

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0181/2012
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann	24.04.2012	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Wohnungspolitisches Handlungskonzept - RBK 2020 - Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt

Inhalt der Mitteilung

Der Rheinisch-Bergische Kreis hat im Rahmen des Projekts „RBK 2020“ den Anstoß zu einem „Handlungskonzept Wohnen“ gegeben. Im September 2010 haben der Rheinisch-Bergische Kreis, die acht Bürgermeister der im Rheinisch-Bergischen Kreis ansässigen Städte und Gemeinden, sowie die beteiligten Akteure des Wohnungsmarktes eine entsprechende Durchführungsvereinbarung unterzeichnet. Diese Vereinbarung wurde im Juli 2011 durch ein Strategiepapier, welches die künftigen Aufgaben festlegt, konkretisiert. Aus dem Wohnungspolitischen Handlungskonzept entstanden zwei Arbeitsgruppen: Wohnen im Alter und Wohnungsmarkt.

Die Arbeitsgruppe Wohnen im Alter befasst sich mit dem Thema Qualifizierung und kreisweite Vernetzung der WOHN-RAUM-BERATUNG für Senioren. Dadurch soll ein Mehrwert in allen Kommunen für öffentliche und nicht-öffentliche Akteure entstehen.

Die Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt hat sich im Juli 2010 konstituiert. Übergeordnete Zielsetzung ist es, den Rheinisch-Bergischen Kreis als attraktiven Wohn- und Lebensstandort weiterzuentwickeln. Es soll eine kreisweite Wohnungsmarktbeobachtung als Grundlage für politische, planerische, ökonomische und soziale Entscheidungen eingeführt werden, um kreisweit ein präventives, strategisches Handeln und Steuern zu ermöglichen. Die Arbeitsgruppe besteht aus Akteuren aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft, der (Zivil-) Gesellschaft, Vertretern aller Kommunen sowie dem Rheinisch-Bergischen Kreis.

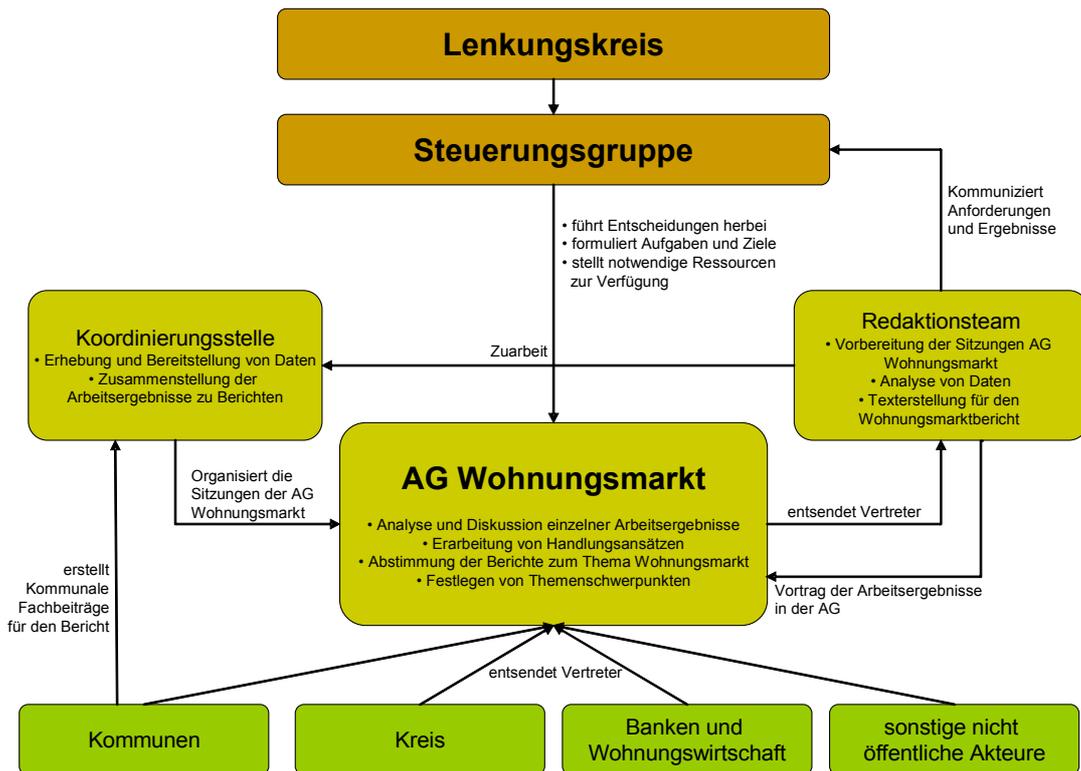
schen Kreis selbst. Die Beteiligten haben ihr Interesse an einer langfristig angelegten, interkommunalen und interdisziplinären Zusammenarbeit bekundet und werden ihre jeweiligen Gesichtspunkte und Kenntnisse in den Prozess einbringen.

Arbeitsweise

Die gesamte Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt besteht aus mehreren Unterarbeitsgruppen. Der Lenkungskreis, bestehend aus Herrn Merten (Kreisverwaltung), Herrn Kalsbach (Rösrath) und Frau Dr. Werheit (Stadt Bergisch Gladbach) kommt drei bis vier Mal im Jahr zusammen um die Arbeit der Steuerungsgruppe vorzubereiten. Diese wiederum führt Entscheidungen für die beiden Arbeitsgruppen Wohnen im Alter sowie Wohnungsmarkt herbei, formuliert die Aufgaben und Ziele und stellt die notwendigen Ressourcen zur Verfügung. In der Steuerungsgruppe sind alle Bürgermeister beziehungsweise deren Stellvertreter sowie private Akteure vertreten. Diese Gruppe kommt ebenfalls drei bis vier Mal im Jahr zusammen.

In unregelmäßigen Abständen finden Treffen des Arbeitskreises Wohnungsmarkt statt – in dem alle am Prozess beteiligten eingebunden sind – um über den Arbeitsstand, anstehende Arbeiten und das weitere Vorgehen zu informieren und Absprachen zu treffen. Aus den Mitgliedern der Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt hat sich ein Redaktionsteam zusammengefunden, um den Prozess zwischen den Arbeitsgruppentreffen inhaltlich und organisatorisch voranzubringen. Das Redaktionsteam besteht aktuell aus vier kommunalen Vertretern, einem Vertreter des Kreises sowie einer Privatperson. Erstmals fand zur Halbjahrespräsentation 2012 eine Rotation im Redaktionsteam statt. Das Rotationsprinzip soll dazu beitragen, die Mitglieder des Redaktionsteams bei gleich bleibender Arbeitsintensität zu entlasten. Zur Koordinierung des Gesamtprozesses sowie zur zentralen Bearbeitung und Koordination der Analysen ist eine Koordinierungsstelle beim Kreis vorgesehen (1/3 Stelle), die aktuell ausgeschrieben wird.

Die nicht-öffentlichen Akteure werden je nach Bedarf beziehungsweise bei den halbjährlich stattfindenden Treffen der Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt eingebunden. Sie steuern vor allem qualitative Aussagen zu Entwicklungen bei.



Ziele

Durch die Beobachtung des Wohnungsmarkts soll den Kommunen, der Wohnungswirtschaft und gesellschaftlichen Gruppen die Möglichkeit gegeben werden, sich auf der Basis belastbarer Fakten über strategische Weichenstellungen in einem zentralen kommunalen Handlungsfeld zu verständigen.

Es handelt sich um eine Aufgabe, die nicht (nur) lokal angegangen werden kann, sondern einen regionalen Bezug erfordert. Der regionale Ansatz bietet die Möglichkeit, voneinander zu lernen, gemeinsam Strategien zu entwickeln und Handlungsansätze untereinander abzustimmen.

Mittelfristig soll die Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt die Grundlagen für unterschiedliche Politikfelder und wirtschaftliche Aktivitäten bereitstellen:

- Standortbestimmung gegenüber den kreisfreien Städten und Kreisen in der Region
- Stadtplanung und Wohnungspolitik in allen Kommunen (unter anderem Flächennutzungsplan)
- Konzept für mittel- und langfristige Wohnbaulandentwicklung (Prioritäten)
- Wohnungsunternehmen, Kreditinstitute, Makler, Interessenverbände, zivilgesellschaftliche Gruppen etc.
- Kommunales Flächenmonitoring
- Verhandlungsbasis für die Regionalplanung
- Landeszuwendungen bei der Wohnraumförderung
- Planungen von Versorgungsunternehmen
- Infrastrukturplanungen wie Kindergärten oder Schulen

Vorgehen

Die Arbeitsgruppe hat sich darauf verständigt, Datenerhebung und -auswertung eng mit der Erarbeitung von Handlungsempfehlungen zu verknüpfen. Damit soll sichergestellt werden, dass sie zielgerichtet zu verwertbaren Ergebnissen gelangt.

Die Arbeit der Arbeitsgruppe ist langfristig angelegt. Alle 2-3 Jahre soll ein Wohnungsmarktbericht mit thematischen Schwerpunkten erstellt werden. Im Bericht wird neben der kreisweiten Betrachtung jede Kommune für sich dargestellt, sodass ein Bezug zu den Aussagen vor Ort gewährleistet wird aber auch ein kommunaler Vergleich möglich ist. Im ersten Wohnungsmarktbericht wird der Schwerpunkt exemplarisch auf Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre mit einer alternden Bevölkerungsstruktur gelegt.

Als Einstieg in die Wohnungsmarktbeobachtung wurde vereinbart, zunächst wichtige Kennziffern – wie die Einwohnerentwicklung, Wanderungsdaten oder Wohnungsmarktdaten – zu erfassen und zu interpretieren.

Dazu mussten einheitliche Datengrundlagen für alle Kommunen geschaffen werden, sodass die Entwicklung in den Kommunen miteinander verglichen werden kann. Dies betrifft im ersten Arbeitsschritt hauptsächlich die Einwohnerdaten. Dieser Arbeitsschritt hat sich als deutlich komplexer herausgestellt als zunächst angenommen, da in den Kommunen unterschiedliche Kenntnisse und Erfassungsmethoden bei den Daten vorliegen. Durch die Erstellung der Kleinräumigen Gebietsgliederung im Rahmen des ZENSUS 2011 und der in diesem Zusammenhang stattgefundenen Registerbereinigung sowie einer Vereinheitlichung der Software im Einwohnermeldewesen und bei der Hausnummernvergabe konnten einheitliche Datengrundlagen geschaffen werden.

Die Datenaufbereitung für die Wohnungsmarktbeobachtung erfolgt zentral durch den Rheinisch-Bergischen Kreis, da außer Bergisch Gladbach keine Kommune im Kreis über entsprechende Kapazitäten verfügt. Für die Stadt Bergisch Gladbach werden die Daten ohnehin schon seit Jahren von der eigenen Statistikdienststelle aufbereitet und werden für den Prozess zur Verfügung gestellt. Die aufbereiteten Einwohnerdaten können nach Altersgruppen oder räumlichen Einheiten miteinander verglichen werden.

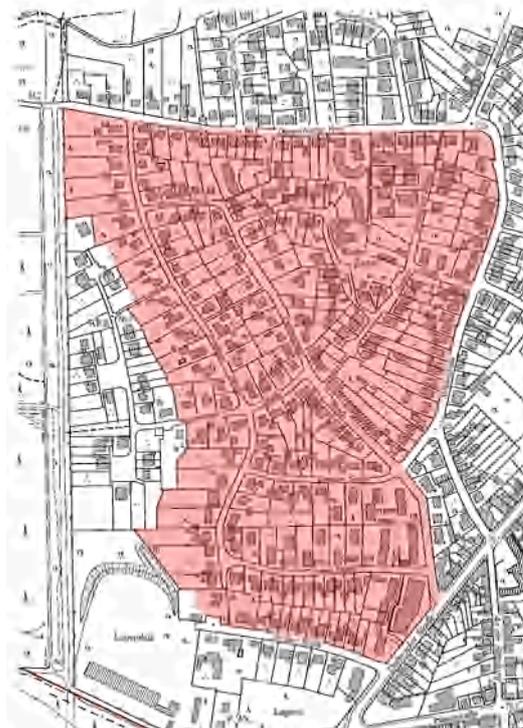
In einem ersten Schritt wurden zunächst die Einwohnerentwicklungen in der Gesamtstadt sowie in den Stadtteilen untersucht. Wie entwickelte sich die Einwohnerzahl? Welche Entwicklung gab es bei der Altersstruktur? In welchen Stadtteilen fand ein verstärkter Austausch an Einwohnern statt?

Dieser Arbeitsschritt ist weitgehend abgeschlossen. Lediglich die Wanderungsdaten müssen für die übrigen Kommunen im Kreis noch aufbereitet werden. Darüber hinaus liegen im kreisweiten Vergleich Daten der Gutachterausschüsse vor. In einem kleinen Zwischenbericht sollen ersten Analysen zusammengefasst werden. Dieser wird voraussichtlich vor der Sommerpause vorliegen.

Für den ersten Bericht hat zudem jede Kommune zwei Quartiere ausgewählt, die in einem nun anste-

henden Arbeitsschritt näher untersucht und analysiert werden sollen. Untersuchungsthemen werden beispielsweise die Bevölkerungsstruktur, der Baubestand, der Marktwert, die Infrastruktur, die Lage, das Wohnumfeld oder die Umwelt sein. Ziel ist es, Entwicklungsperspektiven für die Wohnquartiere und mögliche Handlungsbedarfe aufzuzeigen.

Die Auswahl der Quartiere wurden während der Halbjahrespräsentation am 27.03.2012 mit den nicht-kommunalen Akteuren abgestimmt. Diese Gebiete sind für Bergisch Gladbach ein Wohngebiet in Norden von Schildgen und eines im Westen von Hand.



Auswahl der Gladbacher Untersuchungsgebiete
Schildgen (u.a. Max-Planck-Straße)

Hand (u. a. Breslauer Straße)

Neben der Betrachtung jeder einzelnen Kommune erfolgt immer auch die Gegenüberstellung mit den anderen Kommunen im Rheinisch-Bergischen Kreis. Dadurch werden mitunter auch bisher nicht vorhandene Sichtweisen auf eigene Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken ermöglicht. Die Kommunen profitieren insofern davon, dass gemeinsame und/oder miteinander abgestimmte Handlungsmöglichkeiten entwickelt werden können, um die Herausforderungen anzugehen.

Die Jahresabschlussveranstaltung findet voraussichtlich im Oktober 2012 statt. Dort werden die Ergebnisse der Arbeitsgruppen Wohnen im Alter und Wohnungsmarkt vorgestellt. Nähere Informationen zu der Veranstaltung liegen aktuell noch nicht vor.

In einer kurzen Präsentation wird die Arbeit der Arbeitsgruppe Wohnungsmarkt im Ausschuss vorgestellt.

Verbindung zur strategischen Zielsetzung

Handlungsfeld:	2 Stadtentwicklungsplanung, Wohnen und Arbeiten, Demografische Entwicklung, Verdichtungsprobleme, Reurbanisierung/ Rezentralisierung/ Region
Mittelfristiges Ziel:	2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 a) Regionale Kooperation, regelmäßige, institutionalisierte Abstimmungsverfahren/ Kontakte mit den Nachbarkommunen
Jährliches Haushaltsziel:	b) Attraktiver Wohnstandort (besonders genderrelevant)
Produktgruppe/ Produkt:	

Finanzielle Auswirkungen

1. Ergebnisrechnung/ Erfolgsplan	laufendes Jahr	Folgejahre
Ertrag		
Aufwand	-	-
Ergebnis		
2. Finanzrechnung <small>(Investitionen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen gem. § 14 GemHVO)/</small> Vermögensplan	laufendes Jahr	Gesamt
Einzahlung aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung aus Investitionstätigkeit		
Saldo aus Investitionstätigkeit		

Im Budget enthalten	ja nein siehe Erläuterungen
---------------------	-----------------------------------