

AZ:

Drucksache Nr.: 0149/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	18.12.2008	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Wohnraumversorgungskonzept der Stadt
Neumünster**

- Sachstandsbericht

A n t r a g:

1. Der Sachstandsbericht zur Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Vorschläge zum weiteren Vorgehen werden gebilligt.
3. Ein erneuter Sachstandsbericht ist in einem Jahr vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

K e i n e

B e g r ü n d u n g :

1. Ausgangslage

Das Wohnraumversorgungskonzept wurde am 16.11.2006 vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft und der Einbeziehung weiterer Akteure umzusetzen. Am 26.04.2007 fand eine Sitzung mit der Wohnungswirtschaft, dem Innenministerium und weiteren Akteuren statt, um Vorschläge für eine gemeinsame Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes zu entwickeln. U. a. wurde in der Sitzung verabredet, dass bilaterale Gespräche zwischen der Stadt und der Wohnungswirtschaft durchgeführt werden.

Im Juni und Juli 2007 fanden Gespräche mit der Wohnungsbau GmbH, der Baugenossenschaft Holstein und der Kock-Siedlung statt. In den Gesprächen ging es u. a. um die Darlegung der Rückbauwünsche und -potenziale der Wohnungsbauunternehmen.

2. Umsetzung der Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes

3.1 Handlungsfeld „Neubau“

Das Wohnraumversorgungskonzept empfiehlt die Bereitstellung von Bauflächen für rd. 600 Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies entspricht einer Bereitstellung von Bauflächen für 40 Wohneinheiten pro Jahr. Die Stadt Neumünster hat eigene Flächen im Bereich Am Geilenbek und westlich des Roschdohler Weges bereitgestellt.

Im Jahr 2004 erfolgte die Vermarktung von 26 Grundstücken im Bebauungsplangebiet Nr. 167 B „Am Geilenbek“.

Im Jahr 2007 erfolgte die Vermarktung von 58 Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 217 „Roschdohler Weg / Stoverbergskamp“. Dort stehen noch 21 Einfamilienhaus-Baugrundstücke zur Verfügung.

In der Planung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 54 „Störstraße / Frankenstraße“ mit ca. 15 Baugrundstücken. Im Jahr 2009 können diese Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Weitere Baumöglichkeiten im Privateigentum bestehen in Brachenfeld, Tungendorf und Gadeland.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Empfehlung im Durchschnitt ca. 40 Baugrundstücke pro Jahr zur Verfügung zu stellen, erreicht werden kann. Darin sind auch die nicht in Anspruch genommenen Grundstücke des Vorjahres enthalten.

2.2 Handlungsfeld „Stadtumbau“

Insgesamt besteht seitens der befragten Wohnungsbauunternehmen ein Rückbaupotenzial von 468 WE. In den Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes wird ein Rückbau von 1.000 – 1.200 Wohnungen bis zum Jahr 2020 vorgeschlagen. Nimmt man die niedrigere Zahl, könnte hier zu 50 % die Empfehlung umgesetzt werden.

Ein weiteres Rückbaupotenzial besteht in dem Rückbau von Dachgeschosswohnungen sowie in der Zusammenlegung von Wohnungen. Hier könnten alleine im Stadtumbaugebiet West ca. 150 Wohnungen vom Markt genommen werden.

Das Wohnraumversorgungskonzept empfiehlt den Rückbau auf Basis abgestimmter Quartiersentwicklungs- bzw. Stadtumbaukonzeptes. Insbesondere in den statistischen Stadtteilen West, Süd, Ost und Nordost. In dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für den „Stadtteil West“ wird ein Stadtumbaubereich definiert.

Für den statistischen Stadtteil Nordost besteht die Rahmenplanung „Vicinviertel“. Dort besteht nicht vorrangig das Ziel, Gebäude rückzubauen, sondern zu modernisieren. Rückbaumöglichkeiten bestehen jedoch in der Bismarckstraße.

Für die statistischen Stadtteile Ost und Süd müssten gesonderte Quartiersentwicklungspläne aufgestellt werden, um das Rückbaupotenzial zu ermitteln. Darüber hinaus bestehen auch in anderen Stadtteilen z. B. im Stadtteil Einfeld Rückbaumöglichkeiten im Geschosswohnungsbau. Diese sind jedoch mit den Wohnungsbauunternehmen zu erörtern.

2.3 Handlungsfeld „Bestandsanpassung“

In dem Stadterneuerungsgebiet „Böcklersiedlung“ findet derzeit eine großräumige Modernisierung des Altbestandes statt. Aber auch in den anderen Stadtteilen sind Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Hier sind u. a. die Modernisierungsmaßnahmen der Wandendorfer zu nennen.

Hinsichtlich der Schaffung von familienfreundlichem Wohnraum sind Mietreihenhäuser in der Böcklersiedlung geschaffen worden. Dieses Angebot soll auch verstärkt im Stadtumbaugebiet West im sog. „Zwitscherviertel“ weiterentwickelt werden.

Von besonderer Bedeutung ist auch die Schaffung von barrierefreien Wohnungen. Diese können in einigen Fällen insbesondere bei Laubenganghäusern auch im Bestand geschaffen werden. Dabei dient der barrierefreie Wohnungsbau insbesondere der Entwicklung eines seniorengerechten Wohnungsbestandes.

2.4 Handlungsfeld „preisgünstiger und geförderter Wohnraum“

Mittel der Wohnraumförderung sollen bei Modernisierungsvorhaben oder bei zielgruppenorientiertem Wohnungsneubau (z. B. seniorengerechtes Wohnen) eingesetzt werden.

Derzeit stehen ca. 2.900 öffentlich geförderte Wohnungen zur Verfügung (2005 / 3.200 WE)

Der preisgünstige Wohnraum hat insbesondere folgende Zielgruppen:

- SGB II / ALG II-Leistungsberechtigte (Bedarfsgemeinschaften)
- SGB 12-Leistungsberechtigte
- Senioren, die eine Grundsicherung beziehen
- Starter, die sich erstmalig eine eigene Wohnung zulegen
- „Aufstocker“, Personen die zum Erwerbseinkommen ALG II beziehen (dieser Zuschuss wird in Form von Unterkunftskosten gewährt)

Die Aufzählung der Zielgruppen verdeutlicht einen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Insbesondere besteht für diese Zielgruppen ein Bedarf an kleinen Wohnungen. Diese sind jedoch am Markt – siehe Wohnraumversorgungskonzept – nicht ausreichend vorhanden oder im wenig attraktiven und unmodernisierten Zustand. Hier gilt es, insbesondere mit Hilfe des neuen Wohnraumförderungsgesetzes des Landes Schleswig-Holstein die Wohnungswirtschaft zu animieren, in diesen Bestand zu investieren.

3. Bericht aus der Sitzung zur Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes am 04.11.2008

Am 04.11.2008 fand mit der Wohnungswirtschaft und dem Innenministerium eine Besprechung zur Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes statt. Zusammenfassend wurden folgende Punkte angesprochen:

- Das Innenministerium hat ein Umsetzungskonzept angemahnt, welches genaue Zahlen insbesondere zur Inanspruchnahme von Wohnraumförderungsmitteln enthält. Die Verwaltung sagt ein solches Umsetzungskonzept insbesondere für die Erneuerungsbereiche bzw. Stadtumbaugebiete (Stadtteil West, Böcklersiedlung) zu.
- Das Innenministerium kündigte an, dass weitere 250 Mio. Euro in den nächsten Jahren für die Wohnungsbauförderung zur Verfügung gestellt werden.
- Seitens der Wohnungswirtschaft wird das Wohnraumversorgungskonzept insbesondere in den Teilen mit verbindlichen Neubau- bzw. Rückbauzahlen in Frage gestellt. Das Wohnraumversorgungskonzept stellt aus Sicht der Verwaltung eine wichtige Grundlage für die zielgerichtete Entwicklung des Wohnungsmarktes dar. Einzelne quantitative Aussagen hinsichtlich zu erreichender Zahlen sind in der Umsetzungsphase zu überprüfen.
- Hinsichtlich der Entwicklung des Leerstandes gibt es seitens der Wohnungswirtschaft unterschiedliche Aussagen. Während ein Unternehmen einen deutlichen Rückgang feststellt, ist bei einem anderen Unternehmen eine Zunahme zu verzeichnen.
- Das Innenministerium empfiehlt der Stadt Neumünster ein „Monitoring Wohnen“.

4. Weiteres Vorgehen

Aufgrund des Umsetzungsstandes der Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes werden Vorschläge zur weiteren Umsetzung unterbreitet:

- Die Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes ist Bestandteil einer integrierten Stadtentwicklung. Deshalb sind neben den im Wohnraumversorgungskonzept angesprochenen Handlungsempfehlungen auch weitere Maßnahmen zur Stabilisierung und Entwicklung des Wohnstandortes Neumünster notwendig (siehe Integriertes Stadtentwicklungskonzept).
- Der Einsatz von Wohnraumförderungsmitteln soll in der Regel nur dann befürwortet werden, wenn das Vorhaben bzw. die Maßnahme dem Wohnraumversorgungskonzept entspricht.
- Es soll weiterhin ein Forum u. a. mit Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Fördergeber bestehen.

- Die Handlungsfelder „Bestandsanpassung“ und „preisgünstiger und geförderter Wohnraum“ sind besonders zu beobachten, um gezielt bestimmten Bevölkerungsgruppen ein bedarfsgerechtes Angebot zur Verfügung zu stellen.
- Die quantitativen Aussagen zum Neubau und Rückbau sind zu überprüfen, dazu ist ggf. auch die Hinzuziehung eines externen Gutachters erforderlich (Teilfortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes).
- Es wird die Einrichtung eines „Monitoring Wohnen“ vorgeschlagen. Entsprechende Arbeitshilfen vom Innenministerium stehen zur Verfügung.

Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat