenspezifische Wohnraum- und Baulandbereitstellung ist ein entscheidendes Argument für die Wahl eines Standortes durch potentielle Zuwanderer in die Region. Ebenso muss ein Angebot an Wohnraum vorgehalten werden, das sich den sich verändernden Wohnbedürfnissen der Bevölkerung über alle Lebensphasen hinweg anpasst, damit eine gesunde Mischung der Bevölkerungsgruppen erhalten bleibt. Des Weiteren muss die nachhaltige Entwicklung von Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen den Gegebenheiten des demographischen Wandels Rechnung tragen.

Das Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020 arbeitet auf eben diese Faktoren hin und wird dadurch die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler langfristig als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort erhalten, stärken und ausbauen. Dabei hat sich die Region unabhängig von administrativen Grenzen durch freiwillige Kooperation und selbst gewählte Kriterien, die vor allem die Berücksichtigung des demographischen Wandels und das Vermindern des Flächenverbrauchs - Angebots- und Nachfrageaspekte - enthalten, einen langfristigen Fahrplan für die Siedlungsentwicklung gegeben: die Ermittlung geeigneter Makrostandortbereiche zur Steuerung der regional bedeutsamen Siedlungsentwicklung.

Zentrale Grundlagen des Handlungskonzepts sind

- die prognostische Abschätzung der künftigen Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte in den Städten und Gemeinden der Region sowie
- die Erfassung unterschiedlichster Nachfragetypen (z.B. „Lebensabschnittserwerber“) und Angebotstypen (z.B. Dorf- und Kleinstadtkerne) und deren Bedeutung für die einzelnen Siedlungsbereiche.

Eine wesentliche Herausforderung des vorliegenden Handlungskonzepts ist darüber hinaus die räumlich konkrete Abstimmung und verortete Zusammenführung

- der Nachfrage nach Wohnraum mit bestimmten qualitativen Bedürfnissen sozialer Gruppen,
- mit dem Angebot der Gemeinden und
- mit den grundsätzlich für regionalbedeutsame Wohnentwicklung geeigneten Standortbereichen.

Mit dieser Zusammenführung wird die künftige Wohnflächenentwicklung der beteiligten Gebietskörperschaften auf einer regionalen Ebene koordiniert, ohne jedoch flächenscharfe Aussagen zu treffen, wo innerhalb der geeigneten Standortbereiche regionalbedeutsame Wohnentwicklung stattfinden soll. Insofern werden der kommunalen Bauleitplanung aus regionaler Sicht geeignete Standortbereiche auf der Ebene von Stadtteilen oder Ortsgemeinden aufgezeigt und Qualitätskriterien vorgegeben, ohne jedoch die planerische Umsetzung der potentiell geeigneten Wohngebiete zu präjudizieren.

2. Vorgehensweise und Methodik des Orientierungsrahmens

Die Erarbeitung des Orientierungsrahmens mit Handlungsempfehlungen zum „Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020“ erfolgte in der langjährig etablierten Arbeitsweise des :rak, durch einen kontinuierlichen Austausch mit den Kommunen und weiteren Betroffenen in der Region (sekundäranalytische, statistische Erhebungen, Befragungen, Expertengespräche u.a.) unter Begleitung eines Teams der TU Kaiserslautern und des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung e.V., Leipzig.

Im Hinblick auf die interkommunale und regionale Abstimmung wurde eine Reihe von Werkstätten mit Beteiligten aus Politik, Planung, und (Bau-)Wirtschaft zu einzelnen Themen-Bereichen unter (externer) Moderation der Universität Bonn durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte eine ständige programmatische Rückkopplung im Rahmen der Lenkungsgruppensitzungen des :rak.

3. Ergebnisse

a) Räumliche Ergebnisse

Für die künftige Ausgestaltung der Wohnbauflächenpolitik bis zum Jahr 2020 werden drei „Entwicklungsvarianten“ verfolgt:

