

Mitteilungsvorlage

Handlungsprogramm zum wohnungspolitischen Handlungskonzept; Geplante Errichtung von Mieteinfamilienhäusern in Bergisch Born, Schwarzer Weg

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Ausschuss für Bauen und Denkmalpflege	05.06.2012	Kenntnisnahme
1	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Wohnen	05.06.2012	Kenntnisnahme
1	Ausschuss für Bürger, Umwelt, Klimaschutz und Ordnung	06.06.2012	Kenntnisnahme
1	Integrationsausschuss	12.06.2012	Kenntnisnahme
1	Haupt- und Finanzausschuss	14.06.2012	Kenntnisnahme
1	Rat	28.06.2012	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 3 - Lennep	29.08.2012	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Beteiligte Stellen

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

keine

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten
entfällt

Produkt(e)

keine Produktrelevanz

Mitteilung der Verwaltung

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Ein Immobilienunternehmen plant in Bergisch Born am Schwarzen Weg im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 495 2. Änderung die Errichtung von 16 – 24 Mieteinfamilienhäusern mit einer Wohnfläche von jeweils 94 – 112 m² (vgl. Drucksache 14/1968). Die Vorhaben sollen u.a. aus Wohnungsbauförderungsmitteln des Landes finanziert werden. Ein Vermietbarkeitstest auf mehreren einschlägigen Internetseiten zeigte eine hohe Nachfrage nach dem geplanten Wohnungsangebot. Der Wohnungsvermittlung liegen entsprechende Bürgeranfragen vor.

Nach den Vorgaben des Wohnungsbauförderungsprogramms 2012 werden den Bewilligungsbehörden die Mittel zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum und von Mietwohnungen jeweils budgetiert zugewiesen. Die Höhe Budgets für die Förderung von Wohneigentum richtet sich u.a. nach der Zuordnung der Gemeinde zu einem der Bedarfsniveaus (Remscheid: unterdurchschnittliches Bedarfsniveau). Die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen soll sich auf die Städte und Gemeinden mit einem hohen oder überdurchschnittlichen Bedarfsniveau auf dem Mietwohnungsmarkt konzentrieren. In Städten und Gemeinden mit – im Verhältnis zum Landesdurchschnitt – niedrigem Bedarfsniveau (darunter Remscheid) soll der Einsatz von Fördermitteln für die Neuschaffung von Mietwohnungen nur in begründeten Fällen erfolgen, z. B. bei Umsetzung von Maßnahmen aus einem kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzept, bei Abriss- und Ersatzmaßnahmen sowie bei der Umsetzung von Wohnkonzepten für Senioren und Menschen mit Behinderung.

Das Handlungsprogramm Wohnen - Entwurf (s. Drucksache 14/1534) verfolgt vor dem Hintergrund der Entspannung des Remscheider Wohnungsmarktes und der weiteren Bedarfsentwicklung die Zielsetzung, die vorhandenen Wohnlagen und die örtliche Infrastruktur zu stärken. Dazu werden in den hier relevanten Themenfeldern die folgenden Ziele vorgeschlagen:

Ziele des Themenfeldes Neubaubedarf und Flächenentwicklung:

- Mehr Innenentwicklung als Bauen auf der grünen Wiese
- Remscheid wird die Entwicklung von Wohnbauflächen mit sehr guten Lagequalitäten und einer sehr guten Infrastrukturversorgung vorantreiben
- Die Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen erfolgt entsprechend der Bedarfsentwicklung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Bei der Ergänzung der Wohnbauflächen soll vorhandene technische, soziale und versorgende Infrastruktur zur Verringerung von Investitionskosten und zur längerfristigen Auslastung der vorhandenen Infrastruktur genutzt werden.
- Im Sinne der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die Siedlungsschwerpunkte erfahren die Hofschaften, Streu- und sonstigen Splittersiedlungen keine Außenerweiterung, um eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern.

Ziele der Wohnraumförderung:

- Ausbau der Barrierefreiheit, bzw. seniorenrechter und für Menschen mit Behinderungen geeigneter Wohnformen
- Sicherstellung der Wohnraumversorgung für Menschen mit Marktzugangsproblemen am Mietwohnungsmarkt
- Konzentration der Förderung auf die Zielgruppen der älteren Haushalte und Familien
- Die Realisierung von Projekten auf vorhandenen Flächenpotenzialen an integrierten Standorten
- Die Realisierung von Projekten an Standorten mit sehr guter Infrastrukturversorgung für die Zielgruppe der späteren Bewohner des Objektes. Dies ermöglicht kurze Wege für die Nutzer und sichert vorhandene Infrastrukturen
- Mehr Belegungsrechte durch Förderung von Modernisierungsmaßnahmen und weniger durch Neubau sichern

Wenngleich das Handlungsprogramm Wohnen eine wohnbauliche Nutzung des Vorhabengrundstücks wegen seiner Lage im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht grundsätzlich ausschließt, relativieren einige der genannten Ziele eine Übereinstimmung der angestrebten Förderung mit dem Leitbild des Handlungsprogramms, das der Bestandsentwicklung und Nachnutzung von integrierten Standorten mit guter Infrastrukturversorgung eine Priorität einräumt. Andererseits sind im Umfeld des Vorhabens die infrastrukturellen Voraussetzungen grundsätzlich gegeben. Ein Kindergarten, eine Schule und ein Einzelhandelsbetrieb liegen in fußläufiger Entfernung. Die Erschließung der Fläche ist gesichert.

Im Übrigen geht das Handlungsprogramm Wohnen wegen fehlender Datengrundlagen nicht auf die Sonderform „Mietfamilienhaus“ bzw. den segmentbezogenen Bedarf ein. Einen allgemeinen Hinweis auf die Bedarfssituation gibt die Aussage des Konzeptes zum geförderten Wohnungsbau. Auf Grundlage der Wohnungssuchenden-Statistik der Wohnraumförderung besteht zurzeit insbesondere bei den Einzimmerappartements und den Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern ein Bedarf, der über frei finanzierte Mitwohnungen im preisgünstigen Segment offensichtlich nicht voll gedeckt werden kann (vgl. S. 37 des Handlungskonzeptes).

Zur Beurteilung des Vorhabens können ferner die Handlungsempfehlungen Nr. 14 „Weniger Förderung von Neubaumaßnahmen“ und Nr. 23 „Neubau von leistbaren EFH, Reihen- und Doppelhäusern“ herangezogen werden. Allerdings stellen sie mit der Empfehlung, auf die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen zu verzichten und andererseits Flächen für leistbare Familienheime zur Verfügung zu stellen, verschiedene Aspekte des Vorhabens am Schwarzen Weg gegeneinander.

Aufgrund der örtlichen Infrastrukturausstattung und des geringen Angebotes an Mieteigenheimen am Remscheider Wohnungsmarkt befürwortet die Verwaltung eine Förderung des Vorhabens.

In Vertretung

Dr. Henkelmann
Beigeordneter

Kenntnis genommen

Wilding
Oberbürgermeisterin