

## Vorlage Nr. 461/21

Betreff: **Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	06.10.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
Rat der Stadt Rheine	07.12.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn Hachmann

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produkt 2104	Kinder- und Jugendarbeit
Produkt 2401	Offene Seniorenarbeit
Produkt 2402	Offene Behindertenarbeit
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
Projekt	Konversion

### Finanzielle Auswirkungen

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

**Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

- I) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine das Wohnraumraumversorgungskonzept gemäß Anlage 1 zu beschließen, den in Punkt E. dieser Vorlage aufgeführten Anträgen nur in so weit zu folgen, wie sie den Inhalten des Wohnraumversorgungskonzeptes entsprechen und die Stadtverwaltung mit der Umsetzung der benannten Ziele, Instrumente und Maßnahmen zu beauftragen.

Beschluss zu den Anträgen gemäß Punkt E.

- II) Der Rat der Stadt Rheine beschließt das Wohnraumraumversorgungskonzept gemäß Anlage 1, beschließt den in Punkt E. dieser Vorlage aufgeführten Anträgen nur in so weit zu folgen, wie sie den Inhalten des Wohnraumversorgungskonzeptes entsprechen und beauftragt die Stadtverwaltung mit der Umsetzung der benannten Ziele, Instrumente und Maßnahmen.

**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). Aufgrund dessen schlug die Stadtverwaltung vor, das Wohnraumversorgungskonzept vor einer abschließenden Beschlussfassung durch die Politik öffentlich auszulegen, um interessierten Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zu geben, sich zu den Inhalten zu informieren und bei Bedarf zu äußern.

Das Wohnraumversorgungskonzept wurde daher im Zeitraum vom 28.06.2021 bis 02.08.2021 im Rathaus der Stadt Rheine zur allgemeinen Einsichtnahme ausgelegt und onli-

ne über die Beteiligungssoftware tetraeder zum Download angeboten (öffentliche Bekanntmachung am 23.06.2021). Es wurden seitens der Öffentlichkeit keine Eingaben zum Wohnraumversorgungskonzept gemacht.

#### E. Anträge zur Wohnraumversorgung in Rheine

##### **1) Antrag der Fraktion Die Linke vom 16. November 2018**

Antrag zur Einführung einer Sozialquote bei künftigen Wohnbauprojekten

###### **Der Antragsteller:**

„Der Rat der Stadt Rheine möge beschließen:

- die Festsetzung einer Quote von 30-40% der Fläche für geförderten Wohnungsbau, gemäß §9 Abs. (1) Satz 1 und 7 BauGB, für alle zukünftigen Bebauungspläne, die Wohnflächen vorsehen.

- die Festsetzung einer Quote von 30-40% für Wohnraum, die den Sätzen der KdU (Kosten der Unterkunft) nach SGB II und XII entsprechen, bei städtebaulichen Verträgen mit privaten und juristischen Personen zur Schaffung von Wohnraum ab 4 Wohneinheiten nach §1 Abs. (6) Satz 2 und §11 Abs. (1) Satz 2 BauGB.“

###### **Die Verwaltung:**

Es wird auf das erarbeitete Wohnraumversorgungskonzept mit einer Quotierung von mindestens 10% der umgesetzten Bruttogrundfläche in jedem Baugebiet verwiesen. Die Quotierung stellt einen Richtwert für die Umsetzung der Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes dar und wird periodisch überprüft und ggf. nachjustiert, wenn erforderlich.

##### **2) Anfrage der Fraktion SPD vom 27. November 2018**

Verstetigte Erhebung und Berichterstattung der Verwaltung zu Daten, die die Wohnsituation von in Rheine lebenden Beziehern staatlicher Unterstützungsleistungen oder von Armut Bedrohten transparent macht.

###### **Die Verwaltung:**

Das erarbeitete Wohnraumversorgungskonzept ist die Basis für eine fortlaufende Erhebung und Berichterstattung der Verwaltung zur Wohnraumversorgung. In Zusammenarbeit mit dem Fachbereich 8 (insb. der neu eingerichteten Statistikstelle) werden die Analysen und statistischen Daten fortgeschrieben, bspw. in Form der Sozialberichterstattung mit der einhergehenden Vertiefung „Wohnen und Wohnraumversorgung“.

##### **3) Antrag der Fraktion Die Linke vom 17. Oktober 2019**

Ergänzung zum Antrag: Nachverdichtung und Erhalt des strukturellen und baulichen Charakters eines Quartiers von CDU und Bündnis 90 / Die Grünen vom 24.09.2019

**Der Antragsteller:**

„Der Bedarf des geförderten Wohnungsbaus und seine gleichmäßige Verteilung im gesamten Stadtgebiet sind bei der Planung zu berücksichtigen.“

**Die Verwaltung:**

Dem Antrag wird im Wohnraumversorgungskonzept gefolgt. Insbesondere soll der geförderte Wohnungsbau in der gesamten Stadt gestärkt werden (soziale Durchmischung), auch dort, wo das Preisniveau hoch ist.

**4) Antrag der Fraktion Die Linke vom 21. August 2020**  
Antrag auf Zurückstellung von Bebauungsplanänderungen

**Der Antragsteller:**

„Der Rat der Stadt Rheine möge beschließen:

Bis zur Beratung und Verabschiedung des Wohnraumversorgungskonzeptes werden alle Bebauungsplanänderungen, die das Thema Wohnraumversorgung zum Inhalt haben, zurückgestellt.“

**Die Verwaltung:**

Der Antrag wurde in der Beschlussvorlage 341/20 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz behandelt.

**5) Antrag der Fraktion Bürger für Rheine vom 24. Januar 2021**

**Der Antragsteller:**

„Die Fraktion Bürger für Rheine (BfR) stellt den Antrag auf Prüfung und Erstellung eines Katasters über leerstehende Industrie-, Gewerbe- und Geschäftsgebäude, leerstehende Wohngebäude und brachliegende bebaubare Grundstücke im innerstädtischen Bereich die einer Wohnbebauung zugeführt werden könnten.

Ebenfalls bitten wir um Auskunft, wie viele geförderte Wohneinheiten im Jahr 2021 gebaut bzw. fertiggestellt werden und ob hierzu weitere Bauanträge vorliegen.“

**Die Verwaltung:**

Die Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH pflegt bereits ein Leerstandskataster für Industrie-, Gewerbe- und Geschäftsgebäude und steht im engen Austausch mit Immobilienbesitzern, die potentiell auch Ihre Liegenschaften – sofern das Planungs- und Baurecht dies zulassen würde – einer Wohnbebauung zu-

führen wollen würden.

Das Thema „Kataster für leerstehende Wohngebäude sowie brachliegende bebaubare Grundstücke“ wurde zum Teil innerhalb der politischen Arbeitskreise, aber auch verwaltungsintern fachbereichsübergreifend diskutiert. Die Stadtverwaltung führt ein Baulückenkataster zur internen Verwendung im städtischen Geoinformationssystem, aufgrund des Datenschutzes werden diese Informationen nicht öffentlich zur Verfügung gestellt. Zur Wohnbebauungsmobilisierung eignen sich die Ergebnisse nur theoretisch, da Eingriffe ins private Eigentum durch hoheitliche Instrumente – bspw. Enteignungen, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote, Bau- und Rückbaugebote – in der Praxis keine Anwendung finden.

Zur Entwicklung vorhandener Flächenpotentiale wird auf das Innenentwicklungskonzept verwiesen, in dem Gebiete mit Nachverdichtungspotenzial identifiziert werden, bspw. durch den Ersatz bestehender Bebauung als auch durch Ergänzung z.B. in der zweiten Reihe (siehe WRVK Kapitel „Ausreichend Wohnraum schaffen“, S.60). Zur Hebung von Nachverdichtungspotentialen werden mindestens zwei Bebauungspläne im Jahr geändert/aufgestellt. Dabei sollten Flächen priorisiert werden, in denen Eigentümer\*innen die Nachverdichtung zumindest überwiegend befürworten.

Zur zweiten Anfrage wird auf das Wohnraumversorgungskonzept verwiesen, es zeigt aktuelle Zahlen zu geförderten Wohneinheiten in Rheine.

Darüber hinaus lauten die aktuellen Zahlen im September 2021 wie folgt:

Bestand geförderter Mietwohnungen laut Bestandsstatistik zum 01.01.2021:

- 1.904 Mietwohnungen

Weitere bis heute fertiggestellte geförderte Mietwohnungen:

- 27 Mietwohnungen

Im Bau befindliche geförderte Mietwohnungen:

- 168 Mietwohnungen

Geplante geförderte Mietwohnungen (vorliegende Anträge):

- 97 Mietwohnungen

Geplante geförderte Mietwohnungen (angekündigte Anträge):

- 48 Mietwohnungen

## **6) Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 05. Februar 2021**

### **Der Antragsteller:**

Antrag für ein Gutachten: Soziale Effekte der Wohnraumentwicklung

„Vergabe eines Gutachtens zu den sozialen Effekten der Wohnraumentwicklung und -planung in Rheines Stadtteilen und Quartieren.“

### **Die Verwaltung:**

Der Antrag wurde in der Beschlussvorlage 077/21 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz behandelt.

**7) Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 26. April 2021**

**Der Antragsteller:**

„Die Fraktionen von CDU und FDP beantragen, der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz soll folgendes beschließen:

1. Die Aufstellung oder Aktualisierung von Dorfentwicklungsplänen für die Stadtteile Altenrheine, Elte, Gellendorf, Hauenhorst, Mesum und Rodde.

2. Die Aufstellung von Bebauungsplänen für Innenentwicklung und Baulanderweiterungen für Mehr- und Einfamilienhäuser in den unter Nr. 1 genannten Stadtteilen.“

**Die Verwaltung:**

Der erste Punkt des Antrages wurde bereits in der Beschlussvorlage 339/21 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz behandelt.

Der zweite Punkt wurde in das Wohnraumversorgungskonzept übernommen. Das darin fortgeschriebene Wohnbaulandkonzept beinhaltet eine jährlich fortzuschreibende Prioritätenliste mit Kriterien zur Priorisierung der Wohnbaulandentwicklung.

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 (siehe WRVK Kapitel „Ausreichend Wohnraum schaffen“, S.60). Flankierend hierzu wird auf das Innenentwicklungskonzept verwiesen, in dem Gebiete mit Nachverdichtungspotenzial identifiziert werden, bspw. durch den Ersatz bestehender Bebauung als auch durch Ergänzung z.B. in der zweiten Reihe (siehe WRVK Kapitel „Ausreichend Wohnraum schaffen“, S.60).

Des Weiteren wird auf die Beschlussvorlage 289/21 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz verwiesen.

**8) Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 26. April.2021**

**Der Antragsteller:**

„Die Fraktionen von CDU und FDP beantragen, der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz soll folgendes beschließen:

Bereits erschlossene, bislang aber unbebaute Flächen sollen kurzfristig für die Schaffung von Wohnraum aktiviert werden.“

**Die Verwaltung:**

Dem Antrag wurde im Wohnraumversorgungskonzept gefolgt, bspw. mit der jährlich fortzuschreibenden Prioritätenliste zur Wohnbaulandentwicklung und dem Ziel zur „Innenentwicklung vorrangig Bestands- und Konversionsflächen zu nutzen“. „[...]Dabei soll ebenso betrachtet werden, welche Flächen bereits erschlossen, bislang aber unbebaut sind und somit kurzfristig umsetzbar sein könnten (bspw. einseitige Straßenbebauungen, Baulücken), siehe WRVK Kapitel „Ausreichend Wohnraum schaffen“, S.60. Flankierend hierzu wird auf das Innenentwicklungskonzept verwiesen, in dem Gebiete mit Nachverdichtungspotenzial identifiziert werden, bspw. durch den Ersatz bestehender Bebauung als auch durch Ergänzung z.B. in der zweiten Reihe (siehe WRVK Kapitel „Ausreichend Wohnraum schaffen“, S.60).

Des Weiteren wird auf die Beschlussvorlage 289/21 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz verwiesen.

## 9) Antrag der Fraktion Bürger für Rheine vom 16. Mai 2021

### Der Antragsteller:

„Die Fraktion Bürger für Rheine (BfR) beantragt, gemäß §9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, in den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: Emsauenquartier Kämpers, aus städtebaulichen Gründen folgende Regelung mit aufzunehmen:

„Bei der Ausweisung des neuen Baugebietes im Bebauungsplan Nr. 352 „Emsauenquartier Kämpers“, und der Schaffung von neuem Wohnraum, muss ein Anteil von mindestens 30 Prozent der neu zu schaffenden Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn in dem Baugebiet mindestens 10 Geschosswohnungen vorgesehen wird.

1. Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen (Neuaufstellung oder Änderungsverfahren der Bauleitplanung zur Schaffung von neuen Wohneinheiten), soll ein Anteil von mindestens 30 Prozent der neu zu schaffenden Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 10 Geschosswohnungen umfasst.“

2. Die Absicherung, dass der geforderte Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen auch tatsächlich erbracht wird, erfolgt durch:

- Festsetzung im Bebauungsplan nach §9 Abs.1 Nr.7 und
- für nicht städtische Flächen über Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag oder
- für städtische Flächen in Kaufverträgen.“

### Die Verwaltung:

Der Einzelfall des Projektes „Emsauenquartier Kämpers“ wird im Zuge der Beschlussvorlage zum Wohnraumversorgungskonzept nicht tiefergehend diskutiert. Es wird auf das erarbeitete Wohnraumversorgungskonzept mit einer Quotierung von mindestens 10% der umgesetzten Bruttogrundfläche in jedem Baugebiet verwiesen. Die Quotierung stellt einen Richtwert für die Umsetzung der Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes dar und wird periodisch überprüft und ggf. nachjustiert, wenn erforderlich.

Die Umsetzung der Quotierung wird über verschiedene Instrumente (Städtebauliche Verträge, Konzeptvergaben, Kaufverträge; siehe Wohnraumversorgungskonzept) erfolgen. Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes sind ausschließlich flächenmäßig aufgrund städtebaulicher Gründe möglich, nicht aus sozialen Erfordernissen bzw. auf Grundlage statistischer Daten (enges rechtliches Gerüst), des Weiteren ist über das Instrument der Bauleitplanung keine konkrete Quotierung möglich.

Weitere Anträge zum Wohnraumversorgungskonzept die ab dem 20.09 eingehen wird die Verwaltung gesammelt als Anlage ergänzen und soweit noch möglich bewerten.

**Anlagen:**

Anlage 1: Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine – September 2021 –

Anlage 2: Anträge zur Wohnraumversorgung in Rheine