

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Seck 563 - 2044 563 - 8043 thomas.seck@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.05.2009
	Drucks.-Nr.:	VO/0356/09 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
03.06.2009	Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing	Empfehlung/Anhörung
24.06.2009	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
29.06.2009	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Handlungsprogramm Wohnen - Konzept zur Zukunft des Wohnstandortes Wuppertal		

Grund der Vorlage

Vorlage des „Handlungsprogramm Wohnen“ als Zielkonzept und Orientierungsrahmen für das weitere Verwaltungshandeln.

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt das Handlungsprogramm Wohnen mit den drei Handlungsfeldern Bestandsentwicklung, Neubau/Flächenentwicklung und Marketing als Grundlage für die weitere Entwicklung des Wohnstandortes Wuppertal und beauftragt die Verwaltung, die in den Handlungsfeldern dargestellten Maßnahmen weiter zu verfolgen.

Soweit die Umsetzung nicht im unmittelbaren Entscheidungs- und Handlungsbereich der Stadt liegt, unterstützt die Verwaltung eine Umsetzung in Kooperation mit privaten Wohnungsmarktakteuren bzw. priorisiert private Projekte, die den benannten Zielstellungen und Handlungsansätzen entsprechen.

Der mit der Erstellung des Handlungsprogramms Wohnen eingeleitete Kommunikationsprozess mit den relevanten Akteuren des Wohnungsmarktes soll themenbezogen fortgeführt werden.

Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Wesentliche Grundlagen für das Handlungsprogramm Wohnen sind das Städtebauliche Entwicklungskonzept Wuppertal (Empirica, 2007) und die Leitlinien der Wuppertaler Stadtentwicklung 2015. Das Handlungsprogramm berücksichtigt die Auswirkungen des demografischen Wandels sowie die Konzeptansätze und laufenden Maßnahmen in den Förderprogrammen Stadtumbau West und Soziale Stadt.

Das Handlungsprogramm Wohnen dient als konzeptionelle Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Wohnstandortes Wuppertal. Ziel ist die Initiierung eines Prozesses zur Aufwertung des Wohnstandortes. Dies kann nur in Kooperation mit den Wohnungsmarktakteuren (Wohnungsbaugesellschaften, Projektentwickler etc.) erfolgen. Wesentliche Wohnungsmarktakteure wurden während des Erstellungsprozesses durch zwei Fachgespräche einbezogen und haben die grundsätzliche Bereitschaft zur weiteren Mitarbeit an Umsetzungsstrategien signalisiert.

Das Handlungsprogramm Wohnen stellt den Brückenschlag zur Maßnahmenebene dar. Es differenziert drei grundlegende Handlungsfelder und benennt Handlungsansätze und Maßnahmen in diesen Handlungsfeldern:

– Bestandsentwicklung

Die Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere ist das zentrale Handlungsfeld für die Zukunft des Wohnens. Das Handlungsprogramm stellt die räumlichen und inhaltlichen Schwerpunkte zur zielgerichteten Aufwertung und Weiterentwicklung des Bestandes dar.

Der prioritäre räumliche Handlungsschwerpunkt liegt in den Gründerzeitquartieren der Talachse. Die umfangreichen Gründerzeitquartiere stellen mit ihrer attraktiven Bausubstanz, ihrer Zentralität und ihrem Flair ein großes Potential dar. In einigen Quartieren bewirken ein erkennbarer Sanierungsstau, eine sehr hohe Dichte und starke Segregationstendenzen jedoch deutliche Akzeptanzprobleme. Besonderer Handlungsbedarf in Bezug auf die gründerzeitlichen Quartiere besteht auch wegen ihrer stadtbildprägenden Wirkung und ihrer funktionalen Bedeutung für die Gesamtstadt. Als Orte der Industriegeschichte wirken diese Stadtteile Identität stiftend für die Gesamtstadt. Diese Quartiere sollen gezielt stabilisiert und aufgewertet werden. Ein wesentlicher Handlungsansatz ist die Einbeziehung dieser Quartiere in die Förderprogramme Stadtumbau West und Soziale Stadt. Zahlreiche Projekte sind bereits in Umsetzung oder Vorbereitung. Die Aufwertungsstrategien müssen zielgerichtet fortgeführt werden.

Als weiterer räumlicher Handlungsschwerpunkt sind die Wuppertaler Hochhaussiedlungen zu benennen. Diese Wohnform findet zunehmend weniger Akzeptanz bei den Nachfragern am Wohnungsmarkt. Die Gründe sind städtische Randlagen mit eingeschränkter Infrastruktur, Anonymität der Hochhäuser und Ballung von sozialen Problemstellungen. Bei differenzierter Betrachtung kristallisieren sich Standorte mit einer unterschiedlichen Zukunftsfähigkeit heraus. Strategien zum Umgang mit den Hochhaussiedlungen sind daher standortspezifisch festzulegen.

Inhaltliche Schwerpunkte in Bezug auf die Bestandsentwicklung liegen - unabhängig von der räumlichen Lage bzw. dem Siedlungstyp - im Bereich der quantitativen Anpassung (z.B. Wohnungszusammenlegung, Rückbau) und der qualitativen Anpassung (z.B. energetische Sanierung und barrierefreier Umbau).

– **Neubau/Flächenentwicklung**

Im Analyseteil des Handlungsprogramms werden die vorhandenen Wohnbaupotentialflächen - differenziert nach unterschiedlichem Entwicklungsstand - in fortschreibungsfähigen Übersichten dargestellt. Die Ergebnisse zeigen ein quantitativ ausreichendes Wohnbauflächenangebot für die nächsten Jahre. Eine vertiefende Einschätzung der tatsächlichen Realisierbarkeit der gegebenen Flächenreserven in Alt-Bebauungsplänen, ruhenden Planverfahren und im Flächennutzungsplan wird in weiteren Schritten zu untersuchen sein.

Ein Großteil der Neubauaktivitäten wird auch zukünftig im Sinne eines „bestandsorientierten Neubaus“ an integrierten Standorten (Umnutzungsflächen, Baulücken und Arrondierungsflächen) stattfinden.

Die Analyse hat zudem gezeigt, dass trotz quantitativ ausreichender Wohnungsangebote im Bestand noch qualitative Angebotsdefizite in bestimmten Marktsegmenten bestehen, denen nur durch entsprechende Neubaumaßnahmen und Bauflächenentwicklung entgegengewirkt werden kann.

Trotz – demografisch bedingter – grundsätzlich sinkender Nachfrage ist die Ausweisung differenzierter Angebote für den Eigenheimbau zwingend erforderlich, um der Abwanderung bauwilliger Familien entgegenzuwirken und die Zuwanderung einkommensstarker Bevölkerungsgruppen zu unterstützen. Im Vordergrund stehen dabei qualitative Aspekte des Angebots.

Durch Priorisierung von Bauleitplanungen und gezielte Überplanung unterschiedlicher Standorte kann die Kommune wesentliche Rahmenbedingungen schaffen und in Kooperation mit privaten Entwicklungsträgern umsetzen. Die Präferenz sollte – ohne die Flächenentwicklung am Stadtrand gänzlich auszuschließen – bei der Nach- bzw. Umnutzung brachgefallener Standorte liegen, um eine weitestgehende Außenbereichsschonung und die Stärkung vorhandener Infrastruktur zu gewährleisten.

Beim Geschosswohnungsbau steht die Beseitigung qualitativer Angebotsdefizite in bestimmten Marktsegmenten im Vordergrund. Dies betrifft vor allem hochwertige Miet- und Eigentumswohnungen, also Objekte mit guter Ausstattung und in guter Lage. Der Geschosswohnungsbau der Zukunft wird vor allem an integrierten Standorten im innerstädtischen Bereich stattfinden.

Der Soziale Wohnungsbau wird sich zukünftig auf Einzelmaßnahmen, insbesondere für besondere Personengruppen (z.B. ältere und/oder behinderte Menschen, Familien mit Kindern) konzentrieren. Bestandsorientierte Maßnahmen sowie die Förderung von Eigentumsmaßnahmen und Mieteigenheimen gewinnen an Bedeutung. Das Hauptaugenmerk ist auf die Verbesserung des Wohnungsbestandes (Um- und Ausbau bzw. Modernisierung) zur Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen gerichtet.

Konkrete Handlungsansätze für einen zukunftsorientierten Neubau und gezielte Flächenentwicklung werden im Maßnahmeteil des Handlungsprogramms benannt. Schwerpunkte liegen u.a. in einer Diversifizierung des Angebotes für Eigenheime, der Schaffung neuer Angebotsformen im Eigenheimbau („Stadthäuser“) und dem energieeffizienten und demografiefesten Wohnungsbau.

– Marketing

Neben einer Weiterentwicklung im Bestand und einer Qualitätsoffensive im Neubau ist auch ein aktives Marketing für den Wohnstandort Wuppertal von besonderer Bedeutung, denn Wuppertal ist auch schon heute besser als sein Ruf.

In dem Handlungsfeld Marketing wird daher die Notwendigkeit zur Verbesserung des Images der Stadt Wuppertal als Wohnstandort betont. Die Stärken Wuppertals als Wohnstandort (wie z.B. die gut ausgebaute Infrastruktur, die umfangreichen Gründerzeitquartiere und der für viele Besucher überraschend hohe Anteil an Parkanlagen sowie die kurzen Wege in die Natur) müssen besser kommuniziert werden. Eine Marketingstrategie sollte daher selbstbewusst diese Vielfalt nach Innen und Außen als eigenständiges Qualitäts- und Alleinstellungsmerkmal vermitteln. Die Strategie soll so angelegt sein, dass vor dem Hintergrund sich ändernder und diversifizierender Ansprüche an das Wohnen ein möglichst breites Spektrum an Nachfragergruppen angesprochen wird.

Das Marketingkonzept wird mit konkreten Maßnahmenvorschlägen untersetzt, wie z.B. einer Internetseite „Wohnen in Wuppertal“, dem Marketing über Best-Practice-Beispiele und Schlüsselprojekte. Eine umfassende Marketingstrategie bedarf weiterer Konkretisierungsschritte, die in Zukunft gemeinsam mit weiteren Akteuren angegangen werden sollen.

Der Prozess zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes soll zukünftig - orientiert an den Zielvorgaben und Maßnahmenansätzen des Handlungsprogramms Wohnen und in Kooperation mit privaten Wohnungsmarktakteuren - weitergeführt werden.

Eine kompakte Übersicht über die Handlungsansätze und Maßnahmen in den drei Handlungsfeldern bietet die tabellarische Zusammenfassung in Kapitel 4.4 (S. 40-41).

Kosten und Finanzierung

Aus dem Beschluss des Handlungsprogramms Wohnen ergeben sich keine Kosten für den städtischen Haushalt.

Für die Weiterführung des Kommunikations- und Umsetzungsprozesses werden jedoch auch zukünftig personelle Ressourcen gebunden.

Für die Umsetzung von Marketingmaßnahmen werden zukünftig auch finanzielle Mittel erforderlich sein (z.B. für Veröffentlichungen, Broschüren, Internetauftritt etc.), die durch Dritte (Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren) gedeckt werden sollen.

Anlagen

Anlage 01: Handlungsprogramm Wohnen