

Handlungsleitfaden „Wohnen“ (Entwurf, Stand 08.10.2021)

Präambel

Mit der Wohnraumbedarfsanalyse (WBA) wurde 2020 die Grundlage für eine bedarfsgerechte Steuerung des Oelder Wohnungsmarktes gelegt: Neben der Darstellung der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt (Bestand) wurde zudem eine Prognose erstellt, die für die verschiedenen Segmente des Wohnungsmarktes die kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfe aufzeigt.

Die als Resultat aus der WBA hervorgehenden Handlungsempfehlungen sind teilweise konkret und direkt anwendbar. Andere sind eher Fragestellungen, die Politik und Verwaltung auffordern, sich für einen Weg zu entscheiden, da es zu diesen Themen unterschiedliche Zielvorstellungen oder mehrere mögliche Wege zum Erreichen des Ziels gibt. Darüber hinaus gibt es einzelne Handlungsempfehlungen, die aus bestimmten Gründen zum jetzigen Zeitpunkt (noch) nicht empfehlenswert erscheinen.

Auf dem Weg der Erarbeitung dieses Handlungsleitfadens „Wohnen“ wurden die Handlungsempfehlungen der WBA aufgegriffen, Fragen beantwortet, Interessen abgewogen, Weichen gestellt und Ergänzungen aus der Praxis der Stadtentwicklung und des Wohnungsbaus vorgenommen. Als Resümee definiert der Handlungsleitfaden Zielsetzung und Rahmen des „Oelder Wegs“ einer zukunftsfähigen Wohnbaulandpolitik. Anwendung findet der Handlungsleitfaden „Wohnen“ gleichermaßen im direkten kommunalen Handeln wie auch im Rahmen des Möglichen – z.B. durch städtebauliche Verträge sowie die Bauleitplanung abgesichert – bei privaten Entwicklungsflächen.

WEITERENTWICKLUNG DES WOHNUNGSMARKTES IN DEN VERSCHIEDENEN SEGMENTEN

Während in der Praxis die Wohnungsnachfrage in Oelde aktuell das Angebot deutlich übersteigt, prognostiziert die WBA mittel- bis langfristig (ab 2030) durch die geplanten Bauvorhaben ein Überangebot von Wohnungen. Allerdings können Faktoren wie die Weiterentwicklung im Bereich Gewerbe weitere neue Wohnraumbedarfe generieren. Dabei ist zu beachten, dass sich die Ansprüche an den Wohnungsmarkt je nach Altersgruppe und Lebensstil sehr unterscheiden.

Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt werden dennoch alle aktuell geplanten Gebiete weiterentwickelt. Neben der Deckung des lokalen Bedarfs sollen durch das Angebot an zusätzlichem Wohnraum

- a.) Zuzüge generiert werden, auch wenn dies ggf. eine Anpassung der vorhandenen Infrastruktur mit sich zieht, sowie
- b.) eine maßvolle Erhöhung der Leerstandsquote erreicht werden. Dabei ist eine Fluktuationsreserve von 2,5 % bis maximal 5% anzustreben, um die auf dem Wohnungsmarkt notwendige Bewegung (durch Umzüge und Instandsetzungen) zu ermöglichen. Dies wird in der Fachliteratur als „ausgeglichener, funktionierender Wohnungsmarkt“ beschrieben. Obgleich die aktuelle Leerstandsquote für Oelde nicht bekannt ist, ist aufgrund der Beobachtungen des Wohnungsmarktes (hohe Nachfrage, wenige Angebote, zeitnahe Neubesetzung nach Auszügen) von einer deutlich niedrigeren Quote auszugehen.

Die bedarfsgerechte Entwicklung wird insbesondere durch die kontinuierliche Beobachtung demographischer Daten wie auch des Nachfrageverhaltens gewährleistet. Darüber hinaus wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt **ca. alle 5 Jahre in Form einer Fortschreibung der WBA** überprüft. Sollten sich Abweichungen von den oben genannten Zielen abzeichnen, besteht die Möglichkeit rechtzeitig nachzusteuern. Mögliche Fehlentwicklungen könnten ein Übermaß an Wohnraum (Leerstandsquote > 5 %) oder das Vorhandensein von zu wenigen Wohneinheiten generell bzw. in einem bestimmten Segment sein. Dabei ist insbesondere der in Lette und Sünninghausen künftig verstärkt zu erwartende Generationenumbruch zu beobachten.

Nicht zuletzt im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Flächen gilt es grundsätzlich, für alle Anwohner*innen entsprechend ihrer jeweiligen Lebensphase und Bedürfnisse das passende Angebot auf dem Wohnungsmarkt vorzuhalten. Dementsprechend ist der Oelder Wohnungsmarkt in seinen verschiedenen Segmenten qualitativ wie quantitativ bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Wichtige Steuerungsinstrumente sind die Bauleitplanung, städtebauliche Verträge und die Baulandpolitik: Im Rahmen des rechtlich Möglichen wird über die Festsetzung von Bebauungsplänen sowie die Ausweisung unterschiedlich großer Baugrundstücke beispielsweise die Entwicklung von Mehr- bzw. Einfamilienhäusern gesteuert.

Wie im Folgenden dargestellt ist ein besonderes Augenmerk auf die Wohnungsteilmärkte zu richten, die sich nicht selbst regulieren können, da sie beispielsweise für Investoren weniger lukrativ sind (z.B. geförderter Wohnungsbau). Als **weitere Handlungsschwerpunkte** werden aber auch Wohnungsbauvorhaben für die **Zielgruppen der Älteren wie auch der Familien** gesehen. Folgende konkreten Maßnahmen sollen daher die generelle Wohnungsbaupolitik stützen:

- Durch die Bauleitplanung, eine entsprechende Grundstücksaufteilung und –zuordnung durch den Fachdienst Liegenschaften wie auch eine entsprechende Beratung von Investoren wird sichergestellt, dass auch in Neubaugebieten (kleinere) Grundstücke für den Bau von altengerechten bzw. barrierefreien Bungalows bereitstehen. In Bezug auf die Grundstücksgröße gilt es, ein angemessenes Maß zwischen der Erfüllung des individuellen Wohnanspruchs und dem damit einhergehenden Flächenverbrauch zu finden. Übergeordnetes Ziel sollte die Reduktion des Flächenverbrauchs pro Kopf sein.
- Durch die Vergabevoraussetzung für ein Neubaugrundstück, dass die Weitergabe der bislang bewohnten Bestandsimmobilie an eine junge Familie erfolgt ist, wird sichergestellt, dass gleichermaßen Ältere wie auch jüngere Familien ihren Ansprüchen entsprechend Wohnraum finden.
- Insbesondere durch eine entsprechende Beratung und Begleitung von Investoren wird sichergestellt, dass das Wohnungsangebot bedarfsgerecht zielgruppenübergreifend erweitert wird (z.B. bei der Schaffung von barrierefreiem bezahlbarem Wohnraum, neuer Wohnformen, ...).
- Soweit sinnvoll werden die Möglichkeiten der Städtebauförderung und der Wohnraumförderung NRW genutzt.

(SENSIBLE) INNENENTWICKLUNG VOR AUßENENTWICKLUNG

Im Sinne eines möglichst sparsamen Flächenverbrauchs, der Vermeidung von Baulücken und Brachflächen, aber auch um die innerstädtischen Wege möglichst kurz zu halten, werden vorrangig Neubauvorhaben innerhalb des Siedlungszusammenhangs entwickelt. Dies gilt gleichermaßen für Ersatzbauten, Nachverdichtungen durch Abriss- und größeren Neubau, Aufstockungen und Neubauten in zweiter Reihe.

Vor dem Hintergrund des komplexen innerstädtischen Wirkgefüges (Stadtklima, Klimawandel, Fragen nach der Erhaltung des Gebietscharakters, innerstädtische Grün-/ Erholungsflächen, Denkmalschutz, Mobilität, ...) gilt es bei Nachverdichtungen ein verträgliches Maß und einen angemessenen Umgang mit baulicher Dichte und der städtebaulichen Qualität zu finden. In diesem Zuge bekommen auch neue Wohnformen wie Tiny Houses eine Chance sich auf geeigneten Flächen zu etablieren.

