

Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine

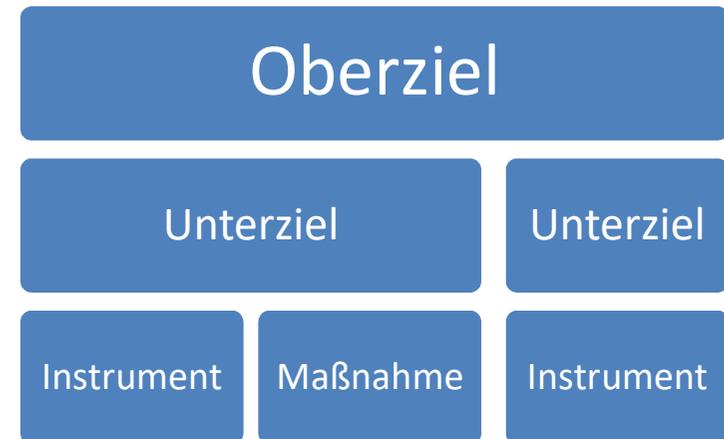
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Mittwoch, 16.06.2021, 17:00 Uhr

Ziele, Maßnahmen und Instrumente

Oberziele

- 1) Ausreichend Wohnraum schaffen
- 2) Bedarfsgerechten Wohnraum schaffen
- 3) Bezahlbaren Wohnraum schaffen



1) Ausreichend Wohnraum schaffen

1.1) Unterziele

- Schaffung von **2.177 Wohneinheiten** (inkl. Nachholbedarf) bis 2025, dann Schaffung von **1.124 Wohneinheiten** bis 2030
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung** bei der Schaffung von neuen Wohneinheiten
 - zur (Frei-)Flächenschonung
 - zur Nutzung / Stärkung der vorhandenen Infrastruktur
 - zu Schaffung und zum Erhalt einer „Stadt der kurzen Wege“
 - zur Innenentwicklung vorrangig **Bestands- und Konversionsflächen** nutzen
- Innenentwicklung **sozialverträglich** und standort-/umfeldbezogen betreiben

1) Ausreichend Wohnraum schaffen

1.2) Instrumente und Maßnahmen

1.2.1) Wohnbaulandkonzept

- Das Wohnbaulandkonzept der Stadt Rheine von 1997 überarbeiten und flexibilisieren
 - Wichtig ist die **Bereitstellung eigener Flächen** zu Sicherung städtischer Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten und der Umsetzbarkeit von bezahlbarem Wohnraum (z.B. durch Konzeptvergaben oder soziale Kriterien bei der Bauplatzvergabe)
 - Dazu müssen weiterhin immer **ausreichend Haushaltsmittel** für die Bodenbevorratung zur Verfügung gestellt werden
 - **eigene Flächen** prioritär entwickelt werden (s.u. auch Kriterien zur Priorisierung in der Wohnbaulandentwicklung)
 - **Jährliches Vorlegen einer Prioritätenliste** der Wohnbaugebietsentwicklung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (STUK)

1) Ausreichend Wohnraum schaffen

1.2) Instrumente und Maßnahmen

1.2.1) Wohnbaulandkonzept

Mit Bericht über die Realisierungschancen der einzelnen Gebiete, besteht keine Aussicht auf kurzfristige Realisierung des Baugebietes, sollte das Baugebiet unabhängig von den übrigen Kriterien in der Priorität nach hinten gestellt werden, damit keine unnötigen Ressourcen aufgebraucht werden. Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte, aber aus o. g. Gründen „entpriorisierte“ Bereiche sollen zugunsten anderer Flächen wieder in landwirtschaftliche Flächen umgewandelt werden, wenn hier eine Aussicht auf zügigere Entwicklung besteht – „Flächentausch“.

- Festlegen von Kriterien zur Priorisierung der Wohnbaulandentwicklung mittels eines Bewertungssystems:
 - Eigentumsverhältnisse
 - Umsetzbarkeit/Aufwand/Nutzen
 - Lage im Stadtgebiet
 - Konzept

1) Ausreichend Wohnraum schaffen

1.2) Instrumente und Maßnahmen

1.2.1) Wohnbaulandkonzept

Um insbesondere bei der Wohnbaulandentwicklung eine ausgewogene Schwerpunktsetzung auch in den Bezirken bzw. Ortsteilen zu ermöglichen, wird im Einzelfall geprüft, welche Fläche bezirks- bzw. ortsteilbezogen die relativ höchste Priorität erreicht.

