

**Mitteilung der Verwaltung
Vorlage Nr.: 20200580**

Status: öffentlich
Datum: 11.05.2020
Verfasser/in: Leonie Mesch
Fachbereich: Amt für Stadtplanung und Wohnen

Bezeichnung der Vorlage:
Bericht zum Wohnbauflächenprogramm

Bezug:
Ratsbeschluss aus der 42. Sitzung vom 31.01.2019 zur Beschlussvorlage Nr. 20183364

Beratungsfolge:

Gremien:	Sitzungstermin:	Zuständigkeit:
Ausschuss für Strukturentwicklung	28.05.2020	Kenntnisnahme
Ausschuss für Planung und Grundstücke	23.06.2020	Kenntnisnahme

Kurzübersicht:

Das Wohnbauflächenprogramm besteht im Wesentlichen aus laufenden Wohnungsbauprojekten und noch zu entwickelnden Wohnbaupotenzialflächen, deren geplante zeitliche Entwicklungsfolge zur Erreichung der Zielvorgabe von 800 Wohnungen pro Jahr umgesetzt werden muss.

Aufgrund der Auswirkungen der Pandemie ist eine Aktualisierung der Zeitplanung der sich in Planung befindlichen Projekte derzeit nicht möglich.

Wortlaut:

In der 42. Sitzung vom 31.01.2019 beschloss der Rat, dass eine regelmäßige Berichterstattung im Ausschuss für Strukturentwicklung erfolgen soll.

Hierbei soll regelmäßig auch der jeweils erreichte Stand der errichteten Wohnungen mit dem zu diesem Zeitpunkt prognostizierten Bedarf an Wohnraum abgeglichen werden.

1. Ausgangslage und Aktualisierung des Wohnbauflächenprogramms

Das Wohnbauflächenprogramm ist eine Maßnahme des Handlungskonzepts Wohnen und wurde am 27.09.2018 im Grundsatz vom Rat beschlossen (s. Vorlage-Nr. 20181415). Anlass für ein aktives Wohnbauflächenmanagement ist nicht zuletzt die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum. Zentrale Ziele des Wohnbauflächenprogramms sind die Festlegung der mittelfristigen Flächenkulisse für den Wohnungsneubau sowie die Implementierung eines Rahmenablaufplanes Wohnen, um Steuerung und Controlling der Wohnungsneubauaktivitäten zu optimieren. Aufgabe ist es, sowohl die vorhandenen Projekte bis zum Baubeginn Hochbau darzustellen, als auch die weiteren Wohngebietsentwicklungen perspektivisch zu definieren. Das Programm soll sowohl der Verwaltung als auch potenziellen Investoren Planungssicherheit geben und Transparenz schaffen. Die erste Aktualisierung ist im Juni 2019 erfolgt (s. Vorlage-Nr. 20191481).

Aufgrund der aktuellen Lage ist jedoch eine Aktualisierung der Daten derzeit nicht möglich. Die verwaltungsinterne Aktualisierung wurde unterbrochen. Viele Projekte befinden sich derzeit in der Planungsphase. Zu dieser Phase gehört zweifelsfrei die Beteiligung der Bürgerschaft. Für jedes einzelne Projekt ist dabei zu klären, wann und in welcher Form wieder die Beteiligung der Bürgerschaft möglich ist. Diesbezüglich wird zurzeit an möglichen Formaten in der Verwaltung gearbeitet, um neue Formen der Beteiligung zu eruieren und anzugehen. Ab wann klassische Veranstaltungen wieder möglich sind und wie sich die geänderten Rahmenbedingungen auf die Prozessabläufe von komplexen Planungsverfahren auswirken, ist derzeit nicht seriös prognostizierbar. Auch auf der Seite der Investoren und Bauherren ist ein erhebliches Maß an Unsicherheit zu beobachten. Es wird somit bis auf weiteres von einer Aktualisierung des Wohnbauflächenprogramm sowie des Rahmenablaufplanes abgesehen. Nichtsdestotrotz arbeitet die Verwaltung – dort wo es möglich ist – mit den Projektbeteiligten an der Entwicklung neuer Baugebiete weiter.

2. Stand der errichteten Wohnungen

Möglich hingegen ist ein Rückblick auf das vergangene Jahr und die erfolgten Bautätigkeiten. In der Realisierung befinden sich Projekte in allen sechs Stadtbezirken, wenngleich sich die Vorhaben wie bisher im Bezirk Mitte auf Flächen nahe der Innenstadt konzentrieren. Die Bauvorhaben unterscheiden sich deutlich voneinander und bieten in den unterschiedlichen Marktsegmenten ein breites Angebot. Derzeit befindet sich z.B. das Dichterviertel an der Wielandstraße in der Umsetzung, an der Kronenstraße wird das Projekt Krone gebaut, am Ludwig-Steil-Haus in Wattenscheid entstehen neben dem Pflegeheim noch zusätzliche Seniorenwohnungen. In der Flüssesiedlung befinden sich fortlaufend Maßnahmen in der Umsetzung.

Abbildung 1: Laufende Bauprojekte in Bochum



(Fotos, Februar 2020: Stadt Bochum; Oben links: Seniorenheim am Lutherhaus; oben rechts: Bockholtstraße; unten links: Kronenstraße; unten rechts: Freigrafendamm)

Seit der letzten Aktualisierung des Wohnbauflächenprogramms sind viele Projekte fertiggestellt worden. Sie gelten in den Ortsteilen Bochums mit als Motor der Stadtentwicklung und wirken sich auch positiv auf die Entwicklung der Gesamtstadt aus. Auch hier sind Projekte im gesamten Stadtgebiet verzeichnet. Im Bezirk Mitte sind nun die Mietwohnungen an der Hermannshöhe bezogen, am Beethovenweg in Wattenscheid ist das Seniorenheim eröffnet worden, in der Flussesiedlung wurden diverse Maßnahmen fertiggestellt, die ersten Maßnahmen der Havkenscheider Höhe sind beendet, an der Stockumer Straße konnten sowohl Eigenheime als auch Mietwohnungen bezogen werden. Wohnungen für Studierende wurden in der Nähe zur Universitätsstraße „Auf dem alten Kamp“ sowie das Studierendenwohnheim an der Laerheidestraße mit mehr als 250 öffentlich geförderten Wohnungen realisiert. Im Bezirk Südwest ist unter anderem der letzte Bauabschnitt des Ruhrauenparks vollendet worden.

Abbildung 2: Realisierte Bauprojekte in Bochum

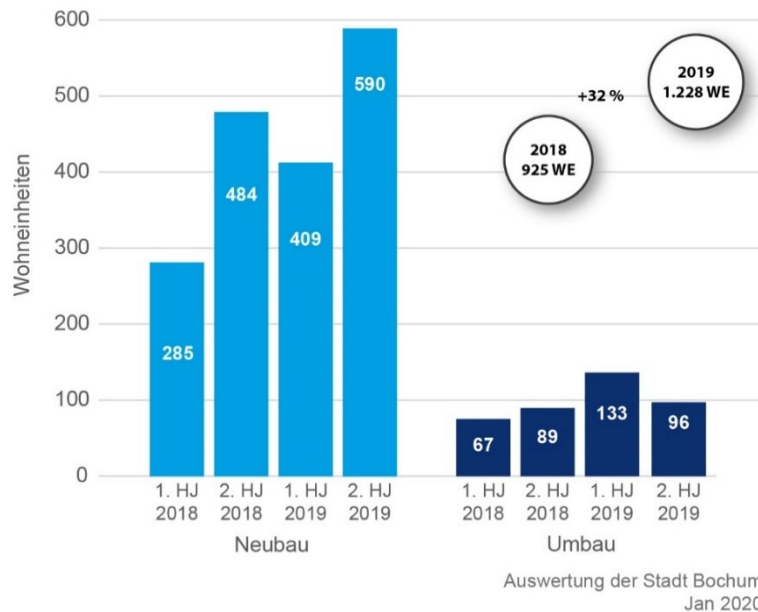


(Fotos Februar 2020: Stadt Bochum; Oben links: Ovelackerstraße; oben rechts: Ruhrauenpark; unten links: Oberheitmannsweg; unten rechts: Beethovenweg)

Als alternativer Indikator für den Stand der errichteten Wohnungen eignet sich hilfsweise der Stand der Baugenehmigungen in Bochum. Hierzu wird seit Anfang 2017 eine optimierte Statistik durch die Verwaltung der Stadt Bochum geführt. Eine verlässliche Auswertung der Baugenehmigungen ist seit dem Jahr 2018 möglich.

Die Abbildung 3 zeigt eine Übersicht der Statistik aus den Jahren 2018 und 2019. Es wird deutlich: In der Gesamtsumme sind im Jahr 2018 in Bochum mehr als 925 Wohnungen genehmigt worden. Die Zahl konnte 2019 noch um mehr als 30 % gesteigert werden: Insgesamt waren es 1228 Wohnungen. Rund 85 % sind im Neubau entstanden und rund 15 % durch Aufstockung, Anbauten oder Zusammenlegung im Bestand. Bei den Projekten im Bestand werden ausschließlich neu entstandene Wohneinheiten in der Statistik geführt.

Abbildung 3: Baugenehmigungen in Bochum 2018 und 2019



Die Anzahl an genehmigten Wohneinheiten ist nicht mit einer Baufertigstellungsziffer gleichzusetzen. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der Baugenehmigungen später oder gar nicht umgesetzt wird.

Bei dem geförderten Mietwohnungsbau liegen die durchschnittlichen Zahlen zwar noch unter den geplanten 200 Wohneinheiten, dies lässt sich aber insbesondere darauf zurückführen, dass die im Jahr 2017 beschlossene Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau noch nicht für die aktuell in Umsetzung befindlichen Entwicklungen greift. Auch hat der Wechsel von der Mietstufe 3 auf die Mietstufe 4 zu Verzögerungen auf Seiten der Investoren geführt.

Aufgrund der erforderlichen Zeitspannen für die Rahmen- bzw. Entwurfsplanung und das formalisierte Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bekommen diejenigen Projekte, für welche die Quotierung gilt, erst in den kommenden Jahren Planungsreife. In anderen Städten wurden nach Einführung der Quotierung ähnliche Erfahrungen gemacht.

Auch hat die heiß laufende Baukonjunktur zu Problemen bei Investoren geführt, die entsprechenden Bauaufträge zu wirtschaftlich zumutbaren Bedingungen, zu erteilen. Erfreulich hat sich im letzten Jahr jedoch die Zahl der öffentlich geförderten Modernisierungen im Bestand entwickelt: hier war ein starker Zuwachs zu verzeichnen.

3. Ausblick

Auch, wenn das Wohnbauflächenprogramm derzeit nicht aktualisiert wird, entwickeln sich Projekte weiter. Durch den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Nr. 958 - Querenburger Straße - im ersten Quartal 2020 wird der Baubeginn für die Einfamilienhäuser und die Geschosswohnungen kurzfristig erfolgen können. Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird auch geförderter Mietwohnungsneubau gemäß der vom Rat beschlossenen Quotierung errichtet. Ebenso ist die Vermarktung des ersten Bauabschnitts des OSTPARKS gestartet.

Anlagen: