



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Fachbereich Finanzen und Beteiligungen
Fachbereich Jugend und Soziales
Demografiebeauftragter
Auskunft erteilt: Herr Denkert
Telefon: 02521/29-170

Vorlage

2016/0014
öffentlich

Entwicklung von Wohnbauflächen und Wohnraum

Durchführung konzertierter Maßnahmen zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum in der Stadt Beckum, Antrag der SPD-Fraktion vom 15. November 2015
Analyse des Wohnungsmarktes in Beckum, Antrag der CDU-Fraktion vom 22. November 2015

Beratungsfolge:

Ausschuss für Inklusion, Frauen, Soziales, Wohnen und Ehrenamt
18.02.2016 Beratung

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
18.02.2016 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

ohne

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Analyse des Wohnbedarfs erfolgt im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung.

Demografischer Wandel

In der Stadt Beckum waren in dem Zeitraum von 2003 (rund 38.000 Einwohnerinnen und Einwohner) bis 2013 (Stand zum 31. Dezember 2013 laut statistischem Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ – IT.NRW; auf Basis des Zensus 2011: 35.909) kontinuierlich Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen.

Im Jahre 2014 war hingegen ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen (Stand zum 31. Dezember 2014 laut IT.NRW auf Basis des Zensus 2011: 36.065). Diese positive Entwicklung bedeutet jedoch keine Trendumkehr.

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung ist unter anderem die Entwicklung von Wohnbauflächen erforderlich, um die Wohnraumbedarfe abdecken zu können. Hierzu ist eine detaillierte Betrachtung sinnvoll, worauf im Weiteren eingegangen wird.

Erläuterungen

Die Stadt Beckum erfreut sich nach wie vor einer mehr oder weniger hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen. Hierfür verfügbare, sofort bebaubare Flächen stellen einen erheblichen Standortvorteil dar, der gerade in Zeiten sich verknappender Arbeitskräfte (Fachkräftemangel) erhebliche Bedeutung gewinnt. Vor dem Hintergrund, dass in den aktuellen Baugebieten der Stadt Beckum nur noch eine sehr geringe Anzahl an freien Bauplätzen zur Verfügung steht ist es erforderlich, neue Wohnbauflächen im Stadtgebiet zu generieren. Die Verwaltung hatte daher eine Flächenpotentialanalyse erarbeitet, die unter anderem unter Berücksichtigung der Ziele aus dem Stadtentwicklungskonzept 2025 Vorschläge enthält, wie beziehungsweise mit welchen Flächen dem zukünftigen Bedarf Rechnung getragen werden kann. Zu den weiteren inhaltlichen Erläuterungen wird auf die Vorlagen 2015/0093 – Entwicklung von Wohnbauflächen, Vorstellung der Flächenpotentiale (Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie am 16. Juni 2015), 2015/0177 – Entwicklung von Wohnbauflächen, Vorstellung der Flächenpotentiale – (Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie am 25. August 2015) und 2015/0177/1 – Entwicklung von Wohnbauflächen, Beschluss zur Entwicklung der Flächenpotentiale – (Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie am 17. November 2015) verwiesen.

In der mehrfachen Diskussion in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie, zuletzt am 17. November 2015, wurde deutlich, dass mehr als der Bedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser betrachtet werden sollte und auch mehr Flächen in die Untersuchung aufgenommen werden sollten (die bisher aufgrund des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung nicht berücksichtigt wurden). Die Frage der Schaffung bezahlbaren Mietwohnraumes und Wohnraumes für Flüchtlinge gehörten ebenfalls in den Untersuchungsrahmen. Wichtig sei neben der bisher vorliegenden Flächenanalyse auch eine Bedarfsanalyse. Aufgrund des bestehenden Diskussionsbedarfes wurde die Angelegenheit zurück in die Fraktionsberatungen verwiesen.

Zuvor war bereits der Antrag der SPD-Fraktion zur Durchführung konzertierter Maßnahmen zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum in der Stadt Beckum vom 15. November 2015 eingegangen (siehe Anlage 1). Anschließend wurde der Antrag der CDU-Fraktion zur Analyse des Wohnungsmarktes in Beckum vom 22. November 2015 vorgelegt.

In der oben genannten Vorlage 2015/0093 wurde darauf hingewiesen, dass sich das Themenfeld der zukünftigen Wohnraumplanung sehr facettenreich darstellt (siehe als Anlage 3 beigefügte Übersicht). Aus pragmatischen Gründen und der Notwendigkeit, auch kurzfristige Bedarfe zu befriedigen, wurde für die damalige Beratung vorgeschlagen, die Überlegungen zunächst auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zu fokussieren, da

- der dort vorhandene Bedarf leichter erkennbar beziehungsweise ermittelbar erscheint,
- anerkannt werden sollte, dass hier ein gewisser Bedarf besteht, der nicht auf andere Wohnformen verlagerbar erscheint,
- Maßnahmen zur Erfüllung dieses Bedarfes (leichter) identifizierbar sind und
- erforderliche Maßnahmen voraussichtlich eher durch die öffentliche Hand angestoßen oder sogar umgesetzt werden können.

Die anderen Facetten des Themenkomplexes „Zukünftiger Wohnraumbedarf“ sollten, soweit entsprechendes Datenmaterial verfügbar und eine Bearbeitung durch die Verwaltung

leistbar, parallel beziehungsweise im Anschluss an die zunächst vorgeschlagene Vorgehensweise weiter verfolgt und hierzu ebenfalls Vorschläge erarbeitet werden.

Der nun in der politischen Diskussion erkennbare Untersuchungsbedarf würde erfordern, zumindest folgende weitere Facetten unmittelbar zu beleuchten:

1. Einwohnerentwicklung

Der Stadt Beckum liegen in aktueller Form lediglich die statistischen Ist-Werte vor und zudem sind die allgemeine Fortschreibung und allgemeine Trendforschung (unter anderem durch das statistische Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ – IT.NRW) verfügbar. Für eine spezifische Betrachtung Beckums ist unter anderem eine weitergehende Aufteilung nach Ortsteilen und Wohnvierteln erforderlich, die Aussagen beispielsweise über die Alterungsentwicklung und damit verbundene Wohnbedarfsänderungen ermöglicht. Dieses kann grundsätzlich aus den vorliegenden Meldedaten ermittelt werden, ist aber mit erheblichem Aufwand verbunden und müsste durch ein Fachbüro (Analyse-/Fortschreibungssoftware) ausgewertet werden.

Die aktuelle Entwicklung bezüglich des Zuzugs von Flüchtlingen ist anhand von allgemeinen Prognosewerten und unter Bezugnahme auf die weiteren aufgelisteten Faktoren zu berücksichtigen und auf die spezifischen Beckumer Verhältnisse herunterzurechnen. Die Virulenz dieses Themas wird möglicher Weise eine mehrfache Anpassung auch bereits im Erarbeitungsprozess erfordern.

2. Entwicklung der Haushaltsgrößen

Eine statistische Grundlage liegt zwar über den Zensus des Landes NRW vor, diese ist jedoch nicht ausreichend kleinteilig, um eine qualifizierte Aussage zur zukünftigen Entwicklung von Angebot und Nachfrage für die Ortsteile und Wohnquartiere in Beckum treffen zu können. Hier ist eine Aufschlüsselung und Korrelation mit den anderen Faktoren erforderlich, um hinreichende Erkenntnisse zur Bedarfseinschätzung zu erhalten. Diese ist wiederum eine wichtige Voraussetzung, um beispielsweise die im Antrag der SPD-Fraktion angeregten städtischen Bauaktivitäten (Wohnungsgesellschaft) ableiten zu können.

3. Veränderte Flächenbedarfe

Statistisch stehen jedem Einwohner in Deutschland gut 45 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Prognostiziert ist auch für die Zukunft ein weiterer Anstieg dieser Zahl. Neben der Frage wo eine solche Entwicklung möglicher Weise ihren Höhepunkt findet, ist vor allem die Frage nach dem Einfluss anderer, neuer Wohnformen (zum Beispiel gemeinsames Wohnen im Alter) von besonderer Bedeutung.