- Einführung einer zwingenden Projektsteuerung bei der Flächenentwicklung durch Dritte. Eine **qualifizierte Projektsteuerung** ist Grundvoraussetzung für eine zielgerichtete Entwicklung. Bei allen Flächenentwicklungen für Dritte wird eine qualifizierte Projektsteuerung **zur Pflicht** gemacht und vertraglich vereinbart. Entsprechende Qualifikationen des Projektsteuerers und Vertrags-/Leistungsvereinbarungen mit dem Projektsteuerer sind vorzulegen. Alternativ kann die Stadtverwaltung analog eine Projektsteuerung gegen Kostenerstattung übernehmen.

1) Ausreichend Wohnraum schaffen

1.2) Instrumente und Maßnahmen

1.2.2) Verdichtete Bauweisen/ MFH in jedem Baugebiet

- Zur Schaffung von ausreichend Wohneinheiten bei gleichzeitiger Flächenschonung sind **verdichtete Bauweisen als Mehrfamilienhäuser** (Miete wie Eigentum) **in jedem Baugebiet** unterzubringen. Der Faktor muss individuell festgelegt werden und sollte in jedem Planverfahren auf der Grundlage der Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes betrachtet und begründet werden.

1) Ausreichend Wohnraum schaffen

1.2) Instrumente und Maßnahmen

1.2.3) Erstellung eines Innenentwicklungskonzeptes

- Festlegen von Gebieten mit **größerem Nachverdichtungspotenzial**, sowohl durch Ersatz bestehender Bebauung als auch durch Ergänzung z.B. in der zweiten Reihe. Änderung/Aufstellung von mindestens **zwei Bebauungsplänen im Jahr** zur Hebung von Nachverdichtungspotentialen. Dabei sollten Flächen von Gebieten priorisiert werden, in dem Eigentümer die Nachverdichtung zumindest überwiegend befürworten.

1) Ausreichend Wohnraum schaffen

1.2) Instrumente und Maßnahmen

1.2.4) Wohnen in der Innenstadt

- Die Kerngebietsfestsetzung ändern, um so Möglichkeiten zum **Wohnen in der Innenstadt** zu erweitern (Hinweis: Ein diesbezüglicher Prüfauftrag an die Verwaltung wurde seitens der Politik in 2019/2020 beschlossen und ist in Arbeit). Dabei sollte eine Mischung aus geförderten wie nicht-geförderten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen etabliert werden. Eine **Durchmischung und Belebung der Innenstadt** wäre ein wichtiger, positiver Effekt (siehe Oberziel Bedarfsgerechter Wohnraum). Eine Untersuchung der Einkaufslagen in der Innenstadt von Rheine kann dafür wichtige Erkenntnisse liefern und wird zzt. vorbereitet.
- Umnutzung von potentiellen Leerständen: bspw. ehemalige Bürogebäude

1) Ausreichend Wohnraum schaffen

1.2) Instrumente und Maßnahmen

1.2.5) Einfamilienhäuser

- Es sollen weiterhin Einfamilienhäuser in neuen Baugebieten bereitgestellt werden (s. u. Ziel Bedarfsgerechter Wohnraum), jedoch, um die Klimaschutzziele zu erfüllen, **weniger Grundstücksfläche pro EFH** und entsprechend mehr verdichtete Einfamilienhäuser wie Doppel- oder Reihenhäuser geplant werden. Dazu soll in jedem neuen Baugebiet, in dem auch EFH geplant werden, **ein größerer Anteil an verdichteten EFH** festgesetzt werden. Die Festsetzung eines großen Anteils freistehender Einfamilienhäuser oder gar ausschließlich von freistehenden Einfamilienhäusern bedarf einer besonderen Begründung.

2) Bedarfsgerechten Wohnraum schaffen

2.1) Unterziele

- Ziel der Stadt Rheine ist es, für alle Bevölkerungsgruppen bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung stellen:
 - Für **ältere Menschen** barrierearmes Wohnen an zentralen möglichst gut versorgten Standorten anbieten
 - **Selbstständiges Wohnen** in der eigenen Wohnung auch im Alter oder bei (erworbener) Behinderung ermöglichen, Wohnumfeld berücksichtigen (Lage, Nahversorgung, ÖPNV, öffentlicher Raum)
 - Menschen, die in einen neuen **Lebensabschnitt** wechseln (z.B. ältere Menschen, Familien nach Trennung), sollen in ihrem gewohnten Stadtteil wohnen bleiben können
 - Für **Familien** oder andere Bevölkerungsgruppen, die in einem Einfamilienhaus wohnen wollen, sollen auch Möglichkeiten bestehen.

2) Bedarfsgerechten Wohnraum schaffen

2.1) Unterziele

- Ausreichend **kleine Wohnungen** für die steigende Anzahl von kleinen Haushalten vorhalten – knapp 2/3 der Wohneinheiten bis 2025 sollen als „kleine“ Wohnungen in der Größenordnung 1 bis 3 Zimmer entstehen
- Bei den Siedlungserweiterungen sind stets auch die Anforderungen an die **Infrastruktur** mit einzuplanen (Versorgung mit gut erreichbaren Kindergärten und Grundschulen, Anbindung an den Nahverkehr, Versorgung).
- **Durchmischung** neuerer und älterer Quartiere und unterschiedlicher Altersstrukturen im Stadtteil ermöglichen
- **Nachholbedarfe** nach barrierefreiem Wohnraum (2019-2025 etwa 2.000 Wohnungen) reduzieren
- **Barrierefreiheit** in günstigem Wohnraum durch Wohnungsanpassung erhöhen

2) Bedarfsgerechten Wohnraum schaffen

2.2) Instrumente und Maßnahmen

Die Sicherstellung, dass **ausreichend bedarfsgerechte Wohnungstypen** gem. der Ziele vorliegen sowie eine **sozialverträgliche Durchmischung** im Stadtgebiet und in den Stadtteilen und Quartieren entsteht oder bestehen bleibt, soll wie folgt durch die Stadt Rheine durchgesetzt werden:

2.2.1) Planungskonzepte

- Bei Bebauungsplänen auf Wunsch von Dritten wird dies Grundlage für das **Planungskonzept**. Die **Sicherung** erfolgt durch Festlegung in städtebaulichen Verträgen oder durch die Nutzung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen.

2) Bedarfsgerechten Wohnraum schaffen

2.2) Instrumente und Maßnahmen

2.2.2) Konzeptvergaben

- Bei eigenen Flächen sind die Zielsetzungen zum bedarfsgerechten Wohnraum über **Konzeptvergaben** als (Bewertungs)-Kriterium aufnehmen. Eine Vergabe städtischer Flächen, die nicht für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser vorgesehen sind, erfolgt zukünftig (immer) auf Grundlage eines Verfahrens, bei dem vom **Bieter/Interessenten Konzepte** vorzulegen haben. Die zu erfüllenden Bewertungs- und im Einzelfall auch Ausschlusskriterien sind auf die Zielsetzungen des Wohnraumversorgungskonzeptes und hier insbesondere auf das bedarfsgerechte Wohnen abzustimmen. Eine Vergabe allein aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen soll nicht erfolgen, **Bewertungskriterien** werden bspw. **energetische Standards, die Integration neuer Wohnformen oder die Entwicklung öffentlich geförderter Wohnungen.**

2.2.3) Priorisierung in der Bauleitplanung

- Zeitliche **Priorisierung** der Bauleitplanung für Flächen mit Konzepten, die diese Ziele in besonderem Maße erfüllen.

2) Bedarfsgerechten Wohnraum schaffen

2.2) Instrumente und Maßnahmen

2.2.4) Informationen zu Fördermöglichkeiten

- Informationen zu Förderungsmöglichkeiten (u.a. KfW-Programme, Wohnraumförderung Land NRW) und Wohnraumanpassungsberatung für den barrierefreien Umbau sollten von der Stadt Rheine auf ihrem **Stadtportal** koordiniert angeboten werden.

2.2.5) Wohnungsbaugespräche

- Zur Feststellung von konkreten **Bedarfen**, aber auch **Hemmnissen** über regelmäßige **Wohnungsbaugespräche** mit den Akteuren des Wohnungsmarktes, bspw. um Rentabilität und spätere Umsetzbarkeit zu eruieren.

2) Bedarfsgerechten Wohnraum schaffen

2.2) Instrumente und Maßnahmen

2.2.6) Rollstuhlwohnungen

- Maßnahmen zur Sicherstellung, dass auch bedarfsgerecht Rollstuhl-Wohnungen gebaut werden. Dazu Aufnahme des Punktes als **Mindestkriterium in die Konzeptvergaben** städtischer Grundstücke sowie **Aufnahme einer Quote in städtebaulichen Verträgen** bei Entwicklungen von Dritten. Vorschlag: Übernahme der Formulierung aus § 49 Nds. Bauordnung (jede 8. Wohnung). Bei mehreren Gebäuden ggf. kumulieren.

2.2.7) Städtische Wohnungsbauförderung

- Ergänzung/Anpassung der **städtischen Wohnungsbauförderung** im Hinblick auf eine Erhöhung der Mittel / Anreize für die Schaffung kleinerer Wohnungen

→ Zum generellen Baukostenzuschuss der städtischen Wohnungsbauförderung zusätzlich 750 EUR je vom Land geförderter Wohnung mit max. 55 qm.

2) Bedarfsgerechten Wohnraum schaffen

2.2) Instrumente und Maßnahmen

2.2.8) Analyse statistischer Daten für eine bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung

- Bei der Entwicklung eines Wohngebietes (Bebauungsplan) aus dem Arbeitsprogramm der Stadtplanung werden Daten des Fachbereiches 8 – Schulen, Soziales und Migration und Integration – analysiert und erörtert. Auf Grundlage der sich ergebenden Hinweise und der statistischen Daten wird ein auf das Gebiet zugeschnittenes Nutzungs- und Bebauungskonzept entwickelt.
- Diese Vorgehensweise bietet die Möglichkeit einer **strukturellen und stets aktualisierten Entwicklung der Gebiete**. Durch die Zusammenarbeit bzw. die Beteiligung im Bauleitplanverfahren wird eine Übernahme in die Arbeitsstruktur der Verwaltung sichergestellt.

2) Bedarfsgerechten Wohnraum schaffen

2.2) Instrumente und Maßnahmen

2.2.8) Prüfung und Information von Beratungsangeboten

- Fortlaufende Prüfung und Information von Beratungsangeboten städtischer Fachbereiche und externer Beratungen bspw. zu folgenden Themen:
 - Energetische und ökologische Sanierung (städtischer Klimaschutzmanager, Verbraucherzentrale, EnergieAgentur.NRW)
 - Empty nest-Haushalte/Jung kauft Alt (Beratungen im Zuge der Sozialen Stadt Dorenkamp)

3) Bezahlbaren Wohnraum schaffen

3.1) Unterziele

- Schaffung von **600** öffentlich geförderten Wohneinheiten bis 2025, dann Schaffung von **745** öffentlich geförderten Wohneinheiten bis 2030.
- Der Anteil an **Wohnungen mit Zweckbindungen** ist zu erhalten und möglichst ausbauen (mindestens 5 %), prioritär mittels Neubau.
- Es sind Standorte zu entwickeln für **gefördertes, zentrales Wohnen für junge Menschen**, die in Rheine arbeiten oder eine Ausbildung machen sowie für junge Familien anbieten.
- Im Mietwohnungsbau: **Bestände** vor allem der 60er und 70er Jahre **ertüchtigen**, ohne dass die Mieten über die Grenze der Angemessenheit steigen.
- Geförderten Mietwohnungsbau in der **gesamten Stadt stärken** (soziale Durchmischung), auch dort, wo das Preisniveau hoch ist.
- Es sollen **bezahlbare Bauplätze** zur Verfügung stehen.
 - Potentielle Erhöhung der Eigentumsquote

3) Bezahlbaren Wohnraum schaffen

3.2) Instrumente und Maßnahmen

3.2.1) Quote für geförderte Mietwohnungsbau

- **Quote** je nach Situation verbindlich festlegen
 - **Mindestens 10 % der umgesetzten Bruttogrundfläche** in jedem Baugebiet, sofern wirtschaftlich zumutbar.
 - Durch **Selbstverpflichtung der Stadt Rheine** in städtischen Baugebieten und Weitergabe für definierte Grundstücke mit einem entsprechenden Anteil, mit Hilfe von städtebaulichen Verträgen in Baugebieten die durch Dritte entwickelt werden.
 - Prüfung, ob der Ansatz auch für **Umlegungsgebiete** anwendbar ist
 - sollten auch anteilig als **Reihenhäuser** hergestellt werden (für große Familien, flexible Grundrisse).
 - solange eine **attraktive Förderkulisse** besteht.

3) Bezahlbaren Wohnraum schaffen

3.2) Instrumente und Maßnahmen

3.2.2) Wohnungsmarktgespräche

- Mit den Akteuren für geförderten Wohnungsbau. **Abstimmung** zu Themen wie Wirtschaftlichkeitsgrenzen in Baugebieten oder geeignete Standorte zum Bau von gefördertem Wohnraum, der im Bestand der Wohnungsbaugesellschaften preisgünstige Angebote langfristig sichert.

3.2.3) Ersatzbauten oder Gebäudesanierung im Bestand

- Ersatzbauten oder Gebäudesanierungen im Bestand sollten **behutsam und nicht zeitgleich** in großem Umfang erfolgen, um preiswerte Bestände zu erhalten. Außerdem sollten die **Wohnungen dauerhaft im preiswerten Segment erhalten** werden. Um dies zu erreichen sollen die o.g. Wohnungsmarktgespräche dienen und Bauleitplanung zur Nachverdichtung durch vertragliche Vereinbarungen begleiten.

3) Bezahlbaren Wohnraum schaffen

3.2) Instrumente und Maßnahmen

3.2.4) Informationen zu Förderungsmöglichkeiten

- Informationen zu Förderungsmöglichkeiten (u.a. KfW-Programme, Wohnraumförderung Land NRW) und von der Stadt Rheine auf ihrem Stadtportal koordiniert angeboten werden.

3.2.5) Eigenheimförderung

- Eigenheimförderung als **Bestandteil der städtischen Wohnungsbauförderung** erhalten und weiter passgenau umsetzen, die Rheiner Wohnungsbauförderung aber insgesamt **prüfen und ggf. optimieren** (siehe auch den Ansatz für mehr Förderung von MFH und kleinen Wohnungen im Ziel Bedarfsgerechter Wohnraum).

3) Bezahlbaren Wohnraum schaffen

3.2) Instrumente und Maßnahmen

3.2.6) Angebote für Wohnungsnotfälle

- Auch Angebote für Wohnungsnotfälle schaffen und bereithalten, um **Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit zu verhindern bzw. zu verringern** und Wohnungen bereithalten, die der Reintegration auf den Wohnungsmarkt dienen. Das Programm „Hilfen in Wohnungsnotfällen“ fördert Konzepte (Prävention von Wohnungsnotfällen), jedoch nicht den Wohnungsbau.
- Daher sollte die Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum nach Möglichkeit mit der **Entwicklung quartiersbezogener Gemeinwesen-Konzepte** einhergehen, die öffentliche Einrichtungen, Beratungsdienste, sozio-kulturelle Zentren und (ehrenamtliche) Angebote zugunsten der Wohnbevölkerung im Quartier vernetzt.

3) Bezahlbaren Wohnraum schaffen

3.2) Instrumente und Maßnahmen

3.2.7) Städtische Wohnungsgesellschaft stärken

- Zielvorstellung: Entwicklung von 30 Wohneinheiten pro Jahr bei ausreichend finanzieller Ausstattung/Beibehaltung der derzeitigen Finanzplanung
- Entwicklung von öffentlich geförderten, als auch freifinanzierten Wohneinheiten
- Entwicklung von rollstuhlgerechten Wohneinheiten im öffentlichen, als auch freifinanzierten Sektor
- Modernisierung von Wohneinheiten im Bestand (Barrierefreiheit)

3) Bezahlbaren Wohnraum schaffen

3.2) Instrumente und Maßnahmen

3.2.8) Erbpacht

- Das Instrument der Erbpacht wird in der Stadt Rheine aktuell selten genutzt. Evtl. ist Erbpacht aufgrund der aktuellen Zinslage für einige Investoren nicht interessant, für die Stadt Rheine ist es grundsätzlich ein Instrument, welches langfristige Handlungsfähigkeit herstellt und Bodenspekulation verhindert. Deshalb je nach Lage der Fläche und auch in Abhängigkeit künftiger Entwicklung insbesondere des Zinsniveaus das **Instrument der Erbpacht bei der Vermarktung städtischer Grundstücke prüfen**. Dabei kommt das Instrument insbesondere für **Innenstadtlagen, sonstige Schlüsselgrundstücke** oder bei besonderen Wohnformen in Betracht. Im Bereich der Einfamilienhäuser sollte auf Anfrage Erbbaurecht gewährt werden.

3) Bezahlbaren Wohnraum schaffen

3.2) Instrumente und Maßnahmen

3.2.9) Vergabeverfahren für städtische Grundstücke EFH/ZFH

- Die Stadt Rheine vergibt stadteigene Wohnbaugrundstücke für EFH/ZFH nach sozialen Gesichtspunkten (siehe „Vergabekriterien für Endverbraucher“)

3) Bezahlbaren Wohnraum schaffen

3.2) Instrumente und Maßnahmen

3.2.10) Ausreichend Wohnraum schaffen

- **Ausreichend Wohnraum**, vor allem auf eigenen städtischen Flächen zu schaffen, ist eine wichtige Maßnahme um bezahlbare Bauplätze zu ermöglichen, insofern sind auch die Maßnahmen und Instrumente unter **Punkt 1.2** hier für die Zielerfüllung entscheidend.