

Beschlussvorlage der Verwaltung Nr.: 20241140

Status: öffentlich

Datum: 03.05.2024

Verfasser/in: 61 22

Fachbereich: Amt für Stadtplanung und Wohnen

Bezeichnung der Vorlage:

Handlungskonzept Wohnen Bochum 2024

Beschlussvorschriften:

Beratungsfolge:

Gremien:	Sitzungstermin:	Zuständigkeit:
Bezirksvertretung Bochum-Wattenscheid	04.06.2024	Anhörung
Bezirksvertretung Bochum-Nord	11.06.2024	Anhörung
Bezirksvertretung Bochum-Ost	12.06.2024	Anhörung
Bezirksvertretung Bochum-Mitte	13.06.2024	Anhörung
Bezirksvertretung Bochum-Südwest	19.06.2024	Anhörung
Ausschuss für Strukturentwicklung, Digitalisierung und Europa	20.06.2024	Vorberatung
Ausschuss für Planung und Grundstücke	25.06.2024	Vorberatung
Bezirksvertretung Bochum-Süd	25.06.2024	Anhörung
Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales	02.07.2024	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	28.08.2024	Vorberatung
Rat	05.09.2024	Entscheidung

Kurzübersicht:

Das derzeit gültige, im November 2017 politisch beschlossene Handlungskonzept Wohnen (vgl. Vorlage Nr. 20171993) basiert auf Daten aus den Jahren 2015/2016. Aufgrund seiner Bedeutung als maßgeblicher wohnungspolitischer Handlungsrahmen der Stadt Bochum war eine Evaluation und Fortschreibung des Konzeptes angezeigt. Ab Herbst 2022 wurde das vorliegende Konzept im Rahmen eines breit angelegten Prozesses mit gutachterlicher Unterstützung erarbeitet. Die Evaluation attestiert gute Erfolge bei der Intensivierung der Wohnungsbautätigkeit in Neubau und Bestand im betrachteten Zeitraum 2018 bis 2022. Auf der Grundlage fundierter Analysen sowie der Prognose von Haushalten und Neubaubedarf wird die Fortführung bewährter wohnungspolitischer Maßnahmen sowie die Initiierung ergänzender Maßnahmen vorgeschlagen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bochum beschließt das vorliegende Handlungskonzept Wohnen Bochum, welches die wohnungspolitische Strategie zur Entwicklung des Wohnstandortes Bochum fortschreibt (vgl. Anlage 1).
2. Da die Wohnraumschaffung mittels Innenentwicklung zukünftig ein noch stärkeres Gewicht bekommen soll, hat die Verwaltung als gesonderten Teil der Fortschreibung die Erstellung einer Potenzialanalyse beauftragt (vgl. Anlage 2). Der Rat der Stadt Bochum nimmt diese zur Kenntnis.
3. Die Konzepterstellung wurde in einen breiten Beteiligungsprozess eingebettet. In der Öffentlichkeitsbeteiligung kamen insgesamt gut 500 Beiträge zusammen, welche inhaltlich geclustert und kommentiert wurden (vgl. Anlage 3). Der Rat der Stadt Bochum nimmt diese zur Kenntnis.
4. Der Rat der Stadt Bochum beauftragt die Verwaltung damit, die 18 Maßnahmen des Handlungskonzeptes Wohnen umzusetzen (vgl. Anlage 1, Kap. 6):
 - 6.1.1 Mehr geförderter Wohnungsbau
 - 6.1.2 Neubaukosten senken
 - 6.2.1 Identifizierung von Wohnbauflächen für seniorenrechtliches Wohnen
 - 6.2.2 Förderung inklusiver Wohnungsbauprojekte
 - 6.3.1 Optimierung der kommunalen Bodenbevorratung
 - 6.4.1 Aufstellung eines Innenentwicklungsprogramms
 - 6.4.2 Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung im Dachgeschoss
 - 6.5.1 Beratungsangebot für Wohnprojekte und Baugruppen
 - 6.5.2 Leitfaden für die Initiierung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen
 - 6.5.3 Vorhaltung geeigneter Flächen für gemeinschaftliche Wohnformen
 - 6.6.1 Fortschreibung des Wohnbauflächenprogramms
 - 6.6.2 Urbanes Wohnen für Familien
 - 6.6.3 Mitarbeiterwohnen
 - 6.7.1 Fortführung des Modernisierungsprogramms
 - 6.7.2 Erlass einer Wohnraumschutzsatzung
 - 6.8.1 Fortführung der Allianz für Wohnen
 - 6.8.2 Verbesserte Informationsangebote
 - 6.8.3 Verbesserte BeteiligungsangeboteGgf. zur Umsetzung erforderliche Ressourcen (Finanzen/Personal) sind jeweils in den vorgenannten maßnahmenbeschreibenden Kapiteln im Handlungskonzept Wohnen aufgeführt. Die notwendigen zusätzlichen Mittel zur Umsetzung der Maßnahmen sind in die Haushaltsberatungen einzubringen.
5. Der Rat der Stadt Bochum beschließt eine Neufassung der Quotierungsregelung in folgendem Wortlaut:
 - (1) *Der Neubau von geförderten Wohnungen ist erforderlich, um bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum in Bochum zu sichern. Wenn nicht im Einzelfall zu beschließende stadtplanerische oder liegenschaftliche Gründe dagegensprechen, sind innerhalb des Plangebietes auf städtischen Flächen mindestens 40 %*

der Geschossfläche nach Absatz 4 sowie bei nicht-städtischen Flächen, für die seitens der Stadt Baurecht geschaffen wird, mindestens 30 % der Geschossfläche nach Absatz 4 im geförderten Wohnungsbau zu errichten. Dabei sind die jeweils geltenden Förderrichtlinien Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen (FRL öff Wohnen NRW) einzuhalten.

- (2) Die Quotierung gilt bei baulichen Entwicklungen sowohl mit ausschließlicher Wohnnutzung als auch mit einer Kombination von Wohnnutzungen und weiteren Nutzungen. Sie ist durch die Herstellung öffentlich geförderter Mietwohnungen und/oder öffentlich geförderter Mieteinfamilienhäuser zu erfüllen. Vorbehaltlich landesrechtlicher Förderbestimmungen sind die nach der Quotierung geförderten Wohneinheiten an Haushalte der Einkommensgruppe A zu vermieten.*
- (3) Städtische Flächen sind dann von der Quotierung ausgenommen, wenn im Plangebiet insgesamt weniger als 1.000 m² Geschossfläche nach Absatz 4 realisiert werden kann und diese ausschließlich in Form von Wohnangeboten zur individuellen Eigentumsbildung umgesetzt wird. Nicht-städtische Flächen sind dann von der Quotierung ausgenommen, wenn innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insgesamt weniger als 1.000 m² Geschossfläche nach Absatz 4 realisiert werden kann.*
- (4) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen, die überwiegend dem Wohnen dienen, zu ermitteln.*

Begründung:

Das Handlungskonzept Wohnen setzt den Rahmen für die strategische Wohnraumentwicklung in der Stadt Bochum. Mit dem Handlungskonzept Wohnen 2016/2017 und den in der Zwischenzeit initiierten Maßnahmen konnte eine Evaluation erstellt werden. Für die Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen wurden zudem gleich zu Beginn des Prozesses acht Vertiefungsthemen definiert, die besondere Relevanz für die Entwicklung des Bochumer Wohnungsmarktes haben und gesondert zu untersuchen waren (vgl. Anlage 1). Auf beiden Bausteinen aufbauend wurde ein Handlungsprogramm mit Maßnahmenempfehlungen für die Vertiefungsthemen entwickelt. Das Konzept wurde in Regie des Büros empirica in Kooperation mit dem Büro ZebraLog (jeweils Niederlassung Bonn) erarbeitet.

Da ein besonderer Fokus der Wohnraumneuschaffung in Bochum künftig auf der Innenentwicklung liegen soll, wurde gesondert die Erstellung einer Potenzialanalyse für Wohnraumschaffung durch Bestands- und Quartiersentwicklung beauftragt (vgl. Anlage 2). Ziel war es, kleinteilige Potenziale für die Wohnraumschaffung in Bochum zu identifizieren sowie eine Quartiertypisierung für Bochum zu entwickeln. In drei bereits nachverdichteten Quartieren wurde die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner mit den umgesetzten Maßnahmen untersucht, um daraus Schlüsse für künftige Maßnahmen der Innenentwicklung zu ziehen. Mit der Erstellung der Potenzialanalyse wurde das Büro REICHER HAASE ASSOZIIERTE (Dortmund) in Zusammenarbeit mit InWIS Forschung & Beratung (Bochum) beauftragt. Die Ergebnisse der Analyse sind in das Handlungskonzept Wohnen eingeflossen.

Meilensteine im Erstellungsprozess

Die Evaluation und Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde im Zeitraum von Oktober 2022 bis April 2024 erarbeitet und in einen breiten Beteiligungsprozess eingebettet. Wichtige Meilensteine waren:

- Auftaktsitzung sowie fünf reguläre Sitzungen des Begleitgremiums (Auftritt im September 2022, reguläre Sitzungen im Januar, Mai, August und Dezember 2023 sowie Februar 2024)
- Zukunftsforum zum Handlungskonzept Wohnen Bochum mit niedrigschwelligen Beteiligungsangeboten:
 - 1. Onlinebeteiligung mit Fragen zu den Vertiefungsthemen des Handlungskonzeptes (vom 25. Mai bis 15. Juni 2023) sowie
 - inhaltlich deckungsgleiche Vor-Ort-Veranstaltung "Dialogmarkt" am 2. Juni 2023 (Rotunde Bochum)
- "Allianzwerkstatt" am 13. September 2023 (KoFabrik) zur Beteiligung der Allianz für Wohnen Bochum an der Erarbeitung des Handlungsprogramms
- 2. Onlinebeteiligung zwecks finaler Beteiligung zum Handlungsprogramm des im Entwurf vorliegenden Handlungskonzeptes Wohnen (vom 7. März bis 5. April 2024)

Das Begleitgremium war interdisziplinär besetzt und diente der Qualitätssicherung des Prozesses (vgl. Vorlage Nr. 20221134). Die Hinweise aus diesem Kreis sowie die Beiträge der Akteurinnen und Akteure der Bochumer Allianz für Wohnen und der Bürgerinnen und Bürger sind in die Weiterentwicklung des Konzeptes eingeflossen.

Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden gesondert aufbereitet um zu verdeutlichen, was sich in welcher Form im Handlungskonzept oder anderen Veröffentlichungen der Stadt Bochum wiederfindet (vgl. Anlage 3). Die Onlinebeteiligung wurde über die Plattform *zukunft-wohnen-bochum.de* durchgeführt. Dort sind zudem auch der Dialogmarkt und die Allianzwerkstatt dokumentiert. Die Plattform bleibt bis zur Beschlussfassung des Konzeptes online.

Inhaltlicher Fokus und wesentliche Aussagen des Handlungskonzeptes Wohnen

Die Evaluation nahm die im Zeitraum von 2018 bis 2022 initiierten Maßnahmen des 2017 beschlossenen Handlungskonzeptes Wohnen in den Blick. Der Gutachter bescheinigt der Stadtverwaltung gute Erfolge bei der Umsetzung der Maßnahmen.

Im Frühjahr 2023 hat die Stadt Bochum Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung 2023 bis 2035 in Bochum erstellt, die dafür erforderliche Setzung von Annahmen wurde durch empirica begleitet und fachlich eingeordnet (vgl. Vorlage Nr. 20231196). Auf dieser Grundlage hat empirica eine Haushalts- sowie Nachfrageprognose für Bochum gerechnet. Die Haushaltsprognose beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Privathaushalte, die Nachfrageprognose den Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum im vorgenannten Zeitraum. Für das von der Verwaltung als Grundlage für künftige Planungen ausgewählte „Bevölkerungsszenario 2035“ (vgl. ebendort) hat der Gutachter die Nachfrage mit rd. 800 Wohneinheiten jährlich ermittelt. Die für das Handlungskonzept Wohnen 2017 errechnete Bedarfzahl gilt somit weiterhin.

Ein besonderer inhaltlicher Fokus lag, wie eingangs erwähnt, auf der Innen- und Quartiersentwicklung. Die Schaffung neuen Wohnraums soll bis 2035 zu mindestens 50 % über die Innenentwicklung gelingen. Dies schließt sowohl eine kleinteilige Bestandsentwicklung (Umnutzung von Räumlichkeiten in bestehenden Wohngebäuden bzw. Wohn- und Geschäftshäusern, Dachgeschossausbau etc.) als auch eine großflächige Konversion brachgefallener Flächen zu neuen Wohnquartieren ein.

Für die im Folgenden aufgeführten Vertiefungsthemen wurden fundierte Analysen durchgeführt sowie Ziele und Maßnahmenvorschläge entwickelt:

- Kostengünstiges Wohnen (vgl. Kapitel 5.1 (Ausgangssituation/Handlungsbedarfe) bzw. Kapitel 6.1 (Handlungsempfehlungen))
- Seniorengerechtes und inklusives Wohnen (vgl. Kapitel 5.2 bzw. 6.2)
- Umgang mit städtischen Flächen (vgl. Kapitel 5.3 bzw. 6.3)
- Innen- und Quartiersentwicklung (vgl. Kapitel 5.4 bzw. 6.4)

- Gemeinschaftliche Wohnformen (vgl. Kapitel 5.5 bzw. 6.5)
- Bebauungstypen und -dichte im Neubau (vgl. Kapitel 5.6 bzw. 6.6)
- Bestandentwicklung (vgl. Kapitel 5.7 bzw. 6.7)
- Information und Beteiligung (vgl. Kapitel 5.8 bzw. 6.8)

Modifizierung der Quotierung

Bei Wohnbauentwicklungen wird eine Anhebung des im geförderten Wohnungsbau zu realisierenden Anteils auf mindestens 40 % (zuvor: 30 %) der Geschossfläche für städtische Flächen sowie auf mindestens 30 % (zuvor: 20 %) der Geschossfläche für nicht-städtische Flächen, für welche die Stadt Baurecht schafft, vorgeschlagen. Ergänzend sind inhaltliche Konkretisierungen und Anpassungen der Bagatellgrenzen erfolgt.

Die vorgenannten neuen Quotierungen sollen für alle Wohnbauflächen gelten, für welche zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde sowie für Flächen in städtischem Eigentum, die noch nicht vermarktet wurden. Im Falle bereits im Verfahren befindlicher Flächenentwicklungen nimmt die Verwaltung Einzelfallprüfungen vor. Die Verwaltung möchte des Weiteren prüfen, ob die Quotierungsbestimmungen auch Vorhaben, für welche eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus gemäß § 31 Abs. 3 BauGB erteilt werden soll, rechtssicher auferlegt werden können (vgl. Kapitel 6.1.1). Ist dies nicht der Fall, soll im Austausch mit den jeweiligen Bauherren darauf hingewirkt werden, dass freiwillig ein Anteil an gefördertem Wohnungsbau realisiert wird.

Die Anpassung der Quotierung bildet allerdings nur einen Baustein zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus. Auch im Bestand ist eine weitere Forcierung der bisherigen Anstrengungen notwendig, beispielsweise durch den Ankauf von Belegungsbindungen sowie die geförderte Modernisierung. Letztere kann dazu beitragen, dass Bestände mit zeitnah auslaufender Bindung qualitativ aufgewertet und mit in diesem Zuge novellierter Bindung dem geförderten Bestand erhalten bleiben. Frei finanziert errichtete Wohnungsbestände können mittels einer geförderten Modernisierung neu in die Bindung kommen.

Die vorgenannten Maßnahmen sollen in Summe dazu beitragen, möglichst 300 bewilligte geförderte Wohneinheiten pro Jahr durch Neubauten sowie zusätzliche Bindungen im Bestand zu erzielen. Letztere können durch eine geförderte Modernisierung oder den Erwerb von Bindungen für bislang freifinanzierte Wohnungsbestände generiert werden. Voraussetzung für sämtliche Maßnahmen der Wohnraumförderung ist eine entsprechende Mittelbereitstellung durch das Land Nordrhein-Westfalen. Die Nachfrage nach Mitteln der Wohnraumförderung hat seit 2023 landesweit deutlich zugenommen, was neben den kontinuierlich verbesserten Förderbedingungen auch auf die im Zuge der Baukrise gestiegenen finanziellen Herausforderungen zurückzuführen sein dürfte.

Einordnung der Ergebnisse angesichts der gegenwärtigen Baukrise

Mit Blick auf die Neubaunachfrage ist es wichtig zu betonen, dass es sich um eine von empirica rechnerisch ermittelte Zahl handelt, die auf Grundlage getroffener Annahmen den künftigen Bedarf beschreibt. Aufgrund der aktuellen Baukrise ist absehbar, dass dieser Bedarf mindestens zeitweise nicht wird gedeckt werden können. Ursache sind veränderte exogene Faktoren, die nicht in kommunalem Einflussbereich liegen, insbesondere der dynamische Anstieg von Bauzinsen und Baukosten insgesamt. Infolgedessen wurden ab dem zweiten Halbjahr 2022 deutlich weniger Bauanträge für Wohnungsbauprojekte gestellt. Viele genehmigte Bauvorhaben wurden noch nicht begonnen. Bauunternehmen haben zwischenzeitlich Insolvenz angemeldet, wovon auch einzelne Bauprojekte in Bochum betroffen waren. Aktuell werden noch Projekte fertiggestellt, die bereits vor dem Frühjahr 2022 begonnen wurden. Die 'Delle' im Wohnungsneubau wird sich daher verzögert bemerkbar machen. Wann sich die Lage wieder bessert und in größerem Umfang neue Projekte gestartet werden, ist aktuell schwer einzuschätzen.

Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen Bochum soll bis 2030 gelten. Es behält seine Gültigkeit, bis es durch politischen Beschluss eines wiederum fortgeschriebenen Konzeptes abgelöst wird.

Hinweis: Die Anlagen dieser Vorlage werden aufgrund ihres Umfangs in digitaler Form über SD.NET bereitgestellt, zusätzlich erhalten die Fraktionen je ein gedrucktes Exemplar.

Finanzielle Auswirkungen:

Mittelbedarf für die Durchführung der Maßnahmen:

Jährliche Folgekosten (gemäß beiliegender Berechnung):

Klimarelevante Auswirkungen:

Ob bzw. inwieweit klimarelevante Auswirkungen vorhanden sind, wird im Zuge der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen ermittelt. Als übergeordnete wohnungspolitische Strategie hat das Handlungskonzept Wohnen keine unmittelbaren klimarelevanten Auswirkungen.

Anlage(n):

1. [Handlungskonzept Wohnen](#)
2. [Potenzialanalyse](#)
3. [Dokumentation Öffentlichkeitsbeteiligung](#)