

Beschlussvorlage

Handlungsprogramm Wohnen

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 1 - Alt-Remscheid	29.05.2012	Vorberatung
1	Jugendrat	10.01.2012	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 2 - Süd	22.08.2012	Vorberatung
1	Bezirksvertretung 4 - Lüttringhausen	30.05.2012	Vorberatung
1	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Wohnen	05.06.2012	Vorberatung
1	Ausschuss für Bauen und Denkmalpflege	18.06.2012	Vorberatung
1	Ausschuss für Bürger, Umwelt, Klimaschutz und Ordnung	06.06.2012	Vorberatung
1	Ausschuss für Schule und Sport	19.06.2012	Kenntnisnahme
1	Integrationsausschuss	12.06.2012	Kenntnisnahme
1	Ausschuss für Kultur und Weiterbildung	31.01.2012	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 3 - Lennep	28.03.2012	Vorberatung
1	Jugendhilfeausschuss	13.06.2012	Kenntnisnahme
1	Seniorenbeirat	24.05.2012	Kenntnisnahme
1	Beirat für die Gleichstellung der Menschen mit Behinderungen	07.03.2012	Kenntnisnahme
1	Haupt- und Finanzausschuss	14.06.2012	Vorberatung
1	Rat	28.06.2012	Entscheidung
1	Naturschutzbeirat	25.06.2013	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Dringlichkeitsbeschluss / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

Federführung

4.12 Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften

Beteiligte Stellen

2.51 Jugend

3.31 Umwelt

3.63 Bauordnung und Bauleitplanung

Beschlussvorschlag

1. Das Handlungsprogramm Wohnen wird als Grundlage der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung und der Prioritäten der Wohnraumförderung beschlossen.
2. Die einzelnen Handlungsempfehlungen sollen von der Verwaltung umgesetzt werden, sofern die Stadt im Konzept als Akteur für die Umsetzung genannt ist.
3. Das Konzept ist spätestens nach fünf Jahren fortzuschreiben.

Finanzielle Folgen und Auswirkungen**Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren****Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten****Produkt(e)**

keine Produktrelevanz

Begründung

Grundlage:

In seiner Sitzung am 05.05.2011 hatte der Haupt- und Finanzausschuss die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des vhw-Gutachtens ein integriertes, praxisorientiertes und raumbezogenes Handlungsprogramm unter den Voraussetzungen der Bestandsanpassung, des Leerstandsmanagements, der energetischen Sanierung und des notwendigen Neubaubedarfs zu erstellen.

Des Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt, zielgruppengerechte und quartiersbezogene Beteiligungsverfahren für eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Bezug auf das Gutachten und

das Handlungsprogramm, beispielsweise ähnlich der umfassenden Bürgerbeteiligung zum „Stadtumbau West“ im Stadtteil Honsberg, zu entwickeln und anzuwenden.

Aufstellungsverfahren/Ablauf:

Zwischen Mai und Dezember 2011 haben drei Sitzungen der Arbeitsgruppe zur Erarbeitung des Handlungsprogramms Wohnen, die auch den Erarbeitungsprozess des vhw-Gutachtens begleitet hat, stattgefunden. Die Arbeitsgruppe bestand neben Vertretern aus den beteiligten Fachdiensten der Verwaltung aus folgenden Akteuren des Remscheider Wohnungsmarktes:

- GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid
- Stadtparkasse Remscheid
- Stadtwerke Remscheid GmbH
- Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Niederlassung Düsseldorf
- Haus und Grund Remscheid und Umgebung e. V.
- Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG
- Immeo Wohnen Service GmbH
- Rücker Immobilien AG
- Architekten Edelhoff/Reska GEWO-Bau GmbH
- Knebes Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co. Kommanditgesellschaft

Der Entwurf des Konzeptes wurde im November im Rahmen von fünf Bürgerforen, die von Herr David R. Froessler, Geschäftsführer der Innovationsagentur Stadtumbau NRW, moderiert worden sind, der Öffentlichkeit präsentiert und zur Diskussion gestellt. Die in den Veranstaltungen vorgetragenen Anregungen wurden von Herrn Froessler zusammengefasst (siehe Anlage 3) und sind in die weitere Bearbeitung des Konzeptes eingeflossen. Anschließend wurden die formulierten Empfehlungen in einem abschließenden Treffen der Arbeitsgruppe im Dezember 2011 vorgestellt, diskutiert und beschlossen.

Zu 1.:

In den Wohnraumförderungsprogrammen des Landes NRW wurde in den letzten Jahren von den Kommunen gefordert, sich mit dem lokalen Wohnungsmarkt auseinanderzusetzen und praxisnahe Wohnungspolitische Handlungskonzepte zu entwickeln. In Kommunen mit einem geringem Neubaubedarf und einer weiter anzunehmenden negativen Bevölkerungsentwicklung, wie es in Remscheid der Fall ist, „...soll der Einsatz von Fördermitteln für die Neuschaffung von Mietwohnungen nur in begründeten Fällen erfolgen, z. B. bei Umsetzung von Maßnahmen aus einem Handlungskonzept...“. „Die Kommunen sind daher aufgefordert, kommunalpolitisch abgestimmte örtliche Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft und anderer Wohnungsmarktakteure zu entwickeln.“ (Wohnraumförderungsprogramm NRW 2011, S. 7) Einzelne Wohnungsbauprojekte, die im Rahmen der Wohnraumförderung gefördert werden sollen, sind deshalb in integrierte Konzepte einzubetten und auch darüber zu begründen. Die Erstellung von integrierten Konzepten ist bei anderen Förderprogrammen wie dem Stadtumbau West bereits heute Fördergrundlage.

Die im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen formulierten Handlungsempfehlungen dienen jedoch nicht nur als Argumentationsgrundlage für einzelne Projekte im Rahmen der Wohnraumförderung, sondern sollen auch Strategien für eine zukunftsfähige und ausgewogene kommunale Wohnungsmarktentwicklung formulieren. Besonders in Zeiten schrumpfender Einwohnerzahlen, einem fortschreitenden demografischen Wandel der Gesellschaft und eines damit verbundenen sinkenden Wohnraumbedarfes ist die differenzierte Untersuchung und Bewertung des hiesigen Wohnungs- und Wohneigentumsmarktes von enormer Wichtigkeit. Bereits heute liegt die Leerstandsquote auf dem Remscheider Wohnungsmarkt nach aktuellen Erkenntnissen bei 7,4% (Stand 22.06.2011). Die Entwicklungen in einem Wohnungsmarkt mit

sinkender Nachfrage sind vielschichtig und verlaufen kleinräumig zum Teil gegenläufig. Wenn es in einem Wohnungsmarkt mit starker Nachfrage in erster Linie um eine Erweiterung des Wohnbauflächenangebotes geht, steht in einem schwächeren Immobilienmarkt, wie dem in Remscheid, dagegen die Anpassung des Bestandes im Vordergrund. Obwohl im Saldo ein Wohnflächenüberhang zu verzeichnen ist, besteht auf Grund der veränderten Bedürfnisse in einzelnen Segmente ein Neubaubedarf (wenn auch in geringem Maße). Die besondere Herausforderung besteht darin über eine Untersuchung der aktuellen Situation und dem prognostizierten veränderten Bedarf Wohnquartiere und Wohnformen mit Zukunftspotential herauszuarbeiten. Dem gegenüber stehen Überhänge in anderen Quartieren und Wohnformen, für die auf der Grundlage des Wohnungspolitischen Handlungskonzeptes konzeptionelle Lösungen erarbeitet werden müssen.

Das vorliegende Konzept bewertet zukünftige Entwicklungschancen des Remscheider Immobilienmarktes und stellt somit eine wichtige Entscheidungsgrundlage für Politik, Verwaltung und die Akteure des Remscheider Wohnungsmarktes dar.

Zu 2.:

Die Spanne der im Handlungsprogramm Wohnen formulierten Handlungsempfehlungen reicht von übergeordneten Empfehlungen, wie dem Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung durch die Stadt Remscheid, über die Beschreibung des Aufbaus von Netzwerken oder Beratungsangeboten, die sich in erster Linie an private Hauseigentümer richten, bis hin zu konkreten Empfehlungen zum Wohnungsneubau und dem Umgang mit Wohnungsbeständen, die eher von Wohnungsunternehmen umgesetzt werden.

