

Handlungskonzept Wohnen Stadt Rheine

**Zwischenpräsentation
im
Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“**

23. Juni 2010

Themen der heutigen Präsentation

- **Kommunale Handlungskonzepte Wohnen**
- **Ausgangssituation in Rheine**
 - Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungs- und Haushaltsprognose
 - Wohnungsmarkt
- **Siedlungsbereiche und Siedlungstypen**
 - Gesamtübersicht und Handlungsansätze
- **Schlussfolgerungen**
 - Beispiel Stadtteil Dorenkamp

Kommunale Handlungskonzepte Wohnen

Kommunale Handlungskonzepte Wohnen

... als Voraussetzung für Fördermittel des Landes

- **Kommunale, integrierte Handlungskonzepte zum Wohnungsmarkt werden künftig zur Fördervoraussetzung**
- **Mit einem Handlungskonzept gewährt das Land besondere Konditionen**
- **Förderintensität und Förderbedarf richten sich nach Gebietskulissen**
(bei niedrigem Bedarfsniveau soll der Einsatz von Fördermitteln nur noch in begründeten Fällen erfolgen)
 - Rheine: niedriges Bedarfsniveau Eigentumsmarkt, überdurchschnittliches Bedarfsniveau Mietwohnungsmarkt
 - **„Das Ergebnis zählt“** –
Bei einem Handlungskonzept kommt es auf Handhabbarkeit und Umsetzungsorientierung an.

Ein Kommunales Handlungskonzept für Rheine

Aktueller Stand in Rheine (Auftrag an die Gutachter):

- **Situationsanalyse, Prognose und Bewertung**

Mögliche nächste Schritte:

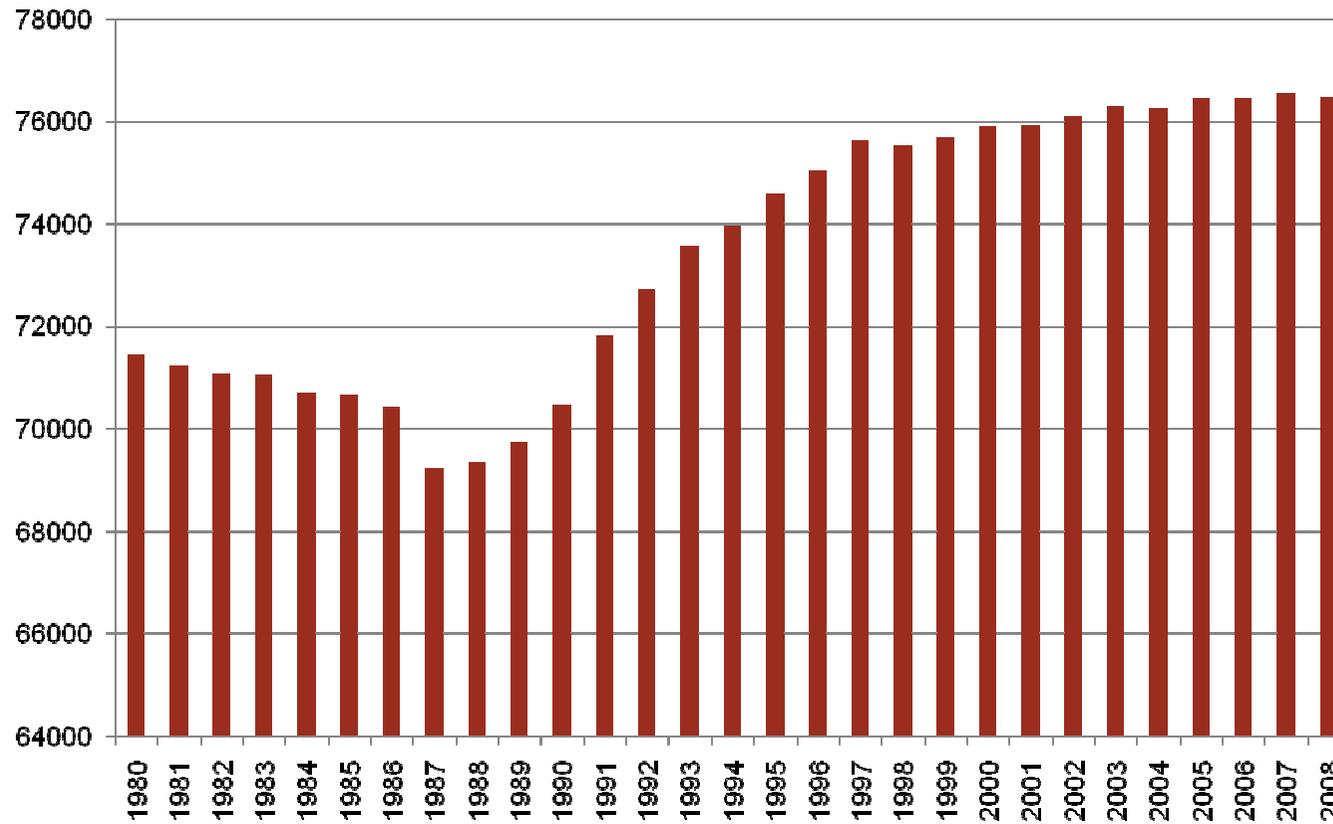
- **„Die Wohnungseigentümer mit ins Boot holen“ –**
Frühzeitige Einbindung zum Abgleich von Interessen und evtl. frühzeitige Konfliktlösung; Entwicklung kommunalpolitisch abgestimmter örtlicher Handlungskonzepte zur Wohnungsversorgung unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft
- **Entwicklung von gemeinsamen Strategien und Zielen der Stadtentwicklung**
- **Langfristige Ausbaustufe: Institutionelle Kooperation mit Wohnungswirtschaft**
- **Grundlage einer langfristigen Wohnungsmarktbeobachtung**

Ausgangssituation Bevölkerungsentwicklung



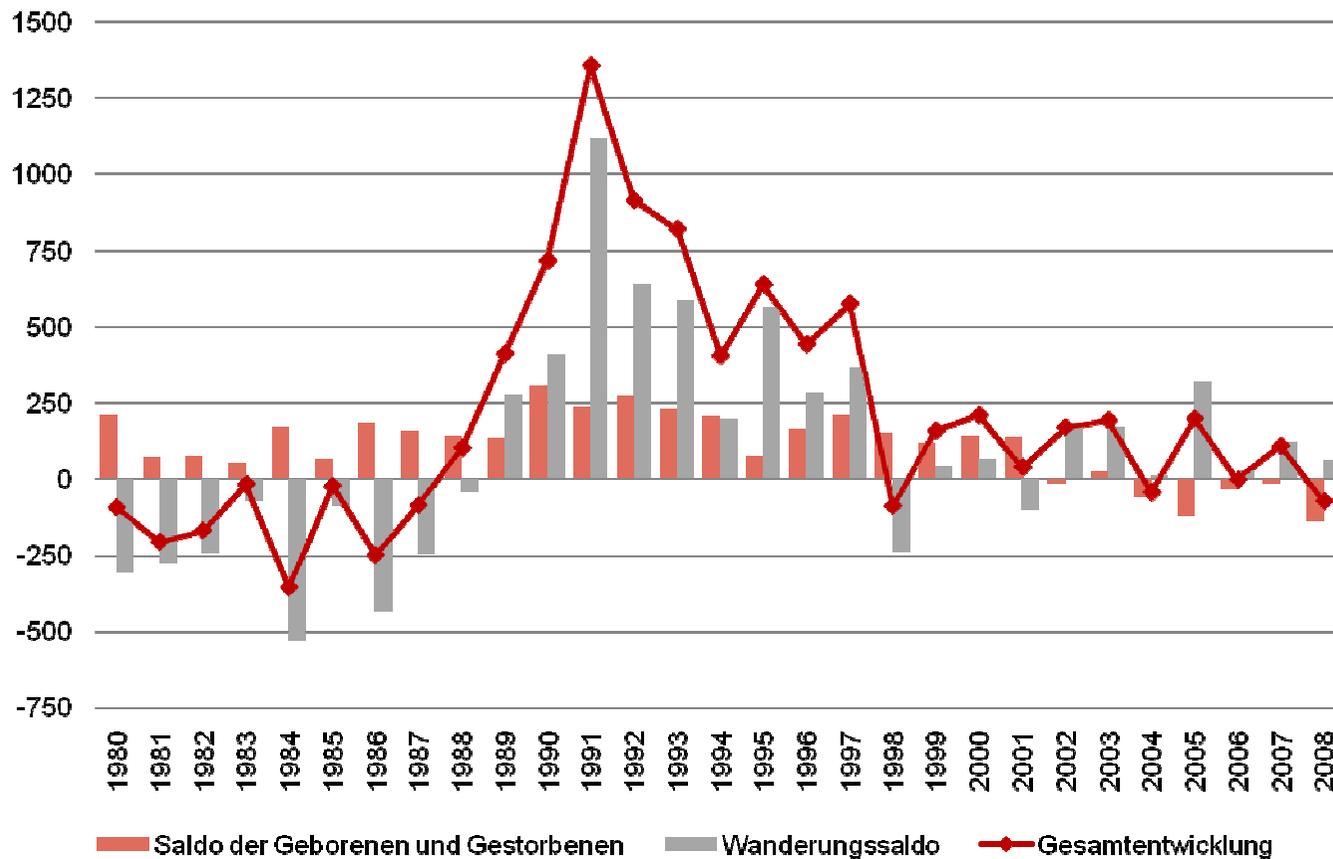
Bevölkerungsentwicklung

**Bisherige absolute Entwicklung seit 1980
(Personen mit alleiniger Wohnung oder Hauptwohnung in Rheine)**

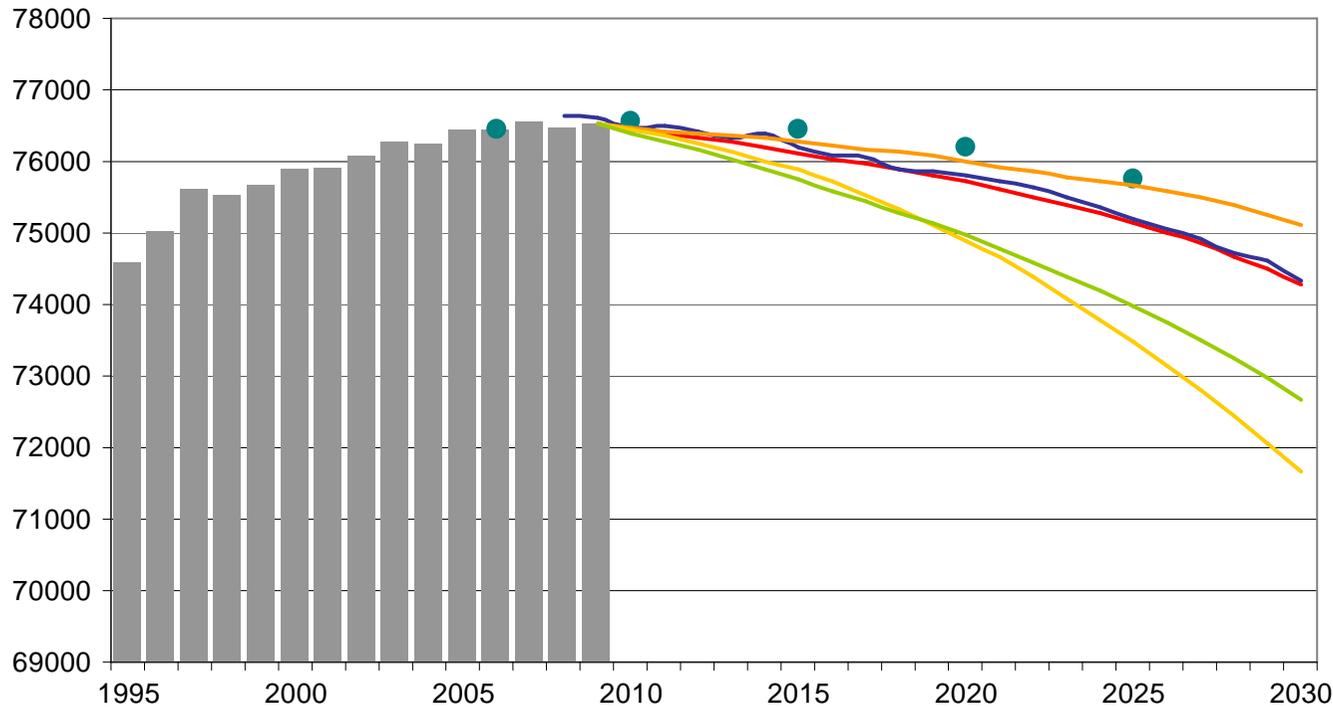


Bevölkerungsentwicklung

Struktur der Bevölkerungsentwicklung: Natürliche Entwicklung und Wanderungen



Bevölkerungsprognose



- Einwohnerzahl
- Variante A - Prognose Bezirksregierung
- Variante B - "erhöhte Zuwanderung"
- Variante C - Abnahme der Zuwanderung
- Variante D - Nullvariante
- Bevölkerungsmmodellrechnung IT.NRW
- Bertelsmann Stiftung

Einwohnerzahl im Jahr 2030 (gegenüber 2009):

Variante A:
74.290 EW (-2,9%)

Variante B:
75.100 EW (-1,9%)

Variante C:
71.660 EW (-6,4%)