4. Veränderte Wohnbedürfnisse und -erfordernisse

Veränderte Wohnbedürfnisse, zum Beispiel durch den demografischen Wandel (gemeinsames Wohnen im Alter) können erhebliche Auswirkungen auf die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum haben. Die Statistik kann hier nur eine Fortschreibung der bisherigen Entwicklung darstellen. Erforderlich ist aber, neue Wohnformen in ihrem Potential zu analysieren und auf die Beckumer Verhältnisse zuzuschneiden. Die regelmäßig aktualisierte Beckumer Altenplanung hat dieses Thema bereits intensiv aufgegriffen.

In der Beckumer Altenplanung 2013 wurde hierzu bereits eine Sonderbefragung zum Thema "Neues Wohnen in Beckum" ausgewertet. Nach Auswertung der Befragung ist festzustellen, dass die älteren Menschen durchaus zu einem Umzug bereit sind, weiterhin aber selbstbestimmt in einem möglichst seniorenrechtlichen Lebens- und Wohnraum leben möchten. Hier könnte als alternative Wohnform auch ein gemeinsames Wohnen mit abgeschlossener Wohnung und Gemeinschaftsraum mit gleichaltrigen Bewohnerinnen und Bewohnern aber auch mit älteren und jungen Familien vorstellbar sein. Ob derzeit oder in der Zukunft weitere Wohnmodelle auch für die Struktur Beckums in Frage kommen, müsste im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung mit betrachtet werden.

Neben den Wohnbedürfnissen sind auch zukünftige (gesetzliche) Anforderungen an den Wohnraum zu berücksichtigen, zum Beispiel durch energetische Vorgaben oder die Barrierefreiheit. Die Auswirkungen der derzeitigen und diskutierten Anforderungen werden aus der Statistik nicht ersichtlich. Hier wäre eine perspektivische Auswertung durch ein Fachbüro erforderlich.

5. Veränderte sozio-ökonomische Rahmenbedingungen (zum Beispiel Einkommen, Arbeitsplatzentwicklung)

Die Verfügbarkeit von Einkommen hat naturgemäß ebenso Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum und -formen wie die allgemeine Arbeitsplatzsituation am Standort. Eine belastbare Korrelation der vorliegenden Statistiken und Prognosen zur jeweiligen Entwicklung der einzelnen Themenfelder wird von den statistischen Stellen nicht angeboten. Diese umfangreiche Aufgabe müsste durch ein qualifiziertes Fachbüro erfolgen.

6. Gebäude- und Wohnungsbestand (Leerstände, baulicher Zustand, bauliche Notwendigkeiten, Bedarfstauglichkeit)

Die über den Zensus erhobenen Daten sind hier nicht ausreichend und zudem bereits veraltet (Stand 2011). Über ergänzende Erhebungen könnte eine Prognosegrundlage entstehen, die die allgemeinen Annahmen „Beckum-spezifisch“ korrigiert und so ein genaueres Bedarfsbild zur Beckumer Wohnungssituation erstellt. Dieses wäre Voraussetzung für Gespräche mit Investoren, mögliche eigene Projekte der Stadt Beckum etc.

Die Frage der Bedarfstauglichkeit des heutigen Gebäude-/Wohnraumbestandes wird von der Statistik nicht behandelt. Hier ist eine entsprechend fachlich qualifizierte Auswertung erforderlich, die durch ein entsprechendes Fachbüro erfolgen sollte.

7. Vertiefende Erkenntnisse über die Verfügbarkeit von Wohnbauflächen

Bei der bisherigen Ermittlung hat die Verwaltung die durchschnittliche Verfügbarkeit der vergangenen Jahre in die Zukunft fortgeschrieben (durchschnittlich wurden pro Jahr circa 5 Baulücken auf den Markt gebracht/in Anspruch genommen). Die Anregung, nun auch den Wohnungsmarkt zu betrachten und in Abhängigkeit von Entwicklungen dort Rückschlüsse auf den spezifischen Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den Ein- und Zweifamilienhausbau zu ziehen, erfordert eine genauere Betrachtung und Ermittlung der tatsächlichen Verfügbarkeit der sogenannten Baulücken. Diese Aufgabe ist im Rahmen der üblichen Verwaltungstätigkeit nicht abbildbar.

8. Voraussetzungen und Bereitschaft zu Investitionen/Maßnahmen durch Dritte

Bereits heute ist zu erkennen, dass der Wohnungsmarkt in Beckum für Investoren interessant ist. Eine ganze Reihe von Wohnbauprojekten ist in den vergangenen zwei Jahren umgesetzt worden und weitere Projekte sind in Vorbereitung (siehe Anlage 4). Wieweit nach Fertigstellung dieser Projekte ein weiteres Interesse der Investoren vorhanden ist, lässt sich derzeit nicht abschätzen. Gerade hierzu wären die hier diskutierten Erhebungen/Untersuchungen hilfreich um zum Beispiel bestimmte Segmente und Bedarfe aufzuzeigen. Eine gezielte Ansprache möglicher Investoren, wie im SPD-Antrag angeregt, erscheint nur schwer machbar, da die Struktur der Interessenten sehr vielschichtig ist und die spezifischen Interessenten nicht bekannt sind. Die gezielte Ansprache der (wenigen) beispielsweise über bereits erfolgte Projekte bekannten möglichen Interessenten wäre ebenfalls nur möglich beziehungsweise Erfolg versprechend, wenn entsprechende Erkenntnisse zum Wohnraumbedarf vorliegen.

9. Möglichkeiten der Unterstützung oder Übernahme von Aufgaben durch die Stadt Beckum

Eine eigene Initiative der Stadt Beckum, sei es durch ein gezielt aufgelegtes Förderprogramm oder die Planung eigener Bauprojekte wie im Antrag der SPD-Fraktion angeregt, erfordert zunächst eine Untersuchung der konkreten Bedarfe, um zu entscheiden ob und vor allem wie Anreize geschaffen beziehungsweise Bedarfe gezielt gedeckt werden können.

Die Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH ist derzeit nur in der Bestandspflege tätig. Die Geschäftsbesorgung erfolgt über die LEG-Wohnen. Für die Durchführung eigener Bauprojekte ist sie auch in ihrer Struktur nicht aufgestellt. Hierzu müssten Know-How, Kapazitäten und Mittel zusätzlich, projektgebunden, eingeworben werden.

Zielsetzung einer Untersuchung zum zukünftigen Wohnraumbedarf in Beckum könnte und sollte darüber hinaus sein, nicht nur einmalig Handlungsempfehlungen zu erarbeiten, welche Wohnbedarfsentwicklungen Beckum segmentspezifisch anstoßen sollte, sondern auch eine Grundlage für die dauerhafte Wohnungsmarktbeobachtung zu entwickeln, die so zugeschnitten ist, dass sie von den Mitarbeitern der Verwaltung im Rahmen des laufenden Geschäfts weiter geführt werden kann.

Die Vorlage greift die beiden vorgelegten Anträge inhaltlich auf, wie es in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 9. Dezember 2015 angekündigt wurde.

Die grundsätzliche Flächenentwicklung fällt in die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie. Der Teilbereich von Wohnraumbedarf und Wohnraumförderung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Ausschusses für Inklusion, Frauen, Soziales, Wohnen und Ehrenamt. In der gemeinsamen Sitzung soll die weitere Vorgehensweise festgelegt werden. Es wurde vereinbart, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie aufgrund der umfassenderen Thematik der zukünftigen Flächenentwicklung federführend die Entscheidung treffen soll. Soweit eine haushaltsrelevante Entscheidung erfolgt, wäre zudem eine Entscheidung des Rates der Stadt Beckum erforderlich (siehe Vorlage 2016/0017 – Bereitstellung der Haushaltsmittel für die Durchführung einer Potentialuntersuchung zur Ermittlung des Wohnraumbedarfs, Zustimmung zu einer erheblichen außerplanmäßigen Überschreitung).

Anlage(n):

1. Antrag der SPD-Fraktion vom 15. November 2015
2. Antrag der CDU-Fraktion vom 22. November 2015
3. Weitere Faktoren zur Betrachtung eines mittelfristigen Wohnbedarfs
4. Übersicht über aktuelle Wohnbauprojekte