Um die Entwicklung in diesem Sinne zielgerichtet – und nicht von Investoreninteressen getrieben – steuern zu können, soll ein Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungskonzept erstellt werden. Neben der Definition von Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung innerstädtischer Wohnquartiere werden hierbei stadtweit Bereiche festgelegt, in denen eine Nachverdichtung städtebaulich wünschenswert und sinnvoll ist sowie ggf. solche, in denen eine Nachverdichtung verhindert werden soll. Daneben sollte die Entwicklung dieses Konzeptes zum Anlass genommen werden, über Kapazitätsgrenzen im Bereich der Infrastruktur (Schulen,

Kitas, ÖPNV, Wasser, Abwasser etc.) zu sprechen, um im Falle zuzugsgenerierender Siedlungserweiterungen frühzeitig Ausbaubedarfe und die dazugehörigen Kosten einplanen zu können.

Im Bereich der Innenentwicklung sind die Ziele der kommunalen Wohnbaulandpolitik im Rahmen des Möglichen auch bei privaten Entwicklungsflächen anzuwenden und durch städtebauliche Verträge sowie die Bauleitplanung abzusichern. Durch die Formulierung entsprechender Anforderungen wird bei der Entwicklung innerstädtischer Konversionsflächen eine gleichermaßen bedarfsgerechte wie auch verträgliche Entwicklung sichergestellt.

„GEMISCHTE“ SIEDLUNGSERWEITERUNGEN

Grundsätzlich ist es Ziel, die aktive kommunale Wohnbaulandpolitik weiterzuführen und an den Zielen der Wohnraumbedarfsanalyse auszurichten. Dabei gilt es in den Baugebieten gemischte Bautypen und Wohnungsgrößen sowie die soziale Mischung zu fördern. Zentrale Instrumente sind dabei die Bauleitplanung, die Grundstücksvergabe und städtebauliche Verträge.

Zur Bedarfsdeckung sind etwa 70 % der neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau notwendig. In den derzeitigen Planungs- und Potenzialflächen ist dies bereits weitgehend so vorgesehen bzw. potenziell möglich.

Um in den Baugebieten auch bezogen auf die Altersstruktur eine soziale Durchmischung zu gewährleisten, werden jeweils Flächen vorgehalten, die per Konzeptvergabe mit dem Schwerpunkt Wohnen im Alter vergeben werden. Der Bau von Mehrfamilienhäusern ausschließlich für ältere Personen sollte jedoch vermieden werden.

BEDARFSGERECHTE STEUERUNG DES PREISWERTEN UND BELEGUNGSGEBUNDENEN SEGMENTS BLEIBT EINE KOMMUNALE AUFGABE

Das preiswerte und belegungsgebundene Segment umfasst den Mietwohnungsbau mit Landesförderung (5,90 / 6,60 € pro qm¹) und mit kommunaler Förderung („Oelder Mietpreisbremse“ 7,30 € – 7,70 € pro qm²) sowie die städtischen Bestandswohnungen (derzeit in einem Mietniveau von 3,20 bis 4,80 € pro qm¹).

Gemäß der Bedarfsberechnung werden 136 neue preiswerte Wohnungen im Zeitraum von 2020 bis 2035 benötigt. Von den Geschosswohnungen werden rechnerisch ca. 40 % im preiswerten Segment benötigt. Auch wenn mit Stand Sommer 2020 ein Teil dieses Bedarfs über die Oelder Mietpreisbremse oder Landesförderung bereits bewilligt wurde, sollte künftig darauf hingewirkt werden, dass mind. 30-40 % aller neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH), bei kleinen MFH mit 4 Wohnungen mind. eine Wohnung bzw. bei MFH mit 6 Wohnungen mind. zwei preiswerte Wohnungen entstehen.

Grundsätzlich stellt die Landesförderung für Mietwohnraum trotz der niedrigen Mietniveaustufe Oeldes eine wirksame Förderung dar, so dass die Inanspruchnahme weiterhin zu unterstützen ist. Vor dem Hintergrund, dass für Investoren in Oelde der Bau dieser Wohnungen in der Regel weniger rentabel ist, bleibt die Beobachtung und Förderung dieses Segments eine wichtige Aufgabe von Politik und Verwaltung.

Um das Mindestmaß von 3 % des Wohnungsbestands bei belegungsgebundenen Wohnungen vorhalten zu können, sind weitere Anstrengungen erforderlich. Ein zentraler Partner ist dabei die Bauverein Oelde GmbH: Durch die Unterstützung des Baus von geförderten Mehrfamilienhäusern u.a. in der Form, dass die Stadt Oelde nach Fertigstellung als Generalmieter auftritt, könnte ein Beitrag in diese Richtung geleistet werden. Die Stadt Oelde ist hier aktuell mit dem Bauverein in konstruktiven Gesprächen mit dem Ziel, die Schaffung insbesondere von preiswertem Wohnraum zu intensivieren. Die entsprechende Bautätigkeit soll hier im Rahmen der personellen Kapazitäten deutlich gesteigert werden, um so den Oelder Mietwohnungsmarkt in diesem Segment zu entlasten.

¹ Stand 05/2021

² Gültig für Neubauten ab dem 01.09.2021

Die in 2019 als Ergänzung zur Landesförderung eingeführte Oelder Mietpreisbremse gewährt Investoren 4.500 bis 7.000 € Nachlass pro Wohnung beim Kauf eines Grundstücks, wenn die Miethöhe für mindestens 20 % der Wohnungen 8 Jahre auf 7,30 bis 7,70 € begrenzt wird. Darüber hinaus wird Investoren, die zur Realisierung ihres Vorhabens einen Bebauungsplan mit der Stadt Oelde entwickeln müssen, ebenfalls die Mietpreisbremse auferlegt. Die Einkommensgrenzen für die Mieter*innen wurden je nach Größe des Haushalts und der Anzahl der Kinder 15 bis 50 % höher angesetzt als bei der Landesförderung, so dass hierdurch auch die Zielgruppe der Mittelverdienenden zum Bezug der geförderten Wohnungen berechtigt werden. Mit der Förderung sollen gerade auch jene Gruppen erreicht werden, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Landesförderung liegen, aber trotzdem preiswerteren Wohnraum benötigen.

Das Modell der Oelder Mietpreisbremse hat sich bereits in den vergangenen zwei Jahren bewährt. Aufgrund des hohen Defizits an günstigem Wohnraum wird es daher auf 30 % der Wohnungen bei Investorenplanungen ausgedehnt.

FÖRDERUNG VON BARRIEREFREIEM WOHNRAUM

Dem großen Bedarf an barrierefreiem Wohnraum wird im Rahmen der Stadtentwicklung wie auch der Wohnraumpolitik der Stadt Oelde durch unterschiedliche Maßnahmen nachgekommen:

- Zu den Zielgruppen von Neubaugebieten gehören künftig auch Personen mit einem Anspruch an barrierefreien Wohnraum. Über die Festsetzungen in Bebauungsplänen, aber auch entsprechende Vergabekriterien erhalten auch Schwerbehinderte bzw. ältere Personen mit dem Wunsch nach barrierefreiem altersgerechtem Wohnraum die Chance auf ein Baugrundstück.
- Das bereits bestehende Beratungsangebot für Eigentümer und Mieter von Bestandsimmobilien zur Wohnraumanpassung (Aufzeigen von Anpassungs- bzw. Umbaumöglichkeiten im Bestand und Finanzierungsmöglichkeiten) im Rahmen der Pflege- und Wohnberatung des Kreises Warendorf und der Stadt Oelde wird fortgesetzt.
- Neben der entsprechenden Beratung und Unterstützung von Bauherren wird das Thema Barrierefreiheit bei Investorenplanungen in Form von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen im Durchführungsvertrag verankert.

Hilfreich ist zudem die Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW 2018), durch die der Standard für barrierefreies Bauen angehoben wurde, was sich in den nächsten Jahren – insbesondere im Bereich der Anzahl von Mehrfamilienhäusern mit Aufzug, barrierefreier und eingeschränkt mit Rollstuhl nutzbaren Wohnungen – zeigen dürfte. Hier ist der FD Bauordnung angehalten, diesen Aspekt in Bauanträge vermehrt in den Blick zu nehmen.

Auch wenn eine zentrale Lage und eine gute Nahversorgung für ältere Personen von Vorteil sind, darf dies nicht dazu führen, dass im direkten Innenstadt-Bereich reine Senioren-Viertel entstehen. Eine soziale und demographische Durchmischung wird in allen Quartieren angestrebt.

BESTAND UND SANIERUNG BEHUTSAM WEITERENTWICKELN

Neben der städtebaulichen Weiterentwicklung Oeldes durch Neubauvorhaben am Siedlungsrand ist es ebenfalls erforderlich, den Wohnungsbestand behutsam weiterzuentwickeln: **Hier gilt es gleichermaßen qualitätsvolle städtebauliche Strukturen zu bewahren als auch die bauliche Substanz entsprechend der aktuellen Erfordernisse (insbes. bauliche und energetische Sanierung, Barrierefreiheit) aufzuwerten.** Hier gibt es insbesondere folgende Schwerpunkte:

- a.) Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen bis 2034 übersteigt mit 580 Wohneinheiten den gesamten Neubaubedarf. Folglich ist der **barrierefreie Umbau im Bestand** weiter notwendig.

- b.) Eine Vielzahl der **städtischen Wohnimmobilien** einschließlich der Flüchtlingsunterkünfte ist **modernisierungsbedürftig**. Auf Grundlage einer "Kosten-Nutzen-Abwägung" sollte über eine Renovierung bzw. einen Neubau an gleicher Stelle entschieden und gleichzeitig eine Zeitschiene für die Realisierung erstellt werden. Ein wichtiger Partner kann dabei der Bauverein sein.
- c.) In Oelde gibt es eine ausgesprochen hohe Anzahl von **"empty nest"-Haushalten**³ (d.h. Haushalte, die nach Auszug der Kinder nur noch von 1-2 zumeist älteren Personen bewohnt werden, die ursprünglich für mehr Personen vorgesehen war). Im Sinne der Reduzierung des Flächenverbrauchs und des effektiven Einsatzes von Ressourcen gilt es durch verschiedene Maßnahmen (u.a. Neubaugrundstücke für ältere Personen, Wohnungstausch, Beratung etc.) eine effektivere Auslastung des bestehenden Wohnraums zu erreichen.
- d.) Zum **Erhalt von preiswertem Wohnraum** ist eine Verlängerung von Zweckbindungen in bestehendem, privatem Wohnraum anzustreben. Entsprechende Gespräche sind auch in Zukunft vor Ablauf der Zweckbindungsfristen mit den Eigentümern zu führen.

Im Sinne eines sensiblen Umgangs mit Bestandsimmobilien gilt es

- Eigentümer, Architekten, Investoren wie auch weitere Betroffene für das Thema zu sensibilisieren,
- eine entsprechende Beratung und Unterstützung zu Umbaumaßnahmen im Bestand u.a. durch zertifizierte Handwerksbetriebe bzw. Architekten anzubieten bzw. zu vermitteln wie auch
- die Bereitstellung attraktiver altengerechter Wohnungen über Eigentümer / Investoren zu forcieren.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind die bestehende Pflege- und Wohnberatung des Fachdienstes Soziales, Familien und Senioren wie auch des Kreises Warendorf (u.a. Projekt "Besser jetzt - gut beraten ins Alter") wichtige Partner. Soweit sinnvoll und möglich werden zudem die jeweiligen Förderprogramme von Bund und Land (Städtebauförderung, Wohnraumförderung NRW) für die Entwicklung von Bestandsimmobilien bzw. -quartieren genutzt. Zu diesen Themen beraten insbesondere auch die Banken.

Als weitere Maßnahme wird das Einräumen von Möglichkeiten zum Wohnungstausch im Mietwohnungsbereich (ggf. durch Zusammenschluss mehrerer Eigentümer), um Wohnraumanpassungen der Lebensphase entsprechend zu erleichtern, ausdrücklich begrüßt.

³ Vgl. Wohnraumbedarfsanalyse Stadt Oelde: Gem. Zensus 2011 verfügen 17 % der Seniorenhaushalte (NRW 10 %, Beckum 13 %) über Wohnungsgrößen von 140 und mehr qm. Auch die Anteile von Single-Haushalten in Wohnungen mit mind. 4 Räumen und von Zweipersonenhaushalten in Wohnungen mit mind. 5 Räumen sind mit 60 % bzw. 56 % jeweils vergleichsweise hoch.