

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3145-01	Termin 12.12.2017	Planungsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
12.12.2017	Planungsausschuss		K		

Berichtsgegenstand

Studie Wohnen in Oberhausen 2017 – Sachstandsbericht

Sachdarstellung

Hintergrund

Die Stadt Oberhausen hat das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH beauftragt, in Zusammenarbeit mit Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte eine Untersuchung mit dem Titel "Wohnen in Oberhausen 2017" durchzuführen. Der vorliegende Sachstandsbericht hat die Aufgabe, darüber zu informieren, welche Arbeitsschritte bisher bei der Bearbeitung der Untersuchung durchgeführt wurden und welche weiteren Schritte geplant sind. Zusätzlich soll darüber informiert werden, welche Art von Ergebnissen aus der Untersuchung zu erwarten ist und welche Rolle die Ergebnisse für die Durchführung der am 2./3. Februar 2018 geplanten Veranstaltung "Wohnungspolitischer Dialog" spielen werden.

Hintergrund für die Untersuchung "Wohnen in Oberhausen 2017" ist, dass sich die Rahmenbedingungen in Oberhausen seit der im Jahr 2011 durchgeführten Vorgängerstudie deutlich verändert haben. Von wesentlicher Bedeutung sind die veränderte Bevölkerungsentwicklung (u.a. Zuzug von Flüchtlingen) in den letzten Jahren(vgl. Abbildung 1) und die dahinter liegende

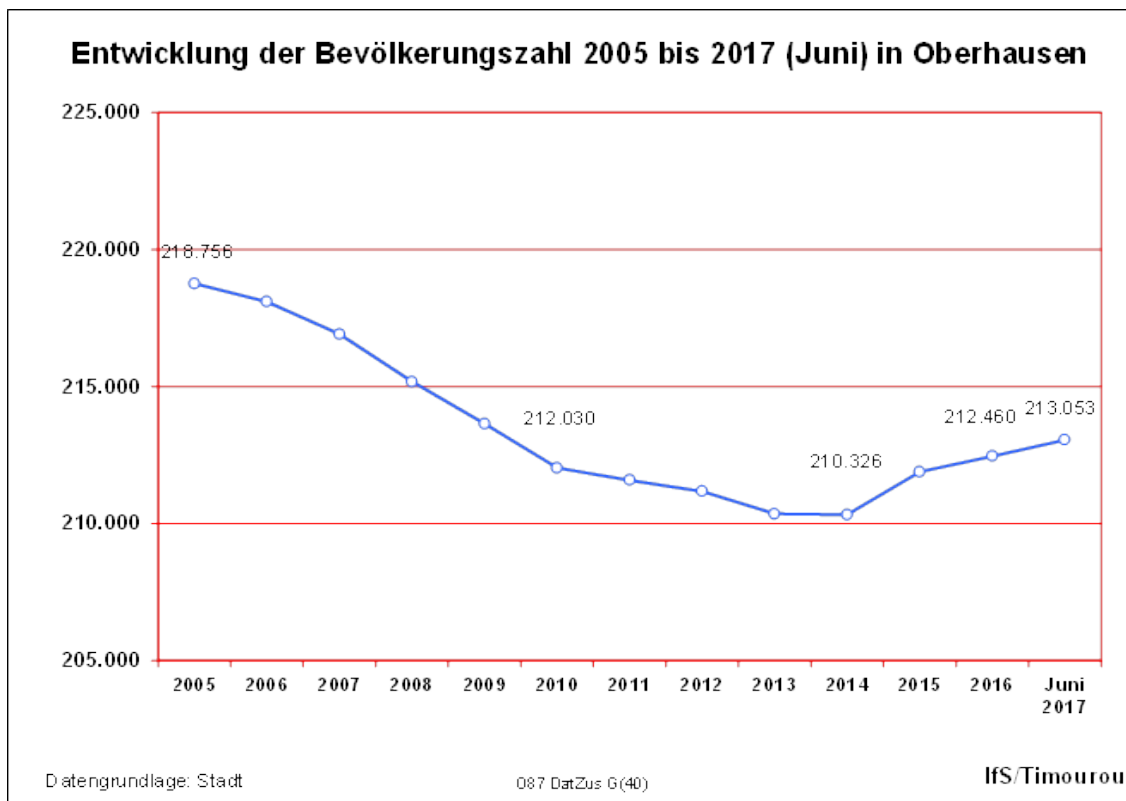
Dezernat 5 Umwelt, Gesundheit, ökolog. Stadtentwicklung und -planung			
Lauxen	Bereich 5-1		
Datum 28.11.2017			
* Vorlage zur: * Ergebnis : Beteiligung:			
Kenntnisnahme (K)		Personalrat []	
Kenntnisnahme (K)		Gleichstellungsstelle []	

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3145-01	Termin 12.12.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

16 Veränderung der demografischen Struktur sowie die Erschließung neuer, damals noch nicht in
17 Betracht gezogener Wohngebiete.

18

19 Abbildung 1



20

21

22 Ziele und Inhalte der Studie

23 Die Ziele der Studie "Wohnen in Oberhausen 2017" bestehen im Wesentlichen in der Analyse der
24 veränderten Rahmenbedingungen, wie die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und die sich
25 daraus ergebene zukünftige Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum. Zusätzlich soll der
26 zukünftige Wohnungsbedarf ermittelt und Handlungsempfehlungen für eine strategische Ausrichtung
27 der Stadt Oberhausen auf dem Wohnungsmarkt erarbeitet werden. Hierbei sollen unter anderem die
28 Möglichkeiten des sozial geförderten Wohnungsbaus sowie das etwaige Erfordernis zur Gründung
29 eines kommunalen Wohnungsunternehmens mit in die Betrachtung bzw. in eine erste Prüfung
30 einbezogen werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3145-01	Termin 12.12.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

31 Die wesentlichen Inhalte der Studie "Wohnen in Oberhausen 2017" bestehen aus vier
32 Arbeitspaketen:

33

- 34 1. Ermittlung der zukünftigen Wohnungsnachfrage
- 35 2. Ermittlung des zukünftig notwendigen Wohnungsangebots
- 36 3. Entwicklung von Handlungsempfehlungen in Bezug auf die
 - 37 - Erreichung des zu schaffenden Wohnungsangebots,
 - 38 - Notwendigkeit der Etablierung eines kommunalen Wohnungsunternehmens,
 - 39 - Entwicklung eines Indikatorkatalogs für kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung.
- 40 4. Partizipation, bestehend aus
 - 41 - Interviews mit Wohnungsmarktakeuren,
 - 42 - der Durchführung einer Beteiligungsveranstaltung "Wohnungspolitischer Dialog" mit einer
 - 43 Präsentation und Diskussion der Ergebnisse der Studie.

44 **Untersuchungsansatz von IfS/Timourou**

45 Die Herangehensweise von IfS/Timourou basiert auf einer kombinierten Nutzung **quantitativer und**
46 **qualitativer Informationen** sowie **Analyse- und Prognoseansätzen**. Die quantitativen Ergebnisse
47 der Analysen und insbesondere der Prognosen werden zusätzlich durch **Szenarien** vertieft, in denen
48 differenziert auf Entwicklungen in Teilsegmenten des Wohnungsmarktes eingegangen wird und
49 Steuerungsmöglichkeiten für die Stadt aufgezeigt werden. Die Analyse- und Prognoseergebnisse
50 sowie die Szenarien werden möglichst kleinräumig für das Stadtgebiet erstellt.

51 Aufbauend auf den Ergebnissen werden Handlungsempfehlungen zu verschiedenen
52 Handlungsfeldern erarbeitet. Diese haben die Aufgabe, die Stadt bei der strategischen Ausrichtung
53 auf die aktuellen und künftigen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu unterstützen und zur
54 Weiterentwicklung und Stärkung des Wohnstandorts Oberhausen im regionalen Kontext beizutragen.

55 **Untersuchungsschritte und erreichter Arbeitsstand**

56 Abbildung 2 gibt einen Überblick über die im Einzelnen vorgesehenen Untersuchungsschritte für die
57 Bearbeitung der Studie. Die Untersuchungsschritte 1 bis 4 sind (bis Anfang November 2017) im
58 Wesentlichen erarbeitet worden. Die Untersuchungsschritte 5 bis 10 werden in den kommenden

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3145-01	Termin 12.12.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

59 Monaten erarbeitet und bis Ende Januar 2018 fertiggestellt. Die Ergebnisse werden auf der
60 Veranstaltung "Wohnungspolitischer Dialog", deren Durchführung am 2. und 3. Februar 2018
61 vorgesehen ist, einem Fachpublikum und politischen Vertretern vorgestellt und mit diesen diskutiert.

62 Abbildung 2

Untersuchungsschritte und methodische Grundlagen	
1	Analyse von Daten von IT.NRW (regionale Vergleiche/Verflechtungen)
2	Analyse städtischer Daten der Statistik und des Verwaltungshandelns
3	Analyse von Angebotsmieten (ImmobilienScout24) und Immobilienpreisen (Gutachterausschuss)
4	Auswertung von Materialien (Bürgerumfrage, Mietspiegel etc.)
5	Einordnung der Wohnungsbaupotenziale in Abstimmung mit dem Auftraggeber
6	Durchführung und Auswertung von Interviews mit Akteuren
7	Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose (Basis: städtische Bevölkerungsprognose)
8	Szenarien zur künftigen Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Teilsegmenten/Teilräumen
9	Entwicklung von nachfragegerechten Zielgrößen für den Neubau
10	Entwicklung von Handlungsempfehlungen
11	Durchführung und Auswertung des Wohnungspolitischen Dialogs für das Gutachten
12	Erstellung des Gutachtens und der Dokumentation der Veranstaltung

65 Wohnungspolitischer Dialog mit neuem Format

66 Für den Wohnungspolitischen Dialog 2018 ist ein etwas anderes Format vorgesehen als bei der
67 Vorgängerveranstaltung im Jahr 2011. Die Veranstaltung im Jahr 2018 soll nicht in erster Linie einen
68 Informations-, sondern zusätzlich einen Arbeitscharakter haben und wird auf zwei Tage (mit einer
69 Dauer von jeweils etwa 3 Stunden) verteilt. Während der erste Tag (Freitag, 2. Februar 2018, am
70 Nachmittag) der Information und Diskussion der Ergebnisse der Studie dient, werden am zweiten Tag
71 (Samstag, 3. Februar 2018, am Vormittag) drei Arbeitsgruppen zu verschiedenen Handlungsfeldern
72 gebildet, in denen auf der Grundlage der Ergebnisse der Studie die sich in Oberhausen künftig
73 stellenden Aufgaben und deren Bewältigung besprochen bzw. diskutiert werden. Dabei soll es vor
74 allem um die Beantwortung der Frage gehen, welche verschiedenen wohnungs- und
75 baulandpolitischen Handlungsansätze und Instrumente hierfür am besten geeignet sind, und wie die

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3145-01	Termin 12.12.2017	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

76 Zusammenarbeit verschiedener Akteure verstärkt und auf eine kontinuierliche Basis gestellt werden
77 kann. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen werden von der jeweiligen Moderation abschließend im
78 Plenum vorgestellt. Die Erkenntnisse aus dem Wohnungspolitischen Dialog 2018 sollen in dem
79 Endbericht der Studie "Wohnen in Oberhausen" berücksichtigt werden. Für die Veranstaltung wird
80 eine Dokumentation erstellt.

81 **Zeitplanung**

82 In Abbildung 3 wird ein Überblick über den Zeitplan der Studie bzw. die weiteren Schritte gegeben.
83 Die Endfassung der Studie wird im April 2018 vorliegen. Im April und Mai 2018 ist die Vorstellung der
84 Ergebnisse in politischen Gremien der Stadt vorgesehen.

85 Abbildung 3
86

Zeitplan für die Studie "Wohnen in Oberhausen 2017"	
Juli/August 2017	Auftakt, Datenbeschaffung (Stadt, IT.NRW, sonstige Quellen etc.)
August bis November 2017	Datenanalyse, erste Teile der Prognosen, Interviews mit Akteuren, Sachstandsbericht
November 2017	Abstimmungstermin mit dem Auftraggeber (Sachstand, Vorbereitung des Wohnungspolitischen Dialogs)
Dezember 2017/Januar 2018	Weitere Teile der Prognosen, Szenarien, Einordnung der Wohnungsbaupotenziale, Handlungsempfehlungen
2./3. Februar 2018	Durchführung des Wohnungspolitischen Dialogs
Februar/März 2018	Dokumentation der Veranstaltung, Vorlage des Entwurfs des Endberichts und Abstimmung mit dem Auftraggeber
April 2018	Endfassung des Gutachtens
April/Mai 2018	Vorstellung der Ergebnisse des Gutachtens in politischen Gremien der Stadt

87