

Vorlage Nr. 05/0254

Federf. Stadtamt: Referat Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss	Bürgermeister Roland	16.06.2005	4

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Demographischer Wandel und Wohnbaulandentwicklung in Gladbeck

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Die Wohnbaulandentwicklung in Gladbeck mit dem Schwerpunkt auf Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern ist ein herausragendes Alleinstellungsmerkmal für unsere Stadt.

Nach ersten Anläufen Anfang der 90er Jahre (Bestenweg und Heimannshof) wurden mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (bis 1997/98) im großen Stil die Voraussetzungen für eine Neubaufächenausweisung nach dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung, d. h. unter Inanspruchnahme der Grundstücks-Alteigentümer für eine sozial motivierte Baulandpolitik, geschaffen.

Begleitend zu den hierdurch angestoßenen Projekten wird immer wieder die Frage laut, inwieweit die überdurchschnittliche Neubautätigkeit am Standort Gladbeck geeignet ist, ein Überangebot auf den Wohnungsmärkten zu schaffen.

Solche Bedenken werden nicht nur im Hinblick auf ausgewiesene, entwickelte und dann nicht verkäufliche Einfamilienhausgrundstücke geäußert. Darüber hinaus werden auch Befürchtungen bezüglich der Nichtvermietbarkeit von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern laut.

In den letzten Jahren ist eine Vielzahl von Analysen, Prognosen und Studien auf den Markt gekommen, die teils unter Bezugnahme auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, teils unter Berücksichtigung der heutigen und zukünftigen Wohnbedürfnisse und -wünsche versuchen, Art und Umfang des Wohnungsbaus der nächsten Jahre zu definieren.

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

All diesen Ausarbeitungen ist zu eigen, dass sie allgemeine Trends und großräumige Entwicklungen fortschreiben, um dann zu einer Annahme für den Standort Gladbeck zu gelangen.

In einigen neueren Papieren wird zwar schon auf die überdurchschnittliche Neubautätigkeit, positive Zuzugsbilanzen und eine fast stabile Einwohnerzahl seit 2001 hingewiesen. Eine Stadtentwicklungsstudie für den Bereich Wohnen unter besonderer Einbeziehung oder gar Zugrundelegung der Gladbecker Wohnbauentwicklung gibt es jedoch nicht.

Das Referat Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung möchte daher unter Rückgriff auf bestehende Quellen wie

- der Studie „Beschäftigung, Bevölkerung und Wohnungsmarkt“, Pestel-Institut, 2003,
- dem Grundstücksmarktbericht 2004, Gutachterausschuss für Grundstückswerte,
- der Ausarbeitung „Demografische Entwicklung in der Stadt Gladbeck“, Hauptamt, 2004,
- dem Baustein „Gesamtstädtische Analyse und Prognose“ zum Projekt Schwechater Straße 38, Bauverwaltungsamt, 2005, etc.

die bisherige und zukünftige Richtigkeit einer im hohen Maße eigenheimorientierten Wohnungsbaupolitik darstellen und untermauern.

Hierbei soll nicht auf eine rein quantitativ ausreichende Wohnraumversorgung abgezielt werden.

Es soll vielmehr aufgezeigt werden, dass es Sinn macht, Gladbecker Wohnbevölkerung durch ein Angebot an den Immobilientypen, die nachgefragt werden, am Standort zu halten. Dies sind derzeit die verschiedenen Versionen des Einfamilienhauses.

Für die Chancen, Neubürgerinnen und –bürger zu gewinnen, die an ihren bisherigen Wohnstandorten kein attraktives Angebot vorfinden, gilt das Gesagte ebenso, will man diese Gruppe nicht an unserer Stadt vorbei ins weitere Münsterland ziehen lassen.

Ein großes Angebot an attraktiven und bezahlbaren Eigentumsmaßnahmen wird in der Konsequenz zu gewissen Freiständen bei Mietwohnungen, insbesondere solchen in unattraktiver Lage, mit unzureichender Ausstattung oder nicht nachfragegerechter Aufteilung führen.

Bei der überaus großen Mobilität der Bewohner und Bewohnerinnen des Ruhrgebiets und seiner angrenzenden Verflechtungsräume Münsterland, Niederrhein, etc. würde eine Verknappung nachfragegerechter Angebote in unserer Stadt aber nicht zu einer Vermietungsgarantie für den Altbestand führen.

Eine Reduzierung der Neubautätigkeit hätte vielmehr eine umgehende Erhöhung der Fortzugsquote zur Folge.

Die Verwaltung geht derzeit von rd. 400 Neubau-Wohneinheiten aus, die ab 2006 am Markt sind und bis 2010 umzusetzen wären. Darüber hinaus können bis 2010 im gesamten Stadtgebiet weitere Entwicklungsflächen mit einer mindestens vergleichbaren Anzahl an Wohneinheiten planreif werden. Diese zielen in ihrer Umsetzung aber eher auf den Zeitraum nach 2010.

Die Verwaltung wird ihren Bericht in der Sitzung im Rahmen einer Präsentation erstatten.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse		
Beiträge Dritter		

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Personalkosten		
Unterhaltungs- und Betriebskosten		
Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Bürgermeister

- Roland -

In der Sitzung des

X Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

am 16.06.2005 (öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: