Vorlage Nr. 530/06

Betreff: **Zieldefinition und Kennzahlen für den Fachbereich 8 - Wohn- und Grundstücksmanagement**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss	21.11.2006	Berichterstattung durch:	Herrn Hötter Herrn Dr. Janning					
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

81	Grundstücksmanagement
82	Wohnmanagement

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	€	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.
 in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Ausführungen des Fachbereiches 8 zu den im Politikplan des Fachbereiches 8 – Wohn- und Grundstücksmanagement definierten Zielen und Kennzahlen zur Kenntnis.

Begründung:

1. Vorbemerkung

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2006 den Haushaltsplan für das Jahr 2006 verabschiedet. Die Fachausschussberatungen für den Fachbereich 8 – Wohn- und Grundstücksmanagement fanden in diesem Jahr aufgrund des engen Zeitrahmens ohne eine detaillierte Beratung der für den Fachbereich 8 definierten Ziele und Kennzahlen statt. Die Beratung hierüber kann nunmehr an dieser Stelle nachgeholt werden.

2. Politikplanbildung

Für den Fachbereich 8 wurden die bisherigen Produkte in nur noch zwei "Politikplanprodukte" zusammengefasst.

In dem Politikplanprodukt 81 'Grundstücksmanagement' sind die sogenannten Managementprodukte 8101 'An- und Verkauf von Grundstücken', 8102 'Gemeinbedarfsflächen' und 8103 'Bewirtschaftung von unbebauten Grundstücken' zusammengefasst. Beim Politikplanprodukt 82 'Wohnmanagement' wurden die Managementprodukte 8201 'Wohnbauförderung', 8202 'Wohnraumförderung (Wohngeld)' sowie 8203 'Wohnraumsicherung und -versorgung' zusammengeführt.

Inhaltlich umfassen die neugebildeten Produkte des Politikplanes im wesentlichen folgende Aufgabenblöcke:

2.1 Produktgruppe 81 – Grundstücksmanagement

An- und Verkauf

⇒ An- und Verkauf von Wohnbauland, Gewerbeflächen, landwirtschaftlichen Flächen, Vorratsflächen und Ausgleichsflächen (inklusive Minderwertentschädigungen)

Gemeinbedarfsflächen

⇒ Erwerb und Verkauf von Gemeinbedarfsflächen

Bewirtschaftung von Grundstücken

⇒ An- und Verpachtung; weitere Bewirtschaftungsmaßnahmen inklusive Forstbewirtschaftung, Verwaltung von Erbbaurechten

2.2 Produktgruppe 82 – Wohnmangement

Wohnbauförderung

⇒ Beschaffung von öffentlichen Wohnungsbaumitteln des Landes NRW; Beratung der Antragsteller und Bewilligung der Landesmittel, Organisation und Durchführung des städtischen Wohnungsbauprogramms; Gewährung von städtischen Arbeitgeberdarlehen

Wohnraumförderung

⇒ Bearbeitung von Anträgen auf Wohngeld (Miet- und Lastenzuschuss)

Wohnraumsicherung und -versorgung

⇒ Wohnungsvermittlung; Bestands- und Besetzungskontrolle; Ausstellung von Wohnberechtigungs- und Zinssenkungsbesscheinigungen; Wohnungsaufsicht und Verfolgung unzulässiger Mietpreiserhöhungen

3. Zieldefinitionen und Messbarkeit der Ziele

3.1 Ziele im Politikplanprodukt 81 – Grundstücksmanagement

3.1.1. Ziel:

Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland sowie Gewerbe- und Industrieland

Die Zielerreichung soll mittels folgender Kennzahlen dargestellt werden:

Anzahl geschaffender Wohneinheiten auf städt. Wohnbauland

⇒ Hier kann im Gegensatz zur bloßen Angabe der Anzahl der abgeschlossenen Grundstücksverträge abgelesen werden, wieviele Wohnungen tatsächlich auf städtischem Bauland geschaffen werden. Dies ist der eigentliche Beitrag des städtischen Baulandverkaufes zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung.

Bestand baureifes Wohnbauland in qm

⇒ Mittels dieser Kennzahl kann das mittel- und langfristige Angebotspotential an städtischem Wohnbauland beziffert werden. Dieses Potential sollte mit den vorausgesagten demographischen Entwicklungen bzw. der Prognose zur Entwicklung der Baulandnachfrage abgeglichen werden. Mittels angepasster Produktion von neuem Bauland kann gegebenenfalls nachgesteuert werden.

Bestand baureifes Gewerbeland in qm

⇒ Mittels dieser Kennzahl kann das mittel- und langfristige Angebotspotential an städtischem Gewerbe- und Industrieland beziffert werden. Dieses Gewerbelandangebot ist an die Prognosen zur zukünftigen Flächennachfrage bzw. zur Wirtschaftsentwicklung anzupassen.

Durchschnittlicher Verkaufspreis Wohnbauland pro qm in Euro

Durchschnittlicher Verkaufspreis Gewerbeland pro qm in Euro

⇒ Hier kann die Gesamtentwicklung der Baulandpreise aller Grundstücke, die aus städtischer Hand abgegeben werden, nachverfolgt werden.

3.1.2. Ziel: Sicherstellung von Gemeinbedarfsflächen

Kennzahl: Anzahl geschlossener Verträge für Gemeinbedarfsflächen

⇒ Anhand dieser Größe kann der Produktumfang identifiziert werden.

Anmerkung: Diese Kennzahl ist nur hilfsweise für die Ermittlung zumindest des Produktumfanges aufgenommen worden. Eine relative Kennzahl ist hier schwerlich festzulegen und hätte wenig Aussagekraft, weil selbst mittels einer relativen Erfüllung der Sicherstellungsquote das "Minimalziel" nicht erreicht wäre. Eine vollständige Durchführung (100%) aller Ankaufsaufträge im Bereich der Gemeinbedarfsflächen ist nämlich stets zu gewährleisten, da ansonsten die geplante Maßnahme (Umsetzung von Bebauungsplänen, Straßenbaumaßnahmen, Schulbau etc.) nicht durchgeführt werden kann. Aus dem gleichen Grunde darf jedoch auch das Ziel nicht aufgegeben werden.

3.1.3 Ziel:

Bereitstellung von landwirtschaftlichen Flächen, Pacht- und Tauschflächen

An dieser Stelle ist bisher noch keine Kennzahl erhoben worden. Der Fachbereich 8 schlägt für die Haushalts- und Kennzahlenplanung folgende Kennzahl vor:

Kennzahl: Insgesamt verpachtete städtische Fläche in ha

Anmerkung: Anhand dieser Kennzahl wird der Umfang der städtischen Pachtflächenbereitstellung deutlich.

3.1.4. Ziel:

Sicherstellung notwendiger und pflichtiger Ausgleichsmaßnahmen

An dieser Stelle ist bisher noch keine Kennzahl erhoben worden. Der Fachbereich 8 schlägt für die Haushalts- und Kennzahlenplanung 2007 folgende Kennzahl vor:

Kennzahl: Insgesamt gesicherte Ausgleichsflächen in ha

Anmerkung: Auf dieses Ziel sollte nicht verzichtet werden, da bei einer Zielvernachlässigung die Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen oder die Rechtmäßigkeit von Maßnahmen, die Eingriffe in Natur- und Landschaft verursachen und kompensationspflichtig sind, gefährdet würden. Dennoch gestaltet sich die Kennzahlenfindung sehr schwierig, da die Zielerreichung nicht zwingend an Haushaltsjahre gekoppelt ist (siehe z.Bsp. „Ökokonto“). Insgesamt ist eine quartalsweise erhobene relative Kennzahl kaum zu finden und hätte keine adäquate Aussagekraft.

3.1.5. Ziel:

Wirtschaftliche Bewirtschaftung des städt. unbebauten Grundvermögens

An dieser Stelle ist bisher noch keine Kennzahl erhoben worden. Der Fachbereich 8 schlägt für die Haushalts- und Kennzahlenplanung folgende Kennzahl vor:

Kennzahl: Pachteinnahmen in Tsd. Euro je Jahr

3.2 Ziele im Politikplanprodukt 82 – Wohnmanagement

3.2.1. Ziel: Schaffung und Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum

Durch die Kennzahlen „**Anzahl geförderte Mietwohnungen**“ sowie „**Anzahl geförderte Eigentumsmaßnahmen**“ wird deutlich, wie viele Wohnungen unter Beteiligung und Beratung durch die städt. Wohnungsbauförderung mit öffentlichen Baudarlehen unterstützt werden konnten. Hier ist also der Beitrag der Stadt Rheine zur Zielerreichung als „Bewilligungsbehörde“ unmittelbar abzulesen. Anhand der Kennzahlen „**Wohngeldzahlungen insgesamt in Tsd. Euro**“ sowie „**Durchschnittliche monatliche Wohngeldzahlung je Antragsteller in Euro**“ läßt sich die Bedeutung und der Umfang der städtischen Aufgabenwahrnehmung als Wohngeldbewilligungsbehörde für die Rheinenser Bevölkerung festmachen.

3.2.2. Ziel: Verbesserung der Wohnqualität

Eine Verbesserung der Wohnqualität für die neuen Eigentümer bzw. Mieter wird mittelbar durch die im Rahmen der Wohnbauförderung mit öffentlichen Mitteln unterstützten Neubaumaßnahmen gewährleistet. Gesetzlich festgelegte Standards im Bereich der Bauplanung und -ausführung werden durch eine technische Prüfung im Zuge des Bewilligungsverfahrens abgesichert. Insofern sind auch hier die **Kennzahlen „Anzahl geförderte Mietwohnungen“** und „**Anzahl geförderte Eigentumsmaßnahmen**“ als Indikator geeignet.

3.2.3. Ziel: Förderung der Eigentumsbildung

Die Förderung der Eigentumsbildung ist seit jeher ein Hauptanliegen für die öffentliche und kommunale Wohnungsbauförderung. Als unmittelbarer Indikator bietet sich hierbei zunächst die Bildung der Kennzahl „**Wohneigentumsquote aller Rheinenser Haushalte in %**“ an. Eine solche Zahl läßt sich jedoch zur Zeit nicht mit vertretbarem Aufwand ermitteln. Eine Anfrage beim Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW ergibt, daß solche Eigentumsquoten im Rahmen des Mikrozensus zuletzt im Jahr 2002 und leider nur auf Bezirksebene (Kreis Steinfurt und Kreis Borken zusammen!) erhoben wurden.

Der durch die Tätigkeit der Stadt Rheine als Bewilligungsbehörde für die öffentliche Wohnbauförderung geleistete Beitrag zur Förderung der Eigentums-

quote läßt sich zumindest mittelbar aus der Kennzahl "**Anzahl geförderte Eigentumsmaßnahmen**" ablesen.

4. Kennzahlenwerte

Die Kennzahlenermittlung ist nicht immer unproblematisch und daher weiter zu ergänzen und in ihrer Genauigkeit zu optimieren. Die bislang erhobenen Kennzahlen können den beigefügten Anlagen entnommen werden. Der Fachbereich 8 wird die notwendigen Ergänzungen und Optimierungen durchführen.

Anlagen:

Politikplan 2006 für den Fachbereich 8 – Wohn- und Grundstücksmanagement