

Beschlussvorlage

Ergänzung zur Drucksache 14/1534 Handlungsprogramm Wohnen - Abwägung einer Anregung

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Wohnen	05.06.2012	Vorberatung
1	Beirat für die Gleichstellung der Menschen mit Behinderungen	07.03.2012	Kenntnisnahme
1	Seniorenbeirat	24.05.2012	Kenntnisnahme
1	Ausschuss für Bauen und Denkmalpflege	18.06.2012	Vorberatung
1	Bezirksvertretung 3 - Lennep	28.03.2012	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	12.06.2012	Kenntnisnahme
1	Jugendrat	05.06.2012	Kenntnisnahme
1	Haupt- und Finanzausschuss	14.06.2012	Vorberatung
1	Jugendhilfeausschuss	13.06.2012	Kenntnisnahme
1	Rat	28.06.2012	Entscheidung

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

Der Anregung der Wohnungsbaugesellschaft, den Bereich Teichstraße, Am Weyerhofsfeld und Röntgenstraße in die zentralen Handlungsräume zu übernehmen, wird nicht gefolgt.

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**Anlass:**

Ein in Remscheid ansässiges Wohnungsbaunternehmen hat mit Schreiben vom 24.01.2012 sinngemäß wie folgt zum aktuellen Entwurf des Handlungsprogramm Wohnen Stellung genommen:

Wie wir von unserem Architekten erfahren, fand mit Ihnen ein Gespräch über das in Aufstellung befindliche „Handlungsprogramm Wohnen“ statt.

Wie Ihnen der von uns beauftragte Architekt erläuterte, planen wir eine umfangreiche Erneuerung unseres Altbaubestandes sowie Neubauten im Bereich Teichstraße, Am Weyerhofsfeld und Röntgenstraße in Remscheid Lennep.

Da wir über eine relativ zeitnahe Realisierung der Maßnahmen nachdenken, bitten wir um Aufnahme in die Prioritätsstufe 1 des Handlungskonzeptes.

(Anm.: gemeint ist vermutlich die Abgrenzung der zentralen Wohnlagen, Karte 5 im Anhang des Handlungsprogrammes, und damit auch der zentralen Handlungsräume, Karte 6 im Anhang des Handlungsprogrammes, um den genannten Flächen zu erweitern.)

Empfehlung:

Die Verwaltung schlägt vor, der Anregung die Abgrenzungen um die genannten Flächen zu erweitern, nicht zu folgen, da die Rahmenbedingungen für eine Erweiterung der zentralen Wohnlagen um die genannten Flächen nach der durchgeführten Analyse nicht gegeben sind.

Aussagen des Handlungsprogramm Wohnen:

Im Handlungsprogramm Wohnen werden die Rahmenbedingungen der zentralen Wohnlagen auf S. 39f u.a. wie folgt beschrieben:

„Die zentralen, verdichteten Wohnlagen prägen das Image und das Bild einer Stadt. In Remscheid sind genau in diesen Stadtquartieren die größte Anzahl an Leerständen und soziostrukturellen Probleme, wie Arbeitslosigkeit der Bewohner und z.T. ein sehr hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund zu verzeichnen...

... Die bauliche Dichte, die gleichzeitig fehlenden Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten, die günstigen Mieten und die gute Versorgungsstruktur, tragen dazu bei, dass diese Quartiere insbesondere für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen ein nachgefragter Wohnstandort sind. Dies hat zur Folge, dass bei zu starker Ausprägung sozialer schwächerer Strukturen und den damit verbundenen Auswirkungen auf das Stadtbild, diese Quartiere von anderen Milieus kaum nachgefragt werden.“

Im Rahmen der Erarbeitung des Handlungsprogrammes wurden auf Grundlage einer gesamtstädtischen Analyse die Abgrenzungen für die Handlungsschwerpunkte (Handlungsprogramm Wohnen, Anhang Karte 5) und damit auch für die zentralen Handlungsräume (Handlungsprogramm Wohnen, Anhang Karte 6) herausgearbeitet.

Für die Bewertung der zentralen Handlungsräume wurden u.a. die Quote der leer stehenden Wohnungen (Handlungsprogramm Wohnen, Anhang Karte 1), die sozio-ökonomischen Aussagen des zuvor erarbeiteten vhw-Gutachtens, sowie die Aussagen der im Jahr 2008 erstellten Clusteranalyse herangezogen.

Bewertung der o.g. Fläche:

Der Projektstandort, bzw. der Stadtteil Stadtgarten in dem dieser liegt, wird mit Hilfe der vorliegenden Daten wie folgt bewertet.

- Die Leerstandsquote lag am Stichtag 22.06.2011 mit unter 3% deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (Quelle: Handlungsprogramm Wohnen, Anhang Karte 1 / Baublock 503_114)
- Die Arbeitslosenquote lag 2008 leicht unter dem Durchschnitt (Quelle: vhw-Gutachten, S. 32 / Stadtteil 503)
- Der Anteil der EW mit Migrationshintergrund lag 2009 mit 9-18 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 26,51% (Quelle: vhw-Gutachten, S. 53 / Baublock 503_114)
- Der Kaufkraftindex liegt knapp über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (Quelle: vhw-Gutachten, S. 85 / Baublock 503_114)

Die 2008 durchgeführte Clusteranalyse macht u.a. folgende Aussagen zum Stadtteil Stadtgarten:

- Städtebauliche Kurzcharakterisierung: Stadtgarten ist geprägt durch einen Siedlungswohnungsbau der 20er Jahre mit gründerzeitlichen Wohngebäuden und bergischen Schieferhausgebäuden. Attraktive Platzsituationen heben den Stadtteil städtebaulich zudem hervor.
- Einstufung laut explorativer Clusteranalyse: Der Stadtteil wurde hinsichtlich seines sozioökonomischen Status als unterdurchschnittlich eingestuft.
- Inhaltliche Verfeinerung: Das Ergebnis der explorativen Analyse wird im Falle des Stadtteils Stadtgarten inhaltlich nicht mitgetragen, da sich allenfalls an Einzelindikatoren eine leichte sozioökonomische Unterdurchschnittlichkeit ablesen lässt und das städtebauliche Bild eher positiv auffällt.

**Fazit:**

Mit Hilfe der Abgrenzung zentraler Handlungsräume sollen für zentrale Wohnlagen, in denen Defizite bezüglich der Gebäudebestände und den Wohnumfeldqualitäten bestehen, die aber gleichzeitig wichtige Strukturen im Stadtgefüge darstellen, besondere Fördermöglichkeiten zur Bestandsentwicklung aufgezeigt werden.

Da der Projektstandort nach fast allen Analyse Kriterien als „unauffällig“, bzw. eher überdurchschnittlich bewertet wird, schlägt die Verwaltung vor aus fachlicher Sicht auf eine Erweiterung der zentralen Handlungsräume an dieser Stelle zu verzichten.

Ziel sollte sein, wie es im Handlungsprogramm beschrieben ist, die knappen Ressourcen in den Quartieren mit offensichtlichem Bedarf zu bündeln.

Alternativer Lösungsansatz:

Das Unternehmen kann sich, wenn das Handlungsprogramm von den politischen Gremien beschlossen wurde, auf Grundlage der Handlungsempfehlung 10 (Wohnraumförderung nach vhw-Stadtraumanalyse) des Handlungsprogrammes um Mittel der Wohnraumförderung bemühen. Diese sagt aus:

„Bedingung für den Zugang zu Mitteln der Wohnraumförderung ist eine gute oder sehr gute Infrastrukturausstattung des Projektstandorts. Als Entscheidungsgrundlage wurde von vhw im Rahmen des Gutachtens von April 2011(S. 80-84) eine zielgruppenorientierte Stadtraumanalyse durchgeführt, in der die Erreichbarkeit von zielgruppenspezifischen Infrastrukturen bewertet wurde. Im Rahmen der Analyse wurde die Erreichbarkeit der relevanten Infrastrukturen für die Zielgruppen Senioren, Familien mit Kindern, und kleine Haushalte ermittelt. Die auf die Zielgruppen bezogenen Aussagen der Analyse sind bei der inhaltlichen Ausgestaltung (beabsichtigte Bewohnergruppen) des zu fördernden Projektes zu berücksichtigen.“

Das vhw-Gutachten bescheinigt dem Projektstandort eine gute bis sehr gute Infrastrukturausstattung für alle Zielgruppen.

Aufgrund der integrierten Lage und der Tatsache, dass offensichtlich auch eine Förderung von Maßnahmen im Bestand angestrebt wird, können bei der Begründung zur Beantragung von Fördermitteln der Wohnraumförderung auch die Handlungsempfehlungen 13 (Koppelung von Rückbau und Neubauförderung), 14 (weniger Förderung von Neubaumaßnahmen) und 15 (Verstärkte Förderung von Modernisierungsinvestitionen und Ersatzneubau) herangezogen werden.

Der Beschluss ist vom Rat zu fassen.

Die Bezirksvertretung Lennep , 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 eine entsprechende Empfehlung zu diesem Beschluss aus.

Der Jugendrat, die genannten Beiräte und die übrigen genannten Ausschüsse nehmen die vorliegende Beschlussvorlage zur Kenntnis.

In Vertretung

Dr. Henkelmann
Beigeordneter

Kenntnis genommen:

Wilding
Oberbürgermeisterin

Anlage(n)

- 1 - Anregung Wohnungsbaugesellschaft
- 2 - BKR Clusteranalyse 2008