Nicht bei allen beschriebenen Handlungsempfehlungen wird sich deren Umsetzung in einigen Jahren eindeutig messen lassen. Insbesondere im Themenfeld der Wohnraumförderung werden über die Empfehlungen Handlungsweisen beschrieben, die nicht im Detail messbar sind, sondern eher eine bindende Wirkung für künftige Entscheidungsprozesse haben sollen.

Grundsätzlich muss darauf hingewiesen werden, dass die Stadt Remscheid auf die Umsetzung einzelner Handlungsempfehlungen, insbesondere auf die Anpassung des Wohnungsbestandes, nur geringen Einfluss nehmen kann, da die Stadt selbst kein aktiver Marktteilnehmer ist. In anderen Bereichen wird die sehr schwierige finanzielle Situation der Stadt die Umsetzung Handlungsansätze erschweren. Dies betrifft insbesondere den Aufbau von weiteren Beratungsangeboten oder Netzwerken, für die die Stadt Personal bereitstellen müsste. In solchen Fällen muss von städtischer Seite die Suche nach Partnern aus der Wirtschaft oder Fördermöglichkeiten, wie der Förderung eines Quartiersmanagers durch die KfW-Bank, intensiviert werden.

Mit Hilfe der Tabellen auf den Seiten 49 und 50 des Handlungsprogrammes lassen sich die einzelnen Handlungsempfehlungen den fünf räumlichen Handlungsschwerpunkten (Anhang Karte 6 zentrale Handlungsräume), den vier Handlungsfeldern Leerstandsmanagement, notwendiger Neubaubedarf, Bestandsanpassung und Energetische Sanierung und den beteiligten Akteuren zuordnen.

Zu 3.:

Mit der Umsetzung einzelner Handlungsempfehlungen, wie dem Einstieg in die Wohnungsmarktbeobachtung sollen aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt erfasst werden. Die Erkenntnisse der Wohnungsmarktbeobachtung werden in regelmäßigen Abständen in Form eines Wohnungsmarktberichtes oder Wohnungsmarktbarometers veröffentlicht.

Auf Grundlage der kontinuierlichen Beobachtung der Entwicklungen am Remscheider Wohnungsmarkt sollten die Ziele und Handlungsempfehlungen angepasst werden.

Deshalb schlägt die Verwaltung vor, das Handlungsprogramm Wohnen alle fünf Jahre fortzuschreiben und im Rahmen der Fortschreibung die Datenbasis zu aktualisieren und die Zielstruktur auf Grundlage der Analysen und den realen Entwicklungen anzupassen.

Weitere Informationen können dem beiliegenden Konzept entnommen werden.

Beschluss:

Der Rat der Stadt beschließt das Handlungsprogramms Wohnen, die Umsetzung der im Handlungsprogramm formulierten Handlungsempfehlungen und die Fortschreibung des Konzeptes in spätestens fünf Jahren. Zukünftige räumliche Planungen müssen auf Grundlage des vorliegenden Handlungsprogrammes erstellt werden. Abweichungen sind zu begründen.

Die Bezirksvertretungen, der Haupt- und Finanzausschuss, der Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Wohnen, der Ausschuss für Bauen und Denkmalpflege und der Ausschuss für Bürger, Umwelt, Klimaschutz und Ordnung sprechen entsprechende Empfehlungen zu den einzelnen Beschlüssen aus.

Der Jugendrat, die genannten Beiräte und die übrigen genannten Ausschüsse nehmen das Handlungsprogramm Wohnen zur Kenntnis.

In Vertretung

Dr. Henkelmann
Beigeordneter

Kenntnis genommen

Wilding
Oberbürgermeisterin

Anlage(n)

- 1 - Handlungsprogramm Wohnen Konzept
 - 2 - Handlungsprogramm Wohnen Anlagen
 - 3 - Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung
- EinmalV_14_1534-S.1_Handl.progr.Wohnen