

VERWALTUNGSVORLAGE
öffentlich
(3 Tage nach Versand)

05.04.2018
Nr. 0836/V 16

Beratungsfolge	(voraussicht.) Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	07.05.2018
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz	09.05.2018
Rat	14.05.2018

Kurzbezeichnung

Handlungskonzept Wohnen Witten 2030

Letzte Beratung:
Rat 28.11.2016, TOP 5.3

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Witten beschließt den dieser Vorlage als Anlage beigefügten Entwurf des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Witten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, das in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss hat keine finanziellen Auswirkungen.

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss des Rates der Stadt Witten v. 28.11.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Handlungskonzept Wohnen 2030 (Fortschreibung des Masterplanes Wohnen aus 2008 im Rahmen des Projektes Unser Witten 2020) in einer engen Verzahnung mit einem qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

Der Wittener Mietspiegel 2018 wurde nun entwickelt und zwischenzeitlich durch den Rat in seiner Sitzung am 05.02.2018 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und ist zum 01.03.2018 in Kraft getreten (<https://www.witten.de/planen-bauen-wohnen/wohnen/wohnungsmarkt-beobachtung/mietspiegel/>).

Nach erfolgter öffentlicher Ausschreibung wurde für die Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen Witten 2030 (HKW) die Fa. InWIS Forschung und Beratung GmbH im Februar 2017 beauftragt. Mit den Arbeiten zur Erstellung des Handlungskonzeptes wurde im März 2017 begonnen. Die Erarbeitung des nun vorliegenden Handlungskonzeptes Wohnen 2030 erfolgte auftragsgemäß in enger Verzahnung mit der parallelen Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Witten und unter Einbindung aller relevanten Interessenvertretungen des Wittener Wohnungsmarktes.

Die wesentlichen Grundlagen der Datenanalyse sowie die Ergebnisse des Handlungskonzeptes sind der Anlage zu entnehmen. Auf die Kurzzusammenfassung auf den Seiten 120-124 des Konzeptes wird zur schnelleren Orientierung verwiesen.

Handlungsempfehlungen

Die im Handlungskonzept erarbeiteten Handlungsempfehlungen zeigen Wege auf, wie die angestrebten Entwicklungsziele und die Handhabung der wohnungspolitischen Handlungsfelder erreicht werden können. Die Maßnahmen richten sich dabei an die unterschiedlichen Akteure des Wohnungsmarktes und sind, nicht zuletzt aufgrund des Haushaltssicherungsverfahrens der Stadt Witten, nicht allein durch die Stadtverwaltung zu stemmen. Die Handlungsempfehlungen erfordern vielmehr ein abgestimmtes und aufeinander aufbauendes Handeln aller wohnungswirtschaftlichen Akteure untereinander. Anhand von bereits umgesetzten Beispielen wird des Weiteren aufgezeigt, in welchen Bereichen die Stadt Witten bereits an langjährige Erfahrungen anknüpfen kann. Es geht somit nicht nur darum aufzuzeigen, welche Aufgaben künftig anstehen, sondern an welchen Stellen bestehende Aktivitäten intensiviert oder fortgesetzt werden sollten.

Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes wurden Zielrichtungen für das Thema Wohnen entwickelt, die in zahlreichen, bereits umgesetzten Maßnahmen in den Stadtteilen und Quartieren Ausdruck finden. Dieses Bestreben gilt es, fortzusetzen, um Wittens Qualitäten weiter zu stärken und seine Lagegunst weiter zu nutzen.

Folgende Handlungsempfehlungen werden vorgeschlagen:

- ✓ Schaffung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für ältere und behinderte Haushalte durch Wohnungsanpassung und Neubau
- ✓ Integration und Inklusion von Menschen mit unterschiedlicher kultureller Herkunft
- ✓ Bedienung von Mehrbedarfen und Erhalt preisgünstigen Wohnraums
- ✓ Stärkung der Innenstadt als urbanes Versorgungszentrum und Identifikationsträger
- ✓ Gemeinsame Gestaltung des Wohnumfelds
- ✓ Weiterentwicklung des polyzentrischen Systems untereinander vernetzter Stadtteile bei gleichzeitiger Bewahrung der individuellen Stärken und Profile
- ✓ Diversifizierung des Wohnungsangebotes mit Alleinstellungsmerkmalen
- ✓ Aktivierung und Mobilisierung von Wohnbauflächen im Rahmen einer nachhaltigen Flächenstrategie

Umsetzung und Fortschreibung

Der kommunikative Prozess, der mit der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen angestoßen wurde, soll zukünftig fortgeführt werden. Zur Umsetzung und Evaluation des Konzepts soll der Lenkungskreis weiterhin durch regelmäßige Treffen agieren.

Mögliche Beurteilungskriterien für erzielte Erfolge oder angestoßene Maßnahmen sind die folgenden Fragen:

- Stimmen die Ziele weiterhin mit den Bedürfnissen der Zielgruppen überein?
- Sind die für die Ziele und Maßnahmen eingesetzten Ressourcen und Mittel angemessen?

- Konnten definierte Ziele erreicht und Maßnahmen eingeleitet werden?
- Welche Wirkungen sind aufgrund der angestoßenen Entwicklungen eingetreten?

Bei regelmäßiger Überprüfung dieser Fragestellungen ist gewährleistet, dass Trendveränderungen frühzeitig erkannt werden. Im Rahmen der Fortführung des kommunikativen Prozesses ergeben sich Möglichkeiten für die Anpassung und Prozessoptimierung, den transparenten Austausch über weitere Handlungsbedarfe und anstehende Planungen.

Die Stadt Witten verfolgt mit regelmäßigen Wohnungsmarktberichten und dem Wohnungsmarktbarometer bereits gute Ansätze für ein begleitendes Monitoring der Prozesse aus dem Handlungskonzept Wohnen. Diese sollten fortgeführt, regelmäßig ausgewertet und veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung der Wohnungsmarktberichte ist in einer zwei bis drei Jahrestaktung empfehlenswert

Tabelle 11: Kernindikatoren für ein Monitoring-System

Wohnungsangebot	Wohnungsnachfrage	Bilanz
Fertigstellungen (nach Teilräumen)	Bevölkerungszahl	Wohnungssuchende
Fertigstellungen nach Bauform	Geburten/Todesfälle	Bodenpreise
Fertigstellungen und Genehmigungen mit Förderung	Altersstruktur	Miet- und Immobilienpreise
Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands	Anzahl und Struktur der Haushalte	Inanspruchnahme von Flächen
Geförderter Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße	Kauffälle	
Entwicklung des Wohnungsleerstands (nach Teilräumen)	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	
Gestaltung des Wohnumfelds (z.B. Umgestaltung Spielplätze, Aufwertung von Grünflächen etc.)	Einkommen/Kaufkraft	
	Einkommensschwache Haushalte (insbesondere SGB XII)	

Quelle: InWIS 2017, eigene Darstellung

Neben den wesentlichen Rahmendaten des Wohnungsmarktes, die in der obigen Tabelle dargestellt sind, sollte auch der Leerstand weiter beobachtet werden und die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose, insbesondere der Zielprognose (vgl. Kap. 5 HKW), regelmäßig überprüft werden. In Ergänzung zu den bestehenden, erhobenen Indikatoren wurde im Lenkungskreis des Weiteren die Anregung gegeben, der aktuellen Unterversorgung am Markt weiter nachzugehen und Zahlen zu Zwangsverkäufen und der Entwicklung von Wohnungslosen auszuwerten.

Der Lenkungskreis hat vereinbart, die Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen ab dem Jahr 2018 anzugehen. Dafür wird der bestehende Arbeitskreis im Sinne eines Initiativkreises Wohnen fortgeführt. Dieser soll drei Mal jährlich tagen und Schwerpunktthemen vertiefen. Hierzu zählen die folgenden Themen:

- Einführung eines Klimabonus (Kurzerklärung: Der Eigentümer einer Mietwohnung, die er unter Einhaltung eines fest gelegten energetischen Standards modernisiert hat, kann die Netto-Kaltmiete, die bei SGB-II und XII-Empfängern von der Stadt bzw. dem Job Center getragen wird, um einen gewissen Betrag über die regulär geltende Mietobergrenze anheben. Dadurch erhält er einen Investitionsanreiz): Hierbei handelt es sich allerdings um eine Diskussion, die auf Kreisebene geführt werden muss, da es eine enge Verbindung zum Thema Kosten der Unterkunft gibt.
- Beobachtung von quartiersbezogenen Verdrängungsprozessen infolge von Modernisierungen

- Instrumente zur Bestandssicherung und Vermeidung von Missständen (Beispiel Wohnungsaufsichtsgesetz: Hierfür wurde in Witten aktuell eine Stelle eingerichtet)
- Beobachtung des Leerstands, Diskussion von Möglichkeiten der Leerstandserhebung

Angestrebt wird hierbei, den bestehenden Kreis um kleinere Genossenschaften und große Vermieter, den Arbeitskreis Wittener Wohnungsunternehmen sowie die Kreishandwerkerschaft zu ergänzen. Die erste Sitzung des Initiativkreises Wohnen soll im April 2018 stattfinden.

Fortführung des Wohnbauflächenmonitorings

Auf der Grundlage des Handlungskonzeptes Wohnen ist das bisherige Wohnbauflächenmonitoring weiter zu modifizieren und ein Abgleich sämtlicher Flächenpotenziale mit der Regionalplanung vorzunehmen. Das Wohnbauflächenmonitoring sollte nicht nur der Absicherung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der Feststellung etwaiger Änderungsbedarfe dienen, sondern auch einen Überblick über den aktuellen Stand der Wohnbaulandbereitstellung in Witten geben.

Darüber hinaus sollten die Ergebnisse des Wohnbauflächenmonitorings künftig Bestandteil der regelmäßigen Wohnungsmarktberichte und der Wohnungsmarktbarometer werden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde der Entwurf des HKW Witten 2030 vorab den Fraktionen am 21.03.2018 zur Kenntnis und fraktionsinternen Beratungen zur Verfügung gestellt. Dies mit dem Hinweis der verwaltungsseitig angestrebten Beschlussfassung des Entwurfs des HKW durch den Rat am 19.05.2018 (über HFA 07.05. und ASU 09.05.2018) und der Bitte, Ergänzungs- bzw. Änderungsvorschläge der Verwaltung vor den Sitzungsterminen im Mai mitzuteilen.

Gez.
Leidemann

Anlagen:

Entwurf Handlungskonzept Wohnen Witten 2030