

Der Bürgermeister

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**Fachdienst Stadtplanung und
Geoinformation**

Herr Martin Aßmann, Tel. 171402

TOP: Umsetzungskonzept zum Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid

Beschlussvorlage Nr. 146/2017

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	20.09.2017
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	25.09.2017

Finanzielle Auswirkungen? ja nein

investiv konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		123.500,00 €
Folgekosten (Afa, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung: Die laufenden jährlichen Personalkosten in Höhe von 113.500 € (EG 12 mit Sach- und Gemeinkosten / Kalkulation gemäß KGSt-Bericht 7/2016) aufgrund einer zusätzlichen Planstelle für eine/n Fachingenieur/in im Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation könnten bis zum 31.12.2020 bugetneutral realisiert werden, soweit die ab dem 01.09.2017 unbesetzte Planstelle, die für die Baulandaktivierung im Kontext des Flüchtlingszuzugs geschaffen wurde, nicht neu besetzt wird.

Im Rahmen der Einstiegsphase wird ein laufendes jährliches Sachkostenbudget von 10.000 € für unterstützende Maßnahmen zur Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen Lüdenscheid benötigt, um Kosten für die Etablierung der Wohnungsmarktbeobachtung und Dienstleistungen im Rahmen der aktiven Beratungstätigkeit abzudecken.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto: nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: Ratsbeschluss zur Erarbeitung eines Umsetzungskonzeptes zum Handlungskonzept

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat stimmt der vorgeschlagenen Vorgehensweise zur Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen zu.
2. Zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zusätzliche Planstelle für eine/n Fachingenieur/in im Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation einzurichten.
3. Für die erste Umsetzungsphase des Handlungskonzeptes Wohnen werden zur Finanzierung von Initiierungsmaßnahmen laufende jährliche Mittel für Sachkosten in Höhe von 10.000 € bereitgestellt.

Begründung:

Mit Beschluss vom 03.04.2017 hat der Rat der Stadt Lüdenscheid das Handlungskonzept Wohnen (HKWL) als Leitlinie der zukünftigen Wohnungspolitik für Lüdenscheid beschlossen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zur Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen zu erarbeiten.

Zwischenzeitlich wurde von der Verwaltung im Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt am 24.05.2017 eine systematische Darstellung aller Nachverdichtungsoptionen vorgestellt und empfohlen, auch andere Maßnahmenoptionen parallel anzugehen, um das Niveau des angestrebten Mengengerüstes von jährlich 100 bis 130 zusätzlichen Wohneinheiten kontinuierlich über die nächsten Jahre erreichen zu können.

Grundlage für das hier vorgestellte Umsetzungskonzept sind alle gutachterlichen Maßnahmenempfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen. Da die Maßnahmenempfehlungen eine große Bandbreite an Handlungsfeldern bedienen und entsprechend viele Einzelmaßnahmen beinhalten, ist es notwendig, deren Umsetzung prioritär im Rahmen des Einstieges zu bewerten.

Hierbei geht es primär darum, entsprechende Grundstrukturen und kurzfristig realisierbare Maßnahmenumsetzungen zu etablieren, um den Umsetzungsprozess einzuleiten. Auf dieser Basis und den hieraus gewonnenen Erfahrungen soll das Umsetzungskonzept kontinuierlich fortgeschrieben werden.

Entsprechend werden nachfolgend zu den Einzelmaßnahmen Vorschläge zur weiteren Vorgehensweise sowie zum Einsatz von personellen und finanziellen Ressourcen benannt. Dabei ist es natürlich auch möglich, dass im Rahmen der zukünftigen Bewertungen der wohnungspolitischen Situation auch Änderungen oder Ergänzungen erforderlich werden.

Wohnungsmarktbeobachtung (4.4.2.2)

Bewertung und Umsetzungsvorschlag:

Bisher wurden von städtischer Seite die Entwicklungen des Wohnungsmarktes nicht systematisch im Sinne einer zusammenführenden Beurteilung aller verfügbaren Informationen bewertet. Eine solche kontinuierliche Beurteilungsgrundlage ist jedoch hinsichtlich einer strategischen Steuerung erforderlich. Die Wohnungsmarktbeobachtung ermöglicht auch ein Monitoring hinsichtlich der Zielsetzungen zum Mengengerüst von Wohnungen mit Neubauqualität.

