

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2483-01	Termin 21.03.2017 27.03.2017	Planungsausschuss Rat der Stadt		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
21.03.2017	Planungsausschuss	K			
27.03.2017	Rat der Stadt	K			

Berichtsgegenstand

Prüfung der Voraussetzungen für ein kommunales Wohnungsbauprogramm in Oberhausen
(A/16/1334-01)

hier: Antrag der Koalition gem. § 4 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt

Sachdarstellung

Vorbemerkung

Im Folgenden wird dargestellt, wie die Verwaltung die im Antrag geforderten Daten, Analysen und Handlungsvorschläge erarbeiten und der Politik zur Verfügung stellen möchte. Auf Grund der veralteten Datengrundlage können einzelne Fragen heute nicht allumfassend beantwortet werden. Dazu soll eine Studie „Wohnen in Oberhausen“ als Baustein für die Aufstellung eines „Masterplans Wohnen“ dienen.

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Prognosezahlen aus dem Gutachten „Wohnen in Oberhausen 2012“ im Besonderen für den Mietwohnungsbau zu aktualisieren.

Die letzte Studie „Wohnen in Oberhausen“ wurde im Jahre 2012 vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin (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 bzw. durch den zwischenzeitlich stattgefundenen höheren Zuzug an Flüchtlingen, insbesondere im Jahr 2015, nicht mehr für quantitativ belastbare Aussagen verwendet werden.

Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökolog. Stadtentwick- lung und planung			Oberbürgermeister												
Lauxen Datum 09.03.2017			Schranz Datum 09.03.2017												
<table> <tr> <td>* Vorlage zur:</td><td>* Ergebnis :</td><td colspan="2">Beteiligung:</td></tr> <tr> <td>Kenntnisnahme (K)</td><td>Kenntnisnahme (K)</td><td>Personalrat</td><td>[]</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>Gleichstellungsstelle</td><td>[]</td></tr> </table>				* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beteiligung:		Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)	Personalrat	[]			Gleichstellungsstelle	[]
* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beteiligung:													
Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)	Personalrat	[]												
		Gleichstellungsstelle	[]												

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2483-01	Termin 21.03.2017 27.03.2017	Planungsausschuss Rat der Stadt
-----------------------------	---	--	--

22
23 Es wird deshalb die Neuerarbeitung der Wohnungsmarktstudie vorgeschlagen. Damit würde die Stadt
24 über eine aktuelle Datenbasis verfügen, die zur Beurteilung und strategischen Ausrichtung der
25 zukünftigen Versorgung Oberhausens mit Wohnraum benötigt wird.

26
27 Die Ziele der neuen Studie „Wohnen in Oberhausen“ bestehen im Wesentlichen aus der Analyse der
28 sich verändernden Rahmenbedingungen, wie eben der Bevölkerungsentwicklung und den sich
29 daraus ergebenden zukünftigen Bedürfnissen an Wohnraum. Zum anderen soll durch die Studie der
30 zukünftig Wohnungsbedarfs ermittelt und Handlungsempfehlungen, für eine strategische Ausrichtung
31 der Stadt Oberhausen auf dem Wohnungsmarkt erarbeitet werden. Hierbei sollen unter anderem die
32 Möglichkeiten des sozialgeforderten Wohnungsbaus, sowie das etwaige Erfordernis zur Gründung
33 eines kommunalen Wohnungsmarktunternehmens mit in die Betrachtungen bzw. in eine erste
34 Prüfung mit einbezogen werden.

35
36

37 **2. und 3. Die Verwaltung wird beauftragt,**

38
39 **... die Bedarfe an sozialgefordertem Wohnraum in den nächsten 5 Jahren, im Besonderen**
40 **aufgrund aktueller Prognosen über den Zuzug von geflüchteten Menschen nach Oberhausen**
41 **darzustellen. Hierbei gilt es, den Rückgang des Sozialwohnungsbaubestandes, wie im**
42 **Jahresbericht 2014 „Wohnungsbauförderung“ dargestellt, zu berücksichtigen.**

43
44 **... darzustellen, welche Möglichkeiten der Ersatzneubau von Geschosswohnungen in**
45 **integrierten innerstädtischen Lagen bietet sowie, welche Möglichkeiten es für die Sanierung**
46 **von Bestandsbauten, im Besonderen die Leerstandsmobilisierung sowohl für private**
47 **Investoren als auch die Kommune gibt. Dabei gilt es, bestehende und neue**
48 **Fördermöglichkeiten zu berücksichtigen.**

49
50
51 Ermittlung der zukünftigen Wohnungsnachfrage
52

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

61
62 Aus den Ergebnissen der Bevölkerungsschätzung errechnet sich die Anzahl der zukünftigen
63 Haushalte. Sie bilden die entscheidende Größe bzgl. der Wohnungsnachfrage und -bedarfe.
64 Zusätzlich zu den zuvor genannten Indikatoren sind weiter Rahmenindikatoren von Belang, die die
65 aktuelle und zukünftige Wohnungsmarktsituation in Oberhausen differenziert nach Stadtteilen
66 beschreiben. Neben der Haushaltsentwicklung und dem damit verbunden Bedarf nach Wohnraum ist
67 es notwendig zu ermitteln, welche Art von Wohnraum nachgefragt wird (z.B. Ein-, Zweifamilienhäuser
68 oder Mehrfamilienhäuser/ Miet- oder Kaufobjekte). Ein wichtiger Faktor bzgl. der Nachfrage ist auch
69 die finanzielle Situation der Nachfrager. Daher sind in einer neuen Studie die verfügbaren Einkommen
70 und die Preise der Miet- und Kaufangebote gegenüberzustellen.

71
72

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2483-01	Termin 21.03.2017 27.03.2017	Planungsausschuss Rat der Stadt
-----------------------------	--	---	--

73

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

80

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

84

85

86 Ermittlung Zukünftiger Wohnungsbedarfe

87

88 Bevor eine Ermittlung der zukünftigen Bedarfe an Wohnraum erstellt werden kann, ist es notwendig,
89 den Zustand der Bestände mit zu betrachten. Wesentliche Indikatoren sind neben der bisherigen
90 Bautätigkeit und den Baufertigstellungen die Betrachtung der vorhandenen Bestände und deren
91 Wandel durch Sanierung, Abriss und Neubau sowie bestehende Leerstände. Durch den Zuzug von
92 Flüchtlingen in den vergangenen zwei Jahren und der Schaffung von neuem Wohnraum ist es auch
93 notwendig eine aktuelle Erfassung der Wohnungsleerstände vorzunehmen. Die Leerstände wurde in
94 der Vergangenheit in Zusammenarbeit mit der EVO durch den Bereich 4-5/Statistik ermittelt. Eine
95 erneute Erhebung der Leerstände soll im Juni 2017 erfolgen.

96

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 des Konzeptes „Masterplan Wohnen“ 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

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

111

112 Fördermöglichkeiten werden je nach aktuellen Programmen und Ausschreibungen auf Landes und
113 Bundesebene mitberücksichtigt.

114

115

116 **4. Welche städtischen Liegenschaften, laufenden Bebauungsplanverfahren, städtischen**
117 **erschlossenen Grundstücke sowie zusätzlich vorhandene Wohnungsbaureserveflächen**
118 **kommen für Neubau, Ersatzneubau, Aufstockung etc. in Frage.**

119

120 Die Stadt Oberhausen verfügt über folgende Liegenschaften, die grundsätzlich für eine
121 Wohnbebauung geeignet sind:

122

123

124

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2483-01	Termin 21.03.2017 27.03.2017	Planungsausschuss Rat der Stadt
-----------------------------	--	---	--

125

126 Sportplatzgrundstück Lilienthalstraße

127 Der Sportplatz wurde im Rahmen des Sportentwicklungskonzepts als entbehrlich eingestuft. Die
128 OGM wurde mit der Vermarktung beauftragt und die WBO wurde mit der Erschließung beauftragt.
129 Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 662 Lilienthalstraße / Nürnberger Straße sieht eine Bebauung
130 mit Einzel- und Doppelhäusern vor.

131

132 Sportplatzgrundstück an der Dinnendahlstraße

133 Der Sportplatz wurde im Rahmen des Sportentwicklungskonzepts als entbehrlich eingestuft. Eine
134 Vermarktung zur Realisierung einer Wohnbebauung wird angestrebt. Aufgrund der problematischen
135 Bodenverhältnisse hat sich die Entwicklung verzögert. Der Aufstellungsbeschluss für den
136 Bebauungsplan Nr. 659 Dinnendahlstraße / Bronkhorststraße wurde bereits im Jahr 2011 gefasst.
137 Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in Form von Doppel- und Reihenhäusern.
138 Denkbar wäre auch eine Bebauung mit Geschosswohnungen.

139

140 John-Lennon-Platz

141 Für das Grundstück befindet sich der Bebauungsplan Nr. 721 – John-Lennon-Platz in Aufstellung.
142 Vorgesehen ist eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau auf ca. 50 % der Gesamtfläche. Dabei ist
143 es denkbar, auch geförderten Wohnungsbau zu integrieren.

144

145 Vennepothschule

146 Die schulische Nutzung und die Zwischennutzung zur Flüchtlingsunterbringung wurden aufgegeben.
147 Es besteht sowohl die Möglichkeit einer Umnutzung des Gebäudes als auch eines Abbruchs mit
148 anschließendem Neubau. Die Intensität einer zukünftigen Bebauung hängt davon ab, ob ein
149 Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Die Vermarktungsbemühungen wurden wieder
150 aufgenommen.

151

152 Albert-Schweitzer-Schule

153 Die schulische Nutzung soll im Sommer 2017 aufgegeben werden. Aufgrund der Lage des
154 vorhandenen Gebäudes bietet sich ein Abbruch an. Die Intensität einer zukünftigen Bebauung hängt
155 davon ab, ob ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

156

157 Tackenbergsschule

158 Die schulische Nutzung und die Zwischennutzung zur Flüchtlingsunterbringung wurden aufgegeben.
159 Es besteht sowohl die Möglichkeit einer Umnutzung des Gebäudes mit ergänzenden Neubauten als
160 auch eines Abbruchs mit einer Neuordnung und Neubebauung des Grundstücks. Die Intensität einer
161 zukünftigen Bebauung hängt davon ab, ob ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

162

163 St. Michael Hauptschule zuzüglich des Sportplatzes

164 Die schulische Nutzung als Hauptschule wurde aufgegeben. Eine anderweitige mögliche schulische
165 Nutzung wird noch geprüft. Es besteht sowohl die Möglichkeit einer Umnutzung des Gebäudes als
166 auch eines Abbruchs mit anschließendem Neubau. Die Sportplatz-Nutzung steht ebenfalls zur
167 Disposition. Zur Bebauung des Sportplatzes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans unerlässlich.

168

169 Fröbelschule

170 Die schulische Nutzung wurde aufgegeben. Es besteht sowohl die Möglichkeit einer Umnutzung des
171 Gebäudebestands als auch eines Abbruchs mit einer Neuordnung und Neubebauung des
172 Grundstücks. Die Intensität einer zukünftigen Bebauung hängt davon ab, ob ein Bebauungsplan
173 aufgestellt werden soll.

174

175

176

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2483-01	Termin 21.03.2017 27.03.2017	Planungsausschuss Rat der Stadt
-----------------------------	--	---	--

177
178 Stötznerschule
179 Die schulische Nutzung wurde aufgegeben. Derzeit wird das Gebäude noch als Flüchtlingsunterkunft
180 (als Notstandort vorgehalten) genutzt. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Ein Abbruch kommt
181 von daher nicht infrage.

182
183 Sportplatz Biefangstraße
184 Die Nutzung des Sportplatzes soll aufgegeben werden. Es besteht die Möglichkeit das Grundstück
185 zukünftig auch wohnbaulich zu nutzen. Bei der Planung sind ebenfalls die Freiraumziele für diesen
186 Bereich zu berücksichtigen. Zur Bebauung des Sportplatzes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans
187 unerlässlich.

188
189 Tennenplatz Dachsstraße
190 Die Nutzung des Tennenplatzes wurde aufgegeben. Es besteht die Möglichkeit das Grundstück
191 zukünftig auch wohnbaulich zu nutzen. Bei der Planung sind ebenfalls die Freiraumziele für diesen
192 Bereich zu berücksichtigen. Ebenfalls ist die Nähe zu der noch bestehenden Sportplatznutzung zu
193 berücksichtigen.

194
195 Falkestraße
196 Die Fläche wird zur Erweiterung des Friedhofs nicht mehr benötigt. An dieser Stelle besteht die
197 Möglichkeit verschiedene Wohnformen zu realisieren. Zur Bebauung der Fläche ist die Aufstellung
198 eines Bebauungsplans notwendig.

199
200 Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit im weiteren städtischen Gebäudebestand zusätzlichen
201 Wohnraum zu schaffen. Um das genaue Potential zu ermitteln, ist eine aufwendige Prüfung der
202 jeweiligen Gebäude erforderlich. Eine solche Prüfung ist nur dann sinnvoll, wenn tatsächliche
203 Bauabsichten bestehen.

204
205
206 **5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Gründung einer eigenen kommunalen gemeinnützigen**
207 **Wohnungsbaugesellschaft zur Schaffung von sozialgebundenem Wohnraum in wirtschaftlicher,**
208 **rechtlicher und steuerlicher Hinsicht zu prüfen. Hierbei sind aktuelle Veränderungen in der**
209 **Förderlandschaft zu berücksichtigen.**

210
211 **Folgende Umsetzungsoption für den Bereich Sozialer Wohnungsbau sollen dabei näher untersucht**
212 **sowie Aufwand, Prozess und Kosten dargestellt werden, z.B.**

- 213
214 a) **durch eine bestehende städtische Gesellschaft**
215 b) **durch eine neue Gesellschaft (in Rechtsform einer GmbH / GmbH & Co. KG)**
216 c) **durch ein Genossenschaftsmodell.**

217
218 Um die Voraussetzungen und unterschiedlichen Aspekte bezüglich der Gründung einer
219 Wohnungsgesellschaft (WG) abzuklären, fand neben zahlreichen Gesprächen mit Vertretern von Städten,
220 die bereits über WG verfügen, ein erster Workshop mit der NRW Bank statt.

221 Nach der Bestandsbeschreibung durch die Stadt Oberhausen wurden die Herausforderungen und
222 Problemfelder von den Vertretern der NRW Bank folgendermaßen zusammengefasst:

- 223
224 ▪ Leerstandsproblematik insbesondere bei Bestandsimmobilien
225 ▪ Überalterung des Wohnungsbestandes
226 ▪ fehlender altersgerechter / barrierearmer Wohnraum
227 ▪ einfacher Wohnstandard mit Modernisierungsbedarf

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/2483-01	Termin 21.03.2017 27.03.2017	Planungsausschuss Rat der Stadt
-----------------------------	--	---	--

228

- 229 ▪ fehlende Wohnungen für bewegungseingeschränkte Personen
- 230 ▪ erforderliche Modernisierung des Altbestandes
- 231 ▪ starker Rückgang des geförderten Wohnraums
- 232 ▪ Wohnraum für Flüchtlinge nötig
- 233 ▪ altersgerechte Quartiere erforderlich
- 234 ▪ erforderliche Gestaltung von Übergängen in verschiedene Altersphasen
- 235 ▪ fehlende zielgruppenspezifische Angebote (z. B. Studenten, junge Leute)
- 236 ▪ Verbesserung der Wohnqualität
- 237 ▪ energetische Sanierung

238

239 Aufgrund der getroffenen Feststellungen und der Erfahrung der NRW Bank, hält diese die Gründung eines
240 kommunalen Wohnungsunternehmens durchaus für sinnvoll.

241

242 Steuernde Aufgaben könnten sein:

243

- 244 ▪ Entwicklung attraktiver Quartiere, soziale Mischung bei Neubauquartieren ermöglichen
- 245 ▪ Erhöhung des Einflusses auf die Bebauung und den Wohnungsmarkt
- 246 ▪ Bedarf an preisgünstigen, altersgerechten und modernem Wohnraum kann gedeckt werden
- 247 ▪ Wahrnehmung als Akteur auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt
- 248 ▪ Steuerungselement für die soziale Wohnraumförderung.

249

250 Aufgabe als Akteur könnte sein:

251

- 252 ▪ Grundstücksflächenentwicklung verfolgen
- 253 ▪ Wohnungsneubau verfolgen
- 254 ▪ Ausweitung des Anteils des geförderten Sozialwohnungsbaus forcieren
- 255 ▪ Bestandsverwaltung bzw. Erneuerung vorantreiben

256

257 Soziale Aufgaben könnten sein:

258

- 259 ▪ Nachhaltige und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für Menschen die auf dem
260 Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind.
- 261 ▪ Mieterberatung
- 262 ▪ Beratung zur Vermeidung von Zwangsräumung und Obdachlosigkeit
- 263 ▪ Stärkung der Identifikation der Bewohner/innen mit ihrem Wohnumfeld durch die Einrichtung von
264 „Mieterbeiräten“

265

266 Allerdings rät die NRW Bank, vor einer Entscheidung für oder gegen und insbesondere bezüglich der
267 Ausrichtung einer möglichen WG die Datenbasis der Stadt Oberhausen auf einen aktuellen Stand zu
268 bringen. Mit der Erarbeitung der oben beschriebenen Studie würde diese Datenbasis geschaffen. Der
269 Gutachter wird beauftragt Möglichkeiten zu prüfen, wie etwaige zukünftige Angebotslücken
270 geschlossen werden können, um einen „ausgeglichene“ Wohnungsmarkt im Sinne von Angebot und
271 Nachfrage zu schaffen. Hierbei soll insbesondere das Erfordernis zur Gründung eines kommunalen
272 Wohnungsunternehmens mit in die Prüfung hineingenommen werden.

273

274 Auf dieser Basis können dann die strategischen Leitlinien sowohl zur Unternehmensstruktur und zu
275 den Unternehmensprozessen als auch zu dem Auftrag des Wohnungsunternehmens erarbeitet
276 werden. Mitwirkungsstrukturen bieten die Möglichkeit langfristig belastbare Lösungen zu entwickeln
277 und zur sozialen Integration beizutragen.