

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	24.05.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Perspektive Wohnen Bielefeld 2020/2035

Betroffene Produktgruppe

11 09 01 Generelle Räumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Rat 10.03.2016, TOP 4.3

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt:

- ... einen Perspektivplan Wohnen 2020/2035 zu erarbeiten für die weitere Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien. Der Perspektivplan soll im Sinne einer wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handlungskonzeption die Empfehlungen des fortgeschriebenen Masterplans Wohnen mit einem Baulandprogramm für Bielefeld zusammenführen sowie mit den Zielen der Stadtentwicklung in Einklang bringen. Die Erarbeitung ist als kooperativer Prozess unter Beteiligung des wohnungspolitischen Netzwerks des Masterplans zu gestalten.
- ... im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Perspektivplans Wohnen ein Baulandprogramm vorzubereiten für die weitere Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien. Dieses soll sowohl kurz- bis mittelfristig (2020), aber in Hinblick auf die bevorstehende Neuaufstellung des Regionalplans auch langfristig (2035) ausgerichtet sein. Im Fokus stehen sowohl die Baulandentwicklung und Mobilisierung von Siedlungsreserven als auch die Aktivierung von Bauland im Siedlungsbestand.
- ... mit dem Land Nordrhein-Westfalen ein den neuen Rahmenbedingungen angepasstes erhöhtes (Global-)Budget der Wohnungsbauförderung zu verhandeln.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

- ... mit der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold den im Sinne der kommunalen Daseinsfürsorge der Stadt Bielefeld erforderlichen Rahmen der Siedlungsentwicklung auf Ebene der Regionalplanung zu klären.
- ... mit Priorität städtebauliche Planungen zu erarbeiten für die im Einzugsbereich der Stadtbahn gelegenen Bereiche a) Babenhausen / Schloßhofstraße/ Wittebreite / mittleres Dornberg (Verlängerung der Stadtbahnlinie 4), b) Altenhagen/Milse (Stadtbahnlinie 2) sowie c) für die Konversionsstandorte „Catterick-Kaserne“ und „Rochdale-Kaserne“.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zusammenfassung

In die Sitzung des Rates am 10. März 2016 haben sowohl die SPD-Ratsfraktion, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Ratsgruppe Bürgernähe/ PIRATEN gemeinsam als auch die CDU-Fraktion Anträge eingebracht, die auf eine Strategie für den Wohnungsbau bzw. auf ein Bielefelder Wohnungsbauprogramm 2020 abzielen. Es wurde beschlossen, die beiden Anträge zur Beratung und Beschlussfassung in den Stadtentwicklungsausschuss zu verweisen.

Zur Umsetzung der Beschlussfassung und als Reaktion auf die veränderten Rahmenbedingungen in Wohnungspolitik und Stadtentwicklung schlägt die Verwaltung vor, einen kommunalen „Perspektivplan Wohnen 2020/2035“ zu erarbeiten.

Begründung

Die Bielefelder Stadtentwicklung stand im vergangenen Jahrzehnt unter den Vorzeichen der Gestaltung des demografischen Wandels sowie des wirtschaftlichen Strukturwandels. Bevölkerungsrückgang, negative Haushaltsentwicklung, Reduktion des Flächenverbrauchs, Ressourcenbündelung und Bestandsentwicklung sind nur einige Schlagworte dieser Stadtentwicklungsphase. Diese Strategie findet sich in zahlreichen Aktivitäten und Maßnahmen der Innenentwicklung, der Bestandsförderung, des Stadtumbaus und der Sozialen Stadt wieder, mit nachhaltigen und positiven Effekten für die Stadt- und Wohnungspolitik. Das kommunale Handeln war eher auf demografische Schrumpfung ausgerichtet und setzte weniger auf Wachstumsperspektiven.

Gegen den prognostizierten Trend ist bereits seit dem Jahr 2012 ein moderates Bevölkerungswachstum zu verzeichnen (Zensus, Wanderungsgewinne), welches durch die zusätzliche Zuwanderung von Flüchtlingen ab 2015 deutlich an Dynamik zugenommen hat.

Aktuelle Berechnungen und Einschätzungen des Landes Nordrhein-Westfalen gemeinsam mit der NRW.BANK schreiben der Stadt Bielefeld nunmehr in den kommenden Jahren eine überaus positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu (siehe Anlage).

Um den Wohnraumbedarf für Bielefeld zu prognostizieren wird ein Demografiebericht in 2016 erwartet, der eine eingehende wissenschaftliche Untersuchung und Bewertung der maßgebenden aktuellen Einflussfaktoren zum Inhalt hat, und dessen Erkenntnisse in das weitere Verfahren eingepflegt werden.

Eine erste Einschätzung aus Sicht der Bielefelder Wohnungsmarktbeobachtung kommt zu dem Ergebnis, dass die aktuellen Vorausberechnungen des Landes Nordrhein-Westfalen - unter spezifischen Modellannahmen - eher die obere bzw. in der zeitlichen Dynamik kürzeste aller möglichen Entwicklungserwartungen darstellt. Aufgrund der unklaren Situation der weiteren Zuweisung von Flüchtlingen und der o.g. Einschätzung der Haushaltsvorausberechnung wird aus heutiger Sicht für das Jahr 2020 von rd. 338.000 bis 342.000 Einwohnerinnen und Einwohnern für Bielefeld ausgegangen. Diese Annahme entspricht einem Einwohnerzuwachs von 4.000 bis 8.000 Einwohnern innerhalb der kommenden fünf Jahre.

Angesichts der positiven Entwicklungsperspektiven und der erfolgreichen Profilierung als Hochschulstadt ist langfristig von einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage auszugehen. Vor diesem Hintergrund werden neue Positionsbestimmungen und Weichenstellungen in nahezu allen gesellschaftlichen Bereichen erforderlich, so auch in der Wohnungspolitik und Stadtentwicklung. Um eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu ermöglichen, Wohnungsengpässe und knappheitsbedingte Preissteigerungen in Grenzen zu halten, ist eine Steigerung der jährlichen Bauleistung und der Wohnungsbauförderung anzustreben. Die Aktivitäten der Bauverwaltung waren bereits in den vergangenen Monaten verstärkt auf die Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Gruppen und die forcierte Perspektivklärung für Siedlungsentwicklungen im Einzugsbereich der Stadtbahn gerichtet. Für die Zukunft werden in allen Tätigkeitsfeldern des Wohnungsbaus größere Anstrengungen erforderlich, um zu einer nennenswert höheren Zahl von Fertigstellungen im Wohnungsbau zu kommen. Hierbei wird es für die Attraktivität des Wohnstandortes Bielefeld wichtig sein, die Vielfalt des Wohnungsangebotes in lebenswerten Wohnquartieren zu ermöglichen. Die unterschiedlichen Bedürfnisse etwa von Familien, von Älteren, von Studierenden, von Menschen, die Mehrgenerationenwohnen und andere neue Wohnformen präferieren, sind gleichermaßen zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, einen kommunalen „Perspektivplan Wohnen 2020/2035“ zu erarbeiten. Der Perspektivplan soll im Sinne einer wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handlungskonzeption die Ziele und Empfehlungen des Masterplan Wohnen mit den Erfordernissen einer markt- und bedarfsgerechten Mobilisierung von Bauland zusammenführen sowie mit den Zielen der Stadtentwicklung in Einklang bringen. Der Perspektivplan ist auf eine bedarfsgerechte Förderung des Wohnungsbaus ausgerichtet und soll als fachlicher Beitrag zur Wohnungspolitik und Stadtentwicklung die Beratung und Entscheidung in den politischen Gremien der Stadt Bielefeld fundieren und unterstützen. Die Erarbeitung und Umsetzung soll als kooperativer Prozess unter Beteiligung des bewährten *wohnungspolitischen Netzwerks* in Bielefeld gestaltet sein. Zu diesem Netzwerk gehören Bielefelder Wohnungsmarktakteure aus verschiedenen Bereichen wie Wohnungsunternehmen, Verbände und Institutionen von Vermietern und Mietern, Banken, Architekten, Projektentwickler, Makler, Baubetreuer, soziale Träger sowie Sachverständige und Gutachter.

Im Zuge der Fortschreibung soll im wohnungspolitischen Netzwerk der quantitative und qualitative Wohnraumbedarf geklärt werden, somit welche jährliche Bauleistung zukünftig bedarfsgerecht angestrebt werden soll und welche Anforderungen an die Struktur bzw. Standards der Bauleistung sowie an die Quartiersentwicklung zu stellen sind.

Zentrale Bausteine des Perspektivplans Wohnen sind:

- Positionsbestimmung Wohnraumbedarf und -angebot
Klärung der bedarfsgerechten zukünftigen Bauleistung, Definition von Standards
- Anforderungen an Soziale Wohnraumförderung (preiswerte Bestände)
- Anpassung der Wohnungsbauförderung
- Mobilisierung bzw. Aktivierung von Bauland, Baulandprogramm 2020/2035
- Aktivierungsinstrumente Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
- ggf. Justierung der wohnungspolitischen Leitziele und Ziele der Stadtentwicklung
- Kooperation im Netzwerk MP Wohnen mit Marktakteuren
- Wohnungsmarktmonitoring, Wohnbaulandmonitoring

Eine wesentliche Bedingung zur Steigerung der Wohnungsneubauleistung ist ausreichend verfügbares Bauland. Aktuelle Auswertungen zeigen, dass zwar ein nicht unerhebliches Reservepotenzial an Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt ist, sich aber die baureifen Reserven – also Grundstücke, die über einen Bebauungsplan verfügen und erschlossen sind - in den Bielefelder Baugebieten zunehmend knapp werden (siehe Anlage).

Daher empfiehlt die Verwaltung die Erarbeitung eines *Baulandprogramms* als Baustein des Perspektivplans Wohnen. Dieses Programm soll sowohl die kurz- und mittelfristige Perspektive auf Ebene der Bebauungsplanung und vorbereitenden städtebaulichen Rahmenplanung berücksichtigen (2020), als auch die mittel- und langfristige Entwicklung in Hinblick auf den Flächennutzungsplan und die angelaufenen Vorbereitungen zur Neuaufstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold (Zieljahr 2035) klären. Im Fokus stehen sowohl die Fortsetzung der Innenentwicklung bzw. die Aktivierung von Bauland im Siedlungsbestand als auch die Mobilisierung von Siedlungsreserven.

Die Verwaltung erarbeitet hierzu bereits einen „*Atlas Wohnbauflächenreserven im FNP*“, ein „*Atlas ASB-Siedlungsreserven im Regionalplan*“ soll folgen. Diese sollen als Grundlage für die Aufstellung des Baulandprogramms dienen. Die Flächenreserven werden in einer dezernatsübergreifenden *Arbeitsgruppe Wohnen* – unter Beteiligung der Ressorts Wohnen/Wohnungsbauförderung, Gesamträumliche Planung/Städtebau, Umwelt/Klimaschutz, Soziales, Bildung/Kultur, Verkehr/Infrastruktur – analysiert und bewertet. Prioritär sollen diejenigen Potenziale identifiziert werden, mit denen die wohnungs-, stadt- und umweltpolitischen Ziele in den Stadtbezirken und in der Gesamtstadt am besten erreicht werden können. Hierbei soll der soziale Wohnungsbau ebenso Berücksichtigung finden wie Wohn- und Siedlungsformen für unterschiedliche Nachfragegruppen. Im Zuge der Erarbeitung des Baulandprogramms sollen auch die denkbaren städtebaurechtlichen und bodenrechtlichen Instrumente einer Baulandmobilisierung geprüft werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Beschlussvorlage hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Jedoch sind im Zuge der Erarbeitung des Perspektivplans Wohnen erforderliche Prozess- und Arbeitsschritte noch zu konkretisieren und etwaige Kosten für ggf. Grundlagenarbeiten, Prozessgestaltung bzw. Beratung zu klären. Ferner werden auch in Zukunft Kosten für städtebauliche Planungsleistungen und ggf. für die Vorbereitung und Umsetzung eines Baulandprogramms 2020/2035 entstehen, die aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht hinreichend bestimmbar sind.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen