

Die Linke Bergisch Gladbach OV



An den
Rat der Stadt Bergisch Gladbach
BM-13 Anregungen und Beschwerden
Postfach 20 09 20
51439 Bergisch Gladbach

Bergisch Gladbach, 20.03.2025

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Frank Stein,
anbei übersenden wir Ihnen eine Anregung gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW für
den Ausschuss Anregungen & Beschwerden des Stadtrats Bergisch Gladbach:

Anregung und Bürgerantrag an den Stadtrat Bergisch Gladbach

Bezahlbarer Wohnraum und klimagerechte Stadtentwicklung für Bergisch Gladbach

Um das dringend benötigte Wohnungsbauprojekt auf dem „Wachendorff/Kradepohl-Gelände“ voranzutreiben, regen die Petent:innen, die der Partei Die Linke in Bergisch Gladbach angehören an, dass die Stadt aktiv den Ankauf des gesamten Grundstücks versucht. Bei Scheitern eines Einvernehmens mit der Unternehmensgruppe sollte eine förmliche Enteignungsverfahren eingeleitet werden, um das Gelände im Sinne einer sozialen und klimagerechten Stadtentwicklung zu vergesellschaften.

Das Vorhaben, das ursprünglich nur rund 450 Wohnungen und davon nur 150 geförderten Wohnraum vorsah, ist ins Stocken geraten, nachdem die private Eigentümergruppe des Geländes in wirtschaftliche Schwierigkeiten geriet. Aktuell besteht die Gefahr, dass das Projekt nicht weitergeführt und stattdessen an Dritte verkauft wird – ohne Mitspracherecht der Kommune. Auch besteht die Gefahr, dass es nicht für den Wohnungsbau oder soziale Zwecke genutzt wird, da es bis heute Gewerbefläche ist.

In der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses (STPLA) im März schlug die Stadtverwaltung vor, für das Areal eine städtische Vorkaufsrechtssatzung zu beschließen. Dies würde der Stadt ermöglichen, bei einem Verkauf prioritär zu agieren. Die Petent:innen pochen jedoch auf eine aktivere Rolle der Stadt, um eine sozial gerechte und bezahlbare Wohnraumentwicklung sicherzustellen.

Dafür wurden im Ausschuss folgende Gründe von der Verwaltung und dem Ausschusssprecher vorgetragen, denen sich die Petenten umfassend anschließen und diese als Vorbegründung unserer Anfrage voranstellen, um ein „Interesse der Allgemeinheit“ als Voraussetzung für ein förmliche Enteignungsverfahren und Antrag bei der Enteignungsbehörde NRW bei der Bezirksregierung zu begründen. Im STPLA hieß es zur Begründung eines Vorkaufsrechts in der Satzung: „... Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ... Nur so könne bei einem erneuten Scheitern der privatrechtlichen Entwicklung sichergestellt werden, dass die eigenen Ziele (sozialer Wohnungsbau, Erhalt der historischen Gebäude, Errichtung von Kita, Grundschule, Seniorenheim und Ärztehaus) weiter verfolgt werden ...“. Zudem wurde im Ausschuss betont: „... Es sei jetzt auch gegenüber dem Investor wichtig, ein klares Zeichen zu setzen – das Wachendorff-Areal dürfe nicht wieder Gegenstand von Grundstücksspekulationen werden.“

Wir regen folgendes zum Vorgehen an:

1. Kaufangebot bis Ende 2025

Die Stadt Bergisch Gladbach unterbreitet dem aktuellen Eigentümer des Wachendorff/Kradepohl-Geländes ein transparentes Kaufangebot zum Zweck des Erwerbs für gemeinwohlorientierte Nutzungen. Das Gelände soll prioritär für soziale Infrastruktur, Bildungseinrichtungen und bezahlbaren Wohnraum und zur Denkmalpflege genutzt werden. Der Ankaufsprozess soll bis spätestens Ende 2025 abgeschlossen sein.

2. Enteignungsverfahren ab Januar 2026 bei Scheitern eines Ankaufs

Sollte bis Januar 2026 keine Einigung über den Verkauf erzielt werden, leitet die Stadt ein gesetzlich zulässiges Enteignungsverfahren nach Art. 14 Abs. 3 GG ein. Dieses wird mit Priorität bearbeitet, um eine zügige Realisierung der geplanten Nutzungen zu gewährleisten. Der Abschluss des Verfahrens ist bis Mitte 2026 anzustreben.

3. Umnutzung nach Erwerb

Nach erfolgreichem Ankauf oder Enteignung wird das gesamte Gelände von Gewerbefläche in Wohnbauland in gemischte, sozial und ökologisch ausgerichtete Flächen umgewidmet. Die Umwandlung erfolgt unter städtebaulichen, denkmalschutzgerechten, klimagerechten und sozialen Gesichtspunkten.

4. Nutzungskonzept: Sozialer und ökologischer Leuchtturm

In Zusammenarbeit mit der Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft - RBS und weiteren Akteur:innen wird ein Konzept entwickelt für:

- Bildungs- und Kultureinrichtungen (Kita, Schule, Bürger:innenzentrum, Seniorentreff, ..),
- Freiräume, Urban Gardening, autofrei, Grünflächen mit Spiel- und Sportangeboten, ...
- Diversen Wohnraum: 750 ausschließlich geförderte Wohnungen (aktuelle Kaltmiete max. 8 €/m²), Mehrgenerationenwohnen, Senioren- und inklusive Wohnformen,
- Lokale Gewerbeflächen: Max. 5 % der Fläche für gewerbliche kleinteilige,

inhabergeführte Läden, lokale Dienstleister, Sozialdienste, Vereine, Ärzte oder Handwerksbetriebe. Keine großen Betreiber:innengesellschaften, Filialist:innen oder Konzerne.

