

Vorlage Nr. 287/21

Betreff: **Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine**
- **Kenntnisnahme**
- **informelle Bürgerbeteiligung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	16.06.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produkt 2104	Kinder- und Jugendarbeit
Produkt 2401	Offene Seniorenarbeit
Produkt 2402	Offene Behindertenarbeit
Produktgruppe 4	Finanzen, Wohn- und Grundstücksmanagement
Produktgruppe 41	Grundstücksmanagement
Produktgruppe 42	Finanzen
Produktgruppe 43	Wohnmanagement
Produktgruppe 51	Stadtplanung
Produktgruppe 56	Bauordnung und Denkmalschutz
Produktgruppe 57	Vermessung und Geoinformationsdienste
Produktgruppe 58	Umwelt und Klimaschutz
Produktgruppe 84	Soziale Einrichtungen

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge	€	Einzahlungen	€	
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€	
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€	
Finanzierung gesichert				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein			
durch				
<input type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)			

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

- 1) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz nimmt den aktuellen Entwurf des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Rheine zur Kenntnis.
- 2) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt die Offenlage des Entwurfes des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Rheine zur Bürgerbeteiligung.
- 3) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt, die im sachlichen Zusammenhang mit der Wohnraumversorgung gestellten Anträge gemäß Anlage 2 dieser Vorlage zu beraten, aber keine einzelne Abstimmung vorzunehmen, sondern im Rahmen der Gesamtbeschlussfassung zu behandeln.

Begründung:

A. Ausgangssituation / Vorgehensweise

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat die Verwaltung mit der Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes beauftragt (Vorlage 260/19). Das nun vorliegende Wohnraumversorgungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit den beauftragten Partnerbüros p+t aus Bremen sowie akp aus Kassel entwickelt.

Ziel des Wohnraumversorgungskonzeptes ist die Zusammenstellung von relevanten Daten und die abgestimmte Erstellung einer Handlungsstrategie für die Stadt Rheine, durch die ein zielgerichtetes und koordiniertes Vorgehen in der Wohnraumversorgung ermöglicht wird. Über die Verschneidung von Prognosen und Handlungsoptionen wurden Strategien der zukünftigen Entwicklung entworfen und gegenübergestellt. Dies mündete in Handlungsempfehlungen sowie konkreten Zielen, Maßnahmen und Instrumenten zur Entwicklung der Wohnraumversorgung in Rheine.

Die Vorgehensweise gestaltete sich wie folgt:

- Analyse der Ausgangslage:
 - Auswertung von Daten und Prognosen (bspw. Bevölkerungsprognose)
 - Ermittlung quantitativer und qualitativer Wohnraumbedarfe
 - Beschluss zur Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie der daraus abgeleiteten Wohnraumbedarfsprognose im StUK 23.09.2020 (Vorlage 341/20)
- Entwicklung differenzierter Handlungskonzepte sowie Zielen, Maßnahmen und Instrumenten für Wohnungswirtschaft und Stadtplanung auf Ebene der:
 - Bestandsentwicklung
 - der Innenentwicklung
 - der Siedlungserweiterungen sowie
 - der spezifischen Bereiche barrierefreies und preisgünstiges Wohnen

- Durchführung Wohnungsmarktgespräche
 - Akteuren der Wohnungswirtschaft wie auch Verwaltungs- und Teilhabestrukturen (Stadtplanung; Fachbereich Schulen, Soziales, Migration und Integration; Wohnraumförderung des Kreises; Wohnmanagement; Seniorenbeirat; Beirat für Menschen mit Behinderung) wurde der Entwurf des Wohnraumversorgungskonzeptes vorgestellt
- Durchführung Politischer Arbeitskreise
 - Es gab vier Sitzungen des politischen Arbeitskreises zur Rückkopplung der Ergebnisse sowie der Diskussion und Konkretisierung von Zielen, Maßnahmen und Instrumenten zur realen Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes

B. Überblick über die Gliederung des Berichts

Die Wohnraumbedarfsanalyse ist in drei größere Teile aufgeteilt. Teil I beschäftigt sich mit der Analyse, Teil II mit den Wohnraumbedarfen und Teil III thematisiert die Handlungsempfehlungen, Ziele, Maßnahmen und Instrumente für die Stadt Rheine.

Teil I: Die Analyse beginnt in Kapitel 2 mit einer Zusammenstellung grundlegender Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt, wie beispielsweise der Stadtstruktur, der wirtschaftlichen Lage und der aktuellen Förderkulissen. Im Kapitel 3 folgt die Betrachtung der demografischen Entwicklung. Dazu gehören die Darstellung der Bevölkerungsstruktur, die Wanderungsbewegungen und die Entwicklung der Alters-, Sozial- und Haushaltsstruktur. In Kapitel 4 werden die Prognosen für die nächsten Jahre bzw. Jahrzehnte zu Bevölkerungszahlen, Haushaltszahlen und der Altersstruktur dargestellt und in Beziehung gesetzt. In Kapitel 5 wird die Entwicklung des Wohnungsmarktprofils speziell im Hinblick auf den Wohnungsbestand und die Bautätigkeit (Baugenehmigungen und Baufertigstellungen), besondere Teilmärkte sowie Nachfragetrends dargestellt. Die spezifischen Eigenschaften des Eigentums- und des Mietwohnungsmarkts in Rheine werden mit Hilfe der Grundstücksmarktberichte sowie von Mieterhebungen ermittelt.

Teil II: In Kapitel 6 findet sich die quantitative Prognose des Wohnungsmarkts. Diese begründet sich auf demografischen Vorausberechnungen zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Altersentwicklung, die vom Pestel Institut bereitgestellt wurden, und wird für verschiedene Wohnungsteilmärkte differenziert im Zeithorizont 2020 bis 2035 berechnet. Im Anschluss an die Bedarfsprognose werden in Kapitel 7 auf Basis der Analyse und Prognose die qualitativen Wohnraumbedarfe dargestellt, unterteilt in Zielgruppen und Teilmärkte und in Kapitel 8 werden diese Bedarfe mit den vorhandenen Potenzialflächen abgeglichen.

Teil III: In Kapitel 9 werden die Strategien für den Wohnungsmarkt entwickelt und in Kapitel 10 direkt in konkrete Handlungsempfehlungen mit entsprechenden Umsetzungsmaßnahmen übersetzt.

C. Zusammenfassung der Ergebnisse

Aufbauend auf den Ergebnissen der quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarfsprognose sowie der Handlungsstrategie, hat die Stadt Rheine sich drei Oberziele für die Wohnraumversorgung bis 2025/2030 gesetzt, die jeweils ineinander greifen. Diese werden weiter ausdifferenziert und mit entsprechenden Instrumenten und Maßnahmen konkretisiert.

Die kurze Zusammenfassung soll einen ersten Überblick über die Themen und Ausarbeitungen bieten, die tiefergehenden Konkretisierungen sind dem Wohnraumversorgungskonzept zu entnehmen (siehe Anlage 1).

Abbildung 1: Oberziele des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Rheine



In Kapitel 10.1 „Ausreichend Wohnraum schaffen“ wird die Umsetzung der quantitativen Bedarfe im Vordergrund stehen, ein Schwerpunkt stellt hierbei die Flexibilisierung des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Rheine dar.

Das Kapitel 10.2 befasst sich mit der Realisierung des bedarfsgerechten Wohnraums für alle Rheiner Bevölkerungsgruppen (qualitative Wohnraumbedarfe).

Den Abschluss bildet das Kapitel „Bezahlbaren Wohnraum schaffen“ mit Fokus auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau.

D. Bürgerbeteiligung / Beschlussfassung der Ziele, Maßnahmen und Instrumente

Aus den Ergebnissen des Wohnraumversorgungskonzeptes resultieren Vorgaben und Aufgabenstellungen, die von weitreichender Konsequenz für die Stadtentwicklung und somit auch für die Bürgerinnen und Bürger haben (können). Obschon hier keine konkreten Flächen- und Standortentwicklungen beschlossen werden und die Aufarbeitung ggf. für den Einen oder Anderen etwas „abstrakt“ erscheinen mag, schlägt die Stadtverwaltung vor, das Wohnraumversorgungskonzept vor eine abschließenden Beschlussfassung durch die Politik öf-

fentlich auszulegen, um interessierten Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zu geben, sich zu den Inhalten zu informieren und bei Bedarf zu äußern.

Das Wohnraumversorgungskonzept sollte daher für einen Zeitraum von vier Wochen im Rathaus der Stadt Rheine zur allgemeinen Einsichtnahme ausgelegt werden und auf der Internetpräsenz der Stadt Rheine zum Download angeboten werden. Damit einher sollte auch eine mediale Berichterstattung zur Bürgerbeteiligung unter Einbindung der lokalen Presse gehen.

Im Anschluss an eine Auswertung möglicher Anregungen und einer weiteren Erörterung des Wohnraumversorgungskonzeptes selbst sowie der im sachlichen Zusammenhang mit den Fragestellungen der Wohnraumversorgung zum Thema gestellten Anträge (siehe Anlage 2) schlägt die Stadtverwaltung vor, eine Beschlussfassung – zur Umsetzung der Ziele, Maßnahmen und Instrumente des Wohnraumversorgungskonzeptes und den Anträgen aus der Politik – in der September-Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz anzustreben.

Zu diesem Zeitpunkt werden auch noch mal bestimmten Daten auf Aktualität überprüft damit eine Endfassung dann auch vom Rat der Stadt Rheine beschlossen werden kann.

E. Exkurs Baulandmobilisierungsgesetz 2021

Bereits im Koalitionsvertrag vom 12. März 2018 haben die Regierungsparteien die Unterstützung der Kommunen bei der Aktivierung von Bauland und der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum zugesagt. Das Baulandmobilisierungsgesetz steht kurz vor seinem Inkrafttreten – nach der Beschlussfassung des Bundestages vom 7. Mai 2021 befasst sich der Bundesrat am 28. Mai 2021 damit.

Die Stadtverwaltung prüft im weiteren Verlauf die Anwendung einzelner Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes. Nach aktuellem Sachstand können die Themen des Baulandmobilisierungskonzeptes die Ziele, Maßnahmen und Instrumente des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Rheine flankieren und unterstützen (z. B. Wiedereinführung des § 13b BauGB). Ergebnisse die noch in das Wohnraumversorgungskonzept einfließen könnten, werden zur nächsten Befassung des STUK vorgelegt.

Anlagen:

Anlage 1: Entwurfsfassung Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine

Anlage 2: Anträge zur Wohnraumversorgung in Rheine