

Stadt Schwerte  
Der Bürgermeister

<b>Drucksache-Nr.:</b>	<b>IX/0499</b>
Datum:	29.11.2016
Status:	öffentlich
<b>Freigabedatum:</b>	<b>09.12.2016</b>

Bereich/Az:  
Stadtplanung und Umwelt / 61

### Sitzungsvorlage

für die Beratung im:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
<b>Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt</b>	17.01.2017	öffentlich
<b>Generationenausschuss</b>	09.02.2017	öffentlich
<b>Rat</b>	22.02.2017	öffentlich

### Betreff

Kommunales Handlungskonzept Wohnen

### Produkte

009-001-001 Räumliche Planung und Entwicklung

### Beschlussvorschlag:

1. Das Kommunale Handlungskonzept Wohnen wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist als Abwägungsgrundlage und Handlungsleitfaden bei zukünftigen Entscheidungen zu berücksichtigen. Den aus der Analyse abgeleiteten Zielen und Handlungsfeldern für den Schwerter Wohnungsmarkt wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Arbeiten auf Grundlage des Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen unter Beteiligung wesentlicher Akteure fortzuführen.

Im Auftrag

Mork

## Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 19.11.2015 beschlossen, die Erstellung eines Handlungskonzepts Wohnen (Drucks.-Nr.: IX/0283) durch ein externes Ingenieurbüro zu beauftragen. Mit dieser Aufgabe wurde das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) im Dezember 2015 beauftragt.

Bereits im Jahr 2012 hat die Stadt Schwerte einen Runden Tisch Wohnungsmarkt gegründet, um mit Akteuren aus den Wohnungsbaugenossenschaften, dem Verein Haus und Grund, der Ökumenischen Zentrale, dem Mieterverein, dem Gutachterausschuss des Kreises Unna, den Stadtwerken Schwerte GmbH, der Sparkasse und Volksbank Perspektiven und Handlungsfelder für den Schwerter Wohnungsmarkt zu entwickeln. Die Studie legt einen Schwerpunkt auf die kommenden Herausforderungen im Wohnungsneubau.

Das nunmehr vorgelegte Kommunale Handlungskonzept Wohnen (**Anlage 1**) baut auf den Ergebnissen des Runden Tisches Wohnungsmarkt auf, konzentriert sich aber ebenfalls auf den Wohnungsbestand. Ziel des Handlungskonzeptes ist es, die zukünftigen Entwicklungen am Wohnungsmarkt aufzuzeigen und als mittelfristig angelegtes Arbeitsprogramm die damit verbundenen Herausforderungen in den verschiedenen Handlungsfeldern zu benennen. Als Voraussetzung für die Akquise von Fördergeldern fordert das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV) die Erstellung eines gesamtstädtischen Handlungskonzepts Wohnen.

Das Handlungskonzept Wohnen wurde in einem intensiven Beteiligungsprozess mit allen relevanten Akteursgruppen erarbeitet. Hierzu wurde ein Begleitgremium mit Vertretern der Politik, der Stadt und Kreisverwaltung, der Wohnungsgenossenschaften, der Finanzierungsinstitute sowie weiteren aktiven Akteuren gebildet, um wohnungswirtschaftlichen Sachverstand einzubinden, konsensuale Zielsetzungen zu erarbeiten, Instrumente passgenau zu entwickeln und die Mitwirkungsbereitschaft der Akteure bei der Umsetzung des Konzeptes sicherzustellen.

Im Ergebnis der Analyse lassen sich differenzierte Aussagen über die quantitativen und qualitativen zukünftigen Wohnungsbedarfe treffen. Am Schwerter Wohnungsmarkt ergibt sich für den kurzfristigen Zeitkorridor bis zum Jahr 2020 ein Bedarf von knapp 900 Wohnungen. Dies entspricht einem jährlichen Bedarf von knapp 180 Wohnungen und macht kurzfristig eine deutliche Erhöhung der Bautätigkeit notwendig. Zeitnah sollte sich die Neubautätigkeit an dem Niveau der Fertigstellungszahlen von Anfang der 2000er Jahre (durchschnittlich 172 Wohneinheiten im Zeitraum von 2000 bis 2005) orientieren.

Langfristig ist der Wohnraumbedarf allerdings deutlich geringer einzuschätzen und die Bautätigkeit am derzeitigen Baufertigstellungsniveau (durchschnittlich 45 Wohneinheiten im Zeitraum von 2010 bis 2015) auszurichten. Dies ist sowohl mit der nicht über das Jahr 2020 hinaus prognostizierbaren Entwicklung der Flüchtlingszahlen, als auch mit dem Rückgang der demografisch bedingten Zusatznachfrage (aktuell durch einen Trend zu kleineren Haushalten) zu begründen.

Gerade aufgrund der vom Land Nordrhein-Westfalen prognostizierten Flüchtlingszuwanderung (inklusive Familiennachzug) steigt der Wohnraumbedarf kurzfristig bis zum Jahr 2020 vor allem im Segment der Mietwohnungen, da die Bedarfe aufgrund der Flüchtlingszuwanderung in diesem Prognosemodell dem Segment der Mietwohnungen zugeordnet wurden. Im Segment der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern besteht bis zum Jahr 2020 ein Bedarf von rd. 100 Wohnungen jährlich. Auffällig dabei ist, dass mehr als zwei Drittel der Bedarfe im Geschosswohnungsbau auf den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau fallen.

Im Eigenheimsegment besteht im Zeitraum von 2015 bis 2020 ein jährlicher Bedarf von 74 Wohnungen, langfristig liegt der jährliche Bedarf in diesem Segment hingegen bei ca. 15 Wohneinheiten. In diesem Segment sollten auch zukünftig die Nischenprodukte der freifinanzierten und öffentlich geförderten Mieteigenheime Berücksichtigung finden.

Aus der Analyse wurden sechs Handlungsfelder abgeleitet, die eine relevante Rolle für den Wohnungsmarkt und dessen Entwicklung in der Zukunft spielen:

**Handlungsfeld 1** beschäftigt sich mit der Qualifizierung des Mietwohnungsbestands auf Quartiers-ebene. In Schwerte fehlt es im Bestand insbesondere an großen, modernen, flexiblen Wohnungen für gut verdienende Paare oder Familien sowie barrierearme Wohnungen für ältere Menschen. Weiterhin wurde identifiziert, dass Altbestände in gewachsenen Quartieren teilweise einer umfassenden Erneuerung unterzogen werden sollten. Dabei ist darauf zu achten, dass die gewachsenen sozialen Strukturen erhalten bleiben. Die Beauftragung einer Quartiersanalyse über Stärken und Schwächen sowie einer energetischen Sanierung wird sowohl von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) als auch von der Sozialen Wohnraumförderung NRW gefördert.

**Handlungsfeld 2** konzentriert sich auf die Erweiterung der Wohnungsangebote im Bereich altengerechte Wohnungen. Die Schaffung von Wohnalternativen für ältere Menschen zur Unterstützung des Generationenwechsels wird in Zukunft ein wichtiges Thema für die Stadt Schwerte sein. Ein Großteil der Flächen im innerstädtischen Bereich befindet sich in privater Hand. Hier gilt es die Eigentümer zu aktivieren, um den Wohnungsbau voranzutreiben. Die Auswirkungen des Nachfrageüberschusses für innenstadtnahes, barrierearmes Wohnen machen sich auch im Segment der älteren Einfamilienhausgebiete bemerkbar; hier gerät der Generationenwechsel ins Stocken und es können wenig junge Familien nachziehen.

**Handlungsfeld 3** beschreibt die bedarfsgerechte Umsetzung der sozialen Wohnraumversorgung. Während die Mietpreisbindungen der geförderten Wohnungen im Stadtgebiet in den kommenden Jahren auslaufen, steigt gleichzeitig der Bedarf an solchen Wohnungen. Das Konzept empfiehlt kurzfristig die Bautätigkeit in dem Segment zu erhöhen, um den Bedarf zu decken. Dabei sollte bei der Herstellung der Wohnungen auf ein breites Angebot für unterschiedliche Zielgruppen (kinderreiche Familien, Singles, Paare etc.) geachtet werden. Das Konzept weist hierbei ausdrücklich darauf hin, die Marktnische der geförderten Einfamilienhäuser zu berücksichtigen. Ein zu empfehlendes Instrument stellt hierbei die mittelbare Belegung dar. Dieses Instrument der Wohnraumförderung bietet die Möglichkeit, Miet- und Belegungsbindungen von Neubauprojekten auf andere Bestandswohnungen zu übertragen, weshalb sich das Instrument vorzugsweise an Eigentümer größerer Wohnungsbestände richtet.

**Handlungsfeld 4** beleuchtet die Bereitstellung von Wohnbauland für einen bedarfsgerechten Neubau von Mietwohnungen und Eigenheimen. Das Konzept geht davon aus, dass pro Hektar Netto-Wohnbaufläche rund 22 Eigenheime bzw. 55 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden können (dies entspricht bei den Eigenheimen einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwa 460 m<sup>2</sup>). Somit würden auf Grundlage der ermittelten Wohnraumbedarfe ein Flächenbedarf von 10,3 ha für das Segment der Eigenheime und 9,9 ha für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Die im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesenen 20,7 ha würden für diesen ermittelten Bedarf demnach ausreichen. Das Konzept empfiehlt eine Potentialanalyse zur Entwicklung innerstädtischer Flächen, insbesondere bei den Flächentypen „Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre“, „zu Wohnzwecken dienliche Brachflächen“ und „Baulücken“.

**Handlungsfeld 5** fokussiert die Stärkung des Stadtimages mithilfe des Merkmals Denkmalschutz. Ziel soll sein, bei den Eigentümern das Interesse am Schutz und einer Reaktivierung ursprünglicher Fassaden zu wecken. Das Konzept weist auf diverse Fördermöglichkeiten etwa der NRW.BANK hin. Hier kommt der Stadt Schwerte eine Koordinierungs- und Beratungsfunktion zu.

**Handlungsfeld 6** betont die Fortführung des begonnenen kommunikativen Prozesses und Installation eines Monitorings der einzelnen Maßnahmen. Es wird empfohlen, ein Begleitgremium zu schaffen, oder den Runden Tisch Wohnungsmarkt fortzuführen und durch regelmäßige Treffen den Umsetzungsprozess des Handlungskonzepts Wohnen zu begleiten. Ziel des Monitorings ist es, Aussagen zur Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebots sowie zur Wohnungsnachfrage treffen zu können. Es wird der Stadt Schwerte empfohlen, die Auswertung der Indikatoren alle drei Jahre vorzunehmen und daraus einen Wohnungsmarktbericht zu erstellen.

### **Rechtliche Einordnung:**

Das Kommunale Handlungskonzept Wohnen ist ein informelles Instrument der Stadtentwicklung. Je nach Planungsinhalt und Planungsziel wird die informelle Planung unter Beteiligung und Mitwirkung von Bürgern, bestimmten Gruppierungen oder Interessensträgern erarbeitet. Handlungskonzepte zielen darauf ab, Maßnahmen in eine langfristige, auf die Gesamtstadt ausgerichtete Strategie einzubinden.

Das Handlungskonzept Wohnen ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, das als informelles Steuerungsinstrument Entwicklungsschwerpunkte und Leitlinien für die mittel- bis langfristige Planung einer Stadt formuliert. Neben der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung ist es ein wichtiges Instrument der Stadtplanung.

Planungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB haben keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Sie haben jedoch eine interne Bindungswirkung und weitere Wirkungen (z.B. Abwägungsmaterial in der Bauleitplanung, Vorkaufsrechtssatzung in Gebieten mit beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen, Ausformung unbestimmter Rechtsbegriffe im Rahmen von § 33 und § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, Ausformung von Zielen und Zwecken der Sanierung, des Stadtumbaus und der Sozialen Stadt). Diese Wirkungen sind jedoch vom Vorliegen bestimmter formeller und materieller Voraussetzungen abhängig: Die informelle Planung muss vom Rat der Stadt Schwerte beschlossen worden sein. Die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung sowie die Anforderungen an das Abwägungsgebot sind im Rahmen der informellen Planung und Beteiligung gewahrt worden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für das erstellte Konzept belaufen sich auf insgesamt 26.850 EUR inkl. Mehrwertsteuer. Aus dem Konzept folgen weitere Empfehlungen für Maßnahmen wie oben bereits dargestellt. Sämtliche im Konzept dargestellten Maßnahmen sind förderfähig. Die Verwaltung ist bestrebt, die Fördermöglichkeiten umfänglich auszuschöpfen.

### **Gleichstellungsbelange:**

Gleichstellungsbelange werden nicht berührt.

### **Anlagen:**

- Kommunales Handlungskonzept Wohnen Schwerte