

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Tum	23.04.2009	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Wohnungspolitisches Handlungskonzept für die Stadt Gladbeck**

**Begründung:**

(ggf. zusätzlich)

Bisheriges Vorgehen:

Mitte 2007 wurde der Auftrag, ein „Wohnungspolitisches Handlungskonzept für die Stadt Gladbeck“ zu erarbeiten, an das Institut „InWIS Forschung und Beratung GmbH“ an der Ruhr-Universität Bochum vergeben.

Das Konzept wurde im Dialog mit der Verwaltung in mehreren Abstimmungsrunden erarbeitet. Qualitative Markteinschätzungen flossen durch Expertengespräche mit örtlichen Wohnungsunternehmen, Maklern, Bauträgern und Finanzierungsinstituten ein.

Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung zur Wohnungsmarktsituation und -entwicklung in Gladbeck wurden in einer Gemeinsamen Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses sowie des Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschusses am 25.9.2008 von einer Vertreterin des Instituts vorgestellt.

Der Entwurf des Handlungskonzeptes wurde den Fraktionen anschließend zur Verfügung gestellt.

Die Präsentation der Ergebnisse und die Diskussion mit Wohnungsmarktakteuren erfolgte am 31. März 2009. Es gab einige Anregungen von den Teilnehmern. Grundsätzlich wurde den Grundaussagen des Konzeptes zugestimmt.

Das Protokoll der Diskussionsrunde ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Rahmenbedingungen des Handlungskonzeptes

Der Rückgang der Wohnungsnachfrage, die Pluralisierung der Wohnungsnachfrage, wachsende Bedarfe bei der Wohnungsversorgung älterer Menschen, die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum usw. führen dazu, dass sich die wohnungswirtschaftlichen Handlungsbedarfe auch bei einer Entspannung der Wohnungsmärkte nicht verringern. Im Gegenteil: Der Abbau von Überkapazitäten am Wohnungsmarkt, die Anpassung der Bestände an neue Nachfragerstrukturen, die Entwicklung neuer, nachfragegerechter Produkte, die bedarfsgerechte Versorgung älterer

<b>Mitzeichnungen</b>					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordneter	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

Menschen und die sozialpolitischen Versorgungs- und Integrationsprobleme stellen Herausforderungen dar, die kaum von einzelnen Akteuren – weder den Wohnungsunternehmen noch von der Kommune – alleine bewältigt werden können. Diese Herausforderungen erfordern koordinierte Strategien auf der Ebene regionaler Wohnungsmärkte. Die Empfehlungen des vorliegenden Handlungskonzeptes Wohnen richten sich daher sowohl an die Politik und Verwaltung der Stadt Gladbeck als auch an die privaten Akteure des Wohnungsmarktes.

### Inhalte bzw. Ziele des Handlungskonzeptes Wohnen für Gladbeck

- Die quantitative und qualitative Wohnungsnachfrageentwicklung in Gladbeck mit einem Prognosehorizont bis 2020 vorausschätzen,
- durch die Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes und auf teilräumlicher Ebene Aussagen zu quantitativen und qualitativen Bedarfen bis 2020 treffen,
- konkrete Handlungsempfehlungen für Wohnungspolitik, Stadtplanung und Wohnungswirtschaft formulieren,
- den Zugang zu öffentlichen Mitteln der Wohnungsbauförderung erleichtern.

Die Handlungsempfehlungen werden differenziert nach den wichtigsten Wohnungsmarktsegmenten – Mietwohnungsbestand und -neubau, soziale Wohnraumversorgung, altersgerechtes Wohnen, Wohneigentumsbildung, Baulandbereitstellung – dargestellt, an geeigneter Stelle auch auf der räumlichen Ebene des Stadtgebietes konkretisiert.

### Ergebnis

Die Ergebnisse des Gutachtens können unter den Leitsatz „Qualität vor Quantität“ gestellt werden. Entsprechend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass in vielen Segmenten des Gladbecker Wohnungsmarktes (Eigentumsbildung, altersgerechtes Wohnen, Mietwohnungsneubau) in quantitativer Hinsicht eher geringer Handlungsbedarf vorhanden ist. Der Schwerpunkt liegt dort auf Ergänzung des bisherigen Angebotes:

- Mehr und differenziertere Angebote für das Wohnen im Alter
- Bau von Mieteigenheimen und preisgünstigen Reiheneigenheimen für junge Paare und Familien

Im Sozialen Wohnungsbau sind Maßnahmen zur Abfederung der Wirkungen des Bindungsauslaufs sinnvoll:

- bedarfsorientierten Neubau steuern (räumlich/ Wohnungsgrößen)
- zeitliche Entzerrung der Bindungsverluste ermöglichen
- Mietpreis-/ Modernisierungsstrategie mit GWG abstimmen

Deutliche Handlungsbedarfe sind in der Modernisierung des Mietwohnungsbestandes / des Stadtumbaus vorhanden:

- Konzentration der Handlungsschwerpunkte auf größere Anbieter, die mittel- bis langfristige Strategien verfolgen (GWG, Genossenschaften, Deutsche Annington, private Unternehmen, größere Verwaltungen)
- Überblick über die Bestände größerer Anbieter in Stadtquartieren mit Handlungsbedarf verschaffen – ggf. Standortgemeinschaften von Anbietern denkbar
- Konzentration auf Standorte, in denen Anbieter u. Kommune Handlungsbedarf sehen
- Vereinbarung auf gemeinsame Ziele und Maßnahmen: Kommune unterstützt Investitionen/ Rückbau durch Maßnahmen im öffentl. Raum, Planungs-/Baurecht, Zugang zu Fördermitteln

Die Ergebnisse und Empfehlungen des „Wohnungspolitischen Handlungskonzeptes für die Stadt Gladbeck“ sollen zukünftig als Beurteilungs- und Handlungsgrundlage der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Gladbeck dienen.

Anlage:  
Protokoll vom 31.3.2009

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

folgende

**Ergebnisrechnung**

<b>Ertrag</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

<b>Aufwand</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

**investiver Finanzplan**

<b>Einzahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

<b>Auszahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:  zur Verfügung  nicht zur Verfügung

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss nimmt das „Wohnungspolitische Handlungskonzept für die Stadt Gladbeck“ zur Kenntnis.

Der Bürgermeister  
I.V.

-Tum-  
Stadtbaurat

---

---

In der Sitzung des

\_\_\_\_\_-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

am \_\_\_\_\_ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: