

Mitteilungsvorlage

**Aktuelles Wohnbauflächenangebot in Remscheid
- Anfrage der CDU**

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Ausschuss für Bauen und Denkmalpflege	18.03.2014	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Beteiligte Stellen

0.10 Verwaltungssteuerung
0.11 Personal und Organisation

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)

Mitteilung der Verwaltung

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Die CDU-Fraktion fragte in der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Denkmalpflege am 28.05.2013 nach aktuellen Angeboten preisgünstiger sowie hochwertiger und barrierefreier städtischer Flächen und Grundstücke für Wohnbebauung in Remscheid und inwieweit Wohnbebauung im inneren Bereich der Stadt möglich sei.

Da diese Fragestellung einerseits eine umfassende Analyse des Wohnbauflächenangebotes in der Stadt erfordert und sich andererseits die Angebotsqualität nach der jeweiligen Nachfrage einschätzen lässt, sollte sie nach Auffassung der Verwaltung im Rahmen der beabsichtigten Fortschreibung des Handlungsprogramms Wohnen (vgl. Drucksache 14/4026) beantwortet werden.

Im Vorgriff darauf ist im Folgenden das Wohnbau-/flächenangebot in der Stadt Remscheid auf der Grundlage der fortgeschriebenen Daten des Siedlungsmonitoring 2012 in einer kurzen, vorläufigen Übersicht dargestellt:

Wohnbaupotenziale in Remscheid

	gesamt,		darunter im Stadtbezirk:							
	Anzahl/		I		II		III		IV	
	ha	WE	ha	WE	ha	WE	ha	WE	ha	WE
in Baulücken (hier: Anzahl)	166	346								
in Reserveflächen (> 0,2 ha)	75,2	1284	19,6	357	13,3	277	31,4	489	11,1	166
darunter: mit guter Infrastrukturausstattung										
1) mit mittlerer Infrastrukturausstattung	9,9	260	3,4	67	3,4	96	1,8	66	1,4	31
mit einfacher Infrastrukturausstattung	41,3	671	10,2	204	1,7	48	28,1	403	1,3	16
bisher ohne Bewertung	20,9	291	4,6	56	5,9	93	1,6	20	8,8	122
darunter: in guter Wohnlage (nach Mietspiegel)	3,1	62	0,5	17	2,3	40	-	-	0,3	5
in mittlerer Wohnlage	30,7	432	2,7	28	5,4	87	22,1	306	0,5	11
in einfacher Wohnlage	42,4	804	14,7	285	7,3	175	9,3	183	11,1	161
darunter: Planungsrecht nach § 30, 30/34 BauGB	2,1	48	1,3	31	0,5	15	-	-	0,2	2
Planungsrecht nach § 34, 34/35 BauGB	17,4	399	7,5	157	6,5	188	1,6	36	1,7	18
Planungsrecht nach § 35 BauGB	5,9	83	0,8	12	3,9	49	-	-	1,3	22
2)	51,2	802	10,5	175	2,2	40	29,8	453	8,8	134
darunter: sofort verfügbar	4,0	110	0,5	8	2,3	77	0,7	18	0,5	7
kurzfristig verfügbar	11,6	214	1,7	36	5,7	118	2,2	30	2,0	30
mittelfristig verfügbar	41,6	718	10,3	209	3,4	66	26,7	431	1,2	12
langfristig verfügbar	18,0	242	6,3	91	1,9	16	1,9	10	8,0	125
in Wiedernutzungs-/Recyclingflächen	3,9	-	1,9	-	-	-	-	-	2,0	-

1) jeweils aus der Sicht der Zielgruppe 2: Familien mit Kindern

2) teilweise mit jeweils abweichendem Planungsrecht für untergeordnete Teilflächen

Das Wohnbauflächenangebot des FNP erstreckt sich somit auf rd. 1.600 WE bzw. rd. 75 ha Reserveflächen verschiedener planungsrechtlicher Konkretisierung, sowie 166 Baulücken mit einer Fläche von jeweils weniger als 2.000 m². Voraussichtlich als Wohnbauflächen geeignet

sind zusätzlich knapp 4 ha Wiedernutzungsflächen, die sich aus bereits zu Wohnzwecken genutzten Flächen sowie ehemaligen Infrastrukturstandorten (z. B. Schulen) zusammensetzen.

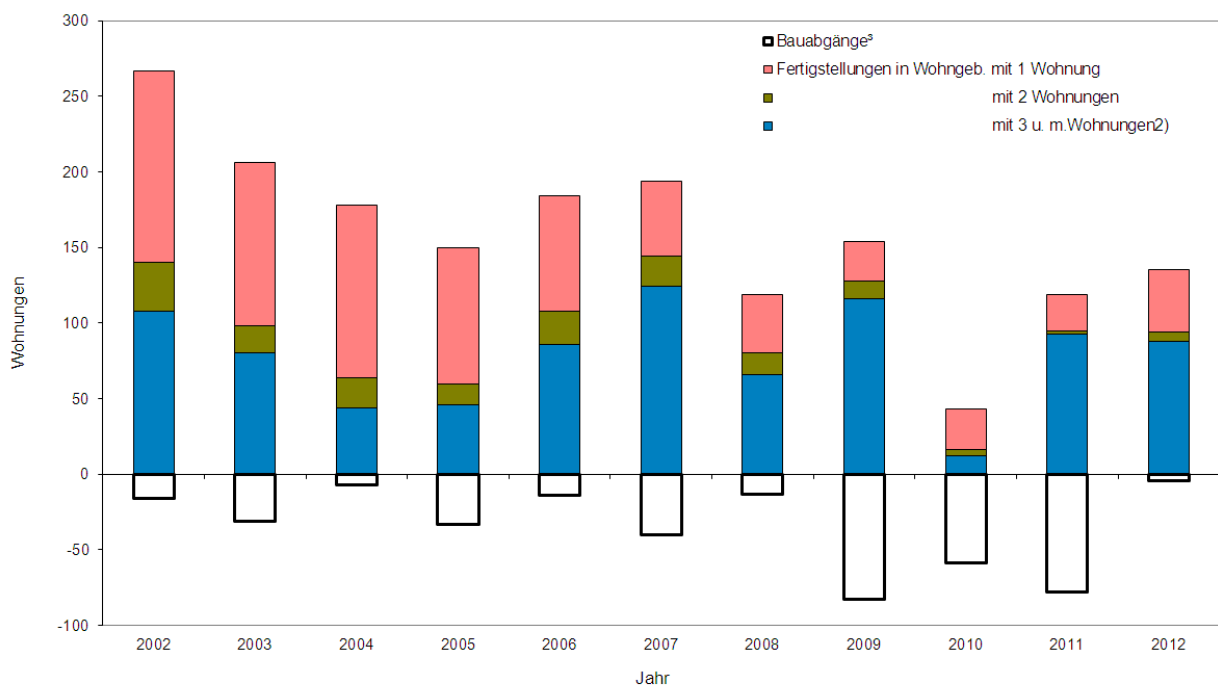
Die Auswertung der Wohnbauflächen nach der Infrastrukturausstattung im Umfeld orientiert sich an der Vorgehensweise der Stadtraumanalyse des Handlungsprogramms Wohnen. Dabei werden die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Zielgruppen an das Infrastrukturangebot und das Wohnumfeld (Barrierefreiheit) berücksichtigt. Der o.a. Übersicht ist die Bewertung des Infrastrukturangebotes aus der Sicht der Zielgruppe Familien mit Kindern zugrunde gelegt.

Hinweise auf das Angebot von Flächen in preiswerter und hochwertiger Lage gibt die Zusammenschau der Flächen nach ihrer Zuordnung (z.T. Nähe) zu den Wohnlagetypen nach dem Mietspiegel 2008.

Das Wohnbauflächenpotenzial ist nur zu 20 % sofort oder kurzfristig (innerhalb bis zu 2 Jahren) verfügbar. Der weit überwiegende Teil der Flächen wird als mittel- (3-5 Jahre) und langfristig (5-10 Jahre) verfügbar eingestuft. Diese Einschätzung korrespondiert z.T. mit dem Planungsrecht der Einzelflächen. Die Verfügbarkeit des Wohnbauflächenangebotes in Remscheid ist u.a. dadurch eingeschränkt, dass es sich überwiegend in Fremdeigentum befindet.

Einen ersten Hinweis darauf, ob das dargestellte Angebot überschlägig der Nachfrage entspricht, geben die realisierten Baufertigstellungen der letzten Jahre. Danach wurde der Zielwert des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für den Wohnungsneubau (brutto) in Höhe von 150 WE pro Jahr im Durchschnitt der letzten Jahre nicht erreicht.

Baufertigstellungen und Bauabgänge in Remscheid 2002 - 2012



Die Relation von Wohnbauflächenangebot und Nachfrage ist in Remscheid auch vor dem Hintergrund der schrumpfenden Stadtbevölkerung und dem mittelbar dieser Entwicklung folgenden Wohnungsleerstand zu bewerten.

In Vertretung

Mast-Weisz
Stadtdirektor