Eigentumsbindung: Alle Wohn- und Sozialimmobilien verbleiben dauerhaft in kommunalem Eigentum oder bei einer gemeinwohlorientierten Gesellschaft (z. B. RBS). Privatisierungen sind ausgeschlossen.

Rahmenbedingungen:

5. 100% sozial, bezahlbar und lebenswert

Alle 750 Wohneinheiten werden durch öffentliche Fördermittel finanziert und einem gemeinnützigen Zweck zugeführt.

6. 100 % klimaneutral und zukunftsfähig

- Klimaneutraler Geschossbau: Umsetzung nach Cradle-to-Cradle-Prinzipien, energieeffizient und mit regenerativen Energien (Solaranlagen, Wärmepumpen, Fernwärmeanschlussprüfung, Wasserkreislauf, ...).
- Berücksichtigung und Verbesserung des Mikroklimas Stadtmitte durch Begrünung der gesamten Anlage und feuchten grünen Dächern.
- Beitrag zur dezentralen Energie- und Wärmeversorgung
- Begrünte Dachflächen zur Verbesserung des Mikroklimas und dezentralen Energieerzeugung.
- Barrierefreiheit, Fahrradinfrastruktur und Elektromobilität als Standard.

7. 100% lebendiges Quartier: Sozial, Generationen, barrierefrei und inklusiv

- Vermeidung von Bausünden: Durch Mischnutzung, lebendige Erdgeschosszonen und soziale Treffpunkte.
- Konfliktprävention: Attraktive Gemeinschaftsflächen und bezahlbarer Wohnraum für diverse Einkommensgruppen.

8. 100% demokratische Teilhabe: Von der Planung zur Selbstverwaltung

- Bürger:innenrat: Frühzeitige Bürger:inneneteiligung an der Planung und Begleitung der Baumaßnahmen.
- Bewohner:innenrat: Nach Fertigstellung übernimmt ein gewählter Rat die Mitverwaltung des Quartiers in Kooperation mit der Kommune und kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und beteiligte bürgerschaftliche Baugenoss:innenenschaft.
- Genoss:innenschaftsmodell: Langfristige Übertragung von Entscheidungskompetenzen an die Bewohner:innenschaft und bürgerschaftliche Baugenoss:innenschaft.

Begründung: Rechtliche Grundlage: Enteignungen zum Wohle der Allgemeinheit sind gemäß Art. 14 Abs. 3 GG zulässig. Die aktuelle Wohnungsnot in Bergisch Gladbach (nur 0%-6 % bezahlbare Wohnungen verfügbar) erfordert ein entschlossenes Handeln. Die Stadt hat jahrelang eine aktive Wohnraumpolitik vernachlässigt, was zu explodierenden Bodenpreisen und einer Spekulationsspirale führte.

Ökologische und soziale Dringlichkeit:

- Der Bedarf an klimagerechtem und bezahlbarem Wohnraum für alle und insbesondere für Senioren und Menschen mit Handicap übersteigt das aktuelle Angebot um ein Vielfaches.
- Durch direkte kommunale Steuerung kann eine dauerhafte Sozialbindung, klimaneutrale Bauweise und offene soziale Struktur sichergestellt werden.

Wirtschaftliche Machbarkeit:

- Die Umwidmung von Gewerbeflächen im Innenbereich ist kosteneffizienter als Neulanderschließungen in ökologisch wertvollen Grünflächen im Außenbereich.
- Fördermittel für sozialen Wohnungsbau und Klimaschutz
- Fördermittel aus dem Finanzpaket und Sondervermögen Infrastruktur, Klimaschutz
- Teilfinanzierung durch bürgerschaftliche Baugenoss:innenschaft und Genoss:innenchaftsanteile.
- Langfristige Mieteinnahmen sichern die Refinanzierung.

Innovationspotenzial:

- Das Projekt setzt bautechnische und soziale Maßstäbe für partizipative, klimaneutrale Stadtentwicklung und vermeidet vergangene Fehler durch frühe Bürgerbeteiligung.

Empfehlung:

- Juristische Prüfung der Enteignungsvoraussetzungen.
- Einbindung von Fördermitteln des Landes und Bundes für Klimaschutz und Sozialwohnungen.
- Einbindung bei der Finanzierung von Teilerkauf in ein Genoss:innenschaftsmodell.
- Kein Verkauf an kommerzielle und profitorientierte Investoren und keine Privatisierungsmodelle wie PPP oder andere.

Diese Anregung verbindet soziale Gerechtigkeit, Anforderung an mehr bezahlbaren Wohnraum für alle, ökologische Verantwortung, dezentrale Energie und Wärmeversorgung, Mikroklimaverbesserung, verkehrspolitische Neuorientierung, Generationengerechtigkeit, Inklusion und demokratische Innovation – zentrale Säulen einer zukunftsfähigen Stadtpolitik.

Mit freundlichen Grüßen,