

Vorlage Nr. 280/10

Betreff: **Vorstellung der Analyse und erster Handlungsansätze des "Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen" durch das Büro Plan-Lokal**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	23.06.2010	Berichterstattung durch:	Herr Kuhlmann Herr Aumann Herr Körbel (Büro Plan-Lokal)					
TOP	Abstimmungsergebnis							
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

LP11	Zukunftsfähiger Wohnungsmarkt Rheine
------	--------------------------------------

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		
Finanzierung gesichert				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	durch		
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt				
<input type="checkbox"/> Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt				
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)				

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ (STEWA) nimmt die Ausführungen des Büros Plan-Lokal zum Gutachten „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“ zur Kenntnis.

Begründung:

Ausgangslage und Anlass

Das Projekt bzw. das Gutachten „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“ wurde im Rahmen der Landesarbeitsgemeinschaft AGENDA 21 NRW-Projekt „Nachhaltiges Kommunales Flächenmanagement“ (LAG 21 NRW-Projekt) konzipiert und ergänzt damit den Flächenbericht Stadt Rheine 2009 und die Spielteilplanung Dorenkamp um einen weiteren Baustein. Das „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“ wurde auf Grundlage des IEHK Rheine.2020 in das LAG 21 NRW-Projekt aufgenommen. In Maßnahme 1.1.0.1. des LAG 21 NRW-Dachprojektes wird die „Entwicklung des kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen“ vorgeschlagen. Das Gutachten entspricht somit der Maßnahmenkonzeption des Dachprojektes und dem IEHK Rheine.2020.

Aufgrund der Veränderungen im Wohnungsmarkt in den vergangenen 10 Jahren und der fehlenden Aktualität der Daten in Rheine (wie unten aufgezeigt) ist eine Aktualisierung der Entscheidungsgrundlage sowie die Verschneidung vorhandener Informationen aus Einzelgutachten dringend erforderlich.

So ist etwa seit Anfang 2010 im Teilmarkt „geförderter Wohnungsbau“ der Mittelzufluss des Landes NRW an den Kreis Steinfurt erheblich zurückgegangen. Der Kreis, der als Bewilligungsbehörde auf kommunale Einschätzungen angewiesen ist, kann somit zukünftig nur ausgewählte Mietobjekte fördern. Die Stadt braucht ein abgestimmtes Konzept bzw. eine Grundlage von Informationen für künftige Gespräche mit dem Kreis, um sowohl für die Gesamtstadt als auch für die einzelnen Stadtteile den Einsatz von Fördermitteln lenken, begründen und abzustimmen zu können.

Darüber hinaus fließen folgende thematische Einzelgutachten in das „Kommunale Handlungskonzept Wohnen“ ein:

- Allgemeine Vorgaben zur Steuerung des Wohnungsmarktes lassen sich im Leitbildprozess Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept (**IEHK Rheine.2020**) finden. Dieses wurde im Zeitraum **2006 bis 2008** konzipiert, stützt sich auf verschiedene Gutachten und schlägt unter anderem die Einführung einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung vor.
- Die letzte Aktualisierung der **Wohnungsmarktsmarktanalyse** war Thema einer Kurzexpertise **2001** (Die Rheine Information Heft 62 - FB Planen und Bauen),
- eine lokal gerechnete **Prognose zum Demographischen Wandel** stammt aus dem Gutachten „Demographischer Wandel in Rheine“ aus dem Jahr **2004**.
- Die derzeit wichtigste Expertise für die künftige Wohnsiedlungsentwicklung ist der **Baulandbericht 2008**, der die oben genannten Informationen zusammenträgt,

- und die **Wohnbaulandkonzeption 2001** (Die Rheine Information Heft 60) um eine **Prioritätenliste zur Wohnsiedlungsentwicklung** ergänzt. Diese wurde dem STEWA mit dem Baulandbericht 2008 vorgelegt und kann mit Hilfe des neuen Gutachtens aktualisiert werden.

Das Gutachten „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“ hat einen integrierten Ansatz, ist grundsätzlich fortschreibbar und kann als strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes eingesetzt werden.

Damit entspricht das Gutachten Vorgaben des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW und qualifiziert im Sinne künftiger Anforderungen der Wohnraumförderungsprogramme des Landes NRW. Sollte in den kommenden Jahren die Mittelzuweisung des Landes NRW von „Kommunalen Handlungskonzepten“ abhängig gemacht werden, dient das Gutachten als Grundlage eines solchen Förderansatzes.

Verfahren

Für das „Kommunale Handlungskonzept Wohnen“ hat die Stadtverwaltung am 02.11.2009 das Büro Plan-Lokal beauftragt, ein Gutachten zu erstellen.

Die Analyse und erste Empfehlungen aus dem Gutachten werden am 23.06.2010 durch das beauftragte Büro in einem mündlichen Vortrag vorgestellt.

Das Gutachten trägt wesentliche Analysedaten sowie Stadtteilprofile zusammen. Inhalte der Analyse sind die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt Rheine, die Identifizierung einzelner Teilmärkte und eine Gegenüberstellung mit aktuellen Bedarfsdaten aus Prognosen zur demographischen Entwicklung. Die Stadtteilprofile enthalten kleinteilige Zusammenstellungen zentraler Daten und Aspekte.

In seiner Präsentation stellt der Gutachter erste Ansätze für konkrete Steuerungseingriffe vor, die in Form von teilmarktspezifischen Konzeptbausteinen aufgearbeitet werden.

Kleinteilig lässt sich hierdurch der Wohnungsmarkt jedoch nicht steuern, da hierfür eine vertiefte Untersuchung in den jeweiligen Stadtteilen erforderlich ist. Mit den Stadtteilprofilen wurde jedoch ein erster Datenansatz erstellt, der fortgeschrieben werden kann.

Das Gutachten wird nach Erörterung im Stadtentwicklungsausschuss fertig gestellt und den Ausschussmitgliedern nach der Sommerpause zur Beschlussfassung vorgelegt werden.