

Datum
15.10.2019

Drucksache Nr.
2019/0854

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz	29.10.2019	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Bottrop-Süd	31.10.2019	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Bottrop-Kirchhellen	05.11.2019	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Bottrop-Mitte	07.11.2019	Kenntnisnahme
Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss	13.11.2019	Kenntnisnahme

Betreff

Wohnbauflächenbericht 2019

Beschlussvorschlag

Der Wohnbauflächenbericht 2019 wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Keine
Haushalt im Jahr:
Produkt und Sachkonto:
Art der Ausgabe:
Bedarf:
Haushaltsansatz:
zusätzliche Einnahmen:
einmalige Belastung:
jährliche Folgekosten:

Begründung:

Problembeschreibung / Begründung

Im April 2016 sind das Wohnbauflächenkonzept und seine Leitlinien beschlossen worden. Die Verwaltung wurde beauftragt, entsprechend der darin formulierten Leitsätze zu agieren.

Nachdem 2017 der erste Wohnbauflächenbericht vorgelegt wurde, enthält der Wohnbauflächenbericht 2019 die Daten zur Bautätigkeit bis Ende des Jahres 2018, die Auflistung der zur Verfügung stehenden Flächen und die aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Landes NRW für Bottrop für den Zeitraum von 2018 bis 2040.

Nachfolgend werden die Fakten und Rahmenbedingungen in einer Kurzfassung präsentiert; weitere Details sind in der Anlage *Wohnbauflächenbericht 2019* zu finden.

Kurzfassung

1. Konzept-Umsetzung

Im Zeitraum zwischen Januar 2017 und Dezember 2018 sind in Bottrop 729 WE genehmigt und 38 WE im Freistellungsverfahren angezeigt worden; also insgesamt 767 WE. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen (Abrisse, Umnutzungen und Zusammenlegungen von Wohnungen bereits abgezogen) in diesem Zeitraum lag mit 497 WE deutlich über den Zahlen der Vorjahre. Die Zahl der genehmigten Wohnungen lag damit deutlich über dem Ziel von ca. 300 WE/Jahr, das im Wohnbauflächenkonzept formuliert ist. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen liegt dagegen noch etwas darunter.

2. Sozialer Wohnungsbau

Die Anzahl der Wohnungen mit Sozialbindungen im Stadtgebiet Bottrop mit Stand zum 1. Januar 2019 liegt bei 5.500.

In 2017 und 2018 sind im Rahmen der Wohnraumförderung zusammen insgesamt 118 Wohnungen bewilligt worden und im gleichen Zeitraum wurden 115 Wohnungen fertiggestellt. Damit sind 23,4% der fertiggestellten Wohnungen dieses Zeitraumes Sozialwohnungen gewesen. Das Ziel 25% der neuen Wohnungen gefördert zu bauen ist somit nahezu erreicht worden.

Als neue Maßnahme zur Schaffung von Sozialwohnungen wird seit 2018 die Förderung von Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen durch die NRW.BANK mit Krediten begleitet. So konnten 2018 10 Wohnungen im Bereich In der Schanze nach der Modernisierung als neue Sozialwohnungen aufgenommen werden. 2019 wird die Modernisierung von 31 Wohnungen unter anderem im Bereich

Germaniastraße/Scharnhölzstraße gefördert. Damit werden diese Wohnungen ebenfalls zu Sozialwohnungen.

Die Belegung der Wohnungen mit Sozialbindungen, insbesondere der neu errichteten Sozialwohnungen, im Stadtgebiet Bottrops kann zu immer geringeren Anteilen durch die Wohnungssuchenden, die Transferleistungen erhalten, erfolgen. Hintergrund ist die aktuelle Höhe der Fördermiete von 5,70 Euro pro m², die vom Jobcenter nicht übernommen wird. Das Jobcenter hat feste maximale Miethöhen, die sich nicht mit den vom Fördergeber definierten Miethöhen decken.

3. Potentielles Wohnungsangebot

Im Ergebnis sind planerisch nach wie vor insgesamt Flächen für 3000 bis 3600 Wohnungen dargestellt, so dass auch noch bis über 2025 hinaus Potentialflächen für die Schaffung von Wohnraum zur Verfügung stehen. Darin enthalten sind alle Flächen, die im neuen Regionalplan dargestellt werden sollen. Die Laufzeit des Regionalplanes ist bis 2034 ausgelegt, sollte es bis dahin zu Engpässen in der Wohnraumversorgung kommen, hat der RVR bereits signalisiert, dass vorher der Regionalplan an den erweiterten Bedarf angepasst werden soll.

4. Weiteres Vorgehen

Die Erstellung eines Wohnbauflächenberichtes hat sich bewährt, da so regelmäßig eine Übersicht über fast alle großen aktuellen Wohnbauprojekte und potentielle Wohnbauflächen vorliegt.

Die Gesamtzahl der aufgeführten Wohnbauprojekte und -entwicklungen reicht weit über den bisher anvisierten Betrachtungszeitraum bis 2025 hinaus. Die beschriebene Flächenkulisse wird seitens der Regionalplanung des RVR als ausreichender Bedarf bis zum Jahr 2034 betrachtet. Allerdings erwartet der RVR einen Bevölkerungsrückgang in Bottrop bis auf 108.500 Einwohner bis zum 1.1.2034. Es wurde aber seitens des RVR signalisiert, dass es zu keinen Flächenengpässen in der Laufzeit des Regionales Ruhr kommen soll, so dass rechtzeitig mit neuen Siedlungsflächen nachgesteuert werden wird, falls sich der Bedarf einstellt.

Die Bereitstellung der im Wohnbauflächenbericht aufgeführten Bauflächen wird in den nächsten Jahren schrittweise erforderlich werden, um fehlende Wohnungsangebote zu schaffen und den prognostizierten Bevölkerungsrückgang zu vermindern.

Die angestrebte Zielsetzung von 70 geförderten Wohneinheiten pro Jahr wurde in 2017 mit 97 Wohneinheiten übererfüllt und 2018 mit 18 Wohneinheiten zwar verfehlt. Zählt man aber die 10 Wohneinheiten, die durch Umbau/Modernisierung 2018 hinzugekommen sind, dazu, kommt man auf 125 geförderte Wohnungen in zwei Jahren. Im Jahresmittel wurde das gesetzte Ziel folglich nur geringfügig unterschritten. Die Gesamtzahl der bereits genehmigten Förderzusagen und der Baubeginn größerer Sozialwohnungsbauprojekte lässt eine Zielerreichung für die beiden nächsten Jahre erwarten.

Die Nutzung unterschiedlicher Datengrundlagen bei dem Wohnbauflächenbericht, die untereinander auch nicht kompatibel sind, erschwert die Formulierung klarer Aussagen zu der tatsächlichen Wohnbauentwicklung. Es besteht die Möglichkeit, auf der Basis des digitalen ProBAUG Programmpaketes, das seit mehr als 10 Jahren im Bauaufsichtsamt genutzt wird, alle baurechtlich relevanten Genehmigungsdaten halbjährlich und lagebezogen auszuwerten. Bisher konnte dies wegen fehlender Personalkapazitäten nicht genutzt werden.

Die Wohnungsleerstandszahlen wurden bisher durch stichprobenartige Abfragen ermittelt. Es ist vorgesehen dies in Zukunft durch eine mindestens jährliche Auswertung der Stromzählerdaten zu ergänzen, auch um für die regionale Wohnungsmarktbeobachtung belastbare Leerstandszahlen zu erhalten. Die neuen Datengrundlagen könnten dann für den nächsten Wohnbauflächenbericht in zwei Jahren mitgenutzt werden.

Müller

Anlage(n):

1. Wohnbauflächenbericht