

Druckvorlage		Vorlage-Nr: VO/18/1170-1
Federführend: Bereich 61, Stadt- und Verkehrsplanung		Datum: 03.04.2018
		Az:
		Verfasser: Herr Kominek
Handlungskonzept Wohnen - Endbericht; Leitbild und Ziele		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
		Zuständigkeit
		TOP
Ö	26.04.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung
		Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Das Handlungskonzept Wohnen (Stand Jan. 2018) wird zur Kenntnis genommen und als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
2. Gemäß des im Konzept vorgeschlagenen Leitbildes „Langfristige Stabilisierung der Einwohnerzahl auf heutigem Niveau“ (konstante Variante) wird beschlossen, die Einwohnerzahl der Stadt Bad Oeynhausen möglichst auf dem Niveau von 50.200 EW (Stand 2017) zu halten.
3. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen die Voraussetzungen für die Fertigstellung von mindestens 125 Wohneinheiten pro Jahr (Ø der letzten 10 Jahre) bis zum Jahr 2035 in verschiedenen Zielgruppensegmenten geschaffen werden.
Zur Zielerreichung sollen die im Konzept empfohlenen Instrumente zur Anwendung kommen.
4. Um den Strategieprozess zu unterstützen, wird beschlossen, verstärkt die Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen im Innenbereich (gem. § 34 BauGB) sowie arrondierend an Siedlungsrändern (gem. § 35 Abs. 2 BauGB) zu fokussieren.
5. Über die Wohnflächenentwicklung soll jährlich im Ausschuss für Stadtentwicklung berichtet werden.

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 06.12.2016 die Erarbeitung eines „Handlungskonzepts Wohnen“ im Rahmen der Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes „Bad Oeynhausen 2030“ (VO/16/0768) beschlossen. Ferner liegt ein Fraktionsantrag von SPD, GRÜNEN, Die Linke und UW (VO/16/0747) dazu vor.

Das Handlungskonzept Wohnen versteht sich als erster Baustein für ein Stadtentwicklungskonzept sowie die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Auch als Fachbeitrag zum derzeit laufenden Verfahren der Regionalplanneuaufstellung (R-Plan OWL 2035) liefert das Handlungskonzept Wohnen wichtige Erkenntnisse.

Mit der Erarbeitung des Konzepts ist das Institut *empirica ag* beauftragt worden. Seit Mai 2017 hat das Institut den Wohnungsmarkt und die sozioökonomischen sowie demografischen Entwicklungen der Stadt Bad Oeynhausen näher untersucht.

Durch die Betrachtung der demografischen Daten, des Wohnungsmarktes und der Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet, sind unter Einbeziehung verschiedener Prognosemodelle Handlungsfelder erfasst worden. Diese Handlungsfelder können zielgruppenspezifisch sowie räumlich-sektoral zusammengefasst werden.

Zielgruppenspezifische Handlungsfelder sind:

- Altersgerechtes Wohnen
- Preiswertes Wohnen
- Familiengerechtes Wohnen

Sektorale und räumliche Handlungsfelder sind:

- Strategisches Flächenmanagement
- Wohnungsbestandsentwicklung
- Demografisch überalterte Wohnquartiere
- Schrumpfende und / oder benachteiligte Quartiere

Folgendes wohnungspolitisches Leitbild für die Stadt Bad Oeynhausen wurde formuliert:

„Leitbild der Stadt Bad Oeynhausen ist die Sicherstellung und Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse aller Bevölkerung- und Zielgruppen. Dazu zählen die angemessene und preisgünstige Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen genauso wie familien- und seniorengerechte Wohnraumangebote durch Neubau und Weiterentwicklung der Bestände.“ (Punkt 4.1, S.61 des HKW)

Gemäß der im Handlungskonzept aufgezeigten Prognosen der Bevölkerungsentwicklung, ist es sinnvoll sich auf eine Entwicklung mit Bevölkerungszuwachs (obere Variante) bzw. auf ein langfristiges Halten der Einwohnerzahl (konstante Variante) einzustellen.

Um die Einwohnerzahl langfristig auf dem heutigen Niveau zu halten, ist es notwendig eine bestimmte Anzahl von Wohneinheiten pro Jahr bereitzustellen. Zudem ist die sich stetig verändernde Größe der einzelnen Haushalte (\emptyset m² pro Pers.) ein weiterer Faktor, der die Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt beeinflusst. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Herstellung von 80-100 Wohneinheiten im Jahr notwendig. Dabei ist eine Verteilung auf unterschiedliche Segmente anzustreben.

Zur Steuerung und Kontrolle dieser Zielstellung wird ein „Strategisches Flächenmanagement“ mit konkreten Maßnahmen zur Flächenaktivierung und Flächenentwicklung empfohlen. Nach Möglichkeit sollen neue „entwickelbare“ Wohnbauflächen ausgewiesen und im Umkehrschluss nicht-entwickelbare in ihrer Nutzungsausweisung geändert werden. Das Institut *empirca ag* schlägt für die Stadt Bad Oeynhausen (S. 63 des HKW) weitere Zielgruppenspezifische sowie räumlich-sektorale Maßnahmen vor:

Übersicht Handlungsfelder und Maßnahmen

Zielgruppenspezifische Handlungsfelder	Räumlich-sektorale Handlungsfelder
Altersgerechtes Wohnen <ul style="list-style-type: none"> Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung der Barrieren in Bestandsgebäuden Mobilisierung altersgerechter Neubauangebote Weiterqualifizierung des Pflegeangebotes an der Schnittstelle zum Wohnen (Pflegekerne) 	Strategisches Flächenmanagement <ul style="list-style-type: none"> Aktivierung der bestehenden Wohnbaulandpotenziale Bodenvorratspolitik/Zwischenerwerb Wohnungsbaukoordinator
Familiengerechtes Wohnen <ul style="list-style-type: none"> Schaffung familiengerechter Baugrundstücke 	Demografisch überalterte Wohnquartiere <ul style="list-style-type: none"> Wohnungsmarktbeobachtung Berücksichtigung und detaillierte Betrachtung im INSEK Weiterentwicklung älterer Einfamilienhausgebiete (perspektivisch)
Preiswertes Wohnen bzw. Wohnen für einkommenschwache Haushalte <ul style="list-style-type: none"> Preisgebundener Wohnraum im Bestand Konzeptvergabe bei kommunalen Grundstücken 	Schrumpfende Quartiere <ul style="list-style-type: none"> Wohnungsmarktbeobachtung Siedlungsstrukturkonzept zur räumlichen Steuerung der Quartiersentwicklung
	Benachteiligte Quartiere (soziale Quartiersentwicklung) <ul style="list-style-type: none"> Wohnungsmarktbeobachtung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
	Entwicklung der Wohnungsbestände <ul style="list-style-type: none"> Eigentümerstandortgemeinschaften Erprobung von Beratungsnetzwerken „Sanierungsfahrplan“ und Modernisierungsförderung

Handlungsfeld Beraten, Aktivieren und Begleiten

Strategische Steuerung der Umsetzung

Wohnungsmarktbeobachtung

Etablierung einer AG Wohnungsmarkt

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Damit der Steuerungsprozess (bzw. die Strategie) an die sich verändernde Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung stetig optimiert werden kann, sollte in regelmäßigen Abständen eine Evaluierung stattfinden. Darüber hinaus sind die Positionierungen aus dem Strategieprozess für die Neuaufstellung des Regionalplanes OWL 2035 und des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oeynhausen von wesentlicher Bedeutung.

Endbericht zum Handlungskonzept Wohnen

Das Institut *empirica ag* hat in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 20.03.2018 den Endbericht zum Handlungskonzept Wohnen vorgestellt.

Die Entscheidung über den vorliegenden Beschluss ist in der Sitzung am 20.03.2018 einvernehmlich auf den nächsten Sitzungstermin vertagt worden. Aus diesem Grund trägt der vorliegende Beschlusstext die Nummer (VO/18/1170-1). Das Handlungskonzept Wohnen ist dem ursprünglichen Beschlusstext (VO/18/1170) beigefügt und kann über das Amts- und Bürgerinformationssystem bezogen werden.

Auswirkungen auf den Haushalt:

- Stellenplan:

NEIN JA, folgende:

- Finanzielle Auswirkungen

(konsumtiv): NEIN* JA, folgende: (in T€)

(investiv): NEIN* JA, folgende: (in T€)

* bei Doppel-Nein keine weiteren Angaben erforderlich.

2018	2019	2020	2021

i.V. Lürer
Technischer Beigeordneter

Anlage/n:

(Der Endbericht zum Handlungskonzept Wohnen liegt dem Beschlusstext **VO/18/1170** bei.)