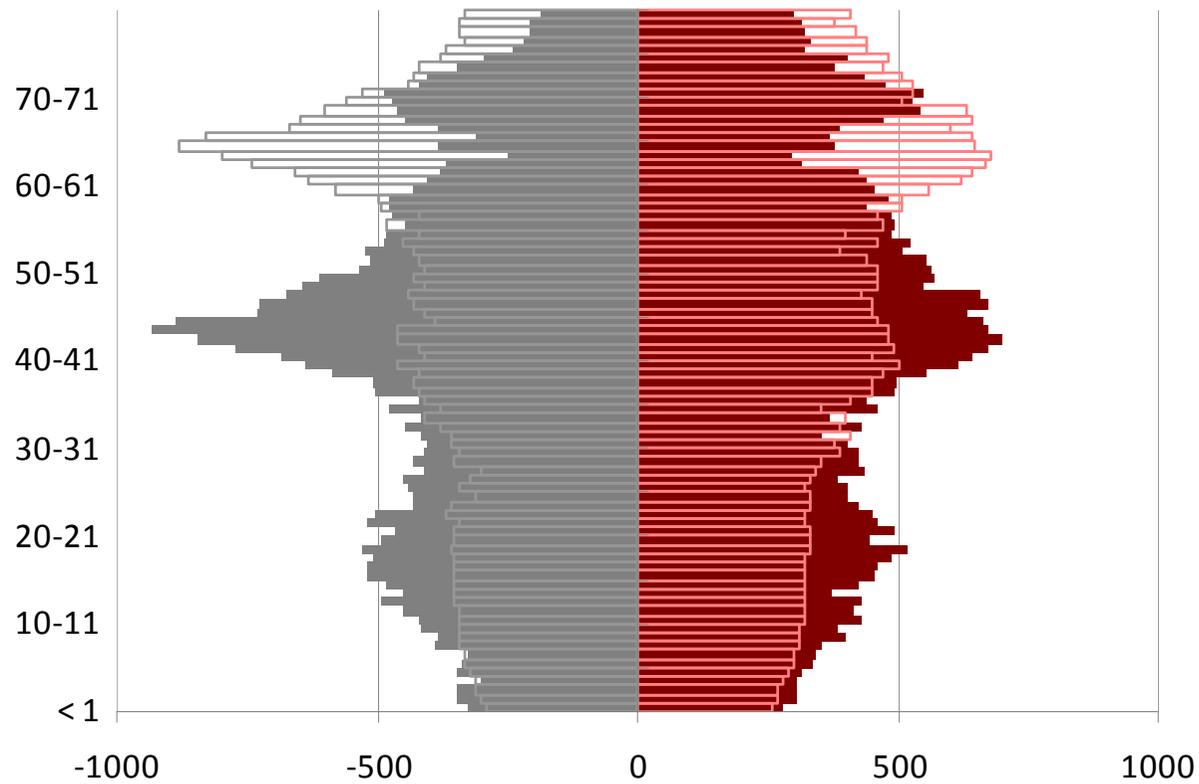
Variante D:
72.670 EW (-5,0%)

IT.NRW:
74.330 EW (-3,0%)

Bertelsmann Stiftung:
75.759 in 2025
(-1,0% ggü. 2010)

Bevölkerungsprognose

Bevölkerungspyramide – Veränderung des Altersaufbaus 2009 – 2030

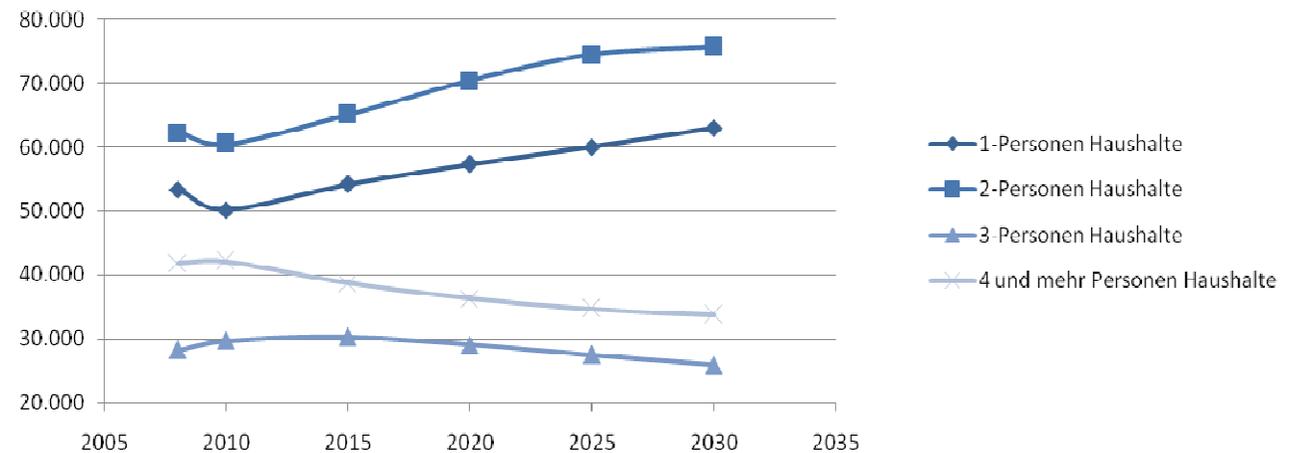


■ weiblich 2009 ■ männlich 2009 □ weiblich 2030 □ männlich 2030

Haushaltsprognose

Entwicklung der Haushalte auf Kreisebene

Vorausberechnung der Haushaltszahlen im Kreis Steinfurt



Quelle: IT.NRW Trendvariante

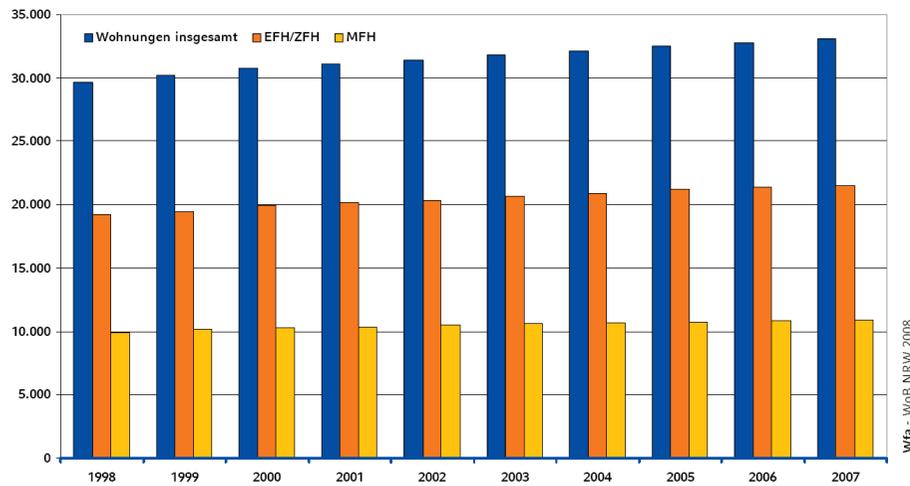
		Anzahl der Haushalte in Rheine	
2009	2,31 Pers./HH	32.700	
Prognose 2030	2,14 Pers./HH	34.200	Variante A
		34.600	Variante B erhöhte Zuwanderung
		32.900	Variante C geringe Zuwanderung

Zukünftiger Bedarf an Wohnungen
2500
2900
1200

Ausgangssituation Wohnungsmarkt

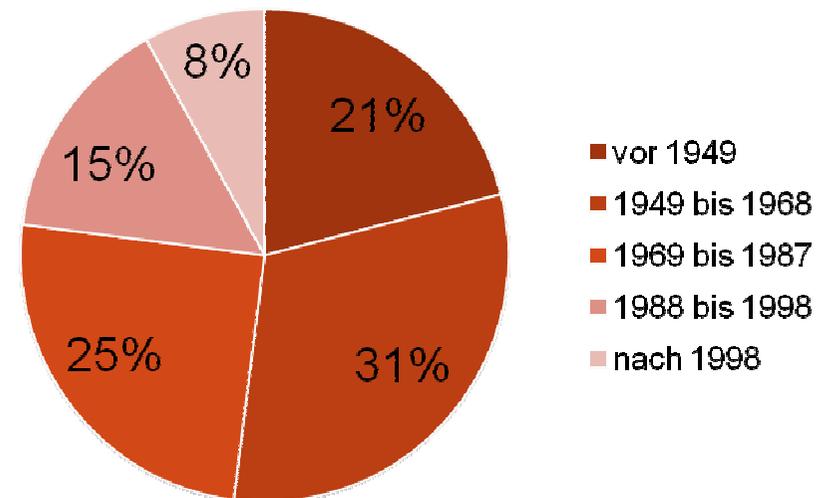
Wohnungsbestand

**Wohnungsbestand nach Gebäudeart
Entwicklung zwischen 1998 - 2007**



Baualter

Baujahre des Rheinenser Wohnungsbestandes



Quelle: Wfa

Gebäudestruktur und Bautätigkeit

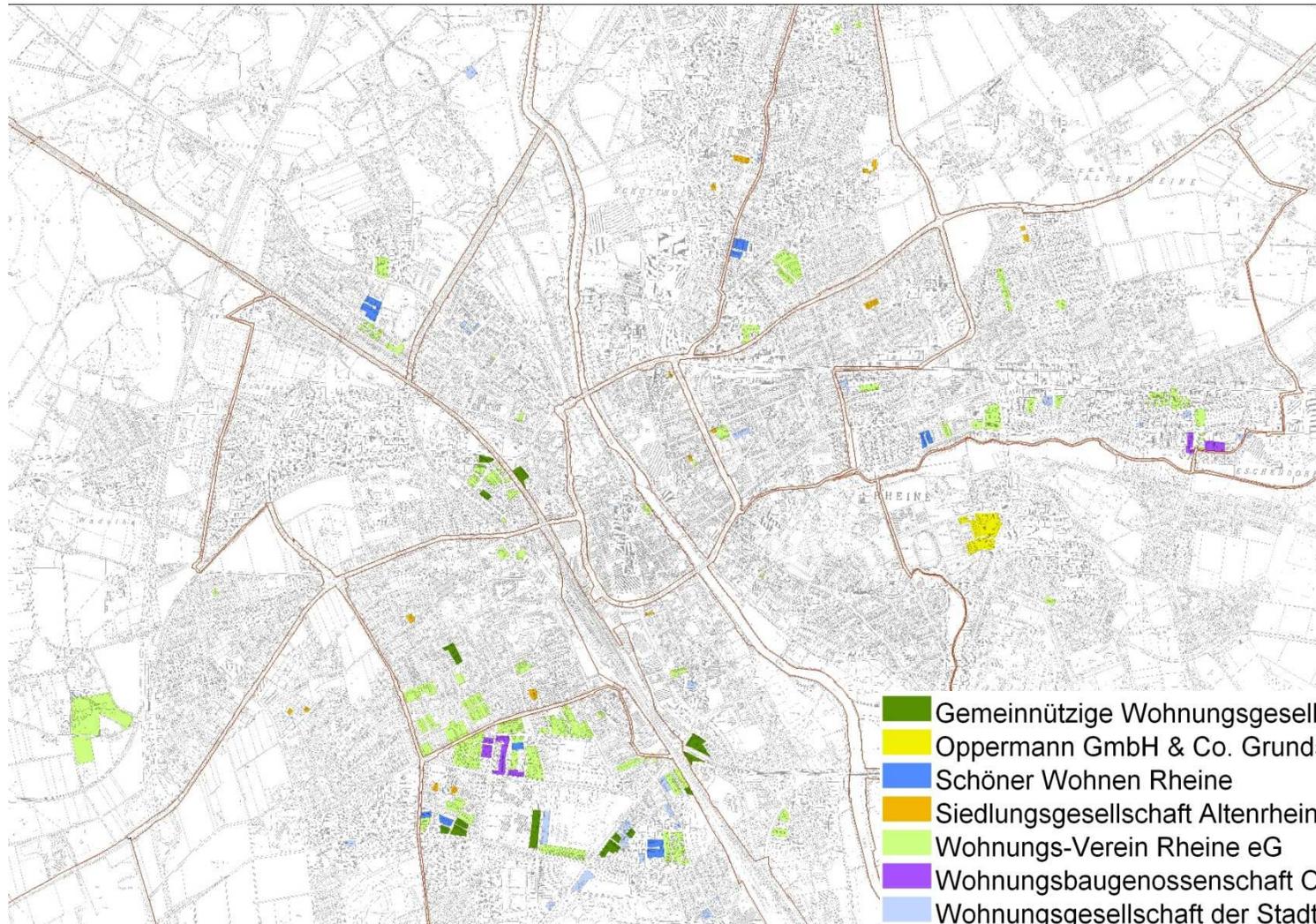
Verhältnis von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zu denen in freistehenden Einfamilienhäusern: etwa 1 zu 2

Baugenehmigungen



Quelle: Wfa

Institutionell gehaltene Bestände



- Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nordwestdeutschland
- Oppermann GmbH & Co. Grundstücks- Kg
- Schöner Wohnen Rheine
- Siedlungsgesellschaft Altenrheine mbH
- Wohnungs-Verein Rheine eG
- Wohnungsbaugenossenschaft Osnabrück eG
- Wohnungsgesellschaft der Stadt Rheine mbH

Wohnungsneubau und -bestand

Neubau von Wohnungen in EFH und MFH (Bautätigkeit 2005-2008)	270 WE / Jahr
---	------------------



Bestand (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2008)	33.250 WE
--	-----------

Wanderungsvolumen Summe der Zu- und Fortzüge 2005-2008	5060 Pers. / Jahr	Entspricht ca. 2200 Haushalten
--	----------------------	-----------------------------------