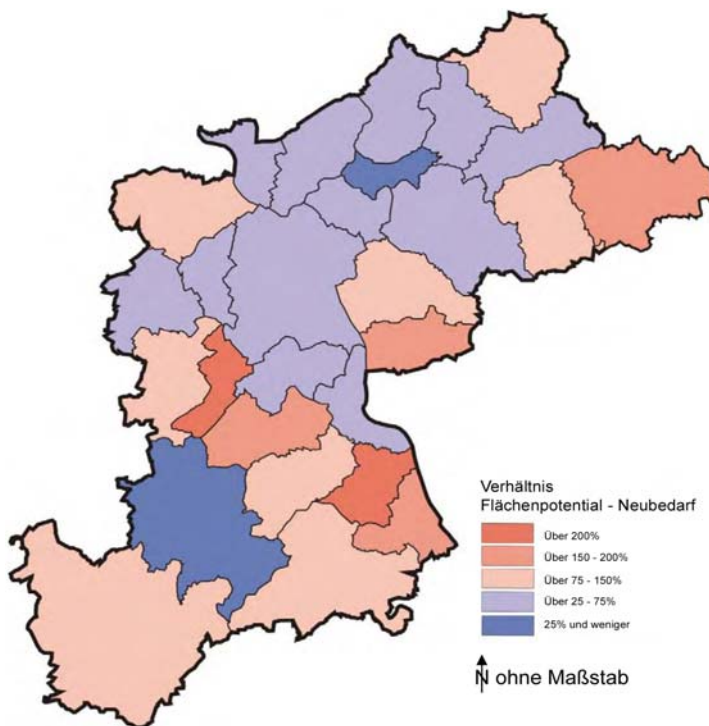
- 1) „Zentrenorientierte Siedlungsentwicklung“: Als Kriterien wurden weiterführende Schulen, Ärzte, Vollsortimenter sowie im Verdichtungsraum eine Mindesteinwohnerzahl und eine Schienenanbindung im Personenverkehr festgelegt.
- 2) „Erreichbarkeitsorientierte Siedlungsentwicklung“: Als Kriterium wurde eine Taktung des öffentlichen Personenverkehrs und die Erreichbarkeit eines Mittelzentrums binnen kurzer Fahrzeit im motorisierten Individualverkehr sowie etwas höherer Fahrzeit im öffentlichen Personenverkehr festgelegt. Hier ist eine deutliche dezentrale Konzentration festzustellen.
- 3) „Grundversorgungsorientierte Siedlungsentwicklung“: Diese Standortbereiche müssen über eine Grundschule, Lebensmittel-SB-Märkte, eine Bäckerei sowie über Direktverbindungen im Schülerverkehr in ein Mittelzentrum verfügen.

Neben diesen Kriterien für sogenannte vollausgestattete „Grundversorgungsstandortbereiche“ gibt es als weitere Kategorie „Standortbereiche mit Basisversorgung“, in denen das Lebensmittelangebot fehlt.

Die regionalbedeutsame Siedlungsentwicklung soll im Verdichtungsraum künftig vor allem an den Standorten der „zentrenorientierten Siedlungsentwicklung“ erfolgen. Ergänzend können bei Bedarf Standortbereiche der „erreichbarkeits- und grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung“ hinzukommen. In stärker ländlich strukturierten Teilräumen der Region sollten neben den Standortbereichen der „zentrenorientierten Entwicklung“ vor allem Standortbereiche, die die Kriterien der „erreichbarkeitsorientierten Siedlungsentwicklung“ erfüllen, für die regionalbedeutsame Wohnentwicklung genutzt werden.

b) Quantitative Ergebnisse

Für die heterogen strukturierten Teilräume der Region zeichnet sich eine differenzierte, Zentren-affine Entwicklung ab. Durch den Abgleich des berechneten Neubaubedarfs mit den regionalbedeutsamen Flächenpotentialen ergeben sich fünf Falltypen, die sich in der Abstufung des Verhältnisses Flächenpotential zu Neubedarf unterscheiden (vgl. Karte).



4. Instrumentelle und qualitative Ansätze

Je nach Aufgabenstellung und räumlicher Situation können die folgenden instrumentellen Ansätze kombiniert werden.

Auf kommunaler Ebene:

- **Marktanalysen** zur quantitativen und qualitativen Nachfrage nach Wohnbauflächen garantieren eine marktgerechte Entwicklung, eine Steigerung der Attraktivität und reduzieren Infrastrukturkosten.
- Die **Analyse von Wohnbauflächenpotentialen** und Bewertung sowie Ermittlung von Flächen nach objektiven Kriterien identifiziert geeignete Flächen und reserviert weniger geeignete Flächen für andere Funktionen.
- **Steigerung der Flächeneffizienz** durch verdichtete Siedlungsstrukturen, die Reduzierung von Leerständen und die Mobilisierung von Baulücken.

Auf interkommunaler Ebene:

- Interkommunale **Wohnbauentwicklungskonzepte** als Grundlage für eine gemeindeübergreifend koordinierte Baulandentwicklung.
- Interkommunal zu entwickelnde und umzusetzende **Wohnbauschwerpunkte** zur Konzentration der Wohnbautätigkeit und dem Entgegenwirken einer dispersen, dezentralen Entwicklung zu Lasten des Freiraums.
- Umfassendes interkommunales **Wohnbauflächenmanagement** für eine schnellere Bereitstellung von Wohnbauflächen.
- **Vertragliche Regelungen**, die gemeinschaftliche Projekte zur Wohnbauentwicklung ermöglichen.

Auf regionaler Ebene:

- **Regionale, von den Gemeinden befüllte Wohnbauflächenpools** mit Kosten-Nutzen-Ausgleich (Erschließungsmaßnahmen vs. Einnahmen aus Grund- und Einkommensteuer).
- **Runde Tische** mit Immobilienexperten, Wohnungsbaugesellschaften, Banken, Bausparkassen sowie regionalen und kommunalen Entscheidungsträgern zum Informationsaustausch, der eine zügige Bereitstellung von Bauland ermöglicht.
- **Neue regionale Steuerungsansätze** zur ressourcenschonenden Baulandentwicklung.

In den unterschiedlichen Marktsegmenten können somit, basierend auf dem Handlungskonzept, regionale Abstimmungen und Ausgleiche erfolgen. Weiterhin wird einer dispersen Siedlungsentwicklung entgegen gewirkt, um Freiräume in ihren vielfältigen Funktionen zu sichern.

5. Umsetzung

a) Strategie

Im Gegensatz zu manchem Strategie-Papier mit wenig Bindung dient das Handlungskonzept Wohnen 2020 der Region als Grundlage für die bereits angelaufene Umsetzungs-Phase. In erster Linie fließt das Handlungskonzept in die bestehenden formellen Planungsinstrumente auf kommunaler (Bauleitplanung) und regionaler (Regionalplanung) Ebene durch eine entsprechende Berücksichtigung als eine wesentliche Grundlage im Planungsprozess ein.

Ferner besteht die Strategie aus 5 zentralen Elementen:

- **Impulsprojekte:** Alle zwei Jahre werden von Kommunen Projekte gemeldet, die - sofern sie sich an den Kriterien des Handlungskonzeptes orientieren - von einem internen Gremium bewertet und mit

dem Prädikat „Impulsprojekt“ beliehen und mittels einer Broschüre sowie einer Wanderausstellung bundesweit als gute Beispiele kommuniziert werden.

- **Impulspreis:** In den Jahren zwischen den Nennungen von Impulsprojekten wird der Impulspreis verliehen. Nennungen können von Bauträgern, Architekten, Stadtplanern etc. eingereicht werden. Die Sieger werden öffentlich ausgezeichnet und werden in der Impulsbroschüre des Folgejahres dargestellt. Hierdurch wird eine breitere Basis für die definierten Qualitäten hergestellt. Akteure, die im Zuge der Konzepterstellung nicht mitwirken konnten - oder wollten -, werden so ebenfalls in die Umsetzung einbezogen.
- **Monitoring:** Gültige Flächennutzungspläne werden auf der Website der Region (www.wohnregion-bonn.de) eingestellt. Einmal jährlich werden Flächenneuausweisungen sowie neue Bebauungspläne und weitere statistische Daten an die Geschäftsstelle des :rak gemeldet und ebenfalls auf der Website dargestellt.
- **Evaluation:** Abgleich der Meldungen aus dem Monitoring mit statistischen Daten, die die Entwicklung der Region widerspiegeln. Wenn eine aufwändigere Datenanalyse notwendig ist, werden externe Dienstleistungen eingekauft.
- Die **Kommunikationsstrategie** besteht aus den im Rahmen der inhaltlichen Elemente beschriebenen Bausteine Broschüre, Wanderausstellung, Internet-Plattform sowie Auftritten beim Bonner Immobilientag. Zentraler Aspekt der Kommunikation ist es, „best practice-Beispiele“ bekannt zu machen und die Wahrnehmung der Inhalte in der Region und die der Region auf größerer räumlicher Bezugsebenen zu erhöhen.

b) Konkrete Maßnahmen

Das Konzept ist bereits die Grundlage für die Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen (z. B. Stadt Bornheim und Gemeinde Wachtberg). Dieses erfolgt treu den Grundsätzen der Zusammenarbeit in der Region allein durch die Beteiligten. Ebenfalls wurden bereits Bauprojekte auf Grundlage des Konzeptes umgesetzt. So wurde die Realisierung eines Mehrgenerationen-Hauses des Vereins „Wahl-Verwandtschaften Bonn e.V.“ in der Bonner Heerstraße städtischerseits auf der Grundlage des Regionalen Handlungskonzeptes Wohnen unterstützt. Ein weiteres Projekt des Vereins ist im Stadtteil Plittersdorf im Entstehen.

Da die Versorgung der Bevölkerung in allen Lebensbereichen ein wichtiges Handlungsziel des :rak ist, ist das Handlungskonzept eingebettet in weitere Konzepte zur Einzelhandelsentwicklung (Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2001 und dessen aktuelle Fortführung).

Um den durch den hohen Wohnungsneubaubedarf in weiten Teilen der Region bestehenden Druck auf den Freiraum zu kanalisieren und zu mindern, wird dem Handlungskonzept derzeit ein Freiraumkonzept angegliedert. Das Konzept ist ausdrücklich für die Bewohner der Region geplant, um die Identifikation mit der Region zu stärken. Dies geschieht durch In-Wert-Setzen des Freiraums und Kommunikation der vorhandenen Potentiale anstelle einer Betrachtung als „Restraum“, um seine Erlebbarkeit zu verbessern.