

31.01.2024

Drucksache 016/24

Masterplan Wohnungsbau - Sachstand 02.24

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussstatus	Beratungsstatus
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Kreis- und Regionalentwicklung	20.02.2024	Kenntnisnahme	öffentlich

Organisationseinheit	Bauen und Planen
Berichterstattung	Dezernent Adrian Kersting

Budget	60	Bauen und Planen
Produktgruppe	60.04	Planung und Wohnungswesen
Produkt	60.04.03	Handlungsstrategien, räumliche (Fach-) Planungen und Projekte

Haushaltsjahr	2024	Ertrag/Einzahlung [€]
		Aufwand/Auszahlung [€]

Klimarelevante Auswirkungen keine positive negative

Umfang der Auswirkungen

Sachbericht

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 14.12.2021 beschlossen, neben der Aktualisierung der Ziele der wirkungsorientierten Steuerung im Bereich Wohnen einen *Masterplan Wohnungsbau* aufzustellen, diesen den politischen Gremien zur Beratung vorzulegen und in enger Zusammenarbeit mit den kommunalen Verwaltungen, den kommunalen- und privaten Wohnungsbauträgern umzusetzen (vgl. DS 253/21).

Der Masterplan Wohnungsbau soll die Grundlage für marktgerechte Neubauten, die Neustrukturierung des Wohnungsbestandes sowie des geförderten Wohnungsbaus bilden und einen Leitfaden bieten, wie die Wohnungsbauentwicklung im Kreis Unna zukunftsgerichtet und marktgerecht gestaltet werden kann. Dadurch soll flächendeckend bezahlbarer, energetisch nachhaltiger und an den Bedürfnissen unterschiedlicher Zielgruppen orientierter attraktiver Wohnraum (z.B. Größe, Zimmeranzahl, Barrierefreiheit, Mobilität) im Kreis Unna erhalten bzw. geschaffen werden. Der Masterplan soll Handlungsansätze aufzeigen, wie Angebot und Nachfrage besser aufeinander abgestimmt werden können und strategische Ansätze als Grundlage für weitere Entwicklungsprozesse liefern.

Einordnung des Masterplans Wohnungsbau

Der Kreis Unna befasst sich mit diversen Aufgabenfeldern, die den Wohnungsmarkt betreffen (Wohnungsmarktbeobachtung und -berichterstattung, Förderung von Mietwohnungs- und Eigenheimbau sowie Modernisierungsmaßnahmen, Erarbeitung qualifizierter Mietspiegel für acht Kommunen, Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe der Unterkunft, Grundstückswertermittlung durch den Gutachterausschuss etc.). Die Intention des *Masterplans Wohnungsbau* geht jedoch deutlich über die genannten Instrumente und auch die planerischen Zuständigkeiten einer Kreisverwaltung hinaus.

Allerdings bieten sich durch eine interkommunale Zusammenarbeit im Bereich *Wohnen* auch neue Potenziale, die für die kreisangehörigen Kommunen Mehrwerte schaffen können. Dafür bedürfen sowohl die konkret zu bearbeitenden Themenfelder, sowie insbesondere die Aufgabenverteilung zwischen den im Masterplan anzusprechenden Akteuren (Kreisverwaltung, kreisangehörige Kommunen, Lokalpolitik, Wohnungsunternehmen, Wohnraumförderung, soziale Träger) einer abgestimmten Herangehensweise. Daher wird das gesamte Verfahren zur Erarbeitung des Masterplans Wohnungsbau durch diverse Beteiligungsformate begleitet und als offener Prozess strukturiert, um einen breiten Konsens zu erzielen.

Bisherige Schritte

In einem ersten Schritt wurden separate Gespräche mit den kreisangehörigen Kommunen sowie einzelnen im Kreis Unna aktiven Wohnungsbauunternehmen geführt, um die Erwartungen an solch ein kreisweites Konzept und die Mitwirkungsbereitschaft zu erfragen, sowie auch aktuelle Herausforderungen an den Wohnungsmärkten und inhaltliche Themenschwerpunkte zu identifizieren.

Darauf aufbauend fand am 01.06.2023 ein Arbeitstreffen mit einer breiten Akteursbeteiligung (Kreispolitik, Kreisverwaltung, Kommunalverwaltungen, Wohnungswirtschaft, soziale Träger) statt, bei dem die wesentlichen Themenbereiche abgestimmt worden sind, woraufhin die Aufgaben und Inhalte des Masterplans konkretisiert und ausgeschrieben wurden.

Im Ergebnis soll ein regional abgestimmtes umsetzungsorientiertes Handlungskonzept mit ersten Maßnahmepaketen, einer Kooperations-, Umsetzungs- und Kommunikationsstrategie sowie dauerhaften Beteiligungsformaten entstehen. Es werden kurz-, mittel- und langfristige Aufgabenpakete enthalten sein, die von zeitlich befristeten Projekten bis zu Lösungen für definierte Aufgabenstellungen oder „Daueraufgaben“ reichen, für die eine Verstetigung der Umsetzung von Maßnahmen angestrebt wird.

Einen Schwerpunkt im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse wird dabei eine differenzierte Betrachtung nutzerspezifischer Bedarfe sein, welche die Basis für differenzierte und bedarfsgerechte Wohnungsangebote bilden soll. Weiterhin wird auch ein besonderes Augenmerk auf die Themen der öffentlichen Wohnraumförderung, dem Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten sowie weiterer, im Zuge der Analyse zu identifizierender, Themen gelegt. Außerdem wird mit dem Masterplan geprüft werden, inwieweit eine Bündelung von Ressourcen möglich ist, beispielsweise um im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse

relevante Informationen auf den verschiedenen Ebenen (kreisweit, kommunal und kleinräumig) zu erarbeiten und öffentlich zu Verfügung zu stellen oder um Beratungs- und Informationsangebote zu speziellen Fragestellungen wie gemeinschaftlichen Wohnformen, energetischer Sanierung oder barrierefreier Wohnungsangebote kreisweit aufzubauen. In Bezug auf Dialog- und Austauschformate wurde eine regelmäßige Rückkopplung mit Wohnungsmarktakteuren und Interessengruppen eingefordert.

Nach der Ausschreibung des Masterplans Wohnungsbau im September 2023 wurde das Planungsbüro Quaestio Forschung & Beratung GmbH, gemeinsam mit dem Büro ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, mit der Erstellung des Masterplans beauftragt. Zu Beginn wurden nochmals einzelne Gespräche mit den Planungsabteilungen der kreisangehörigen Kommunen geführt, um die aktuellen Rahmenbedingungen abzustecken.

Nächste Schritte

Der Bearbeitungsprozess soll bis Ende 2024 dauern. Der genaue Projektablauf ist der Anlage *Projektfahrplan* zu entnehmen. Weitere Beteiligungsformate sind ab April vorgesehen. Im Rahmen der Online-Befragungen sollen alle Lokalpolitiker der Planungs-/Stadtentwicklungsausschüsse in den kreisangehörigen Kommunen die Gelegenheit bekommen, sich konstruktiv an dem Prozess zu beteiligen und ihre Prioritäten und Anregungen zu äußern.

Um in den folgenden politischen Workshops eine Arbeitsfähigkeit zu gewährleisten, muss deren Teilnehmerzahl beschränkt werden. Der Teilnehmerkreis soll sich daher aus den Mitgliedern des Ausschusses für Wirtschaftsförderung, Kreis- und Regionalentwicklung Kreis Unna (WKR) sowie je einem weiteren Mitglied der kommunalen Planungs-/Stadtentwicklungsausschüsse zusammensetzen. Die Ausschüsse sollen daher je einen Vertreter bestimmen, der dem Kreis Unna bis zum 19. April mitgeteilt wird, um innerhalb des weiteren Arbeitsprozesses in diese Workshops eingebunden zu werden.

Kosten

Die Kosten für die Erarbeitung des Masterplans werden im Rahmen der Haushaltsplanung 2024 finanziert.

Anlage

Projektfahrplan für das Jahr 2024