Es wird vorgeschlagen, eine möglichst pragmatische Umsetzung zu etablieren. Bewusst sollte hier

ein hoher Aufwand, wie zum Beispiel durch aufwendige Primärerhebungen, vermieden werden. Es geht darum, vorhandene verwaltungsinterne Daten mit möglichst geringem Aufwand zusammenzuführen und mit extern leicht verfügbaren Datenquellen zu verknüpfen. Das Flächenmonitoring der Bezirksregierung und das bereits neu strukturierte Baulückenkataster der Stadt sind hierbei einzubinden.

Entsprechende Erfahrungen, insbesondere für ein pragmatisches Auswertungsschema und eine effektive Nutzung externer Quellen liegen allerdings noch nicht vor. Zum Aufbau einer Systematik einschließlich der externen Quellennutzung soll daher ein Beratungsauftrag an ein entsprechendes Fachbüro erteilt werden. Hierfür sind Mittel im Rahmen der Finanzierung von Initiierungsmaßnahmen erforderlich.

Die Aufgabe ist im Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation zu etablieren. Die Stabsstelle Demografie und Sozialplanung würde als Kooperationspartner zur Verfügung stehen.

Entwicklung eines Nachverdichtungskonzeptes (4.1.4.1)

Bewertung und Umsetzungsvorschlag:

Es gibt eine Vielzahl von Strategien und Möglichkeiten, den baulichen Bestand nachzuverdichten.

Hierzu gehören:

- a) Baulücken
- b) Flächen im Siedlungsbestand
- c) Erweiterungs- und Ergänzungsbauten
- d) Wohnungsleerstände
- e) Umwandelbare Gewerbeflächen
- f) Gebäudesanierungen
- g) Ersatzbauten

Die Umsetzung dieser Nachverdichtungsmaßnahmen erfolgt überwiegend durch private Akteure auf dem Wohnungsmarkt. Um Projekte zu initiieren und die bauliche Nachverdichtung zu forcieren, muss die Stadt eine aktivere Rolle einnehmen. Dies ist mit einer Vielzahl von Tätigkeiten verbunden. So sind beispielsweise Beratungsgespräche mit Eigentümern, Wohnungsbaugesellschaften, Investoren, Architekten, anderen Behörden und vielen weiteren an der Planung und Umsetzung von baulichen Maßnahmen beteiligten Akteuren zu führen bzw. Vermittlungsaufgaben zwischen den Akteuren zu übernehmen. Ebenso sind eigene Planungsideen und -vorschläge in den Prozess einzubringen.

Eine Verstärkung der städtischen Anstrengungen zur Nachverdichtung im Bestand ist daher nur mit erheblichen zusätzlichen personellen und finanziellen Mitteln realisierbar. Darüber hinaus sind Mittel im Rahmen der Finanzierung von Initiierungsmaßnahmen erforderlich. Die personelle Zuordnung der Aufgabe wäre beim Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation zu berücksichtigen.

Aufgrund der sehr zeitaufwendigen und umfangreichen Tätigkeiten, die mit der Umsetzung von Nachverdichtungsmaßnahmen einhergehen, wird es als notwendig erachtet, sich zunächst auf erfolgversprechende Optionen zu konzentrieren. Entsprechend sollen die Nachverdichtungsaktivitäten gezielt auf die Umsetzung von Baulücken und Bauflächen mit „guten Realisierungseinschätzung“ bzw. auf konkrete Angebote und Nachfragen zu Nachverdichtungsoptionen konzentriert werden. Grundlage ist hier eine entsprechende Weiterqualifikation des Baulückenkatasters.

Alle Nachverdichtungsaktivitäten sind im Rahmen der zu etablierenden Wohnungsmarktbeobachtung

hinsichtlich ihrer konkreten Erfolgsaussichten und der Erforderlichkeit einer Verstärkung städtischer Aktivitäten, z.B. in Form von eigenen Projekten, zu bewerten. Nach der Einstiegsphase könnten 2019 die Erfahrungen aus der Beratungs- und Vermittlungsaktivität ausgewertet werden.

Umsetzung der Wohnbaulandpotentiale des Flächennutzungsplanes (4.1.4.2)

Bewertung und Umsetzungsvorschlag:

Die Flächenpotentiale auf Grundlage des am 12.10.2012 wirksam gewordenen Flächennutzungsplans der Stadt Lüdenscheid sind für die Umsetzung des HKWL in zweierlei Hinsicht von großer Bedeutung. Zum einen bieten sie ein Handlungsinstrument, das es ermöglicht, zielgruppenbezogene Wohnungsangebote zu initiieren, die der Wohnungsbestand aus der Nachfragesicht nur unzureichend bedienen kann. Zum anderen wird es nur durch die Aktivierung dieser Flächenpotentiale möglich sein, das angestrebte Mengengerüst an zusätzlichen Wohneinheiten zu erreichen. Nachfolgend werden hierbei Flächen ab 0,5 ha berücksichtigt. Kleinere Flächen sind im Rahmen der Maßnahmen zur Nachverdichtung einzubeziehen. Aufgrund der Einschätzung zur konkreten Realisierbarkeit wird vorgeschlagen, sich auf drei Flächen zu konzentrieren. Bei diesen Flächen erscheint eine zeitnahe Umsetzbarkeit am ehesten gegeben. Nach derzeitiger Einschätzung wird folgende Priorisierung vorgeschlagen, wobei alle drei Optionen gleichzeitig planungsrechtlich aktiviert werden sollen:

- Räterwiese (3,7 ha)
- Zaunkönigweg (2,7 ha)
- Parkstraße (westlich Haus Schöneck / 0,7 ha)

Bei Zugrundelegung einer durchschnittlichen Bebauungsdichte von 25 WE pro ha Wohnbauland könnten auf diesen Flächen insgesamt rund 178 Wohneinheiten neu geschaffen werden. Weitere Flächenoptionen aus dem Flächennutzungsplan werden nach Möglichkeit weiter konkretisiert, wobei hier die Umsetzungsmöglichkeiten als langfristiger eingeschätzt werden.

Akquisition weiterer Wohnbaulandpotentiale (4.1.4.3)

Bewertung und Umsetzungsvorschlag:

Die ***Umsetzung der Wohnbaulandpotentiale des Flächennutzungsplanes*** ist quantitativ allerdings nur teilweise geeignet, neben den Nachverdichtungsoptionen den Wohnungsbedarf über einen längeren Zeitraum zu befriedigen. Daher ist es darüber hinaus erforderlich, weitere Optionen zur Ausweisung von Wohnbauflächen zu entwickeln.

Aufgrund der Veröffentlichung des Handlungskonzeptes haben sich bereits einige Grundstückseigentümer gemeldet und ihr Interesse bekundet, in ihrem Eigentum stehende Flächen für eine Ausweisung von Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Diese müssen nun nach einheitlichen Eignungskriterien bewertet werden. Der Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation wird eine entsprechend Auflistung und Grundbewertung möglicher Flächenoptionen erarbeiten und diese in einer gesonderten Berichterstattung zur Beratung im Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt aufarbeiten.

Schaffung familiengerechter Baugrundstücke (4.2.5.1)

Bewertung und Umsetzungsvorschlag:

Im Rahmen der ***Umsetzung der Wohnbaulandpotentiale des Flächennutzungsplanes*** und der ***Akquisition weiterer Wohnbaulandpotentiale*** sollen familiengerechte Baugrundstücke besonders berücksichtigt werden. Sie werden dem Bedürfnis eines individuellen Wohnens von Familien in Lüdenscheid gerecht und tragen dazu bei, vorhandene soziale- und technische Infrastrukturen besser

auszunutzen und erhalten zu können.

Familiengerechte Anpassung des Bestandes (4.2.5.2)

Bewertung und Umsetzungsvorschlag:

Die Umsetzungsoptionen dieser Maßnahme sind im Rahmen von Fachgesprächen mit den Wohnungsmarktakteuren zunächst näher zu erörtern.

Im Rahmen der Maßnahme **Wohnungsmarktbeobachtung** ist auch eine Realisierungsbewertung notwendig. So sollen Fallkonstellationen mit guten Umsetzungsvoraussetzungen identifiziert werden, um diese im Rahmen der Maßnahmen **Erprobung von Beratungsnetzwerken** und **Kommunikation des Handlungskonzeptes Wohnen** berücksichtigen zu können.

Auf dieser Arbeitsgrundlage soll auch gewährleistet werden, dass entsprechende Maßnahmen zukünftigen im Rahmen integrierter quartiersbezogener Stadtentwicklungsprojekte besonders zu berücksichtigen oder sogar durch Förderoptionen unterstützt werden können.

Förderung barrierearmer Maßnahmen im Bestand (4.2.5.3)

Bewertung und Umsetzungsvorschlag:

Hierzu wird kurzfristig eine entsprechende Grundstruktur im Rahmen der Maßnahme **Erprobung von Beratungsnetzwerken**, räumlich begrenzt auf den Bereich „Denkfabrik / Altstadt“, etabliert. In Kooperation mit einem freien Wohlfahrtsträger soll zukünftig eine individuelle Beratung zur **Förderung barrierearmer Maßnahmen im Bestand** angeboten werden.

Grundlage der Kooperationsvereinbarung ist das vorgesehene Maßnahmenpaket zur präventiven sozialräumlichen Stärkung des Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt Lüdenscheid. Um weitere Synergie- und Vernetzungseffekte zu ermöglichen, wird das Beratungsangebot in den Räumen des Altstadtbüros angeboten.

Zwar besteht hier auch ein inhaltlicher Bezug zur Maßnahme **Weiterqualifikation des Pflegeangebotes an der Schnittstelle zum Wohnen** im Sinne eines angestrebten Verbleibs in der eigenen Wohnung (evtl. mit ambulanter Pflegeunterstützung). Aber gerade wegen der präventiven Zielsetzung der Maßnahme steht das Beratungsangebot auch den nicht Pflegebedürftigen zur Verfügung.

Bei dem zunächst zeitlich begrenzten Kooperationsprojekt werden Erfahrungen gesammelt, die bei der Fortschreibung des Umsetzungskonzeptes zum HKWL hinsichtlich ihrer Weiterführung und räumlichen Übertragbarkeit berücksichtigt werden sollen.

Mobilisierung altersgerechter Neubauangebote (4.2.5.4)

Bewertung und Umsetzungsvorschlag:

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird hier ein besonderer Bedarf gesehen. Dies betrifft aktuell insbesondere die Maßnahmen **Entwicklung eines Nachverdichtungskonzeptes** und **Umsetzung der Wohnbaulandpotentiale des Flächennutzungsplanes**.

Daher ist es erforderlich, dass im Rahmen der **Wohnungsmarktbeobachtung** hierzu ein geeignetes Bewertungskriterium etabliert wird, welches es ermöglicht, möglichst frühzeitig die Eignung für ein altersgerechtes Neubauangebot zu beurteilen. Bei Bedarf sind im Rahmen des **Siedlungsstrukturkonzeptes zur räumlichen Steuerung der Quartiersentwicklung** begleitende

Quartiersprofile zu erarbeiten. Entsprechend kann dann eine Investorenberatung eingeleitet werden, um altersgerechter Neubauangebote anzustoßen.

Weiterqualifizierung des Pflegeangebotes an der Schnittstelle zum Wohnen (4.2.5.5)

Bewertung und Umsetzungsvorschlag:

Aufgrund des weiter steigenden Bedarfs an Pflegeangeboten werden konkrete Investitionsvorhaben intensiv von der Verwaltung im Rahmen von Beratungen und bei Bedarf auch durch Planungsverfahren unterstützt.

Unter anderem zur Einschätzung der regionalen Bedarfs- und Investitionssituation im Pflegebereich nimmt die Stabsstelle Demografie und Sozialplanung regelmäßig an der Kommunalkonferenz Pflege und der Pflege- und Gesundheitskonferenz des Märkischen Kreises teil. Aktuell wird vom Märkischen Kreis ein neuer Pflegebedarfsplan erarbeitet, wobei sich erwartungsgemäß abzeichnet, dass deutlicher Investitionsbedarf besteht.

Um in diesem Kontext zukünftig einen effektiveren Informationsaustausch hinsichtlich der Förderung von Projekten zur ***Weiterqualifizierung des Pflegeangebotes an der Schnittstelle zum Wohnen*** zu ermöglichen, sind regelmäßige Abstimmungen zwischen den Akteuren im Rahmen der strategischen Steuerung und Umsetzung des Handlungskonzeptes vorgesehen.

Mehrgenerationenangebote (4.2.5.6)

Bewertung und Umsetzungsvorschlag:

Hier wird im Rahmen der demografischen Entwicklung ein besonderer Bedarf gesehen, der im Rahmen von Projektüberlegungen zur Entwicklung von Quartieren zu reflektieren ist. Im Rahmen der Einführungsphase zum HKWL betrifft die Berücksichtigung einen bestehenden Verein, der aktuell ein Mehrgenerationenhaus realisieren möchte.

Preisgebundener Wohnraum im Bestand (4.2.5.7)

Bewertung und Umsetzungsvorschlag:

Im Handlungskonzept wurde dokumentiert, dass der Bestand an preisgebundenen Wohnungen absehbar empfindlich abnimmt. Natürlich besteht hier die prinzipielle Möglichkeit, als Stadt regulierend einzugreifen, indem z.B. Belegungsrechte erworben werden. Doch hierzu liegen bislang keine Erfahrungen und Bewertungsgrundlagen vor.

Daher wird vorgeschlagen, zunächst im Rahmen der ***Wohnungsmarktbeobachtung*** eine differenziertere Bewertung hinsichtlich möglicher Engpässe bei einzelnen Nachfragegruppen vorzunehmen. Ferner ist zu bewerten, ob Modelle anderer Kommunen auf Lüdenscheid übertragbar sind.

Neubau geförderten Wohnraums (4.2.5.8)

Bewertung und Umsetzungsvorschlag:

Wie hierzu im Handlungskonzept Wohnen erläutert wird, ist derzeit die Ausgangslage für den Neubau geförderten Wohnraumes in Lüdenscheid wirtschaftlich sehr schwierig. Zwar soll weiterhin in Gesprächen mit den zuständigen Behörden darauf hingewirkt werden, hier Änderungen in den Förderungskonditionen zu fordern, doch sind im Rahmen der ersten Umsetzungsphase zum HKWL

keine Änderungen hinsichtlich der Förderbedingungen (Mietstufe 2 / 4,65 €) absehbar. Auch die Bereitstellung verbilligter Grundstücke in diesem Kontext ist im Rahmen des städtischen Flächenmanagements vor diesem Hintergrund noch nicht vorgesehen.

Siedlungsstrukturkonzept zur räumlichen Steuerung der Quartiersentwicklung (4.3.5.1)

Bewertung und Umsetzungsvorschlag:

Gutachterlich wird empfohlen, Strategien zur zukünftigen quartiersbezogenen Siedlungsentwicklung zu entwickeln. Damit verbunden ist auch die Frage, ob Aktivitäten und Investitionen besonders auf ausgewählte Quartiere im Sinne der Zukunftsfähigkeit dieser Quartiere konzentriert werden sollen. Ein aktuelles Beispiel ist hier beim Umsetzungsprozess zum Handlungskonzept Altstadt gegeben.

Die Frage der siedlungsstrukturellen Einordnung von Maßnahmen z.B. der Nachverdichtung oder der Entwicklung neuer Wohnbauflächen ist zwingend bei der Umsetzung zu prüfen und fließt bei allen beschriebenen Maßnahmen mit ein. So sind z.B. neue Flächenansätze hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eignung und siedlungsstrukturellen Auswirkungen zu bewerten. Auch Nachverdichtungspotentiale sind einer qualitativen Prüfung zu unterziehen. Sie sollen den Quartiersprofilen entsprechen und nicht auf Kosten des Wohnumfeldes realisiert werden.

Bezogen auf den Aspekt der Steuerung der Quartiersentwicklung wird empfohlen, bei konkretem Bedarf Quartiersprofile zu erarbeiten, die es ermöglichen, die Einbindung von Neubauf Flächen oder auch strukturelevante Nachverdichtungen in bestehende Quartiersstrukturen transparenter bewerten zu können. Als Grundlage hierzu dienen die Bezirkssteckbriefe des HKWL. Hierbei können auch die Maßnahmen ***Mobilisierung altersgerechter Neubauangebote und Schaffung familiengerechter Baugrundstücke*** gut einbezogen werden.

Weiterentwicklung älterer Einfamilienhausgebiete (4.3.4.2)

Bewertung und Umsetzungsvorschlag:

Hierzu sind zunächst entsprechende Gebiete mit Problemstrukturen beim Übergang zu jüngeren Bewohnern zu identifizieren. Gutachterlich wurde vorgeschlagen, ein Monitoringsystem aufzubauen, um ein Modellgebiet zu identifizieren. Dieses Monitoring kann im Rahmen der Maßnahme ***Wohnungsmarktbeobachtung*** berücksichtigt werden.

Sofern sich hieraus abzeichnet, dass in einem Gebiet z.B. auf Grund hoher Leerstände oder maroder Gebäudezustände besonderer Handlungsbedarf besteht, wäre zunächst zu bewerten, ob im Rahmen der Maßnahme ***Erprobung von Beratungsnetzwerken*** ein konkretes Beratungsnetzwerk im Rahmen eines Quartiersmanagements sinnvoll erscheint. Aufgrund des damit einhergehenden zusätzlichen Personalbedarfs müsste diese Option dann konkret in den politischen Gremien beraten werden.

Erprobung von Beratungsnetzwerken (4.3.5.2)

Bewertung und Umsetzungsvorschlag:

Es bietet sich an, die aktuellen Projektstrukturen im Altstadtbereich zu nutzen, um ein modellhaftes Beratungsnetzwerk zu initiieren. Im Rahmen der laufenden Umsetzung der Maßnahmen des Integrierten Altstadtkonzeptes könnten hier zeitnah Erfahrungen zur Verstetigung von Beratungsnetzwerken gesammelt werden, insbesondere im direkten Zusammenhang mit dem Umsetzungsvorschlag zur Maßnahme ***Förderung barrierearmer Maßnahmen im Bestand***, aber auch im Zusammenhang mit der Beratungstätigkeit des Altstadtbüros im Zuge der IHKA Maßnahme

5.6 Modernisierung und Instandsetzung (Einzelmaßnahmen). Eine Bewertung der Erfahrungen sollte dann im Rahmen der Fortschreibung des Umsetzungskonzeptes HKWL erfolgen.

Aktuelle Ergänzung:

Bereitstellung von Wohnraum für Auszubildende und Studenten

Umsetzung:

Auf Grundlage eines entsprechenden Antrages aus dem Bau- und Verkehrsausschuss hat die Verwaltung zunächst Anfragen an die Kammern und Verbänden gerichtet und anschließend Einzelgespräche mit interessierten Wohnungsmarktakteuren durchgeführt. Die entsprechende Berichterstattung und Beratung erfolgte hierzu im Bau- und Verkehrsausschuss. Im Ergebnis ergibt sich, dass die für diese Zielgruppe besonders geeigneten kompakten, innenstadtnahen Wohnangebote knapp sind. Die Akteure sehen hier jedoch eher ein allgemeines Problem des Marktsegments und äußerten sich hinsichtlich spezieller Initiativen für die Zielgruppe der Auszubildenden und Studenten eher verhalten.

Entsprechend sollten Optionen für dieses Marktsegment besonders bei allen Maßnahmen zur Nachverdichtung und Ertüchtigung im innenstadtnahen Bereich, im Rahmen der empfohlenen aktiveren Beratung, unterstützt werden.

Kommunikation des Handlungskonzeptes Wohnen (4.4.2.3)

Bewertung und Umsetzungsvorschlag:

Ein Schwerpunkt wird im Aufbau einer kooperationsbereiten Netzwerkstruktur gesehen. Dazu ist es notwendig, Kommunikationsstrukturen zu allen relevanten Wohnungsmarktakteuren zu etablieren. Hierzu gehört es, Fachgespräche mit der Wohnungswirtschaft und Wohnungsmarktakteuren zu führen und bei Bedarf Kooperationsveranstaltungen zu organisieren.

Verwaltungsintern ist ein regelmäßiger Informationsaustausch im Rahmen eines Arbeitskreises zu den Themen Nachverdichtung, Flächenmanagement, Flächenmonitoring, Grundstücksmarkt, Baulückenkataster, Bedarfssituation, Belegungsrechte und Bauflächenplanung vorgesehen. Eine wesentliche Grundlage der Kommunikation von Basisdaten zur Bewertung der wohnungswirtschaftlichen Situation ergibt sich hierbei durch die Maßnahme ***Wohnungsmarktbeobachtung***.

Ein wesentliches Element der Kommunikation ist gerade in der Anfangsphase auch die Berichterstattung zum Stand der Maßnahmenumsetzung des HKWL in den politischen Gremien.

Strategische Steuerung und Umsetzung der Maßnahmen

Der Einstieg in die Umsetzungsphase zum Handlungskonzept Wohnen basiert im Wesentlichen auf der Empfehlung, eine strategische und operative Grundstruktur zu etablieren, um die bestehenden und neu zu schaffenden Strukturen zusammenzuführen und im Rahmen der zukünftigen Fortschreibung des Umsetzungskonzeptes zum HKWL weiterentwickeln zu können.

Die erste Umsetzungsphase ist bis 2019 vorgesehen, wobei in den ersten Monaten der Schwerpunkt beim Aufbau von Grundstrukturen im Bereich der strategischen Steuerung, der Vernetzung und Kommunikation, der Einrichtung einer Wohnungsmarktbeobachtung, der Weiterqualifikation der Bewertungsinformationen des Baulückenkatasters sowie der Etablierung eines Monitorings zur Fortschreibung des Umsetzungskonzeptes liegt. Gleichzeitig wird eine Verstärkung der aktiven Beratung und Vermittlung im Rahmen der Nachverdichtung und der konkreten Umsetzung weiterer

Maßnahmen angestrebt.

Es wird als notwendig erachtet, sofort mit der Maßnahmenumsetzung zu beginnen. Entsprechend sind für diese Daueraufgabe personelle Kapazitäten notwendig. Zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zusätzliche Planstelle für eine/n Fachingenieur/in im Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation einzurichten. Die Aufgabe soll hier dauerhaft einer bisher zeitlich befristeten vorhandenen Planstelle zugeordnet werden, die für die Baulandaktivierung im Kontext des Flüchtlingszuzugs eingerichtet wurde.

Aufgrund der Fülle der beschriebenen Maßnahmen und der damit verbundenen Aufgaben ist es unbedingt notwendig, sich auf Projekte zu konzentrieren, die im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel nach derzeitigem Erfahrungsstand schnell handhabbar und Erfolg versprechend sind.

In diesem Zusammenhang besteht auch die Option, sich im Rahmen der Landesinitiative „FLÄCHEN POOL NRW“ beraten zu lassen, um sich bei Bedarf für eine Teilnahme zu bewerben. Hierbei liegt der Schwerpunkt auf dem Aspekt der Innenentwicklung. Entsprechende Anfragen und Abstimmungen würden hierbei vom Fachdienst Wirtschaftsförderung, Projektsteuerung und Liegenschaften im Rahmen der Aufgabe des städtischen Flächenmanagements betreut werden.

Ausblick

In einem weiteren Schritt (ab 2019) ist neben den in der ersten Umsetzungsphase vorgesehenen Informationsbeschaffungs-, Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten ein direktes Auftreten und Handeln der Stadt (oder mittelbar durch eine städtische Gesellschaft) auf dem Wohnungsmarkt anzustreben. Insbesondere könnten durch eigenes Handeln z.B. durch Erwerb von Grundstücken und Bau von Immobilien zielgruppenspezifische Angebote (z.B. für Familien, Senioren, Mehrgenerationenwohnen, Auszubildende, Haushalte mit geringen Einkommen) gesteuert realisiert werden. Ebenso könnten bei der Bestandsentwicklung in den Quartieren Schlüsselimmobilien oder problematische Grundstücke / Gebäude erworben und entwickelt werden.

Diese Strategie zum Umgang mit Bestandsimmobilien sowie zum Betreiben einer aktiven Stadtentwicklungspolitik setzt allerdings eine personalintensivere Tätigkeit und finanzielle Spielräume voraus. Es wird daher vorgeschlagen, sich in der Einstiegsphase auf eine beratende und vermittelnde Rolle zu konzentrieren. In einem weiteren Schritt, nach Auswertung der ersten Ergebnisse der vorgeschlagenen Handlungsansätze, ist zu prüfen, ob die Stadt Lüdenscheid eine direkte Rolle auf dem Wohnungsmarkt z.B. durch Gründung einer stadteigenen Gesellschaft oder durch eine Erweiterung der Aufgaben der Lüdenscheider Wohnstätten AG (LüWo) einnehmen soll.

Hierzu ist eine Berichterstattung mit Vorschlägen zur Fortschreibung des Umsetzungskonzeptes zum HKWL im Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt 2019 vorgesehen.

Lüdenscheid, den 06.09.2017

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf