

Der Bürgermeister

**Fachdienst Stadtplanung und Verkehr**  
Herr Martin Aßmann, Tel. 171402

<b>TOP: Erarbeitung eines "Handlungskonzeptes Wohnen"</b>		
Beschlussvorlage Nr. 062/2015		
Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungstermine</b>
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	17.06.2015

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>
investiv	konsumtiv	
	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen	50.000	
Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		
Bemerkung: Aufwendungsrahmen für eine Auftragsausschreibung.		
Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?		
ja, veranschlagt bei folgendem Konto:      nein, Deckungsvorschlag:		
Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:		
Einmalig: 090010010/5291800/Handlungskonzept Wohnen		
Laufend:                    /                    /		
gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe		
freiwillige Aufgabe		
Grundlage: Aufgabe der Stadtentwicklung / Zielsetzungen FNP und Demografiekonzept / Beurteilung und Ableitung hinsichtlich Wohnungsbauförderungsprogramm NRW		

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Handlungskonzeptes Wohnen zusammen mit einem Fachbüro zu erarbeiten.

**Begründung:**

**Anlass**

Der Wohnungsmarkt Lüdenscheids umfasst laut Zensus 2011 ca. 38.000 Wohneinheiten, die zur Deckung des Grundbedürfnisses Wohnen verfügbar sind. Die laufende Weiterentwicklung dieses Wohnungsbestandes - im Sinne der Anforderungen der Wohnhaushalte - ist ein grundlegendes Handlungsfeld der Stadtentwicklung. Im Kontext der aktuellen demografischen und sozioökonomischen Veränderungen auf der Stadtbezirks- und Quartiersebene Lüdenscheids ist es erforderlich, eine transparente Informations- und Entscheidungsgrundlage für alle beteiligten Akteure bereitzustellen. Um die Zukunftsfähigkeit des Wohnstandortes zu gewährleisten, sollen auf breiter Basis geeignete Anpassungs- sowie Ergänzungsmaßnahmen eingeleitet und entsprechende Investitionen initiiert werden. Das Handlungskonzept Wohnen soll eine Leitlinie für die zukünftige Entwicklung des Lüdenscheider Wohnungsmarktes darstellen. Ziel soll es sein, sich in einer demografisch schrumpfenden und alternden Region als Wohnstandort behaupten zu können.

### **Ausgangslage**

Der Bestand der Lüdenscheider Wohnung weist sehr spezifische Strukturen auf. So ist der Geschosswohnungsbau im Verhältnis zu den Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich dominierend und auch im räumlichen Vergleich auf Kreis-, Landes- und Bundesebene überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Hierbei ist hinsichtlich der Aktivierung von Handlungspartnerschaften zu berücksichtigen, dass in Lüdenscheid lediglich ein relativ kleiner Anteil des Wohnungsbestandes im Eigentum von Genossenschaften, kommunalen Unternehmen und privater Wohnungsgesellschaften steht. Der weitaus größte Teil befindet sich im gestreuten Privatbesitz.

Der Gebäudebestand weist ein relativ hohes Durchschnittsalter auf. Vor diesem Hintergrund und in Bezug auf den allgemeinen Erhaltungszustand, den energetischen Zustand, die Barrierearmut, die Wohnungszuschnitte und die städtebauliche Wertigkeit stellt sich hier die dringende Frage nach dem Handlungsbedarf zur ausreichenden Zukunftsfähigkeit von wesentlichen Teilen des Lüdenscheider Wohnungsbestandes. Gut kommunizierte Vorbilder für beispielhafte Sanierungslösungen zur Lüdenscheider Gebäudestruktur wären hier hilfreich, um zukünftig auch die entsprechenden Förderungen besser ausschöpfen zu können.

Die Neubautätigkeit der letzten Jahre war relativ gering, wobei auch nur noch sehr begrenzt unbebaute und realistisch umzusetzende Reserveflächen für Neubauvorhaben zur Verfügung stehen. Die aktive Innen- und Bestandsentwicklung gewinnt daher - auch im Sinne der bereits im Flächennutzungsplan entsprechend festgestellten Zielsetzung - zunehmend weiter an Bedeutung für die zukünftige Entwicklung.

Die Vollerhebung zum Wohnungsmarkt durch den Zensus 2011 ergab eine Leerstandquote von ca. 5,3 %. Aufgrund dieses relativ niedrigen Anteils an Leerständen werden keine erheblichen strukturellen Überhänge am Wohnungsmarkt sichtbar. Daher stellt sich die Frage, ob zukünftig auch deutlich unterversorgte Marktsegmente absehbar sind.

Der Bedarf an gefördertem Wohnungsbau wird für Lüdenscheid laut aktueller Gebietskulisse zum Wohnungsbauförderungsprogramm 2015 – 2022 des Landes NRW sowohl für den Eigentums- als auch für den Mietwohnungsbau als unterdurchschnittlich bewertet. Besondere Beachtung kommt in diesem Zusammenhang den Zielsetzungen von Handlungskonzepten zu spezialisierten Wohnungsprojekten zu. Für diese können im Rahmen des Handlungskonzeptes plausible Ableitungsoptionen entwickelt werden, um so Fördervoraussetzungen zu schaffen. Hierfür ist jedoch zunächst eine Bewertung der aktuellen Bestände des Wohnraumes mit Zweckbindung erforderlich.

Auf der Nachfrageseite sind die erheblichen laufenden und noch zu erwartenden demografischen Entwicklungen zu bewerten. Veränderungen der Altersstruktur, der Wanderungsströme, der finanziellen Leistungsfähigkeit, der Haushalts- und Familienstrukturen sowie neue Lebenskonzepte

innerhalb der Lebensphasen werden den Wandel der Bedarfsstruktur prägen. Diese Bedarfsstruktur muss auch im Zusammenhang des regionalen Wohnungsmarktes neu beschrieben und transparent dargestellt werden.

Demografisch und sozialräumlich betrachtet weisen die sechzehn Bezirke Lüdenscheid deutlich unterschiedliche Ausprägungen auf, die entsprechend im Kontext zu den Marktbedingungen auf der Quartiersebene berücksichtigt werden müssen. In diesem Zusammenhang fehlt derzeit eine Bewertung der Entwicklungsoptionen auf der Bezirks- und Quartiersebene, auch unter Berücksichtigung der Aspekte:

- Bedarfstauglichkeit bezüglich Lebensphasen und Lebenskonzepten
- Alterungsprofile, Generationenübergänge und demografische Stabilität
- betreute Wohnformen, Wohngruppen und Mehrgenerationen Wohnen
- familiäre- und ambulante häusliche Pflege mit allen Mischformen
- Heime und stationäre Pflegeeinrichtungen
- Obdachlosigkeit
- Unterbringung von Asylantinnen und Asylanten
- Barrierearmut, Wohnumfeld und Gestaltung
- Nah- und Gesundheitsversorgung
- Kinderbetreuung und Schulangebot
- Sozialräume, Einrichtungen, Netze und Programme
- Mobilität und ÖPNV-Anbindung
- Energetischer Gebäudezustand
- Wohnbauprogramme und Förderoptionen

Aufgrund des bisherigen Erkenntnisstandes ist eine Situationsanalyse erforderlich, die es insbesondere ermöglicht, Quartiere mit besonders hohem Handlungsbedarf zu identifizieren, um neben thematischen auch räumliche Handlungsschwerpunkte feststellen zu können.

### ***Konkretisierung des Projektrahmens***

Die Erarbeitungsphasen lassen sich grob in folgende Arbeitsschritte gliedern:

- Situationsanalyse und Prognose
- Bewertung
- Ziele und Strategien
- Maßnahmen und Instrumente

Entscheidend für den Nutzen des Konzeptes ist jedoch eine differenzierte Projektgliederung, die auf die individuellen Strukturen Lüdenscheids zugeschnitten ist. Hierzu sollen im Rahmen einer Angebotsausschreibung Fachbüros Vorschläge einreichen. In diesem Zusammenhang sollen die Angebote auch konkrete Beschreibungen zu einer kooperativen Arbeitsstruktur beinhalten. Dabei soll beachtet werden, dass die abschließende Festlegung der Handlungsschwerpunkte im Rahmen eines Partizipationsprozesses erfolgen soll. Die Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen soll im engen Dialog mit den lokalen Wohnungsmarktakteuren aus der Verwaltung, der Immobilien- und Finanzwirtschaft, der Projektentwicklung, der Wohnraumförderung des Kreises sowie weiteren Institutionen erfolgen. Die Politik soll über die Fachausschüsse des Lüdenscheider Rates eingebunden werden.

Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf