

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sven Macdonald 563 2358 sven.macdonald@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.01.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0044/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
27.01.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit	Entgegennahme o. B.
03.02.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entgegennahme o. B.
Instrumente zur Wohnraumentwicklung		

Grund der Vorlage

Mit der VO/1473/21 Wohnraum Schaffen - Antrag der Fraktionen von SPD und FDP wurde die Verwaltung in Punkt 1 beauftragt, eine Weiterentwicklung der bisher genutzten Instrumentarien zur Stadt- und Wohnraumentwicklung für die künftige Wohnungspolitik in schriftlicher Form vorzulegen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss nimmt den Bericht entgegen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Bevor die Weiterentwicklung und die Möglichkeiten für eine künftige Wohnungspolitik vorgestellt werden, wird die Ausgangslage zu den strategischen Grundlagen der Wohnungspolitik und den derzeit genutzten Instrumenten dargelegt.

Strategische Grundlagen der Wohnungspolitik

Verschiedene Konzepte und Berichte der letzten Jahre haben sich mit der Wohnungspolitik und dem Wohnungsmarkt auseinandergesetzt. An dieser Stelle sollen die Berichte kurz aufgelistet werden.

- Handlungskonzept Wohnen (2009)
Das Handlungskonzept Wohnen ist mit einem Fokus auf 10-15 Jahre im Jahr 2009 beschlossen worden. Die damaligen Rahmenbedingungen waren noch stark geprägt von einem Bevölkerungsrückgang in Wuppertal und einer Diskussion um schrumpfende Städte, partiellen Rückbau und Stadtumbau in den Quartieren. Im Handlungskonzept Wohnen wurden drei Handlungsfelder beschlossen: Bestandsentwicklung, Neubau und Flächenentwicklung sowie Marketing. Zur Umsetzung wurden Arbeitsgruppen und das Forum Wohnstandort Wuppertal als Netzwerkplattform mit den Wuppertaler Wohnungsmarktakteuren ins Leben gerufen.
- WQG-Wohnungsmarktstudie 2014 / Wohnungsmarkt-Monitoring 2017
Die Wuppertaler Quartierentwicklungsgesellschaft hat zwei Berichte herausgegeben, die Aussagen zum Wohnungsmarkt, Bedarfen, aktuellen Entwicklungen und Trends, aber auch strategische Handlungsempfehlungen enthalten.
- Stadtentwicklungskonzept (STEK 2019)
Als neueres, aber auch umfassenderes Strategiekonzept beschäftigt sich das STEK auch mit dem Themenfeld Wohnen. Dort gibt es eine Analyse zum Themenfeld Wohnen und es gibt Aussagen zur Wohnungspolitik in den Leitlinien „Wachsende Stadt“, „Wohnen für alle“, „Quartiere“ sowie in den Fokusräumen „Urbane Lebensader“, „Neue Grüne Stadtlandschaft“ und „Chancenreicher Osten“.
- Studie „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ (2020)
Aufgrund von veränderten demographischen Rahmenbedingungen (Bevölkerungswachstum – insb. nach 2015/2016) und durch die Neuaufstellung des Regionalplans wurde stadtweit nach neuen Potenzialflächen für Wohnen gesucht. Die neuen Potenzialflächen sind im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf hinterlegt.
- Innentwicklungskonzept (2020)
Parallel zur Suche nach Wohnbauflächen in Außenbereich wurden die Potenziale einer Innenentwicklung untersucht und Handlungsstrategien festgelegt.
- „Sozialwohnungsquote“
Politischer Beschluss zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus durch Vorgabe einer Mindestquote von 20% für den öffentlichen geförderten Wohnungsbau bei der Baurechtschaffung für größere Wohnbauprojekte (2020)

Status Quo Instrumente der Wohnungspolitik

Der Fokus der Verwaltung in der Wohnungspolitik liegt derzeit auf der Projektentwicklung und Projektumsetzung. Dabei stehen im Vordergrund:

- Die Baulandentwicklung großer Flächenreserven (z.B. Heubruch, Nissen-Gelände, Barmer Bogen, Dietrich-Bonhoefer-Weg) durch Baurechtschaffung über Bauleitplanung
- Die Begleitung von privater Vorhaben im Rahmen von Siedlungsarrondierung und Innenentwicklung (Umsetzung im Sinne des Innenentwicklungskonzepts)
- Die Aktivierung bestehender Baurechte im Innenbereich, hier insb. das Pilotprojekt Baulücken in Ronsdorf
- Die Bestandsentwicklung ist fokussiert auf das Thema Problemimmobilien. Andere Themenbereiche der Bestandsentwicklung sind derzeit eher untergeordnet. In den Gebietskulissen der Städtebauförderung gibt es das Hof- und Fassadenprogramm,

was aber in 2020 und 2021 aufgrund von Kapazitätsgründen ausgesetzt war. Energetische Quartiersprojekte (z.B. kfw-Programm in Wichlinghausen) sind Ende 2019 ausgelaufen nach Aufgabe der Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft, werden aber durch Aktivitäten des Klimamanagements zukünftig fortgeführt

- Wohnungsmarktdaten werden derzeit neu aufbereitet (siehe VO/0045/22), Prognosezahlen des Landes und der NRW.Bank liegen vor. Auf der kommunalen Ebene gibt es eine jährliche Leerstandsanalyse.
- Umsetzung der Beschlüsse zum geförderten Wohnraum (Mindestquote 20%) in jedem größeren Bauvorhaben.

Mit der Projektentwicklung und –umsetzung der verschiedenen Vorhaben ist die Verwaltung ausgelastet bzw. in Teilen überlastet. Daher sind die folgenden Vorstellungen zur Weiterentwicklung der Instrumente derzeit im Rahmen der bestehenden Ressourcen nicht umsetzbar.

Weiterentwicklung der Instrumente und Handlungsansätze für eine künftige Wohnungspolitik

Um die Wohnungspolitik weiter zu entwickeln und die Zielsetzung, mehr Wohnraum zu schaffen, umzusetzen, sind folgende Handlungsansätze diskussionswürdig.

- **Stärkung und Steigerung der Baulandentwicklung**
Weitere Flächenentwicklungen könnten von Seiten der Verwaltung angestoßen werden oder weitere Projektvorhaben privater Investoren könnten aktiv begleitet werden. Dazu benötigt die Verwaltung allerdings mehr Personal im Planungsbereich (z.B. Bauleitplaner, Fachplaner). Neben den Ressourcen im Bereich der Fachverwaltung ist aber auch darauf hinzuweisen, dass die Planungs- und Bauprojekte auf Akzeptanzprobleme in der Öffentlichkeit und der Politik stoßen. Bei jedem Bauprojekt – auch im Innenbereich – wird Boden versiegelt oder das Kleinklima beeinflusst.
- **Innenentwicklungsmanagement**
Die Umsetzung des Innentwicklungskonzeptes nimmt derzeit schon einen hohen Stellenwert ein (siehe auch Vorlage VO/0028/22). Um die Ziele und Handlungsvorschläge aus dem Innentwicklungs-konzept noch stärker umzusetzen, ist auch die Schaffung von Arbeitsstrukturen (z.B. pro-aktives Innentwicklungsmanagement) notwendig. Aufgaben sind u.a.
 - o die Identifikation und Priorisierung von Potenzialflächen
 - o Aktive Eigentümeransprache und –beratung hinsichtlich Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich und im Bestand
 - o Aufstellung von Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB als ergänzendes Instrument zur Bauleitplanung
 - o Koordination betroffener Ressorts, Steuerung und Erwirken von Abstimmungsprozessen
 - o Erstellung von Steckbriefen, Exposés und Machbarkeitsstudien
 - o Prozessbegleitung zur Beschleunigung der Realisierung von WohnbauvorhabenAktivitäten der Innenentwicklung sind sehr personalintensiv durch eine aktive Beratung von Bauwilligen. Das Pilotprojekt zu Baulücken in Ronsdorf hat dies gezeigt.
- **Bestandsentwicklung**
Bei der Bestandsentwicklung muss ein Fokus auf das Thema Energiewende gelegt werden. Es gibt beispielsweise das kfw-Förderprojekt energetische Quartierssanierung, das im Schwerpunkt auf Quartiere mit Häusern der Baujahre 1950 – 1980 gelegt werden könnte. Dabei können sowohl Einfamilienhausgebiete als

auch Mehrfamilienhäuser und Großsiedlungen einen Schwerpunkt bilden. Diese Aktivitäten werden in Abstimmung mit dem Klimamanagement verstärkt umgesetzt.

- **Konzeptvergaben bei kommunalen Grundstücken**

Durch eine sogenannte Konzeptvergabe bei der Veräußerung von Liegenschaften können thematische Ziele verfolgt werden. Dabei kann es um gestalterische, energetische oder soziale Aspekte gehen. Die Verwaltung wird als Pilotprojekt das neue Wohngebiet Löhlerlen (ehem. Sportplatz) umsetzen. Bei der Vergabe der Liegenschaft an einen Bauträger werden energetische Standards als Voraussetzung für den Verkauf festgelegt, die nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt werden können.

- **Aktivere Bodenpolitik**

Die Steuerung wohnungspolitischer Zielsetzung, z.B. preisgünstiger Wohnraum, Unterstützung von Baugruppen und Wohnprojekte, kann durch eine aktivere Bodenpolitik erreicht werden. Dazu kann im Rahmen eines kommunalen Zwischenerwerbs oder der Nutzung von Vorkaufsrechten die Bodenpolitik der Stadt gestärkt werden. Derzeit werden vor allem private Entwicklungsmaßnahmen durch die Verwaltung begleitet. Dabei ist die Einflussnahme auf wohnungspolitische Zielsetzungen eher gering.

- **Umlegung**

Viele Potenzialstandorte / Reserveflächen bedürfen aufgrund der Eigentumsverhältnisse einer Neuordnung, bevor die konkrete Flächenentwicklung angestoßen wird. Das Ziel einer Umlegung ist die Vollzugsmöglichkeit der Planung durch die Schaffung von Grundstücken und der damit verbundenen Regelung von Eigentums- und Besitzverhältnissen. Die Einführung der Umlegung erhöht die Chance auf die Umsetzbarkeit von Projekten. In Wuppertal existieren einige Beispiele, wo erst eine Anwendung der Umlegung die Blockade zu einer Flächenentwicklung lösen würde. Um das Instrument der Umlegung nach BauGB nutzen zu können, müsste der Umlegungsausschusses reaktiviert werden. In den letzten Jahren wurde die (Wieder-) Einführung des Instruments der Umlegung mehrfach diskutiert, konnte jedoch aufgrund organisatorischer, personeller und finanzieller Restriktionen bisher nicht realisiert werden.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Darstellung von Instrumenten zur Wohnraumentwicklung hat unmittelbar keine Auswirkungen auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung. Mittelbar können die Anwendung der wohnungspolitischen Instrumente zu politischen Entscheidungen, Verwaltungshandlungen und Bauaktivitäten führen, die klimafreundlich oder klimaschädlich sein können.