

Der Bürgermeister

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**Fachdienst Stadtplanung und Verkehr**

Herr Martin Aßmann, Tel. 171402

## TOP: Handlungskonzept Wohnen für Lüdenscheid

Beschlussvorlage Nr. 053/2017

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt  
Rat der Stadt Lüdenscheid

### Behandlung

öffentlich  
öffentlich

### Sitzungstermine

29.03.2017  
03.04.2017

### Finanzielle Auswirkungen?

ja nein

investiv konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig

lfd. jährlich

Bemerkung: Es handelt sich um eine informelle Planung ohne direkte finanzielle Auswirkungen. Bei der konkreten Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen können Sach- und Personalkosten entstehen.

### Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:      nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig:            /            /

Laufend:            /            /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: Beschluss zur Erarbeitung gemäß BV 62/2015

### Beschlussvorschlag:

1. Das Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid wird als Leitlinie der zukünftigen Wohnungspolitik der Stadt Lüdenscheid beschlossen. Bis zum Jahr 2025 sind die

wohnungspolitischen Ziele des Konzeptes Grundlage der bedarfsbezogenen Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen.

2. Dem gutachterlich vorgeschlagenen Niveau von jährlich 100 bis 130 Wohnungen als Neubau oder neubauähnlicher Bestandsentwicklung wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür erforderlichen Voraussetzungen zur Schaffung von neuem Wohnraum (z.B. durch Nachverdichtung, Ersatzneubau, Bestandssanierung, Umsetzung von vorhandenen Flächenpotentialen, Ausweisung neuer Wohnbauflächen) zu schaffen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept zur strategischen Steuerung und Umsetzung der im HK-Wohnen enthaltenen Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zu erarbeiten. Dieses soll insbesondere die dafür notwendigen sachlichen, personellen und organisatorischen Erfordernisse beinhalten.

### **Begründung:**

Die Verwaltung wurde gemäß Beschlussvorlage 62/2015 vom Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt beauftragt, ein Handlungskonzept Wohnen (HKW) zusammen mit einem Fachbüro zu erarbeiten. Entsprechend wurde nach einer öffentlichen Ausschreibung das Büro empirica (Bonn) beauftragt.

Vor der Durchführung der vorgesehenen Workshops zur Ziel- und Maßnahmenfindung wurden aufgrund eines weiteren politischen Auftrages des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt am 27.01.2016 zunächst runde Tische zum Thema der Unterbringung von Flüchtlingen mit Bleibeperspektive durchgeführt. Insbesondere sollte hierbei die Option der Nutzung von Wohnungsleerständen bewertet werden. Die vom Fachbereich 5 koordinierten und von empirica moderierten runden Tische wurden am 15.03.2016 und am 25.08.2016 durchgeführt und in den Erarbeitungsprozess zum HKW integriert.

Nachdem unter Beteiligung der interessierten Wohnungsmarktakteure am 15.09.2016 ein Workshop zu Handlungsfeldern und Zielen und am 28.09.2016 ein Workshop zu Handlungsempfehlungen und Maßnahmen durchgeführt wurde, erfolgte die öffentliche Vorstellung der Entwurfsfassung des Konzeptes am 07.12.2016 im Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt. Anschließend hatten die Fraktionen des Rates der Stadt Lüdenscheid Gelegenheit das Konzept zu beraten. Im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 08.03.2017 waren alle interessierten Bürgerinnen und Bürger eingeladen, sich über die Kernaussagen und besonders zu den gutachterlich empfohlenen Maßnahmen zu informieren.

Auf Grundlage des vorliegenden Konzeptentwurfes schlägt die Verwaltung nun vor, dass vorliegende Handlungskonzept Wohnen mit seinen gutachterlichen Empfehlungen als Leitlinie der zukünftigen Wohnungsmarktpolitik zu beschließen. Wie gutachterlich empfohlen, sollte hierbei ein jährliches Neubauniveau von 100 bis 130 Wohneinheiten angestrebt werden. Dieses Neubauniveau bezieht sich insgesamt auf die Bereiche Neubau und die neubauähnliche Bestandsentwicklung. Bei der perspektivischen Planung ist dieses Niveau bis zum Jahr 2025 vorzusehen, wobei im Jahr 2020 durch Beobachtung des Marktgeschehens eine Neubewertung des Bedarfs erforderlich wird. Als Basis der kontinuierlichen Bewertung der Bedarfsentwicklung wird es erforderlich, eine pragmatisch ausgerichtete Wohnungsmarktbeobachtung einzurichten.

Gleichzeitig sollten, die personellen und organisatorischen Grundlagen zur strategischen Umsetzung des Gesamtkonzeptes bereitgestellt werden. Hierzu soll zunächst ein Konzept zur personellen und organisatorischen Umsetzung erarbeitet werden.

Aufgrund der derzeitigen zu geringen Entwicklungsdynamik des Wohnungsmarktes wird es als dringend geboten erachtet, im Rahmen einer zukünftig aktiveren städtischen Wohnungsmarktpolitik bei der

Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen die Aktivierung von Wohnbaupotentialen prioritär zu berücksichtigen. Hierzu gehört die Etablierung eines Nachverdichtungskonzeptes, die Umsetzung von Flächennutzungsplanpotentialen und die Akquisition weiterer Wohnbaulandpotentiale. Im Rahmen dieser Dynamisierung bestehen dann Optionen zur zielgerichteten Umsetzung der weiteren empfohlenen Maßnahmen des Konzeptes. Bis zum Jahr 2025 ist eine umfangreiche bedarfsbezogene Umsetzung der empfohlenen Konzeptmaßnahmen notwendig. Zur konkreten Umsetzung einzelner Maßnahmen wären jeweils entsprechende Einzelbeschlüsse mit entsprechenden Kostenkalkulationen erforderlich.

Lüdenscheid, den 15.03.2017

Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf

**Anlage:**

Berichtsentwurf Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid als PDF-Datei im Sitzungsdienst (steht auch auf der Internetseite der Stadt Lüdenscheid

<http://www.luedenscheid.de/buerger/planen-bauen/hkw/11712010000062858.php> zur Verfügung)