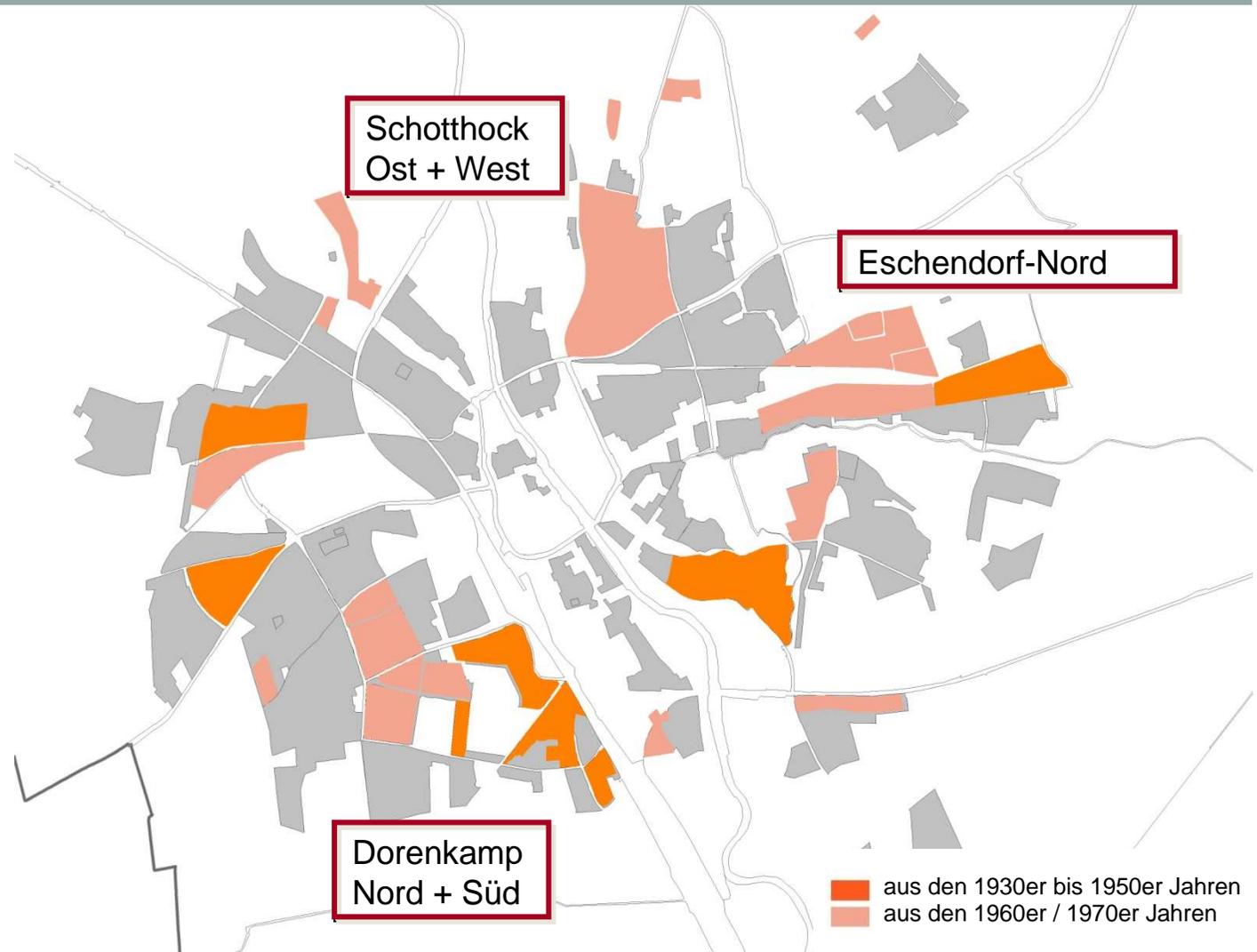
Quelle: IT.NRW, Stadt Rheine

Siedlungsbereiche und Siedlungstypen

Siedlungsbereiche in Rheine

-
- Innerstädtische Kerngebiete
 - Mehrfamilienhausbestände der 1930er bis 1950er Jahre
 - Mehrfamilienhausbestände der 1960er/1970er Jahre
 - Einfamilienhausbestände bis 1930er Jahre
 - Einfamilienhausbestände bis 1950er Jahre
 - Einfamilienhausbestände der 1960er/1970er Jahre
 - Neubauggebiete der 1980er Jahre
 - gewachsene Wohngebiete
 - Dörfliche Siedlungsbereiche

Mehrfamilienhausbestände



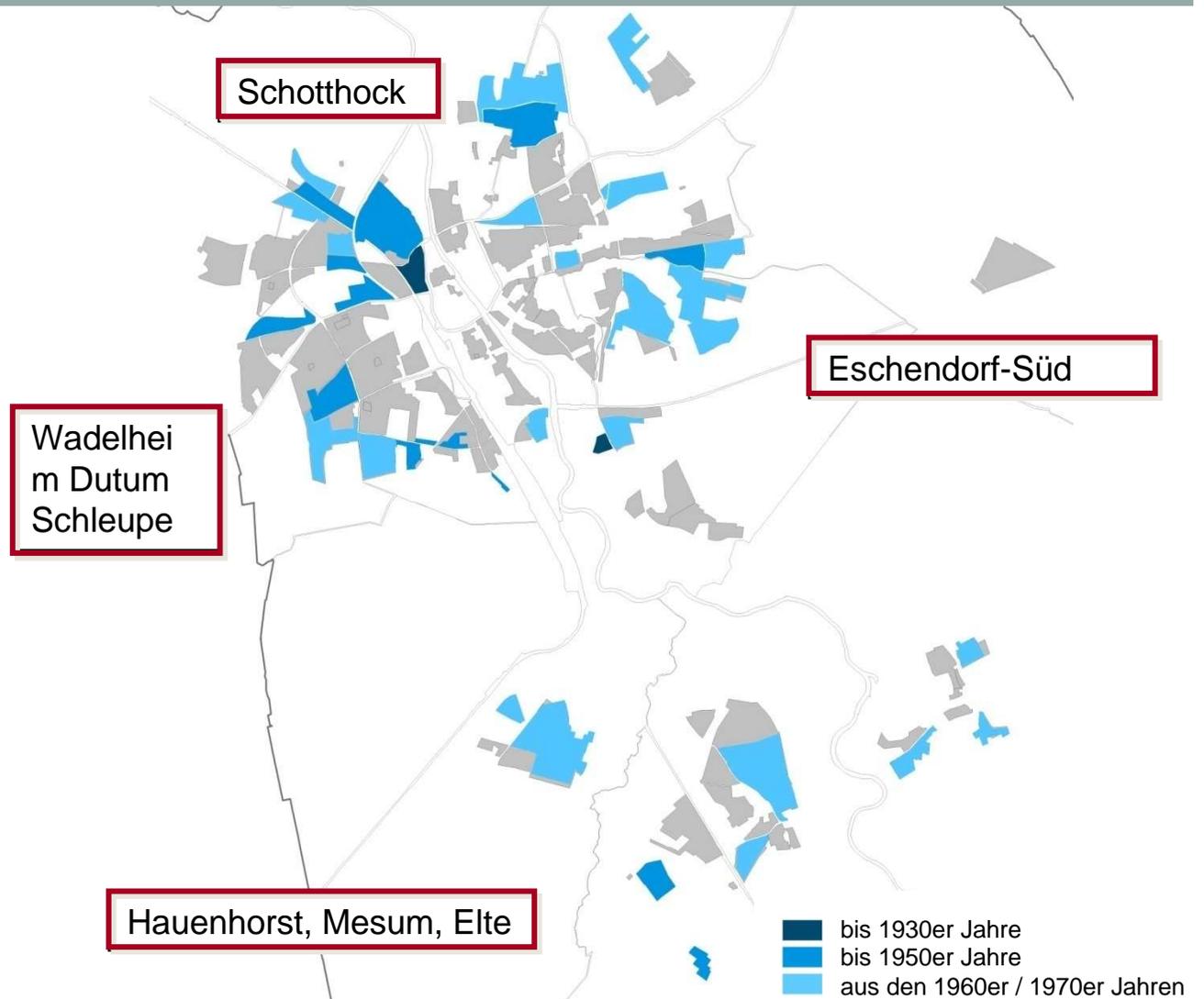
Mehrfamilienhausbestände



Handlungsansätze:

- **(Energetische) Modernisierungen**
- **Diversifizierung des Wohnraumangebotes**
- **Aufwertung des Wohnumfeldes, Verbesserung der vorhandenen Freiflächen, Quartiersmanagement**
- **(Teil-)Rückbau, Privatisierungen**
- **Soziale Angebote, Services für Senioren**
- **Wohnungsunternehmen als Kooperationspartner gewinnen**
- **Nutzung von öffentlicher Förderung (BestandsInvest)**

Einfamilienhausbestände



Einfamilienhausbestände



Handlungsansätze:

- Unterstützung des Generationenwechsel
- (energetische, seniorengeeignete) Verbesserungen
- Vergrößerung der Wohnfläche (Anbauten etc.)
- Kooperationsstrukturen aufbauen, (Bau-, Energie-, Finanzierungs-, Kauf-)Beratung
- Wohnberatung (für ältere Menschen)
- Stadtplanerische Ansätze durch Nachverdichtung (über Bebauungspläne etc.)
- Verbesserung der Nahversorgung an dezentralen Standorten

Thesen

- **Momentan entspannter Wohnungsmarkt in Rheine**
 - teilweise Anspannung in bestimmten Teilmärkten
- **Trotzdem weiterhin Bedarf nach neuen Wohnungen**
 - Zwar Bevölkerungsrückgang, jedoch Zunahme der Anzahl der Haushalte
 - Ersatzwohnungsbau, neue Wohnsiedlungsfläche
- **Kein struktureller Leerstand erwartet**
 - Leerstände nur bei nicht mehr vermietbaren Wohnungen
- **Qualifizierung des Bestandes**
 - Abriss / Neubau, Nachverdichtung, Auslastung vorhandener Infrastruktur, Nahversorgung und kurze Wege
- **Flächenschonender Neubau**
 - Kompakte Bauweise in der Nähe zentraler Versorgungsbereiche
- **Ein partnerschaftliches Miteinander von Wohnungswirtschaft und Stadt(entwicklung) als Basis des Stadtumbaus**

Schlussfolgerungen - Beispiel Dorenkamp

Stadtteil Dorenkamp



■ Abriss / Neubau

- Bei wirtschaftlich nicht mehr tragbaren und der heutigen Nachfrage nicht mehr entsprechenden Beständen
- Erhalt des räumlichen Gefüges durch Ersatzbebauung

■ Nachverdichtung

- Konzentration Neubau auf bestimmte Lagen

■ Quartiersentwicklung

- Aktiver Beitrag zu Versorgungssituation und Stadtleben (z. B. Supermarkt, Gesundheitszentrum, Begegnungs-stätte, Events / Feste) des Wohnungsvereins Rheine
- Gestaltung und Erweiterung von Freiflächen

■ Beteiligung der Wohnungswirtschaft

- Aktivierung weiterer Wohnungsgesellschaften

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!