

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2475-01	Termin 16.03.2017	Finanz- und Personalausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
16.03.2017	Finanz- und Personalausschuss	B			
21.03.2017	Planungsausschuss	K			
27.03.2017	Rat der Stadt	K			

Beratungsgegenstand

Vorbereitung für das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISTEK)
hier: Ausschreibung der Beschaffungsabsicht für eine Studie "Wohnen in Oberhausen" als Baustein für die Aufstellung eines "Masterplans Wohnen"

Beschlussvorschlag

Der Finanz- und Personalausschuss beschließt die Ausschreibung und Beschaffungsabsicht für eine Studie „Wohnen in Oberhausen“ mit einem geschätzten Kostenvolumen zwischen 50.000 EUR und 80.000 EUR, die als ein Baustein für die Aufstellung eines „Masterplan Wohnen“ dienen soll.

Haushaltsmittel in Höhe von 30.000 EUR stehen wie folgt zur Verfügung:

Auftrag: 510009010103 – FNP/Flächennutzungsplan

Sachkonto: 543132 – Sonstige Geschäftsaufwendungen

Notwendige überplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe von 50.000 EUR bei o. g. Auftrag und Sachkonto.

Deckungsvorschlag: Verschlechterung des Ergebnisses aus laufender Verwaltungstätigkeit

Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit ökolog. Stadtentwicklung und -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister	
Datum 02.03.2017	Tsalastras Datum 06.03.2017	Schranz Datum 08.03.2017	
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2475-01	Termin 16.03.2017	Finanz- und Personalausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--

Bezug

Beschlussvorlage B/14/3453-01, geändert beschlossen durch den Rat am 27.10.2008, „Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 – STEK 2020“

Antrag zur Drucksache B/14/3453-01, Beschluss des Rates am 27.10.2008, Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 - STEK 2020

Bericht M/15/2107-01, Kenntnisnahme Planungsausschuss vom 20.06.2012, Lokale und regionale Wohnungsmarktentwicklung Studie "Wohnen in Oberhausen 2012" und "Zweiter Regionaler Wohnungsmarktbericht"

Antrag A/16/1334-01, geändert beschlossen durch den Rat am 14.12.2015, Antrag der Koalition gem. § 4 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt: Prüfung der Voraussetzungen für ein kommunales Wohnungsbauprogramm in Oberhausen

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐

ja ☒

Nach ersten Kostenschätzungen, durch eine Abfrage bei Kommunen aus der Region, belaufen sich die Kosten für eine derartige Studie „Wohnen in Oberhausen“ mit den beschriebenen Inhalten in einer Größenordnung zwischen 50.000 € und 80.000 € brutto.

Haushaltsmittel in Höhe von 30.000 € für die Auftragsvergabe stehen wie folgt zur Verfügung:

Sachkonto: 543132

Auftragsnummer: 510009010103

Haushaltsmittel in Höhe von weiteren 50.000€ zur Erreichung des Schätzwertes von 80.000€ müssen überplanmäßig zur Verfügung gestellt werden.

Deckungsvorschlag: Verschlechterung des Ergebnisses aus laufender Verwaltungstätigkeit.

Begründung

Die letzte Studie „Wohnen in Oberhausen“ wurde im Jahre 2012 vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) erarbeitet (s. Bericht M/15/2107-01). Die Ergebnisse der Studie können aufgrund der sich geänderten Rahmenbedingungen, wie z.B. der Bevölkerungsentwicklung und der dahinter liegenden demografischen Struktur sowie der Erschließung neuer, damals noch nicht in Betracht genommener Wohngebiete oder durch den zwischenzeitlich stattgefundenen höheren Zuzug an Flüchtlingen, insbesondere im Jahr 2015, nicht mehr für quantitativ belastbare Aussagen verwendet werden. Die Ergebnisse der Studie sollen perspektivisch als ein Baustein für die Aufstellung eines „Masterplan Wohnen“ genutzt werden.

Die Neuerarbeitung der Wohnungsmarktstudie wird zur Beurteilung und die strategische Ausrichtung der zukünftigen Versorgung Oberhausens mit Wohnraum benötigt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2475-01	Termin 16.03.2017	Finanz- und Personalausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--

46 Eine „einfache“ Aktualisierung/Fortschreibung der Prognosezahlen für den Mietwohnungsmarkt aus der
47 Studie „Wohnen in Oberhausen 2012“, wie im o.a. Antrag A/16/1334-01 gefordert, greift hier nach
48 fachlicher Einschätzung zu kurz und würde zu keinen plausiblen Ergebnissen für Oberhausen führen.
49 Der Wohnungsmarkt besteht aus einer Reihe von unterschiedlichen Segmenten, die sich z. T.
50 wechselseitig bedingen und kann deshalb nur in Gänze betrachtet werden, da er durch ein
51 Zusammenwirken von vielen Einzelfaktoren bestimmt wird.

52 Die Ziele der neuen Studie „Wohnen in Oberhausen“ bestehen im Wesentlichen aus der Analyse der
53 sich verändernden Rahmenbedingungen, wie die Bevölkerungsentwicklung und die sich daraus
54 ergebenden zukünftigen Bedürfnissen an Wohnraum. Zum anderen soll durch die Studie der
55 zukünftigen Wohnungsbedarfs ermittelt und Handlungsempfehlungen, für eine strategische
56 Ausrichtung der Stadt Oberhausen auf dem Wohnungsmarkt erarbeitet werden. Hierbei sollen unter
57 anderem die Möglichkeiten des sozialgeforderten Wohnungsbaus, sowie das etwaige Erfordernis zur
58 Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens mit in Betracht bzw. in eine erste Prüfung mit
59 einbezogen werden.

60 **Inhalte einer zukünftigen Studie „Wohnen in Oberhausen“:**

61 Ermittlung der zukünftigen Wohnungsnachfrage

62 Die wesentliche Grundlage zur Prognose der Wohnungsbedarfe ist eine aktuelle
63 Bevölkerungsvorausberechnung für Oberhausen. Diese wird gebildet aus den Indikatoren der
64 natürlichen Bevölkerungsentwicklung, den Wanderungsbewegungen und der Altersstruktur. Die letzte
65 Bevölkerungsvorausberechnung fand im Jahre 2015 statt. Aufgrund der veränderten äußeren
66 Rahmenbedingungen, ab Ende des Jahres 2014, durch die Flüchtlingszuwanderung nach Deutschland
67 und damit auch nach Oberhausen, sind die Ergebnisse heute nicht mehr belastbar. Der Bereich 4-5
68 bereitet in diesem Zusammenhang eine aktualisierte Bevölkerungsschätzung für die Jahre 2017 bis
69 2030 vor. Die Ergebnisse der Schätzung liegen voraussichtlich im Juni 2017 vor.

70 Aus den Ergebnissen der Bevölkerungsschätzung errechnet sich die Anzahl der zukünftigen
71 Haushalte. Sie bilden die entscheidende Größe bzgl. der Wohnungsnachfrage und -bedarfe

72 Zusätzlich zu den zuvor genannten Indikatoren sind weiter Rahmenindikatoren von Belang, die die
73 aktuelle und zukünftige Wohnungsmarktsituation in Oberhausen differenziert nach Stadtteilen
74 beschreiben. Neben der Haushaltsentwicklung und dem damit verbunden Bedarf nach Wohnraum ist
75 es notwendig zu ermitteln, welche Art von Wohnraum nachgefragt wird (z.B. Ein-, Zweifamilienhäuser
76 oder Mehrfamilienhäuser/ Miet- oder Kaufobjekte). Ein wichtiger Faktor bzgl. der Nachfrage ist auch die
77 finanzielle Situation der Nachfrager. Daher sind in einer neuen Studie die verfügbaren Einkommen und
78 die Preise der Miet- und Kaufangebote gegenüberzustellen.

79 Neben den solventen Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt darf die Anzahl der Personen mit
80 „Zugangsschwierigkeiten“ zum Wohnungsmarkt nicht außer Acht gelassen werden. Diese spezielle
81 Gruppe an Nachfragern hat Bedürfnisse an den Wohnungsmarkt, die sich mit ihren finanziellen
82 Möglichkeiten nicht immer befriedigen lassen. Für dieses Marktsegment ist es notwendig auch
83 zukünftig ein quantitativ ausreichendes Angebot im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung
84 vorzuhalten.

85 Der demographische Wandel ist ein Einflussfaktor auf den Wohnungsmarkt, der zum einen zu einer
86 veränderten Nachfrage nach Wohnraum im Alter führen könnte, dies kann auch zu Wohnortwechseln
87 führen.

88 Ermittlung Zukünftiger Wohnungsbedarfe

89 Bevor eine Ermittlung der zukünftigen Bedarfe an Wohnraum erstellt werden kann ist es notwendig den
90 Zustand der Bestände zu betrachten. Wesentliche Indikatoren sind neben der bisherigen Bautätigkeit
91 und den Baufertigstellungen die Betrachtung der vorhandenen Bestände und deren Wandel durch
92 Sanierung, Abriss und Neubau sowie bestehende Leerstände. Durch den Zuzug von Flüchtlingen in
93 den vergangenen zwei Jahren und der Schaffung von neuem Wohnraum ist es notwendig eine aktuelle

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2475-01	Termin 16.03.2017	Finanz- und Personalausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--

94 Erfassung der Wohnungsleerstände vorzunehmen. Die Leerstände wurde in der Vergangenheit in
95 Zusammenarbeit mit der EVO durch den Bereich 4-5/Statistik ermittelt. Eine erneute Erhebung der
96 Leerstände soll im Juni 2017 erfolgen.

97 In der vergangenen Studie konnten bisher keine belastbaren Zahlen für den Wandel im Bestand
98 hinsichtlich des Abrisses und Neu-/Ersatzbau von Wohngebäuden/Wohnungen ausgewertet werden.
99 Im Zuge der Erstellung der Studie „Wohnen in Oberhausen“ ist es wünschenswert mit Hilfe des
100 Bereichs 5-3 entsprechende Daten bereitzustellen. Diese Daten bilden die Reproduktion des
101 Bestandes ab und sind damit eine wesentliche Kenngröße zur Beschreibung der aktuellen
102 Wohnungsmarktsituation bzw. des Neubaubedarfes.

103 Aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse und der Haushaltsschätzung ergeben sich die Zielgrößen
104 für den benötigten Wohnungsneubau und den Anteil an sozialgeforderten Wohnungsneubau. Der
105 prognostizierte Wohnungsneubaubedarf wird dem ermittelten Ersatzneubau/ Rückbau und den
106 bestehenden Wohnbaupotenzialen (in Bebauungsplänen und Baulücken) gegenübergestellt um eine
107 Zielgröße für zusätzlichen Wohnungsneubau zu berechnen. Die ermittelten Zielgrößen für den Neubau
108 (Ein-/Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau, Eigentumswohnen, ...) sind differenziert nach
109 Bautypen zu betrachten.

110 Weitere zu betrachtende Aspekte

111 Neben der quantitativen Analyse des Wohnungsmarktes ist es notwendig eine qualitative Einschätzung
112 des zukünftigen Wohnungsmarktes zu ermitteln. Eine gängige Methode sind Interviews mit lokalen
113 Wohnungsmarktakteuren, wie z.B. den Wohnungsbaugenossenschaften, Mieterschutzverein dem
114 Haus- und Grundbesitzerverein oder Wohnungsbauunternehmen. Diese Einschätzungen fließen mit
115 ein in die Bewertung der zukünftigen Situation auf dem Wohnungsmarkt Oberhausen. In der
116 Vergangenheit wurden die lokalen Akteure des Oberhausener Wohnungsmarktes im Rahmen einer
117 moderierten Veranstaltung dem sog. „Wohnungspolitischen Dialogs“ einbezogen. Eine Durchführung
118 des „Wohnungspolitischen Dialogs“ ist bei der Beauftragung ebenfalls wieder vorgesehen, um die
119 Analyseergebnisse einer Fachöffentlichkeit sowie Vertretern der politischen Parteien vorzustellen und
120 mit ihnen zu erörtern, um (gemeinsame) strategische Ziele für die Zukunft abzuleiten. Die
121 Veranstaltung soll durch den Auftragnehmer inhaltlich vorbereitet, moderiert und dokumentiert werden.

122

123 Entwicklung von Handlungsempfehlungen

124 Der Gutachter wird beauftragt Handlungsempfehlungen zu entwickeln um die ermittelten Zielgrößen für
125 den (sozialgeforderten) Wohnungsbau erreichen zu können. Er wird zudem aufgefordert Möglichkeiten
126 zu prüfen wie etwaige zukünftige Angebotslücken geschlossen werden können, um einen
127 „ausgeglichene“ Wohnungsmarkt im Sinne von Angebot und der Nachfrage zu schaffen. Hierbei soll
128 auch das Erfordernis zur Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens mit in
129 Betracht/Prüfung genommen werden. Zudem ist ein Vorschlag für eine kontinuierliche
130 Wohnungsmarktbeobachtung in Oberhausen zu erarbeiten.

131 Zeitplan nach Beschluss

- 132 • Die Vergabe des Auftrags soll bis Ende Juni 2017 durchgeführt werden.
- 133 • Die Wohnungsmarktstudie wird ab Mitte 2017 bis 2. Quartal 2018 erstellt.

134 **Kurzzusammenfassung:**

135 Die letzte Studie „Wohnen in Oberhausen“ wurde im Jahre 2012 vom Institut für Stadtforschung und
136 Strukturpolitik GmbH (IfS) erarbeitet (s. Bericht M/15/2107-01). Die Ergebnisse der Studie können
137 aufgrund der sich geänderten Rahmenbedingungen, wie z.B. Erschließung neuer, damals nicht in
138 Betracht genommener Wohngebiete oder durch den aktuelle stattgefundenen höheren Zuzug durch
139 Flüchtlinge im Jahr 2015 nicht mehr für quantitativ belastbare Aussagen verwendet werden. Die
140 Ergebnisse der Studie sollen perspektivisch als ein Baustein für ein integriertes
141 Stadtentwicklungskonzept genutzt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2475-01	Termin 16.03.2017	Finanz- und Personalausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--

142 Die Neuerarbeitung der Wohnungsmarktstudie wird benötigt zur Beurteilung, sowie für die strategische
143 Ausrichtung der zukünftigen Versorgung Oberhausens mit Wohnraum.

144 Eine „einfache“ Aktualisierung/Fortschreibung der Prognosezahlen für den Mietwohnungsmarkt aus der
145 Studie „Wohnen in Oberhausen 2012“, wie im o.a. Antrag A/16/1334-01 gefordert, greift hier nach
146 fachlicher Einschätzung zu kurz und würde zu keinen plausiblen Ergebnissen für Oberhausen führen.
147 Der Wohnungsmarkt sollte nur in Gänze beschrieben werden, da er aus einem Zusammenwirken von
148 vielen Einzelfaktoren besteht.

149 Die Ziele der neuen Studie „Wohnen in Oberhausen“ sind zum einen die Analyse der sich
150 verändernden Rahmenbedingungen, wie die Bevölkerungsentwicklung und die sich daraus
151 bedingenden zukünftigen Bedürfnisse nach Wohnraum. Zum anderen soll durch die Studie der
152 zukünftigen Wohnungsbedarfs ermittelt und Handlungsempfehlungen, für eine strategische
153 Ausrichtung der Stadt Oberhausen auf dem Wohnungsmarkt erarbeitet werden. Hierbei sollen unter
154 anderem die Möglichkeiten des sozialgeforderten Wohnungsbaus, sowie das etwaige Erfordernis zur
155 Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens mit in Betracht bzw. in eine erste Prüfung mit
156 einbezogen werden.