



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**M 2015/610/3405**

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 02.11.2015

---

Nicola Köstens

**Beratungsfolge**

**Zuständigkeit**

**Termin**

---

Ausschuss für Planung und Verkehr

Kenntnisnahme

02.12.2015

**Wohnungsbauinitiative Oelde**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr der Stadt Oelde nimmt die Umsetzung der „Wohnungsbauinitiative Oelde“ zur Kenntnis.

**Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+**

Ja

**Maßnahme / Fortschreibung aus SEK 2015+ zu Projekt Nr.: 4-3 von Seite 81**

**Sachverhalt:**

Der intensive Zustrom von Flüchtlingen stellt die deutschen Kommunen in vielerlei Hinsicht vor besondere Herausforderungen. Dies betrifft insbesondere auch die Lösung der Unterbringung der Flüchtlinge, die je nach Aufenthaltsstatus auf Grundlage verschiedener Richtlinien erfolgen muss. Auch Oelde hat eine zunehmende Anzahl von Flüchtlingen zu verzeichnen. Nach der zunächst erfolgenden Unterbringung in Flüchtlingsunterkünften besteht die nächste Herausforderung in der Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von günstigen Wohnungen für die anerkannten Asylbewerber. Dieses Thema erhält dadurch eine besondere Dringlichkeit, dass bereits ohne die Flüchtlinge ein Mangel an erschwinglichem Wohnraum besteht.

## Bedarfsabschätzung

### a.) für anerkannte Flüchtlinge

Mit Blick auf die Herkunftsländer kann davon ausgegangen werden, dass von den in 2015 in Oelde erwarteten 400 Flüchtlingen 60 %, d.h. 240 Personen, eine Aufenthaltserlaubnis bekommen werden. Unter der Annahme, dass knapp die Hälfte der anerkannten Flüchtlinge in Oelde verbleibt, benötigen in 2016 rund 100 Personen eine neue Unterkunft. Da ein Abreißen des Flüchtlingsstroms derzeit nicht absehbar ist, lässt sich diese Prognose auch auf die Folgejahre übertragen. Nach aktuellen Schätzungen ist somit davon auszugehen, dass zumindest für die kommenden zwei bis drei Jahre **jährlich 8 bis 9 neue Wohnhäuser à 6 Wohneinheiten (rund 50 Wohneinheiten)** für anerkannte Flüchtlinge im Segment des geförderten Wohnungsbaus neu errichtet werden müssen!

### b.) Weiterer Bedarf im sozialen Wohnungsbau (oder vergleichbares Mietniveau)

Neben der Deckung des beschriebenen kurz- bis mittelfristig bestehenden Bedarfs ist auch langfristig die Nachfrage nach günstigem Wohnraum bestehen: Für eine gleichermaßen wohnungsmarktverträgliche, aber dennoch dem hohen Bedarf Rechnung tragende Erweiterung des Bestands an Sozialwohnungen sollten **pro Jahr zusätzlich ca. 20 Wohneinheiten** für Wohnberechtigungsscheininhaber geschaffen werden. Im Verhältnis zur städtischen Bedarfsprognose von jährlich 60 weiteren Wohneinheiten in allen Marktsegmenten (ohne Berücksichtigung des Zuwachses durch Flüchtlinge) nimmt der öffentlich-geförderte Wohnungsbau hier mit einem Drittel einen relativ großen Anteil ein. Damit wird auf behutsame Weise dem angestauten Bedarf Rechnung getragen, der durch die geringen Investitionen in diesem Bereich in der Vergangenheit entstanden ist.

## Handlungsprämissen

Um nicht nur den zusätzlichen Bedarf zu decken, sondern auch nachhaltig für Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen und zugleich keine sozialen Problembereiche zu schaffen, sind im Kontext der geplanten Baumaßnahmen die folgenden Grundsätze weitmöglichst umzusetzen:

- ➔ **Kleinteilige Verteilung der Wohneinheiten**  
Bereits bei der Bereitstellung von Flüchtlingsunterkünften war und ist es der Stadt Oelde wichtig, eine dezentrale Unterbringung zu ermöglichen. Auch für die Schaffung von Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge gilt, diese in möglichst kleinen Einheiten über das Stadtgebiet zu verteilen. Entscheidende Vorteile dieses Modells sind:
  - eine bessere mögliche Integration,
  - damit verbunden die Risikominimierung bezüglich einer Stigmatisierung von bestimmten Wohnstandorten sowie
  - die größere Akzeptanz in der Nachbarschaft.
- ➔ **Städtebauliche Qualität**  
Auch wenn das zentrale Ziel im Bereich des geförderten Wohnungsbaus die schnellstmögliche Schaffung günstigen Wohnraums ist, darf dies nicht zu städtebaulichen Mängeln führen. Die Architektur und Materialien für die Neubauten sind so zu wählen, dass sich keine offensichtliche Unterscheidung zwischen den geförderten und sonstigen freifinanzierten Gebäuden aufdrängt. Darüber hinaus sollen sich die neuen Häuser städtebaulich in ihre jeweilige Umgebung einfügen.
- ➔ **Gleichbehandlung von Flüchtlinge und anderen Wohnberechtigungsscheininhabern**  
Da anerkannte Flüchtlinge wie alle übrigen Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins gleichermaßen ein Anrecht auf Sozialwohnungen haben, ist es für ein positives Miteinander in der Bevölkerung wie auch die erfolgreiche Integration der Migranten von entscheidender Bedeutung beide Gruppen gleichermaßen im Blick zu haben.

→ Beachtung sonstiger Bedarfe

Allgemein ist der Bedarf im Bereich des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus sehr groß. Selbst wenn ein Großteil der neuen Wohneinheiten zunächst für Flüchtlinge gebaut werden sollte, ist es im Sinne der langfristigen Nutzbarkeit des Wohnraums wie auch der Schaffung von zeitgemäßen Wohneinheiten wichtig, auf die jeweilige Bauweise und Ausstattung zu achten (u.a. Schaffung barrierefreier Wohneinheiten und der Voraussetzungen für ein späteres Nachrüsten von Aufzügen und Balkonen, Arbeiten mit variablen Grundrissen).

*Vorgehensweise*

Aufgrund der Bedarfsabschätzung hat die Stadt Oelde bereits potentielle Flächen zur kurzfristigen Umsetzung für Neubauten im Segment des preisgünstigen Wohnungsbaus identifiziert und bewertet. Die weiteren Schritte und die Priorisierung werden in Abhängigkeit von den Voraussetzungen der einzelnen Flächen (Eigentumsverhältnisse, Erschließung, planungsrechtliche Voraussetzungen ...) festgelegt. Um die beschriebene Zielsetzung wirklich erreichen zu können, müssen zeitgleich kurzfristig umsetzbare Maßnahmen realisiert und die Voraussetzung für mittelfristig mögliche Vorhaben geschaffen werden (z.B. Schaffung des erforderlichen Planungsrechts). Zusätzlich zur Realisierung von Neubauvorhaben soll auch die intensivere Nutzung von bestehendem Wohnraum forciert werden.