

Städtebau und Wohnungspolitik als regionale Aufgabe

Kooperation in der Städteregion Ruhr

Stefan Thabe

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt
Dortmund, Geschäftsbereich Stadtentwicklung

Städtebau und Wohnungspolitik als regionale Aufgabe

- Städteregion Ruhr
- Masterplan Ruhr
- Regionale Wohnungsmarktbeobachtung
- Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr
- Fazit und Ausblick

Städteregion Ruhr

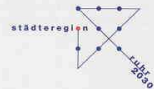
Städteregion Ruhr 2030



Städteregion Ruhr 2030

Kooperation und Eigensinn

Die Zukunft der Städte Duisburg, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum und Dortmund.



- Forschungsprojekt „Stadt 2030“
- Stadtregionaler Kontrakt vom 06.06.2003
- verschiedene Handlungsfelder mit den Leitprojekten:
 - Masterplan Ruhr
 - „das ruhrtal“
 - Regionaler Flächennutzungsplan
- aus „G 8“ wurde „G 11“
- weitere gemeinsame Aktivitäten
 - „Wohnen am Wasser“
 - „Arbeitersiedlungen“
 - ruhrFIS
 - Neuauufstellung Regionalplan Ruhr
 - Konzept Ruhr
 - European Green Capital

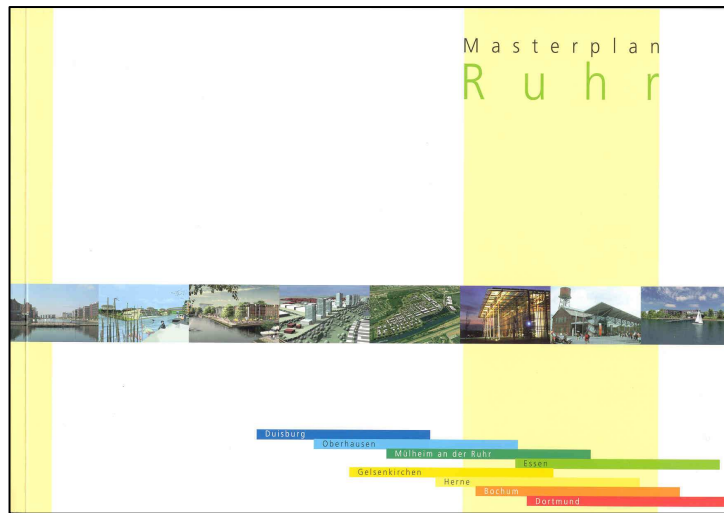
Masterplan Ruhr

Masterplan Ruhr



- Beginn im Juni 2003
- Masterplan als „Klammer“ in der Region
- Masterplan als (informelles) Instrument zur Information, Kommunikation, Diskussion, Koordination, Integration, Reflexion, Innovation
- Bildung strategischer Allianzen und Einbeziehung relevanter Akteure
- Masterplan ist Prozess

Masterplan Ruhr (2006)



- Zusammenfassung von Grundlagen und wichtigen Positionen für die weitere räumliche Entwicklung
- Stärken der Region im Mittelpunkt
- Ableitung von Entwicklungspotenzialen und Entwicklungsoptionen
- Erarbeitung gemeinsamer Ziele und Leitlinien für die räumliche Entwicklung
- Auftaktbilanz in 2006, um in Fragen der zukünftigen räumlichen Entwicklung besser zusammen zu arbeiten (Broschüre)

Kooperationskultur etablieren



- Neue Kooperationskultur als eigenes Ziel innerhalb des Masterplans
- Ansätze hierzu sind:
 - Gemeinsame Exkursionen
 - Vorträge in den Räten/
Fachausschüssen
 - Regionale Besetzung der Jurys bei Wettbewerben
 - Fachgespräche kommunale Wohnungspolitik
 - Gemeinsame Bearbeitung von Themen und Erstellung von gemeinsamen Produkten
- Orientierung am Dialog:
 - Interkommunaler Austausch
 - Einbeziehung gesellschaftlicher Gruppen und Kooperationspartner

Masterplan Ruhr (2006)



Diskussion im Rahmen einer Tagung
am 21.06.2006



Gemeinsame Sichtweisen erarbeiten,
z.B. Workshop „Region am Wasser“

- Erarbeitung 2003 – 2006
- Themen
 - Wohnen
 - Städtebauliche Projekte von besonderer Bedeutung
 - Region am Wasser
- Schwerpunkt Wohnen
 - Daten, Trends und Perspektiven
 - Qualitäten des Wohnens
 - Entwicklung von Wohnbauflächen
 - Ziele und Leitlinien (Wohnungspolitische Erklärung)
- Veranstaltung am 17.05.2006 in Oberhausen sowie weitere
- Ergebnisse der Diskussionen:
 - Aufbau einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung
 - Befassung mit „Bestand“
 - Kooperation Wohnungswirtschaft

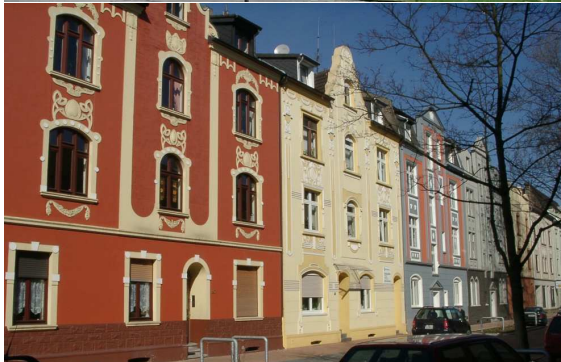
Qualitäten des Wohnens



Beispiele aus Duisburg und Dortmund

- Das Qualitätsbewusstsein beim Wohnen wächst
- Qualität wird individuell erlebt und durch verschiedene Faktoren bestimmt
- Qualitativ hochwertige Wohnungen (Bestand und Neubau) werden in der Region nachgefragt
- Dies ist auch als Ergebnis eines erfolgreichen Strukturwandels zu betrachten.

Besonderheiten und Qualitäten



- Mischung aus dörflichen, mittelstädtischen und großstädtischen Siedlungsstrukturen
- Polyzentralität: Netzwerk der Städte
- „Patchwork“: die unterschiedlichsten Siedlungstypen liegen dicht beisammen
- Urbanes, in Teilbereichen hochverdichtetes Wohnen (z.B. Gründerzeitviertel)
- Gartenstadtsiedlungen und Zechen-/ Arbeitersiedlungen als Besonderheiten
- Siedlungen der 50er/ 60er-Jahre sind insgesamt prägend. Diese haben eine geringe Dichte und können bei entsprechender Modernisierung besonders attraktiv sein.
- Gewachsene Nachbarschaften
- Nahversorgung vorhanden

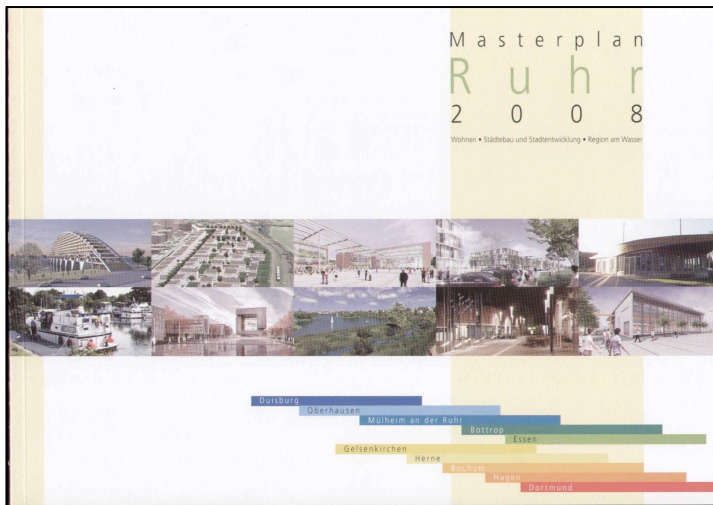
Entwicklung von Wohnbauflächen



Ziele

- Entwicklung und Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen
- Lokale und regionale Nachfrage bedienen; auch für bestimmte Zielgruppen (z.B. Familien, einkommensstarke Haushalte)
- Vorhandene Qualitäten des Wohnens erhalten und neue Qualitäten realisieren
- Dichtewerte wie bei Gartenstädten als Orientierungsgröße angestrebt
- Suburbanisierung abfangen und damit Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen
- Impulse für die Bauwirtschaft

Masterplan Ruhr 2008



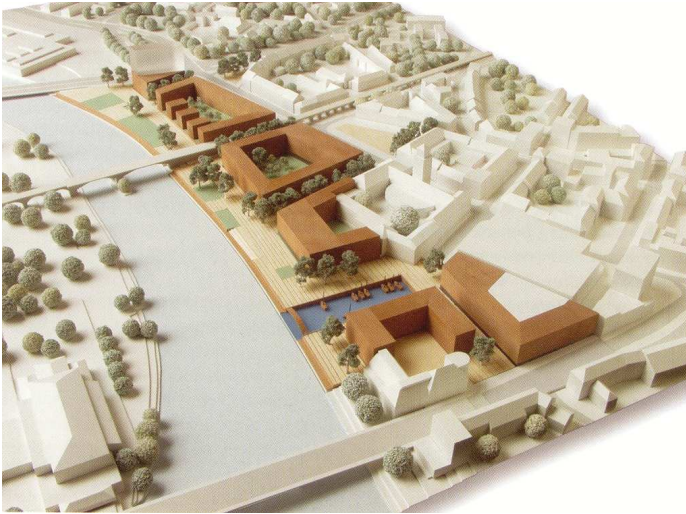
- Erarbeitung 2006 – 2008
- Themen
 - Wohnen
 - Städtebau und Stadtentwicklung
 - Region am Wasser
- Wohnen
 - Daten, Trends und Perspektiven
 - Regionale Wohnungsmarktbeobachtung
 - Entwicklung der Wohnungsbestände
 - Gastbeiträge von Dr. Kraemer, Prof. Dr. Noll
 - Ziele und Leitlinien für die Region

Städtebau und Stadtentwicklung



- Strukturwandel eröffnet Chancen für eine zukunftsorientierte, richtungsweisende und nachhaltige Stadtentwicklung:
 - Neue Wohngebiete und manchmal auch neue Stadtteile
 - Gewerbe- und Dienstleistungsparks
 - Einkaufszentren
 - Freizeit- und Erholungsräume
 - Rückgewinnung von Landschaft
- Zahlreiche große Projekte
- IBA hat zahlreiche Impulse gesetzt
 - Qualitätsstandards
 - Identitätsbildung
 - Profilierung

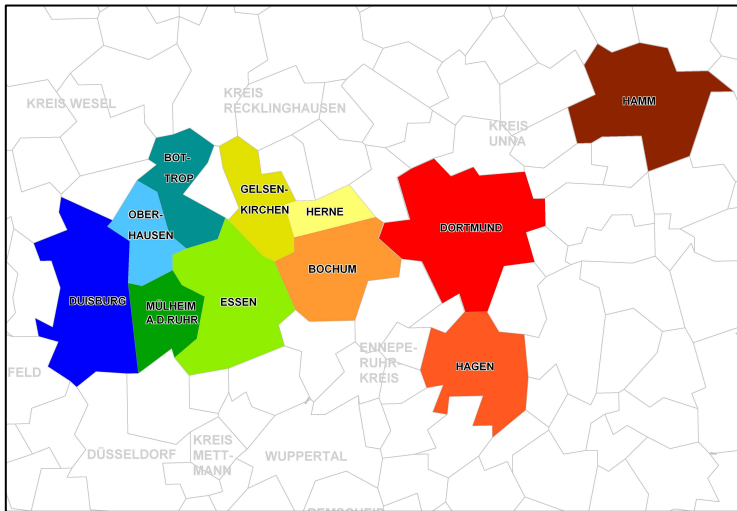
Städtebau und Stadtentwicklung



- Pflege und Weiterentwicklung der stadträumlichen Qualitäten und der urbanen Lebensqualitäten als Handlungsansatz
 - attraktiver Stadtraum und Wohnumfeld
 - zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote
 - funktionstüchtige Zentrenstruktur
 - kleinräumige Ausstattung mit Grünflächen und gute Zugänge zu den zahlreichen Freiräumen
- Nutzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Potenziale
- Ressourcenschonende, integrative Entwicklung und z.T. innovative Konzepte
- Entwicklung von „Städtebaulichen Leitlinien“ für die Region durch die Arbeitsgruppe

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung: Intention



Städteregion Ruhr

- Intensive **Kooperation** in der Region beim Wohnen erforderlich
- Stärkung der kommunalen und regionalen **Handlungs- und Interaktionsfähigkeit** in Fragen des Wohnens
- **Erfahrungen** austauschen und darauf aufbauend gemeinsame **Strategien** für den Umgang mit dem Wandel auf den Wohnungsmärkten erarbeiten
- **Positionierung** der Städteregion Ruhr im deutschlandweiten Vergleich
- Gemeinsame **Außendarstellung**
- Beitrag zur **Imageverbesserung**

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung:

Bausteine

Projektplan der ersten 5 Jahre ...

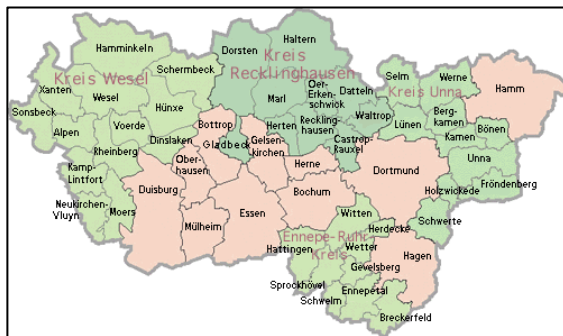
- Harmonisierung der bestehenden und Aufbau neuer Wohnungsmarktbeobachtungssysteme in der Städteregion Ruhr
- Erstellung eines Regionalen Wohnungsmarktberichts
- Durchführung gemeinsamer regionaler Erhebungen (Expertenbefragung: Wohnungsmarktbarometer)
- Bearbeitung kommunenübergreifender Projekte oder Projektthemen
- Einbeziehung weiterer Kommunen/ Kreise aus dem Umland
- Einbeziehung der Wohnungswirtschaft
- **... und darauf aufbauend**
- Entwicklung von regionalen Strategien und Handlungsempfehlungen

Entwicklung des Projektes (1)



- **Grundsatzbeschluss** durch Lenkungskreis am 11.08.2006
- Auftakt: **Befragung** im Dezember 2006
- **Fachgespräch** am 25.01.2007 zur Klärung der Teilnahme und der Rahmenbedingungen
- Wfa wird als **Partner** für das Projekt gewonnen (Februar 2007)
- Gründung der **Arbeitsgruppe** im März 2007
- **Indikatoren** 03 -12 / 2007
- Aufbereitung **Daten** und gem. **Analyse** im Jahr 2008

Entwicklung des Projektes (2)



- Bildung **Lenkungsgruppe** Herbst 2008
- Erster Regionaler Wohnungsmarktbericht (**Broschüre**) im März 2009
- **Tagung** in Gelsenkirchen 21.04.2009
- **Thema:** Befassung mit kommunalen Wohnkonzepten 2009/ 2010; gemeinsames Positionspapier
- Intensivierung der Zusammenarbeit mit der kommunal(nah)en **Wohnungswirtschaft** (W.I.R.) 2010/ 2011, „**Erwartungen**“
- Einbeziehung der **Kreise**
- Beschluss des Lenkungsreis (01/2011): **Leitprojekt Wohnungsmarkt Ruhr**
- 2. Regionaler Wohnungsmarktberichts (**Broschüre**) im März 2012
- **Tagung** in Gelsenkirchen 03.07.2012

Wohnungsmarkt Ruhr:

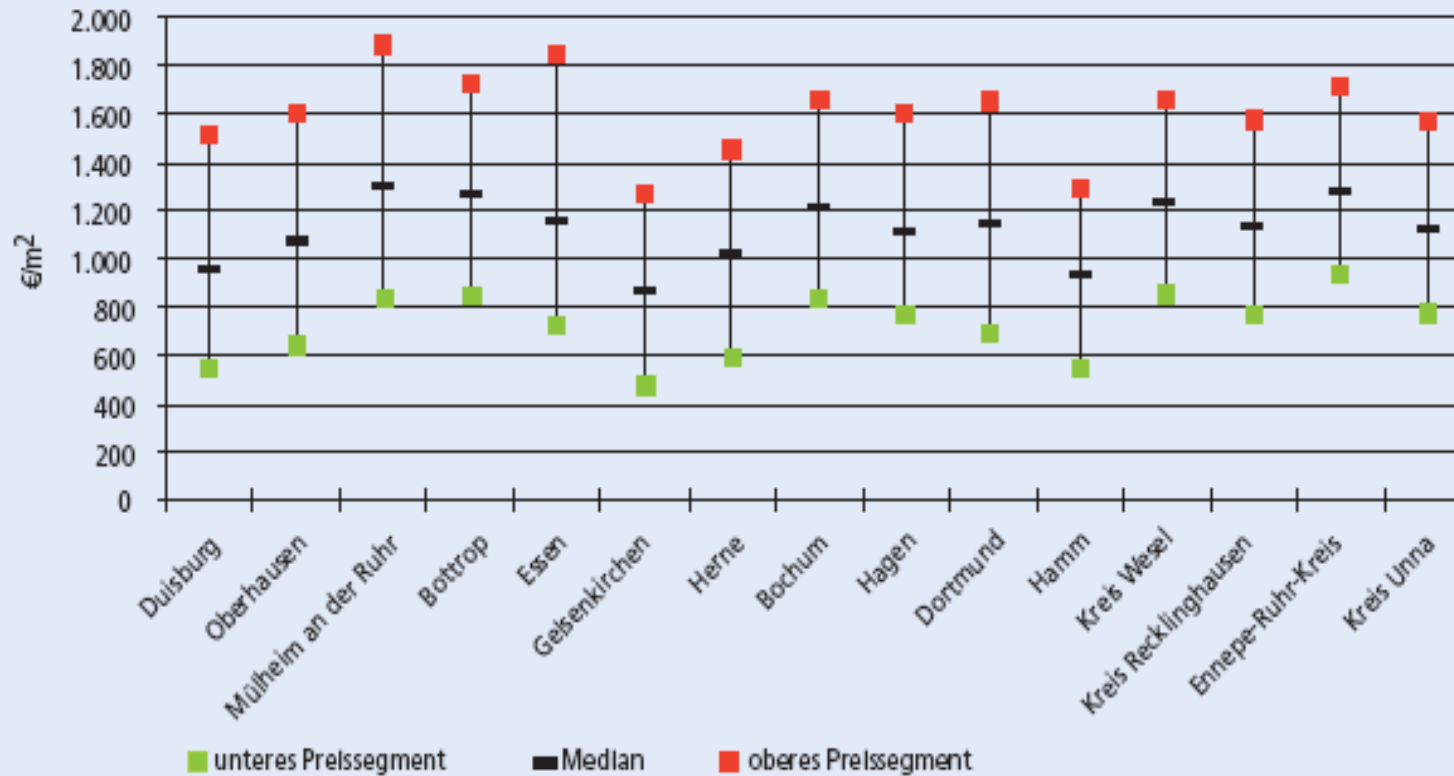
Gliederung des Berichtes



1. Grundstücks- und Immobilienmarkt
2. Wohnungsangebot
3. Bedarf und Nachfrage
4. Bilanzierung der Wohnungsmarktentwicklung
5. Regionales Wohnungsmarktbarometer
6. Ausblick

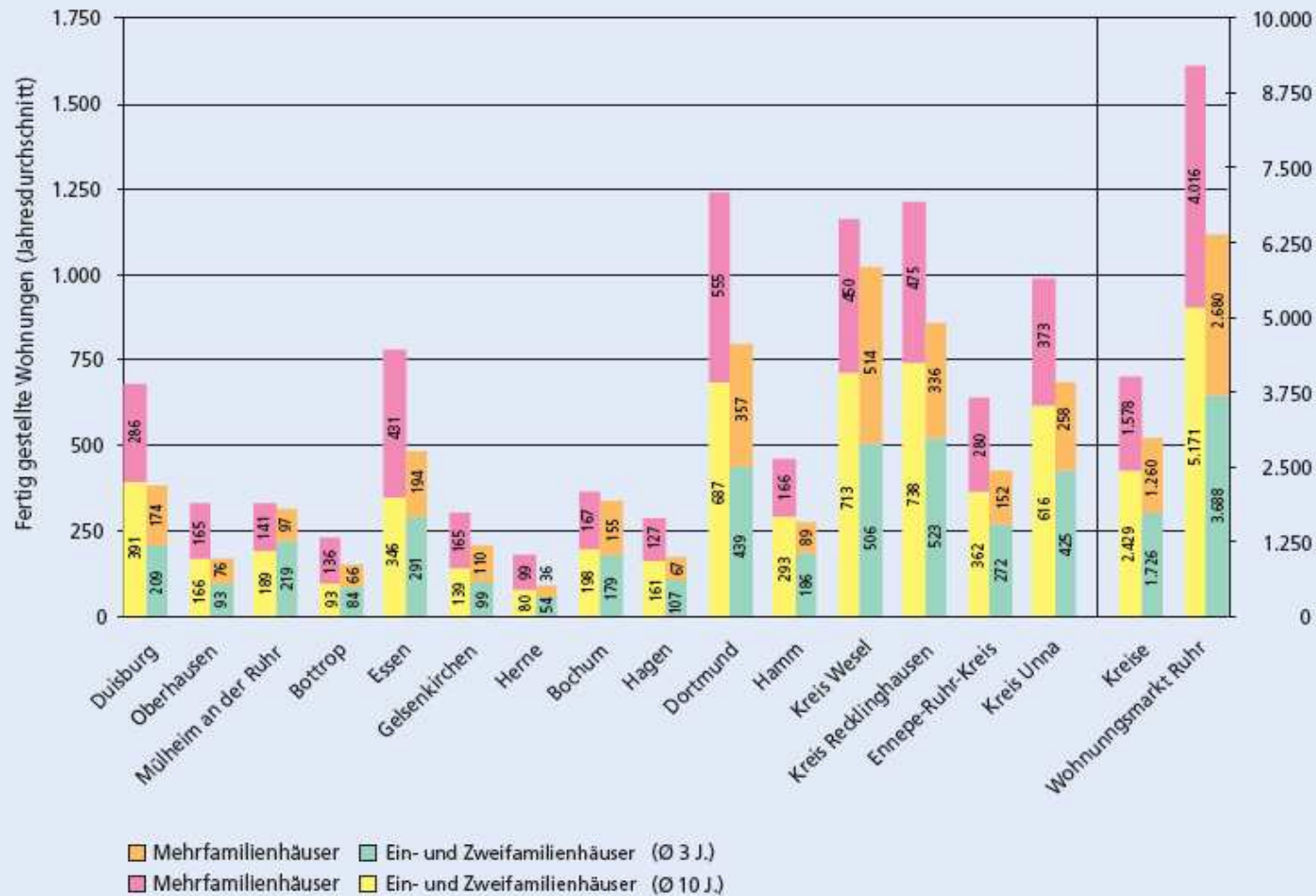
Große Preisspannen zeigen Angebotsvielfalt – günstiges Preisniveau im Vergleich zu anderen Großstädten

Abb. 3: Preisspannen für Eigentumswohnungen im Bestand, Wohnungsmarkt Ruhr, 2009/2010

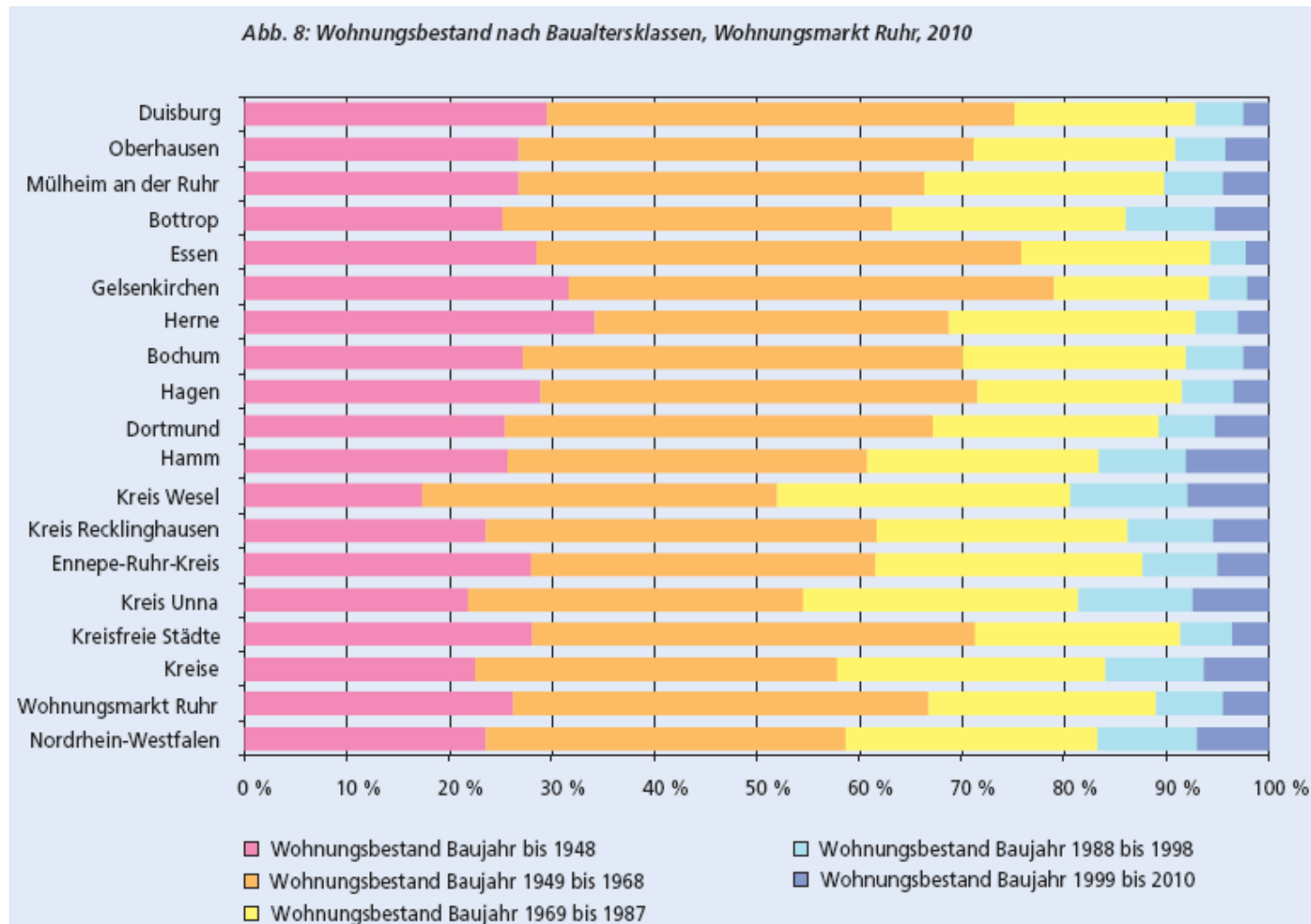


Rückläufige Neubautätigkeit

Abb. 6: Fertig gestellte Wohnungen nach Gebäudeart (Jahresdurchschnitt), Wohnungsmarkt Ruhr, 2001 bzw. 2008-2010



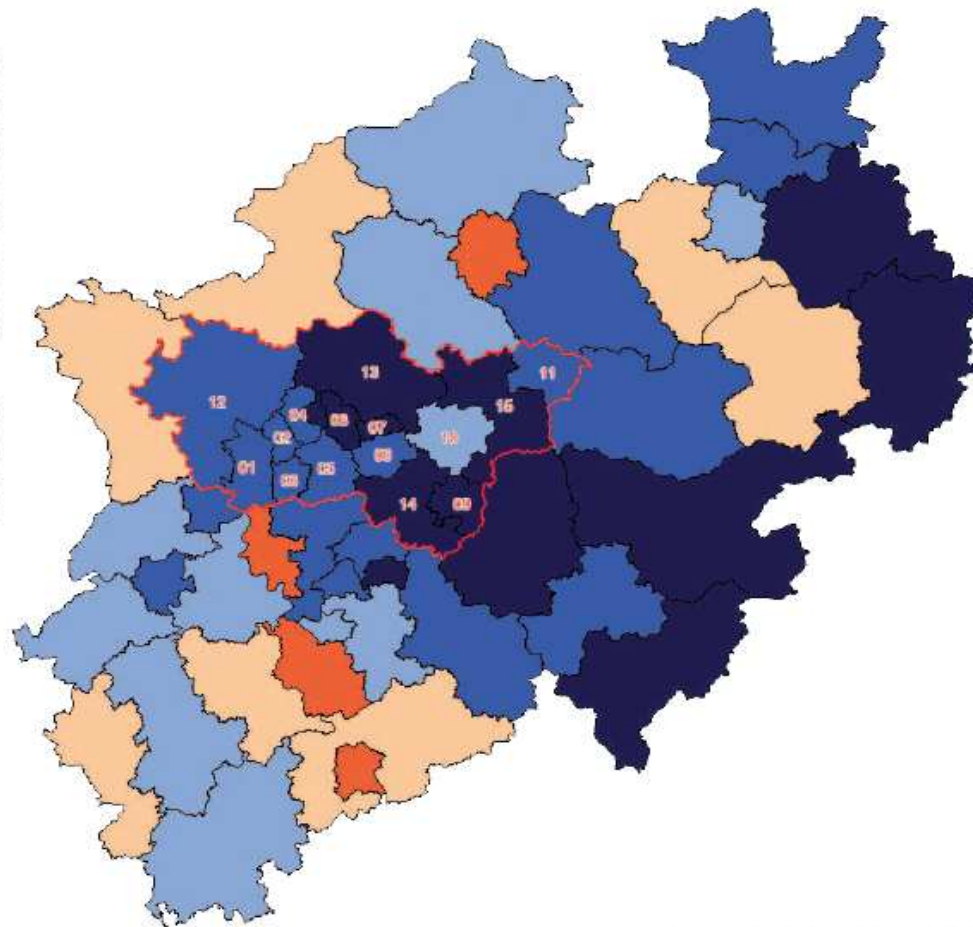
Im Landesvergleich deutlich ältere Bausubstanz – erhebliche Investitionen erforderlich



Landesweiter Bevölkerungsrückgang um 3,7 % bis 2030, in der Wohnungsmarktregion Ruhr um 8,5 %

Karte 7: Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung, Nordrhein-Westfalen, 2008–2030

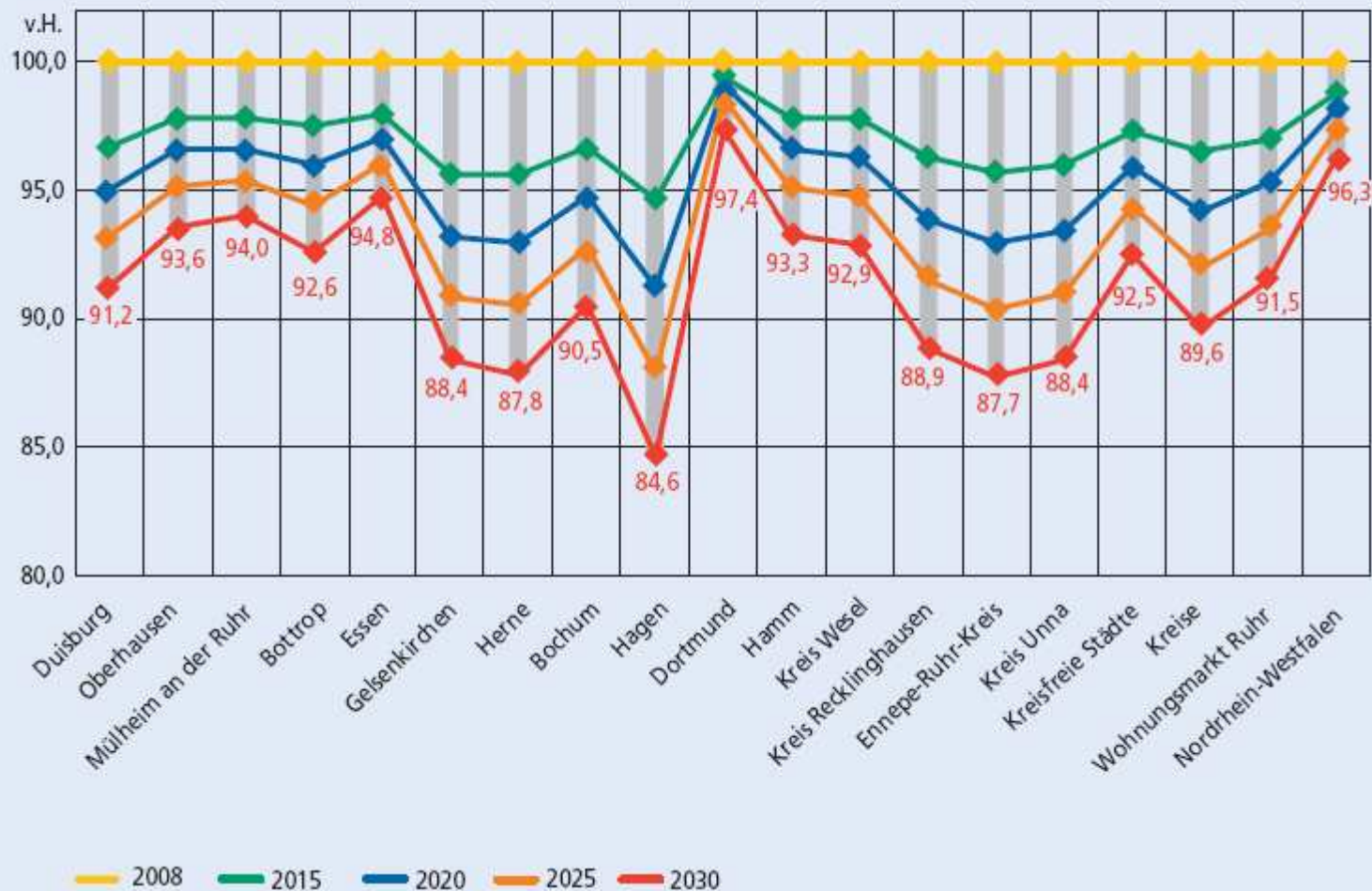
	2008–2030 v.H.
01 Duisburg	-8,8
02 Oberhausen	-6,4
03 Mülheim an der Ruhr	-6,0
04 Bottrop	-7,4
05 Essen	-5,2
06 Gelsenkirchen	-11,6
07 Herne	-12,2
08 Bochum	-9,5
09 Hagen	-15,4
10 Dortmund	-2,6
11 Hamm	-6,7
12 Kreis Wesel	-7,1
13 Kreis Recklinghausen	-11,1
14 Ennepe-Ruhr-Kreis	-12,3
15 Kreis Unna	-11,6
16 Kreisfreie Städte	-7,5
17 Kreise	-10,4
18 Wohnungsmarkt Ruhr	-8,5
19 NRW	-3,7



Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW

Auch zukünftig rückläufige Bevölkerungszahlen

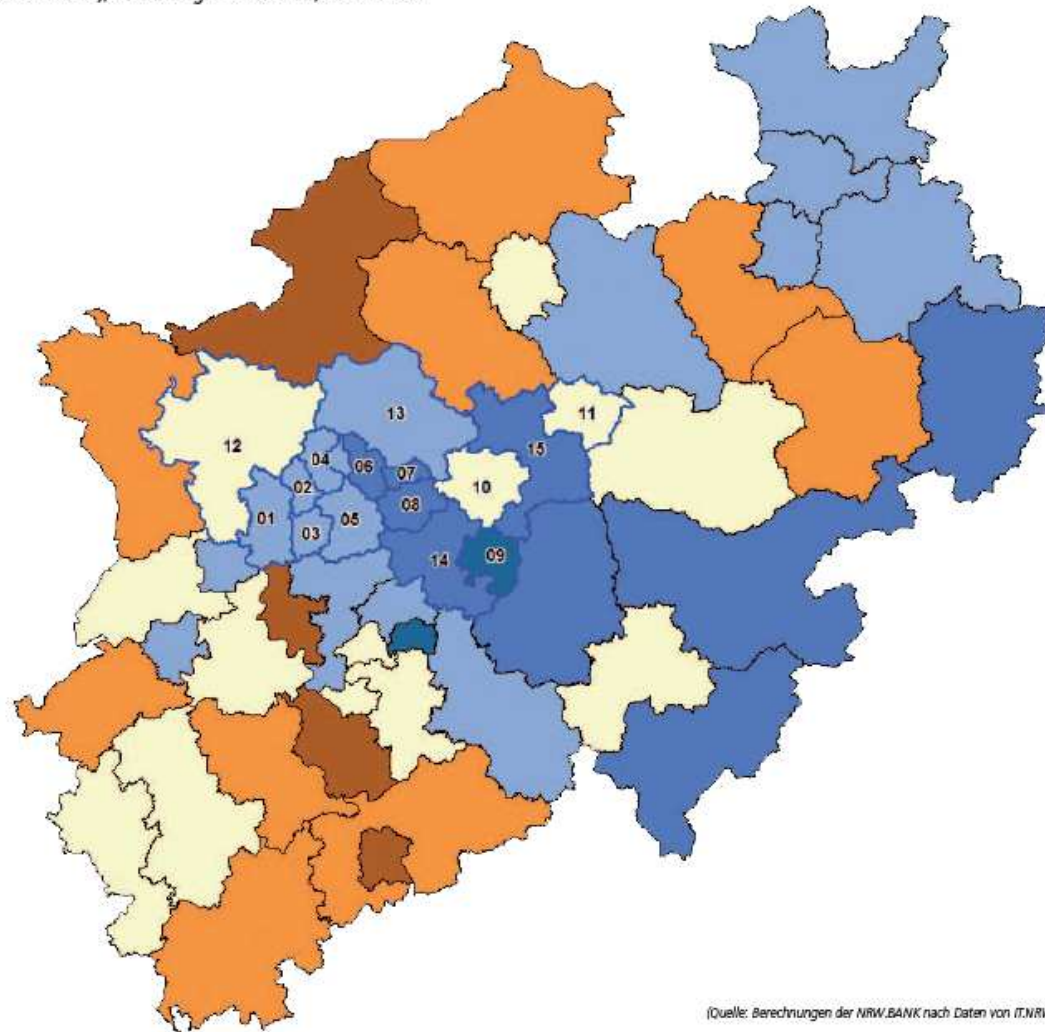
Abb. 17: Bevölkerungsvorausberechnung, Wohnungsmarkt Ruhr, 2008–2030 (5-Jahres-Perioden)



Landesweite Zunahme der Haushaltzahlen um 1,5 %, in der Wohnungsmarktregion Ruhr Rückgänge um 3,5 % bis 2030

Karte 9: Vorausberechnete Haushaltzahlentwicklung (Trendvariante), Wohnungsmarkt Ruhr, 2010–2030

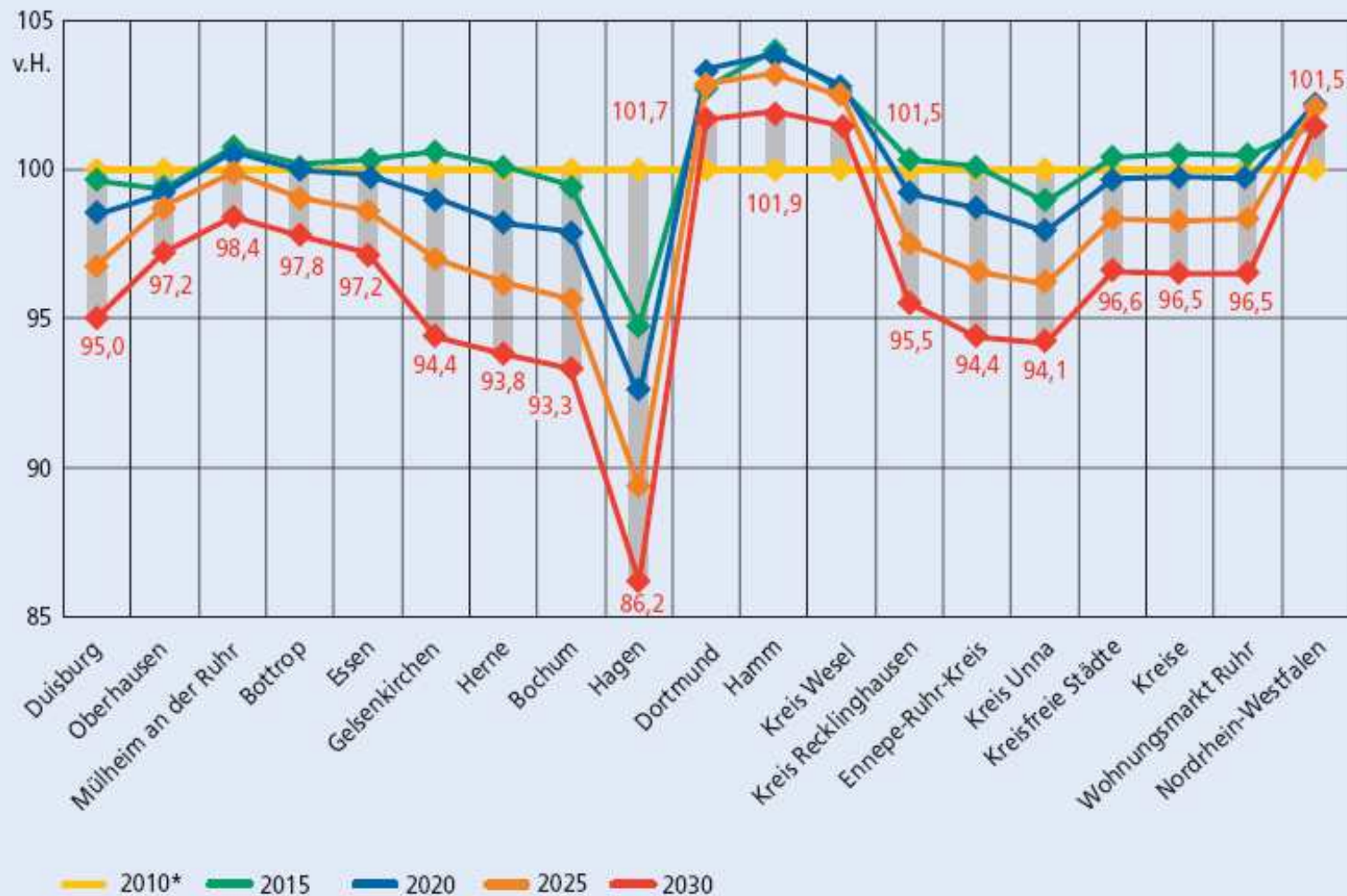
	2010–2030 v.H.
01 Duisburg	-5,0
02 Oberhausen	-2,8
03 Mülheim an der Ruhr	-1,6
04 Bottrop	-2,2
05 Essen	-2,8
06 Gelsenkirchen	-5,6
07 Herne	-6,2
08 Bochum	-6,7
09 Hagen	-13,8
10 Dortmund	1,7
11 Hamm	1,9
12 Kreis Wesel	1,5
13 Kreis Recklinghausen	-4,5
14 Ennepe-Ruhr-Kreis	-5,6
15 Kreis Unna	-5,9
16 Kreisfreie Städte	-3,4
17 Kreise	-3,5
18 Wohnungsmarkt Ruhr	-3,5
19 NRW	1,5



(Quelle: Berechnungen der NRW.BANK nach Daten von IT.NRW)

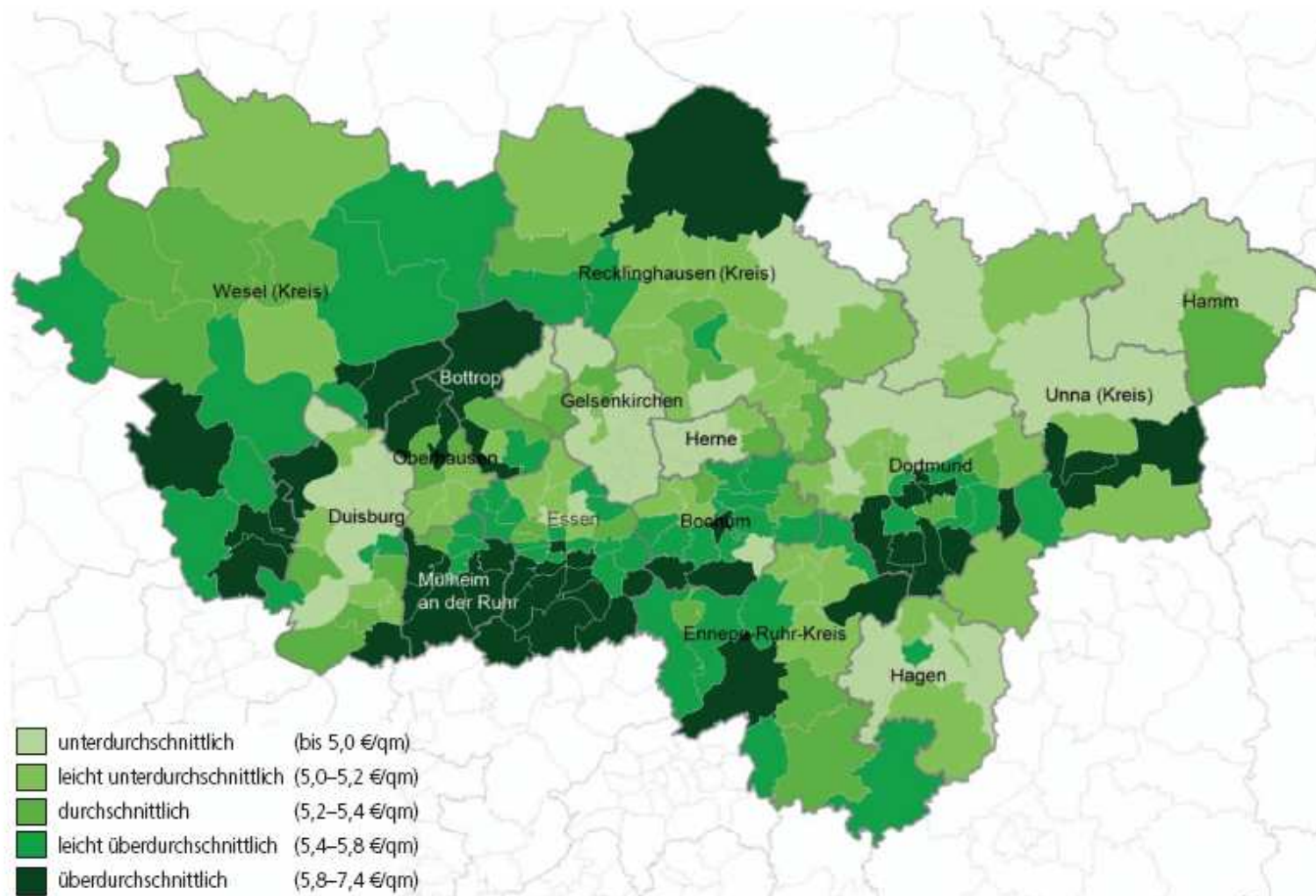
Wachsende Haushaltszahlen bis 2030 in Dortmund, Hamm und Kreis Wesel

Abb. 22: Vorausberechnete Haushaltszahlentwicklung (Trendvariante), Wohnungsmarkt Ruhr, 2010–2030 (5-Jahres-Periode)



Günstiges Mietniveau mit deutlichen regionalen Unterschieden

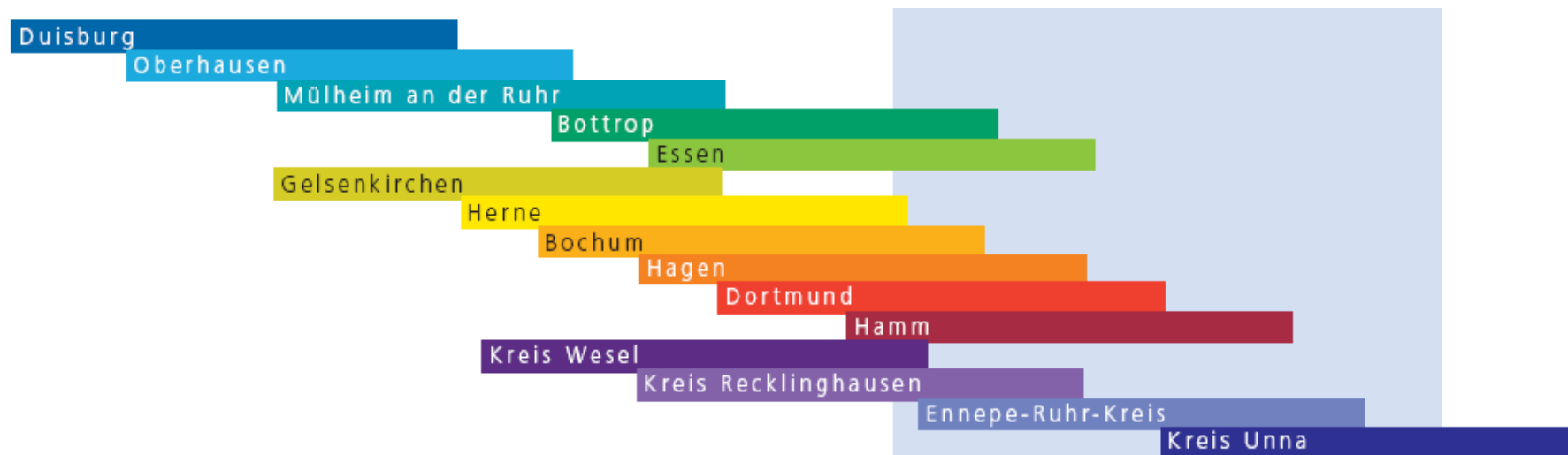
Karte 13: Mietpreise von Wohnungen bis Baujahr 2004 auf Ebene der PLZ-Gebiete, Wohnungsmarkt Ruhr (Gemeinden), 2010



Weitere aktuelle Themen

- **Qualität** statt Quantität, wobei Neubau statt findet
- **Wohnungsbestand** im Vordergrund der Entwicklung
- Demographische Entwicklung und **Abriss von Wohnraum** (Förderung)
- Entspannter Wohnungsmarkt und überproportional viele nicht mehr nachfragegerechte Wohnungsbestände: Geringes Mietniveau und geringe Erhöhungsspielräume erschweren notwendige **Investitionen**
- **Energetische Sanierung** erforderlich
- Wohnungsunternehmen fordern, aber **nicht überfordern**
- International agierende **Finanzinvestoren** statt vertrauter Partner
- Aktivierung der **Einzeleigentümer** gestaltet sich immer schwieriger
- Schwierige finanzielle Situation der **Kommunen** (Eigenanteile, Personal, Haushaltssicherung)
- **Themenspeicher der AG**: Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Reurbanisierung, Leerstände, Schrottimmobilien, Nahwanderungen

Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr



Weitere Entwicklung des Projektes (1)

- Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes Ruhr durch die Kommunen/ Kreise gestalten
- Entwicklung von Leitlinien und Zielen unter Berücksichtigung teilsräumlicher Erfordernisse
 - Ausrichtung der Wohnungspolitik Land NRW
 - Ausrichtung der Kommunen
- Einbeziehung RVR in den Prozess und Verknüpfung mit der Regionalplan-Neuaufstellung (Flächen-Diskussion)
- Einbeziehung weiterer Wohnungsunternehmen

Weitere Entwicklung des Projektes (2)

- Gemeinsame Bearbeitung von relevanten Themen (weitere Ausgestaltung erforderlich)
 - Bestandsentwicklung
 - Flächenentwicklung
 - Datenerfassung/ -aufbereitung und Methoden
 - Förderung
 - Instrumente
- Umsetzung durch Arbeitsgruppe und gemeinsame Workshops
- angestrebtes Ergebnis: „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“ als eine Art regionaler Handlungsstrategie
- Zeitziel Frühjahr 2014

Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr

relevante Themen

- **Bestandsentwicklung**
 - Bestandsanpassung (Energie, Barrieren // Mietniveau)
 - Wohnungsleerstände
 - Schrottimmobilien/ Problemhäuser
 - Aktivierung von Einzeleigentümern
 - sog. „Heuschrecken“/ Private Equity Fonds
 - Quartiersentwicklung
- **Flächenentwicklung**
 - Ausweitung der Analyse erforderlich (Flächenverbrauch etc.)
 - Gemeinsame Bewertung der Daten und Entwicklungen
 - Diskussion Leitlinien und Ziele
 - Handlungsempfehlungen
 - Abstimmung Regionalplan (Gebietskulisse)
- **Daten/ Methoden**
 - z.B. Erfassung Leerstände, Datenverfügbarkeit, Verwendung Zensus-Daten, Monitoringsysteme, Beobachtung Neubaugebiete
- **Förderung**
- **Instrumente (Gesetze)**

Fazit und Ausblick

Fazit und Ausblick

- Neue Kooperationskultur ist aufgebaut
- Belastbarer Zusammenschluss der kreisfreien Städte im Ruhrgebiet (Leitprojekte, Broschüren, Veranstaltungen, gem. Stellungnahmen etc.)
- Bewährungsprobe durch veränderte personelle Konstellation
- Wohnen hat sich als gutes Kooperationsfeld erwiesen
- Neuorientierung im Projekt „Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr“ – strategische Zusammenarbeit
- Zusammenarbeit mit dem RVR

Vielen Dank!

Kontakt

Stefan Thabe

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
der Stadt Dortmund

Burgwall 14, 44122 Dortmund

Tel. 0231/ 50-22612,
sthabe@stadtdo.de