

Städtisches Handlungskonzept Wohnen (Dauer: 7-10 Minuten)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt und die demografischen Veränderungen erfordern ein Umsteuern in der kommunalen Wohnungspolitik. Darüber sind sich alle Akteure einig. Dazu sind kommunale Handlungskonzepte für die zukünftige Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik unverzichtbar, auf der Grundlage von fundierten Bedarfsanalysen. Denn Angebot und Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum passen nicht mehr überein.

Die Entwicklung kann m.E. nicht allein dem „Spiel der freien Kräfte“ auf dem Immobilienmarkt überlassen bleiben. Eine kommunale Steuerung im Rahmen der städtischen Handlungsmöglichkeiten und der kommunalen Planungshoheit ist notwendig. Das Land NRW fordert deshalb die Kommunen auf, sich im Rahmen von kommunalen Handlungskonzepten mit ihrer konkreten Wohnungsmarktlage und deren zukünftiger Entwicklung auseinander zu setzen. Außerdem sollen wohnpolitische Handlungsstrategien entwickelt werden. Aufgrund dessen werden „Handlungskonzepte Wohnen“ zunehmend Voraussetzung für die Bewilligung von Wohnbaufördermitteln.

In vielen Städten gibt es deshalb bereits seit Jahren solche Handlungskonzepte, die derzeit aktualisiert werden, so auch hier im Kreis Recklinghausen in den Städten Gladbeck, Herten, Castrop-Rauxel, Marl und Recklinghausen. In Haltern ist erst im September 2023 ein solches Konzept erstmalig in Auftrag gegeben worden. Erste Ergebnisse werden aber erst frühestens Mitte 2024 vorliegen.

Deshalb war eigentlich auf unserer Tagung hier vorgesehen, dass die zuständige Abteilungsleiterin der Stadtverwaltung Recklinghausen das dort seit 10 Jahren vorhandene und in diesem Jahr aktualisierte Handlungskonzept Wohnen vorstellt, mit dem Schwerpunkt soziales Wohnen. Sie musste jedoch aus Termingründen leider absagen, weil dort heute zeitgleich der zuständige Fachausschuss tagt. Auch die angefragten Städte Marl und Gladbeck im Kreis Recklinghausen konnten aus personellen Gründen heute nicht teilnehmen, um ihre Konzepte vorzustellen.

Es ist kein Geheimnis, dass meine Ratsfraktion schon seit langem auf eine aktive Wohnungspolitik in dieser Stadt drängt und auf die Einrichtung eines Wohnungsressorts in der Stadtverwaltung. Im Jahre 2018 ist von meiner Fraktion der Antrag auf die Errichtung eines städtischen Eigenbetriebes „Kommunales Bauland“ gestellt worden. Ziel war, dass diese städtische Einrichtung sich um den Erwerb und die Akquise von bezahlbarem Baugrund kümmert. Damit wäre ein Player auf

dem Markt gewesen, der auch auf soziale Belange wie bezahlbarem Wohnen ein Auge geworfen hätte. Der Antrag hat es nur mit Mühe geschafft, in die politische Diskussion weitergeleitet zu werden. Ohne Diskussion dieses Antrages hat die Stadt eine Vorlage zu einer Flächenentwicklungsgesellschaft (18/068) vorgelegt, die bei den Stadtwerken angesiedelt sein sollte. In der Ratssitzung vom 21.06.18 ist diese Einrichtung mehrheitlich beschlossen worden.

Diese Gesellschaft hat nun mehrere Projekte in der Stadt u.a. am Schüttenwall und am Bahnhof in Planung. Die Preisstruktur dieser Vorhaben unterscheidet sich nicht wesentlich von anderen Investoren und stellt somit wohl keine Maßnahme zur Preisdämpfung dar.

In der Ratssitzung im Juni dieses Jahres sind die von der Landesregierung angebotenen Werkzeuge zum regulierenden Eingriff (Gemeindliches Vorkaufsrecht, Befreiung von Festsetzungen, Verhängung eines gemeindlichen Baugebots) von einer Ratsmehrheit (26 zu 17) rigoros abgelehnt worden. So bleibt die Mangelsituation bestehen, Änderungen sind nicht zu erkennen, obwohl das Land für unsere Stadt erhöhten Handlungsbedarf ermittelt hat. Ein Antrag von Bündnis 90/ Die Grünen im September in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und im Rat, in den Bauplänen in Lavesum mehrgeschossigen Wohnungsbau aufzunehmen, ist mehrheitlich abgelehnt worden. In der Zeitung war von Gefährdung der „Münsterländischen Struktur“ bei dieser Umsetzung zu lesen. Beim Baugebiet Nesberg hat ein Antrag der SPD (22/148) im November für ein besseres Mischungsverhältnis der Wohntypen nur die Zustimmung der Fraktion gefunden. Ein Antrag für eine Innenentwicklungsstrategie (23/111) von Bündnis 90/Die Grünen im September ist von der Verwaltung befürwortet und in die Neufassung des Klimaprojekts aufgenommen worden.

Als Mitglied des Rates der Stadt Haltern möchte ich ersatzweise kurz den Sachstand in Haltern darstellen. Die Stadtverwaltung hat den Rat in diesem Monat darüber informiert, dass sie das Bochumer InWis-Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung mit einer ortsspezifischen Wohnungsmarktanalyse und –prognose beauftragt hat für zielgerichtete Handlungsstrategien.

- Zunächst ist im ersten Schritt eine Datenerhebung mit Grundlagenermittlung der Wohnungssituation und -akteure vorgesehen, bei der verschiedene Zielgruppen einbezogen werden sollen.
- Im zweiten Schritt werden dann Szenarien und Prognosen ausgearbeitet.

□ Und im dritten Schritt sollen dann Entwicklungsziele, Handlungsfelder und konkrete Handlungsempfehlungen erstellt werden für die abschließende Ausarbeitung des Konzeptes. Dies soll auch differenzierte Aussagen für die Stadtteile sowie eine Marktbewertung enthalten.

Begleitet werden soll das Ganze durch Expertengespräche und einen interfraktionellen Arbeitskreis des Rates.

Auch wenn im Gegensatz zu anderen Städten hier in Haltern - mit einem offensichtlichen Mangel an bezahlbaren Wohnungen - sehr spät damit begonnen wird, ist das Vorhaben sehr zu begrüßen.

Denn, um aus der aktuellen Ratsvorlage für das zu erstellende Handlungskonzept zu zitieren: „Der steigende Druck auf den örtlichen Wohnungsmarkt und eine sozial gerechte Ausrichtung der Wohnungspolitik erfordern für die Zukunft zielgerichtete Handlungsstrategien.“

Das RVR-Siedlungsflächenmonitoring 2023 in der Stadt ergab 38 Baulückengrundstücke (2,12ha) außerhalb von B- Plänen. In bestehenden B- Plänen sind 120 Einzelgrundstücke (6,68ha) zur möglichen Bebauung festgestellt worden. Das ist das Doppelte des Baugebietes Nesberg.

Wie hilfreich städtische Handlungskonzepte sind und wie sie strukturiert sind, zeigt ein Blick in unsere Nachbarstädte:

Das bereits 2013 in Auftrag gegebene und 2020 fortgeschriebene Handlungskonzept Wohnen der Stadt Recklinghausen unterscheidet zwischen den Sektoren:

- Wohnungsneubau
- Freifinanzierten Mietwohnungsmarkt
- Soziale Wohnraumversorgung
- Altersgerechtes Wohnen
- Eigenheime/Eigentumswohnungen

Die Ergebnisse zum Thema Wohnen werden auf Stadtteil-Ebene vertieft und dienen zukünftig als Grundlage für integrierte Stadtteil-Entwicklungskonzepte. Letztlich sollen in einem „Umsetzungs-Monitoring“ alle Maßnahmen gesteuert und begleitet werden Ziel ist langfristig der Aufbau einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung.

Das Recklinghäuser Handlungskonzept Wohnen ist in einem kommunikativen Prozess mit den beteiligten Wohnungsmarktakteuren vor Ort entwickelt worden. Diese erfolgreiche, konstruktive Begleitung in

Form einer Lenkungsrunde wird im Einvernehmen mit den derzeitigen Beteiligten als „Bündnis für Wohnen in Recklinghausen“ fortgesetzt.

Mit der Fortschreibung in 2020 werden in der Kreisstadt Recklinghausen die Handlungsfelder verstärkt auf die soziale Wohnraumversorgung, auf neue Wohnformen und auf den Mietwohnungsbau ausgerichtet. Ähnlich wie in Haltern wurde ein deutlicher Rückgang an öffentlich geförderten Wohnungen festgestellt und ein erheblicher steigender Bedarf zur Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte.

Ein kurzer Blick noch in das ganz aktuelle integrierte Handlungskonzept Wohnen der Stadt Marl:

Es schlägt ein ganzes Bündel von Maßnahmen vor, um die Wohnungssituation zu entspannen. Denn auch in Marl ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt sehr angespannt.

Erstmals wurden im Rahmen des Handlungskonzeptes sogenannte Stadtteilsteckbriefe erstellt, die Besonderheiten der Ortschaften als Wohnquartier deutlich machen und spezifische Handlungsempfehlungen beinhalten. Das könnte auch Vorbild für die Entwicklung der dörflichen Stadtteile in Haltern sein.

Mit einem Baulandmodell soll in Marl ein verbindliches Regelwerk zur Steuerung der Bodennutzung, zur Umsetzung von Qualitätszielen der Stadtentwicklung und zur Refinanzierung der Siedlungsentwicklung geschaffen werden. Das erinnert an das Münsteraner Modell, das ja vorhin vorgestellt wurde. Das Konzept ist eine wichtige strategische Grundlage für die zukünftige wohnbauliche Entwicklung in Marl.

Die Stadt Marl ist in der glücklichen Lage, mit einer eigenen städtischen Wohnungsbaugesellschaft selber 3.500 Wohnungen in ihrem Bestand zu haben.

Die Hauptaufgabe der neuma liegt in der Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Marler Bevölkerung.

Der Deutsche Städtetag hat 2014 in einem Arbeitspapier „Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft“ bemerkt, dass, statt eine passive Angebotsplanung zu betreiben, auf eine aktive, strategische und bedarfsorientierte Steuerung umgeschwenkt werden sollte. Bauland ist nicht beliebig vermehrbar und deshalb ungeeignet als Spekulationsobjekt, weil es die Lebensbedingungen der Menschen unmittelbar tangiert und eine Gefahr für den sozialen Frieden darstellt.

Vielleicht ist ja für die Zukunft denkbar, dass die Stadt Haltern in Ermangelung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft mit anderen wie

z.B. der Marler neuma kooperiert im Rahmen interkommunaler Zusammenarbeit?

Mit diesem Denkanstoß über den Tellerrand der Stadtgrenzen hinaus möchte ich meinen kurzen Beitrag beenden und freue mich auf die anschließende Diskussion

Stand: 22.10.2023