

AZ: 61.1 / Herr Heilmann

**Drucksache Nr.: 1023/2008/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	14.08.2012	Ö	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	16.08.2012	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	28.08.2012	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM

**Verhandlungsgegenstand:**

**Aktualisierung des Wohnraumversor-  
gungskonzeptes Neumünster 2012  
- Umsetzung der Handlungsempfehlungen**

**A n t r a g :**

1. Die Aktualisierung des Wohnraumversor-  
gungskonzeptes Neumünster 2012 wird  
gebilligt.
2. Die Empfehlungen der Handlungsfelder  
„Stadtumbau“, „Neubau“ und „Bestands-  
anpassung“ werden als Grundlage für die  
Stadtentwicklung im Bereich „Wohnen“  
beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusam-  
menarbeit mit der Wohnungswirtschaft  
und weiteren Akteuren die Handlungs-  
empfehlungen in den jeweiligen Hand-  
lungsfeldern umzusetzen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Begleitungs- und Umsetzungskosten im  
Rahmen bestehender Förderprogramme  
(Wohnraumförderung, Städtebauförderung)

## **Begründung:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 21.09.2006 das Wohnraumversorgungskonzept (Bericht Juli 2006) gebilligt.

Zwischenzeitlich erfolgten verschiedene Sachstandsberichte zur Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes.

Neben der Beschlussfassung zum Stadtumbaugebiet „Stadtteil West“ war die integrative Quartiersentwicklung in Zusammenarbeit mit der Investitionsbank ein weiterer Baustein zur Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes. Der Projektbericht der Investitionsbank wurde der Selbstverwaltung mit der Drucksache Nr. 1012/2008/DS vorgelegt.

Das vorliegende vom Büro F + B, Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, aktualisierte Wohnraumversorgungskonzept konnte im Rahmen des Stadtumbaumanagements für das Stadtumbaugebiet „Stadtteil West“, welches vom Büro Pro Quartier Hamburg durchgeführt wird, erstellt werden. Ergänzend zum Rahmenplan für den „Stadtteil West“ war es sinnvoll, eine Aktualisierung und Fortschreibung der wesentlichen Aussagen des Wohnraumversorgungskonzeptes Neumünster vorzunehmen. Auf dieser Basis lassen sich in den Handlungsfeldern Wohnungsrückbau, -modernisierung und -neubau konkretere Handlungserfordernisse sowohl für den „Stadtteil West“ als auch für die Gesamtstadt ableiten.

Der vertiefende Teil für den „Stadtteil West“ wird gesondert vorgelegt.

Das Wohnraumversorgungskonzept nimmt eine bedeutende Stellung in der Stadtentwicklung ein, da der Wohnungsbau und damit der Wohnungsmarkt die weit überwiegende bauliche Nutzung abbildet. Der Wohnungsbestand in Neumünster umfasst rd. 41.400 Wohnungen, von denen nach einer Leerstandsanalyse Ende 2011 rd. 2.500 Wohnungen leerstehen. Diese immer noch hohe Zahl an leerstehenden Wohnungen hat sich zwar seit der letzten Leerstandsanalyse im Jahr 2005 von 3.200 Wohnungen auf 2.500 Wohnungen reduziert, dennoch besteht weiterhin ein zwingender Handlungsbedarf, rd. 1.500 Wohnungen, die auf Dauer nicht mehr vermietbar sind, zurück zu bauen.

Um die Entwicklung der Haushalte abzubilden, wurde eine detaillierte Bevölkerungsvorausschätzung für Neumünster bis 2025 erstellt. Auch in der optimistischen oberen Variante ist mit einem Bevölkerungsrückgang von 6 % von 78.086 auf 73.298 Personen bis 2025 zu rechnen; die untere Variante ergibt einen Bevölkerungsrückgang von 8 % von 78.086 auf 71.903 Personen. Eine Herausforderung für die Stadtentwicklung wird in diesem Zusammenhang das Erreichen der oberen Variante durch die konsequente Umsetzung der vorgeschlagenen integrierten Handlungsansätze sein.

Die Verwaltung schlägt vor, die Empfehlungen in den jeweiligen Handlungsfeldern als Grundlagen der Stadtentwicklung im Bereich „Wohnen“ zu beschließen.

Zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen ist eine Beteiligung und zielführende Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren (u. a. Haus und Grund, Verband Wohneigentum, Mieterbund) erforderlich. Ein begleitender Arbeitskreis soll deshalb gebildet werden. Anknüpfungspunkte gibt es bereits durch die Aufstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes 2006 sowie die Zusammenarbeit im Arbeitskreis „Mietspiegel“.

Ein besonders bedeutender Partner mit Vorbildwirkung zur Umsetzung des Wohnraum-

versorgungskonzeptes ist das städtische Wohnungsbauunternehmen, die Wohnungsbau GmbH Neumünster. Daher soll die Zusammenarbeit mit der Wobau auf allen relevanten Feldern, einschließlich der Quartiersentwicklung, verstärkt werden.

Das Wohnraumversorgungskonzept bildet mit seinen Analysen und Prognosen ebenfalls eine wichtige Grundlage für das Projekt „Demographiemanagement“, da sich das Thema demographiegerechte Anpassung des Wohnungsangebotes in der Stadt Neumünster als ein wichtiges Handlungsfeld herausbildet.

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

**Anlage:**

- Bericht Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes Neumünster 2012