



Sitzungsvorlage

B 2021/610/4979
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung

Auskunft erteilt Frau Nicola Köstens
Telefon 02522 / 72-428
E-Mail nicola.koestens@oelde.de

Handlungsleitfaden „Wohnen„ als Schlussfolgerung aus der Wohnraumbedarfsanalyse

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	27.10.2021
Rat	Entscheidung	02.11.2021

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlüsse:

- A. Als Schlussfolgerung aus der Wohnraumbedarfsanalyse wird dem künftigen städtischen Handeln – insbesondere in den Bereichen Stadtplanung/-entwicklung und kommunale Wohnungspolitik – der in Anlage 1 dargestellte Handlungsleitfaden „Wohnen“ zugrunde gelegt.
- B. Im Sinne einer behutsamen Innenentwicklung soll als eine weitere Schlussfolgerung aus der Wohnraumbedarfsanalyse ein Nachverdichtungskonzept beauftragt werden. Der entsprechende Sperrvermerk auf der Haushaltsstelle 09.01.03.5291001 wird aufgehoben.

Sachverhalt

Hintergrund

Im Sommer 2020 haben die Büros *akp_Stadtplanung + Regionalentwicklung* und *protze+theiling • Landschaft Stadt Freiraum • Planung und Forschung* den Endbericht der Wohnraumbedarfsanalyse der Stadt Oelde vorgelegt (Vorlage B 2020/610/4568).

Ziel der Untersuchung war es, auf Grundlage einer umfangreichen Analyse des Oelder Wohnungsmarktes eine verlässliche Datenbasis in Bezug auf den kurz-, mittel- und langfristigen Wohnungsbedarf sowie konkrete Handlungsempfehlungen in den Bereichen Stadtplanung und kommunale Wohnungsbaupolitik zu erhalten. Dabei wird das Betrachtungsfeld weit gespannt: von Bestandsentwicklung und Sanierung über Innenentwicklung bis hin zu Siedlungserweiterungen.

Auch wenn der städtische Einfluss auf Wohnungsmarktprozesse begrenzt ist, kann und soll die klare Zielsetzung zur Entwicklung des Wohnungsmarktes die Voraussetzung für eine gute Koordination zwischen städtischen Handlungsansätzen in der Wohnraumförderung und städtebaulicher Quartiersentwicklung sein. Am 22.06.2020 hat der Rat der Stadt Oelde die Wohnraumbedarfsanalyse als grundsätzlichen Handlungsleitfaden für Politik und Verwaltung zur Steuerung des Wohnungsbaus in Oelde zur Kenntnis genommen (B 2020/610/4568). Mit dieser Vorlage legt die Verwaltung einen konkreten Handlungsleitfaden vor, der die Ziele und den Rahmen zur Entwicklung und Steuerung des Oelder Wohnungsmarktes vorgeben soll.

Zusammenfassung der Wohnungsmarktprognose

Die Analyse ergibt bis 2035 einen Bedarf von rund 480 Wohnungen, d.h. im Durchschnitt jährlich 32 Wohneinheiten (WE). Bei detaillierterer Betrachtung lässt sich dieser Bedarf folgendermaßen unterteilen:

Eigentumssektor	insgesamt + 235 WE bzw. jährlich + 16 WE
Mietwohnungssektor	insgesamt + 242 WE bzw. jährlich + 6 WE
– davon im preiswerten Segment	insgesamt + 136 WE bzw. jährlich + 9 WE

Nach Haustypen unterteilt ergibt sich für die nächsten 15 Jahre folgender Bedarf:

in Einfamilienhäusern	ca. 150 WE
in Mehrfamilienhäusern	ca. 350 WE
– davon als Eigentumswohnungen	ca. 100 WE bzw. 30 %
– davon als Mietwohnungen	ca. 250 WE bzw. 70 %

Mit etwa 200 Wohnungen, jeweils zu 50 % im Miet- und Eigentumssektor, besteht der höchste Gesamtbedarf bis 2025. Diese Entwicklung ergibt sich insbesondere aus dem Trend der Haushaltsverkleinerung. In den Folgejahren spielt der Ersatzbedarf durch abgängige Wohnungen im Bestand eine wesentliche Rolle.

Handlungsempfehlungen

Die Wohnungsmarktprognose ist eine Modellrechnung, deren Werte durch aktive Politik verändert werden können. So kann beispielsweise der Bedarf durch die Ansiedlung zusätzlicher Wirtschaftsunternehmen gesteigert werden oder die Ausweisung von Baugrundstücken

über dem bestehenden Bedarf zu Zuzügen, aber auch Leerständen führen. Neben den Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben die unterschiedlichen Herangehensweisen auch Folgen für unterschiedliche andere Themenfelder, wie den Bedarf an sozialer Infrastruktur (z.B. Kita-Plätze), den Umfang des Flächenverbrauchs, die Leerstandsquote etc. Vor diesem Hintergrund gilt es bewusst zu entscheiden, welche der Handlungsempfehlungen der Analyse auf welche Weise umgesetzt werden sollen.

Anlagen

Anlage 1 Handlungsleitfaden "Wohnen"

Anlage 2 - Wohnraumbedarfsanalyse