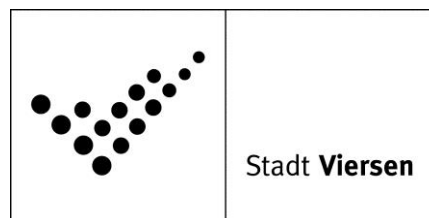


Öffentliche Sitzungsvorlage



Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 2014/0195/FB60

Aktenzeichen: FB60/Kr

Datum: 08.04.2014

Tagesordnungspunkt:

Kommunales Handlungskonzept Wohnen - hier: Umsetzungsprogramm 1. Phase

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	Zuständigkeit:
Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	06.05.2014	Vorberatung
Rat	13.05.2014	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und –planung empfiehlt:

Der Rat beschließt:

1. Das im Abschlussbericht (Institut InWIS) dokumentierte Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Viersen wird beschlossen.
2. Das in Vorlage 2014/0195/FB60 dargestellte Umsetzungsprogramm Phase 1 zum Handlungskonzept Wohnen wird vorbehaltlich der Bereitstellung der Mittel im Haushalt 2015 beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die in der Vorlage benannten notwendigen personellen und finanziellen Ressourcen für die unter Pkt. 2 beschlossenen Schritte aus dem Umsetzungsprogramm Phase 1 in den Haushaltsplanentwurf 2015 einzustellen.

Finanzielle und personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Maßnahme im Haushaltsplan veranschlagt:	Nein
Mitzeichnung des Stadtkämmerers erfolgt:	Ja
Personeller Mehrbedarf:	Ja

Finanzielle Auswirkungen einschl. Folgekosten:

(Haushaltsbelastung einschl. Folgekosten; Erläuterungen siehe unten.)

Personelle Auswirkungen:

(Personeller Aufwand/Stellenbedarf; Erläuterungen siehe unten.)

Beschlusskontrolle:

Beschlusskontrolle erforderlich: Nein

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 21.01.2014 wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung über den aktuellen Sachstand der Erarbeitung eines Handlungskonzeptes Wohnen sowie das weitere Vorgehen unterrichtet. Hierzu zählte u.a. der Hinweis auf eine gesonderte Veranstaltung am 21.02.2014, in der die Ergebnisse des Abschlussberichts (Entwurfassung) der breiten Öffentlichkeit, sowie den Rats- und Ausschussmitgliedern ausführlich vorgestellt und im Plenum diskutiert werden sollten (siehe Vorlagen-Nr. 2013/0068/FB60). IN der Sitzung am 21.01.2014 wurde dargestellt, dass die Ergebnisse der Diskussion mit in den endgültigen Abschlussbericht aufzunehmen sind.

In oben genannter Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt, das Handlungskonzept Wohnen (endgültiger Abschlussbericht) zur Beratung in die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 08.05.2014 sowie zur Beschlussfassung in die Ratssitzung am 13.05.2014 einzubringen.

Die Verwaltung erhielt außerdem den Auftrag, eine Vorlage zu erstellen, in der ein erster Vorschlag für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen aufgezeigt wird – Umsetzungskatalog 1. Phase mit Priorisierung und Ressourcendarstellung.

Der endgültige Abschlussbericht wurde den Fraktionen im Vorfeld der Sitzungstermine STEP am 06.05.2014 und Rat am 13.05.2014 übermittelt. Der Abschlussbericht wurde zudem ins RIS eingestellt.

In dieser Vorlage werden zunächst unter Punkt 1 die Inhalte und Ergebnisse der Veranstaltung am 12.02.2014 resümiert. Anschließend erfolgt unter Punkt 2 eine kurze Erläuterung zu den Handlungsempfehlungen im Abschlussbericht, da das Umsetzungsprogramm 1. Phase an diese Handlungsempfehlungen anknüpft. Im nachfolgenden Punkt 3 werden die Maßnahmen aufgeführt, die seitens der Verwaltung für ein Umsetzungsprogramm 1. Phase vorgeschlagen werden. Abschließend werden unter Punkt 4 die finanziellen und personellen Ressourcen gesondert dargestellt.

1. Resümee Umsetzungsauftakt am 21.02.2014

In der Veranstaltung *Umsetzungsauftakt Handlungskonzept Wohnen* am 21.02.2014 sind die Analyseergebnisse des Abschlussberichts, sowie die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen in gesonderten Vorträgen präsentiert worden. Ergänzt wurden diese Ausführungen aus dem Abschlussbericht durch gute Beispiele aus der Praxis, die deutlich machten, dass bereits gute Ansätze für die Umsetzung der Zielvorgaben aus dem Handlungskonzept in Viersen verfolgt werden, an die es anzuknüpfen gilt.

Der Viersener Ansatz zur Erarbeitung eines kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen wurde von Staatssekretär Gunther Adler, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen in seiner Ansprache sehr begrüßt: Herr Adler unterstrich die Notwendigkeit, wie in Viersen geschehen, gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren Strategien und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung des Wohnstandortes zu erarbeiten.

In der anschließenden Podiumsdiskussion wurde insbesondere die Frage diskutiert, welche Beteiligungsmodelle zu entwickeln seien, um möglichst alle relevanten Akteure am Wohnungsmarkt in den Umsetzungsprozess mit einzubeziehen. Hierzu wurde seitens der Wohnungswirtschaft vorgeschlagen, einen Trägerverein zu gründen, der die verschiedenen Wohnungsmarktakteure „vereint“ und in seinem Wirken – in Anlehnung an die Zielvorgaben und Maßnahmenvorschläge aus dem Handlungskonzept Wohnen – die Entwicklungen auf dem Viersener Wohnungsmarkt beobachtet, auswertet und steuernd agiert. Es gilt, gemeinsame Strategien zu entwickeln und Maßnahmenpakete sachlich und in ihrer Umsetzung zeitlich aufeinander abzustimmen. Der Vorschlag zur Gründung eines Trägervereins wurde in den nun vorliegenden Abschlussbericht aufgenommen

2. Abschlussbericht Handlungskonzept Wohnen - Handlungsempfehlungen

Der Abschlussbericht zum Handlungskonzept Wohnen enthält in Kapitel 9 Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung der kommunalen Wohnungspolitik. Die Handlungsempfehlungen beziehen sich auf sieben Handlungsfelder, die im Erarbeitungsprozess zum Handlungskonzept Wohnen identifiziert wurden. Die Handlungsfelder lauten im Einzelnen:

1. Neubau (Eigentum und Miete)
2. Bestand und Innenentwicklung (Eigentum und Miete)
3. Sozialer Wohnungsbau
4. Quartiersentwicklung
5. Wohnbauflächenentwicklung
6. Weiche Standortfaktoren
7. Verstetigung und Monitoring

Für die oben genannten Handlungsfelder wurden wiederum Leitziele sowie untergeordnete Feinziele formuliert, denen die einzelnen Maßnahmenvorschläge und (Leit-) Projekte zugeordnet sind.

Nach den vorliegenden Handlungsempfehlungen ist die Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen ein ambitioniertes und vielschichtiges Projekt, das erhebliche Anstrengungen in den nächsten Jahren voraussetzt. Andererseits ist offenkundig, dass die positive Weiterentwicklung des Wohnstandortes Viersen eine wesentliche und zentrale Vorbedingung für eine gute Entwicklung der Stadt Viersen darstellt. Das nachfolgend vorgestellte Umsetzungsprogramm umfasst daher ein erstes Paket mit ausgewählten Maßnahmen, die es nach Einschätzung der Verwaltung prioritär in der ersten Umsetzungsphase zu bearbeiten gilt. In der Folgezeit sind die weiteren Maßnahmen gestuft umzusetzen.

Das Umsetzungsprogramm berücksichtigt, dass für einen ausschließlich von der Verwaltung moderierten und organisierten Umsetzungsprozess keine ausreichenden Personal- und Finanzressourcen zur Verfügung stehen und darüber hinaus ein rein städtisch geführter Umsetzungsprozess inhaltlich ins Leere laufen würde.

Daher beinhaltet das von der Verwaltung erarbeitete Umsetzungsprogramm auch einen Vorschlag für ein Beteiligungsmodell für alle Akteure am Wohnungsmarkt, damit nicht nur die in unmittelbaren oder mittelbaren Einfluss der Stadt stehenden Wohnungsbereiche (etwa GMG,VAB) sondern alle Bereiche der Immobilienwirtschaft in den Umsetzungsprozess einbezogen werden. (siehe hierzu Maßnahmenvorschlag Förderverein unter Pkt. 3.7.1).

3. Maßnahmenvorschläge der Verwaltung für ein Umsetzungsprogramm 1. Phase

Bei den Maßnahmen und Projekten, die nachfolgend für ein Umsetzungsprogramm 1. Phase vorgeschlagen werden, handelt es sich um Maßnahmen, die nach Auffassung der Verwaltung vorrangig umzusetzen sind, um in einem ersten Schritt grundlegende Kommunikationsstrukturen zu schaffen und Instrumente zu erhalten, die für die Steuerung des Viersener Wohnungsmarktes unverzichtbar sind.

Um die Bedeutung der vorgeschlagenen Maßnahmen bewerten zu können, wird der Bezugsrahmen aufgezeigt, in den die Maßnahme einzuordnen ist: Hierzu gehört die Struktur des jeweiligen Handlungsfeldes mit Leit- und Feinzielen sowie die Benennung des Leitprojektes, das dem jeweiligen Handlungsfeld zugeordnet wurde.

3.1 Handlungsfeld Neubau (Eigentum und Miete)

3.1.1 Fortführung des Neubaus von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, um die vorhandene Nachfrage zu befriedigen und der Abwanderung einkommensstarker Haushalte entgegen zu wirken

Feinziele:

- 3.1.1.1 Gezielte Angebote für einkommensstärkere Haushalte in kleinen hochwertigen Baugebieten bzw. auf Nachverdichtungsflächen bereithalten
- 3.1.1.2 Einkommensschwächeren Haushalten die Wohneigentumsbildung und das Wohnen in Einfamilienhäusern ermöglichen
- 3.1.1.3 Gezielte Angebote für best ager und Senioren in Form von barrierefreien Eigenheimen und Eigentumswohnungen schaffen

Leitprojekt: barrierefreie Eigenheime – Design für alle

3.1.2. Wohnungsneubau von frei finanzierten Mietwohnungen mit modernen Ausstattungsqualitäten mit Fokussierung auf junge Familien, Paare mittleren Alters und Senioren

Feinziele:

- 3.1.2.1 Wohnungsneubau mit Fokus auf kleine Wohnflächen $\leq 60 \text{ m}^2$ und Wohnungen $\geq 80 \text{ m}^2$
- 3.1.2.2 Schaffung eines attraktiven, hochwertigen Angebots auf Standorten mit hoher Wohnqualität zur Gewinnung und Bindung von einkommensstärkeren Haushalten

3.1.3 Förderung und Erhalt der Lebensqualität im Alter sowie Sicherung ausreichender und bedarfsgerechter Angebote für das Wohnen im Alter

Feinziele:

- 3.1.3.1 Neubau altersgerechter Wohnungen zur Miete (ohne Serviceleistungen)

3.1.3.2 Neubau von barrierearmen und barrierefreien Eigenheimen mit guter Anbindung an Infrastrukturen

3.1.3.3 Neubau betreuter Wohnungen unter Berücksichtigung besonderer Qualitätsmerkmale

Die Feinziele im Handlungsfeld Neubau beziehen sich vornehmlich auf die zukünftigen Wohnungsbedarfe bestimmter Zielgruppen in einzelnen Teilsegmenten des Neubaus. Im Abschlussbericht Handlungskonzept Wohnen werden konkrete Kennzahlen (WE/a; Bauprojekte/a) für eine nachfragerechte Bedarfsdeckung bis 2025 benannt.

Maßnahmenvorschläge zu Neubau:

- Ausrichtung der städtischen Wohnbauflächenentwicklung (Stadt, VAB, GMG) an den zielgruppen – und bedarfsorientierten Kennzahlen, Steuerung insbesondere über kommunale Bauleitplanung
- Regelmäßiger Austausch über o.g. Kennzahlen und Neubautätigkeiten sowie Neubaustrategien zwischen Verwaltung und Wohnungsmarkakteuren sowie gemeinsame Strategieentwicklung, hierfür ist die Schaffung eines geeigneten **Beteiligungsmodells** erforderlich
⇒ siehe hierzu Maßnahmenvorschlag **Förderverein**, Handlungsfeld 3.7 Verstetigung und Monitoring
- Fortschreibung der Kennzahlen mittels **Wohnungsmarktbeobachtung**
⇒ siehe hierzu Maßnahmenvorschlag in Handlungsfeld 3.7 Verstetigung und Monitoring
- Controlling und Auswertung der Kennzahlen mittels **Umsetzungsmonitoring**
⇒ siehe hierzu Maßnahmenvorschlag in Handlungsfeld 3.7 Verstetigung und Monitoring
- Darstellung besonders marktgängiger Bauformen und Bautypen für Investoren und Bauherren

Dem Leitprojekt Barrierefreie Eigenheime lässt sich bereits ein konkretes Bauprojekt zuordnen. Das Baugebiet Kampweg / Karlstraße in Dülken entspricht diesem Leitgedanken und befindet sich bereits in der abschließenden Planphase. Das Projekt wird von der Verwaltung planungsrechtlich und erschließungstechnisch begleitet. Weitere Investorenprojekte befinden sich in der planerischen Vorbereitung (z.B. Oststraße, Viersen, Schiricksweg, Dülken).

3.2 Handlungsfeld Bestand und Innenentwicklung

3.2.1 Erneuerung des Bestands und bedarfsgerechte Anpassung an die Bedürfnisse aktueller und künftiger Nachfrager forcieren

Feinziele:

- 3.2.1.1 Modernisierungen auf unterschiedlichem Niveau umsetzen
- 3.2.1.2 Bedarfsgerechte Anpassung der Wohnungsbestände, um älteren Haushalten einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu gewährleisten
- 3.2.1.3 Attraktive Bestandsgebäude der Gründerzeit unter Berücksichtigung der Fördermöglichkeiten erhalten und durch gezielte Bewerbung in den Fokus der Nachfrage rücken.
- 3.2.1.4 Ergänzungen der Wohnungsangebote in integrierten Lagen durch Umbau und Ergänzung im Bestand
- 3.2.1.5 Rückbau bzw. Umbau nicht mehr marktgängiger Bausubstanz als Instrument der Marktberreinigung sowie zur Schaffung neuer Wohnbauflächen und städtebaulicher Qualitäten
- 3.2.1.6 Lagequalitäten in Bestandsquartieren durch Aufwertung des Wohnumfeldes erhöhen
- 3.2.1.7 Barrierefreie Anpassung der Wohnungsbestände an die Anforderungen älterer und behinderter Menschen durch minimalinvestive Maßnahmen bis hin zur Kernsanierung

Zu den o.g. Feinzielen werden im Abschlussbericht ebenfalls bedarfsorientierte Kennzahlen (WE / a) benannt (analog zu den Feinzielen im Handlungsfeld Wohnungsneubau).

Maßnahmenvorschläge zu Bestandserneuerung und bedarfsgerechter Anpassung:

- Aufbau einer kommunalen **Wohnungsmarktbeobachtung** (Datenerhebung Neubau, Bestandsentwicklung, Datenpflege, Auswertung und Berichtswesen)
⇒ siehe hierzu auch: Maßnahmenvorschlag in Handlungsfeld 7 Verstetigung und Monitoring
- Entwicklung eines **Umsetzungsmonitorings** für das Handlungskonzept Wohnen
⇒ siehe hierzu auch: Maßnahmenvorschlag in Handlungsfeld 7 Verstetigung und Monitoring
- Einstieg der GMG in das Handlungsfeld Rückbau bzw. Umbau nicht mehr marktgängiger Bausubstanz (Re-Development) zum Beispiel im Historischen Stadtkern Dülken
- Entwicklung eines Instrumentariums zur Identifizierung von sanierungsbedürftigen Quartieren und/oder (Einzel) Immobilien (Stadtteilbezogenes Screening)
- Entwicklung eines Aktivierungskonzeptes
- Fortführung von Projekten wie z.B. Entwicklung Südstadt und Historischer Stadtkern Dülken
- „Sanierungs-Lotse“ auf gesamtstädtischer Ebene (in Zusammenspiel mit **Beratungsnetzwerk IdEE** auf Quartiersebene (Südstadt) realisierbar (zu IdEE-Beratungsnetzwerk: siehe Maßnahmenvorschlag zu Leitziel 3.2.2.1).
- Beteiligung der Stadt Viersen am Landesprogramm **Flächen.Pool NRW** (geförderte Perspektivenbeschreibung und Planungsentwicklung für Brachflächen oder Problemlagen unter Einbeziehung der Eigentümer)

3.2.2 Modernisierung und Sensibilisierung privater Eigentümer zur Erhöhung des Investitionswillens in den Wohnungsbestand

Feinziel:

3.2.2.1 Etablierung eines wohnungswirtschaftlichen Beraterpools, im Sinne von IdEE- Innovation durch Einzeleigentümer zur Verstetigung der Prozesse

Leitprojekt: Etablierung eines wohnungswirtschaftlichen Beraterpools, im Sinne von IdEE- Innovation durch Einzeleigentümer zur Verstetigung der Prozesse in der Südstadt

Maßnahmenvorschlag zu Modernisierung und Sensibilisierung privater Eigentümer:

- Für eine Optimierung der bereits in der Südstadt angebotenen Immobilienberatung ist zu prüfen, welche Vorteile die Etablierung eines Beraterpools im Sinne des Beratungsansatzes IdEE (Innovation durch EinzelEigentümer), initiiert durch das Land NRW sowie Haus & Grund haben könnte und wie die vorhandenen Beratungsstrukturen in der Südstadt im Sinne von IdEE ergänzt werden könnten.

3.3 Handlungsfeld Sozialer Wohnungsbau

3.3.1 Sicherung und Ergänzung des preisgünstigen Wohnraums – Schaffung von zielgruppen-gerechten Wohnungsangeboten im Neubau und Bestand

Feinziele:

3.3.1.1 Neubau von preisgebundenen Wohnungen für Single- Zweipersonen- und Familienhaushalte (bis 60 qm > 80 qm)

3.3.1.2 Neubau von öffentlich geförderten Reihenhäusern (Mieteinfamilienhäuser) zur Erhöhung des Angebots an familiengerechten Wohnungsangeboten

3.2.1.3 Neubau von öffentlich geförderten Eigenheimen

Zu den Feinzielen 3.3.1.1 und 3.3.1.3 werden im Abschlussbericht ebenfalls bedarfsorientierte Kennzahlen (WE / a) benannt (analog zu Feinzielen in den Handlungsfeldern Wohnungsneubau; Wohnungsbestand und Innenentwicklung).

Maßnahmenvorschläge zu Sicherung und Ergänzung des preisgünstigen Wohnraums:

- Direktansprache der Wohnungsbaugesellschaften mit dem Ziel, dem Handlungskonzept Wohnen entsprechende Neubaumaßnahmen bzw. Bestandsentwicklungen noch stärker zu forcieren
- Vernetzung der Daten aller Akteure, um einen umfassenden Überblick über die Entwicklungen und Veränderungen in den jeweiligen Segmenten zu gewinnen

3.3.2: Vermeidung von zu hohen Unterkunftskosten aufgrund zu hoher Energiekosten

Feinziele:

- 3.3.2.1 Gezielte energetische Erneuerung von Bestandsgebäuden unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel
- 3.3.2.2 Einführung eines Klimabonus bzw. eines Mietspiegels mit dem Merkmal „energetische Sanierung“

Maßnahmenvorschläge:

- Keine Maßnahmenvorschläge für Umsetzungsprogramm 1. Phase

3.4 Handlungsfeld Quartiersentwicklung

3.4.1 Das Wohnquartier als strategische Handlungsebene erkennen und eine ganzheitliche Stärkung anstreben

Feinziele:

- 3.4.1.1 Entwicklung von Quartiersstrategien zur Förderung des generationsübergreifenden Wohnens und der Stärkung von Nachbarschaften z.B. im Quartier /Mikrolage Düpp/Donk
- 3.4.1.2 Vernetzung der quartiersrelevanten Akteure z.B. im Rahmen von Informationsveranstaltungen in Quartieren; Möglichkeiten des altersgerechten oder energieeffizienten Umbaus von Eigenheimen und Wohnungen, Fördermöglichkeiten durch Land, KfW etc.

Maßnahmenvorschläge zu Quartiersentwicklung:

- Zunächst genauere Analyse des Quartiers Düpp/Donk und „Beobachtung“ der Quartiersentwicklung, um Bedarfslage zu ermitteln
- Fortsetzung der Energieberatung in den Fördergebieten Historischer Stadtkern Dülken sowie Südstadt unter Wahrung bzw. Erweiterung der vorhandenen Netzwerke

3.4.2 Leitziel: Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausquartieren – Handlungsalternativen für Eigentümer und Anreize zum Erwerb von Bestandshäusern

Feinziele:

- 3.4.2.1 Identifizierung von Quartieren, in denen sich eine parallele Alterung von Wohnungsbestand und Bewohnern vollzieht
- 3.4.2.2 Erhalt der Kommunikationsstruktur mit Wohnungsmarktextperten zur kontinuierlichen Beobachtung der Vermarktungsperspektiven von älteren Eigenheimen
- 3.4.2.3 Nachfragestimulierung bei deutlicher Abschwächung der Nachfrage im Rahmen von Öffentlichkeitsarbeit und gezielten Programmen
- 3.4.2.4 Zugehende Beratung, die Handlungsalternativen für ältere Eigenheimbesitzer aufzeigt; Kleinteilige Unterstützungsangebote für ältere Bewohner in peripheren Randlagen der Stadt Viersen

Leitprojekt: Gezielte Unterstützung des Generationenwechsels im Quartier Donker Weg

Maßnahmenvorschläge zu Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausquartieren

- Das Quartier Düpp/Donk in Viersen wurde als potenzielles Quartier ermittelt, in dem sich eine parallele Alterung von Wohnungsbestand und Bewohnern vollziehen könnte. Die Verwaltung schlägt vor, zunächst eine genauere Analyse des Quartiers Düpp/Donk vorzunehmen und die Quartiersentwicklung zu beobachten (siehe hierzu auch: Maßnahmenvorschlag zu Leitziel 3.4.2). Bei Bedarf: Umsetzung des Leitprojektes: Gezielte Unterstützung des Generationenwechsels im Quartier Düpp / Donk
- Maßnahmenvorschlag zu Feinziel 3.4.2.2: ⇒ siehe hierzu Maßnahmenvorschlag für **Aufbau von geeigneten Kommunikationsstrukturen für die Umsetzungsbegleitung** in Handlungsfeld 3.7 Verstetigung und Monitoring

3.5. Wohnbauflächenentwicklung

3.5.1 Bedarfsgerechtes Wohnbauflächenangebot in den einzelnen Stadtteilen bereithalten

Feinziele:

- 3.5.1.1 Fokussierung auf Innenentwicklungspotenziale unter Berücksichtigung von Umnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten
- 3.5.1.2 Flächenvergabe als Konzeptvergabe zur nachfrage- und zielgruppengerechten Entwicklung von Flächenpotenzialen

Maßnahmenvorschläge zu Wohnbauflächenentwicklung:

Erfassung potenzieller Wohnbauflächen, Pflege und Fortschreibung der erhobenen Daten
 ⇒ siehe hierzu auch: Maßnahmenvorschlag **Wohnungsmarktbeobachtung** in Handlungsfeld 3.7 Verstetigung und Monitoring

- Erstellen von Steckbriefen für die einzelnen Wohnbauflächen unter besonderer Berücksichtigung der Zielgruppen und Planungsbesonderheiten
 ⇒ siehe hierzu auch Handlungsvorschlag **Wohnungsmarktbeobachtung** in Handlungsfeld 3.7
- Verschneiden der Flächenpotenziale mit Bedarfszahlen / Zielgruppen
 ⇒ siehe hierzu auch: Maßnahmenvorschlag **Wohnungsmarktbeobachtung** in Handlungsfeld 3.7
- Stadtteilanalyse (um bedarfsgerechte Verteilung der WE (Kennzahlen /a) auf die Stadtteile sicherzustellen)
- Entwicklung eines Kriterienkatalogs zur Bewertung der Flächen (Umsetzungsprioritäten)
- Erstellung Prioritätenliste Bauleitplanung
- Verschneidung der Daten mit einem noch zu installierenden Berichtswesen
 ⇒ siehe hierzu auch: Maßnahmenvorschlag zu **Umsetzungsmonitoring** in Handlungsfeld 3.7
- Flächenvergabe als Konzeptvergabe
 Für die Entwicklung von Wohnbauflächen, bei denen eine bauleitplanerische Steuerung erforderlich wird, ist seitens des Investors der Nachweis über eine nachfrage- und zielgruppenorientierte Entwicklung der Fläche – entsprechend dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Viersen - zu erbringen

Feinziel Flächenvergabe als Konzeptvergabe wird bereits bei der Wohnbauflächenentwicklung Schiricksweg, Dülken verfolgt.

3.5.2 Leitziel: Erhöhung der Markttransparenz über langfristige Wohnbauflächenpotenziale

Feinziel:

3.5.2.1 Schaffung einer besseren Markttransparenz mithilfe eines Baulückenkatasters

Leitprojekt: Entwicklung eines Baulückenkatasters

Maßnahmenvorschläge zu Erhöhung der Markttransparenz:

- Datenbank anlegen und pflegen
⇒ siehe hierzu auch: Maßnahmenvorschlag **Wohnungsmarktbeobachtung** in Handlungsfeld 3.7
- Investorenplattform erstellen

3.6. Weiche Standortfaktoren

3.6.1 Verbesserung des Images als Wohnstandort mithilfe der Schaffung von innovativen Wohnangeboten und der Verknüpfung mit stadtentwicklungspolitischen Fragen

Feinziele:

3.6.1.1 Bessere Hervorhebung der vorhandenen Wohnqualitäten in Viersen – Umsetzung im Stadtmarketing Plattform Wohnen in Viersen

3.6.1.2 Umsetzung städtebaulicher Projekte mit Pilotfunktion

Leitprojekt: Klimaschutzsiedlung

Maßnahmenvorschläge zu Weiche Standortfaktoren:

Dachmarke „Wohnstandort Viersen“ entwickeln

Diese Entwicklung einer Dachmarke Wohnstandort Viersen sollte im Interesse aller Wohnungsmarktakteure liegen und ist daher auch gemeinsam mit diesen zu entwickeln

⇒ siehe hierzu: Maßnahmenvorschlag zu **Verstetigung von Kommunikationsstrukturen** im Handlungsfeld 3.7 Verstetigung und Monitoring

- Investorenplattform erstellen (analog zu Maßnahmenvorschlag zu Leitziel 3.5.2)
- Das Leitprojekt Klimaschutzsiedlung wird bereits durch ein konkretes Vorhaben der GWG in Viersen an der Oststraße realisiert.

3.7. Verstetigung und Monitoring

3.7.1 Langfristige lokale Verankerung herstellen

Feinziel:

3.7.1.1 Verstetigung von Kommunikationsstrukturen für die Umsetzungsbegleitung des Handlungskonzeptes Wohnen

Maßnahmenvorschläge zu Verstetigung und Monitoring:

- Fördervereinsgründung zur Entwicklung des Wohnstandortes Viersen
Mögliche Aufgaben Förderverein: Informations-, Diskussionsplattform für Austausch über Kenndaten, Entwicklungen am Wohnungsmarkt, Entwicklung einer Dachmarke „Wohnstandort Viersen“ zur besseren Vermarktung des Wohnstandortes, Eigentümeraktivierung, Entwicklung von Entwicklungsstrategien

Struktur Förderverein: aufbauend auf bisherigen Strukturen mit Projektgruppe (relevante Wohnungsmarktakteure u.a. GMG, VAB, weitere Wohnungsbaugesellschaften, Investoren, Projektentwicklern, Mieterbund, Geldinstitute, Makler, Architekten, Kreishandwerkerschaft, Haus & Grund), Politik, Kernteam (verwaltungsinterner Steuerungskreis; FB 40, 60; 70), u.a.; Projektleitung FB 60

3.7.2: Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung

Feinziele:

3.7.2.1 Aufbau kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

3.7.2.2 Leerstandserhebung als mittelfristig zusätzlicher Baustein der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung

Maßnahmenvorschläge zu Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung:

- Aufbau eines jährlichen Wohnungsmarktmonitorings (und Entwicklung einer Wohnungsmarktberichterstattung im Turnus von drei Jahren)
- Beitritt zum Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB), einer Initiative der NRW Bank zur Unterstützung Kommunaler Wohnungsmarktbeobachtung
- Fortschreibung der Erkenntnisse aus dem Zensus, ggf. Fortführung der Leerstandserhebung

3.7.3 Leitziel: Umsetzungsmonitoring des Handlungskonzeptes Wohnen

Feinziel:

3.7.3.1 Monitoring der Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen

Maßnahmenvorschlag zu Umsetzungsmonitoring:

- Entwicklung eines Umsetzungsmonitorings für das Handlungskonzept Wohnen (Erfolgskontrolle der Umsetzung: Umsetzungsfortschritt, Ziel- und Maßnahmendokumentation, und –überprüfung)

3.8 Fazit Maßnahmenvorschläge

Bereits im Erarbeitungsprozess zum Handlungskonzept Wohnen konnten erste Erfolge in Bezug auf die Umsetzung bzw. Planung konkreter Wohnbauprojekte im Sinne des Handlungskonzeptes Wohnen erzielt werden. So wurde das Projekt Hofgarten-Appartements in Viersen entsprechend der ermittelten Nachfragebedarfe neu ausgerichtet- Für das Projekt Schiricksweg in Dülken wurde seitens des Investors eine Markt- und Standortanalyse beauftragt.

Diese positiven Projektentwicklungen sind nicht zuletzt auf die verbesserten Kommunikationsstrukturen in der Erarbeitungsphase zum Handlungskonzept Wohnen zurückzuführen. In diesem Zusammenhang sind auch die guten, direkten Kontakte zum Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW) zu erwähnen. Vertreter des MBWSV NRW haben den Erarbeitungsprozess zum Handlungskonzept Wohnen, z.B. durch regelmäßige Teilnahme an den Projektgruppensitzungen, intensiv begleitet.

Aufgrund der positiven Erfahrungen mit verbesserten Kommunikationsstrukturen in der Erarbeitungsphase stehen der Aufbau und die Verstetigung geeigneter Kommunikationsstrukturen in der ersten Umsetzungsphase im Vordergrund.

Zahlreiche der unter Pkt. 3.1 bis 3.7 aufgeführten Maßnahmenvorschläge lassen sich subsumieren unter den Maßnahmen **Verstetigung der Kommunikationsstrukturen, Wohnungsmarktbeobachtung und Umsetzungsmonitoring**, die es daher nach Auffassung der Verwaltung vorrangig in einem ersten Schritt umzusetzen gilt.

Dabei geht es im Wesentlichen darum, geeignete Strukturen und Methoden zu entwickeln, die eine Fortschreibung der nunmehr vorliegenden Erkenntnisse sicherstellen. Zentrale Voraussetzung ist weiterhin, dass diese Erkenntnisse allen Akteuren der Wohnungswirtschaft zur Verfügung stehen und auf dieser Basis gemeinsam die notwendigen Konzepte entwickelt werden. Aus diesen Notwendigkeiten ergeben sich die unter Pkt. 4 aufgeführten finanziellen und personellen Bedarfe

4. Darstellung der finanziellen/personellen Auswirkungen:

(Detaillierte Darstellung der finanziellen/personellen Auswirkungen auf Haushalts-, Finanz- und Stellenplan.)

Eine intensive und zielgerichtete Umsetzung des Handlungskonzeptes ist ohne finanzielle und personelle Ressourcen nicht zu leisten.

Für die Umsetzungsbegleitung Handlungskonzept Wohnen ist innerhalb der Verwaltung eine ½ Stelle zusätzlich im Stellenplan 2015 einzurichten. Die Stelle wird benötigt, um die erforderlichen Arbeitsschritte und Projekte initiieren, betreuen bzw. bearbeiten zu können (z.B. Wohnungsmarkt-beobachtung, Aufbau eines Umsetzungsmonitorings, Unterstützung / inhaltliche und organisatorische Vor- und Nachbereitung Termine Förderverein). Das Stellenprofil und die notwendigen Qualifikationen sind für die Stellenplanberatung durch die Verwaltung detailliert darzustellen.

Für den städtischen Finanzierungsanteil Förderverein sind in den städtischen Haushalt 2015 20.000 € einzustellen, In der Annahme, dass sich die Vereinsbeiträge Dritter in den Folgejahren aufgrund steigender Mitgliederzahlen, erhöhen werden, sind für die Haushaltsjahre 2015 bis 2019 steigende Einnahmepositionen im städtischen Haushalt vorzusehen. Ähnlich wie beim Förderverein für das Gewächshaus für Jungunternehmen wird erwartet, dass sich durch stetiges Wachsen der Anzahl der Vereinsmitglieder der Stadtanteil in den Folgejahren verringert. Die Einnahmepositionen im städtischen Haushalt sind deshalb zunächst im HH-Jahr 2015 mit 5.000 € zu veranschlagen und bis zum Jahr 2019 um 2.500 €/a auf 12.500 € zu erhöhen.

Für die Erarbeitung von Studien, Gutachten, Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung, Aufbau eines Umsetzungsmonitorings sind zusätzliche Haushaltsmittel in Höhe von 25.000 €/a.in den Haushaltsjahren 2014 bis 2019 in den Haushalt einzustellen.

gez.

Z e n s e s
Technischer Beigeordneter