

CDU-Ortsverband Rheda, 33378 Rheda – Wiedenbrück

An die
CDU Ratsfraktion der Stadt Rheda-Wiedenbrück
-Herrn Uwe Henkenjohann-
Rathausplatz 13
33378 Rheda-Wiedenbrück

Vorsitzende:
Kathrin Söbke
Pregelstraße 11
33378 Rheda-Wiedenbrück

07.05.2020

Antrag auf Erstellung einer Wohnraumversorgungsstrategie für Rheda-Wiedenbrück

Sehr geehrter Herr Henkenjohann,
sehr geehrte Damen und Herren,

der CDU Ortsverband Rheda, hier insbesondere der Arbeitskreis Wohnen unter der Leitung von Herrn Mader, stellt einen Antrag zur Erstellung einer Wohnraumversorgungsstrategie für Rheda-Wiedenbrück.

Anmerkung:

Bei der inhaltlichen Analyse der Situation Wohnraum der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat sich der Arbeitskreis Wohnen des CDU OV Rheda innerhalb und außerhalb der Stadt mit Informationen versorgt. So hat etwa ein informativer Austausch mit Städten und deren Konzepten in diesem Themenfeld stattgefunden. Elemente dieses Antrages entstammen aus den gesammelten Informationen und vergleichbaren Konzepten und abgestimmten Strategien, bzw. sind teilweise direkt entnommen. Sie sollen einen Vorschlag darstellen und Lösungswege für Rheda-Wiedenbrück aufzeigen.

Hintergrund:

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück ist eine lebens- und wohnenswerte Stadt, die durch ihre Lage zwischen den wirtschaftlich erfolgreichen und trendsetzenden Regionen OWL und Münsterland positioniert ist. In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerung der Stadt, neben anderen Faktoren, auch aufgrund der wirtschaftlichen Situation positiv entwickelt. Ein wichtiger Treiber der positiven wirtschaftlichen Situation begründet sich durch Großunternehmen und deren auf die intensive Nutzung von Werksvertragsarbeitern fußendes Geschäftsmodell. Sie sind aber auch gleichzeitig Treiber einer Veränderung des anteiligen Bevölkerungsportfolios. Die Wohnraumsituation der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist angespannt und eine diesbezügliche Entspannung ist nicht zu erwarten. Neben der reinen Verfügbarkeit, sind hier auch Verschiebungen in der Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur zu verzeichnen.

Die wachsende Stadt Rheda-Wiedenbrück steht hier vor der großen Herausforderung, für eine steigende Nachfrage und durch Bevölkerungsanteilveränderungen, ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot bereitzustellen. Neben dem normalen nicht

geförderten Wohnungsmarktsegment, rückt vor dem Hintergrund drastisch steigender Miet- und Kaufpreise das geförderte Wohnungsbausegment stärker in den Vordergrund. Die Situation ist komplex und von einigen Einflüssen abhängig. So gibt es durchaus Freiflächen in der Stadt, jedoch ist die Bereitschaft von Flächenbesitzern eher begrenzt Wohnraum zu schaffen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Wohnraumversorgung teilweise oder direkt mit der Schaffung von Gewerbeflächen und den Wachstumsansprüchen von Unternehmen im Konflikt steht.

Man kann feststellen, dass bezüglich der Wohnraumsituation dringender Handlungsbedarf in verschiedenen Handlungssträngen besteht. Die Handlungsbedarfe bedürfen ihrerseits eine fundierte holistische Grundlage, sowie qualifizierte Analysen und Situationsprognosen im Vorfeld, um etwaige Entscheidungen zu fundieren und strukturiert zu befähigen. Entscheidungsträger in Rat und Verwaltung haben den Bedarf proaktiv und zukunftsorientiert zu handeln. Es sind teilweise Analysen, wie Wohnraumanalysen und Statistiken vorhanden, jedoch nicht abschließend zusammenfassend aufbereitet und mit konkreten strategischen Handlungsempfehlungen belegt. Es kann somit festgestellt werden, dass grundsätzlich kein Erkenntnisdefizit besteht, sondern der Fokus eher auf einer fehlenden Zielperspektive und dem daraus resultierenden proaktiv gestaltenden Handlungsstrang liegt.

Abhilfe durch eine direkt umsetzbare Wohnraumversorgungsstrategie

Bei der Erstellung einer Wohnraumversorgungsstrategie soll durch die Einbindung von Rat, Verwaltung und Bevölkerung und die Verwendung bereits vorhandener Statistiken und Prognosen eine zentrale und nachhaltige Strategie zur Wohnraumversorgung der Stadt Rheda-Wiedenbrück entstehen. Ziel der Strategie ist eine klare Definition eines Zielbildes der Wohnraumzukunftstrategie der Stadt. Vorteilhaft ist, dass das bislang erreichte fragmentierte Material an Informationen und Handlungsempfehlungen größtenteils einarbeitbar ist und somit wertvolle Zeit in der Strategieerstellung gewonnen werden kann. Die Wohnraumversorgungsstrategie soll gemäß dieses Antrages durch einen externen Dienstleister unterstützt werden. Wichtig dabei ist, dass der externe Dienstleister entsprechende Erfahrung in der Erstellung von Wohnraumversorgungsstrategien hat, damit bereits Erfahrungen anderer Städte, inhaltlich und bezüglich der Vorgehensweise genutzt werden können.

Die Strategie soll in einem dreistufigen Prozess erstellt werden:

- Wohnungsmarktanalyse- und Prognose
- Erstellung eines Zielbildes „Wohnen in Rheda-Wiedenbrück“
- Holistische Konzeptionierung und Vereinbarung konkreter Handlungsstränge

So sollen mit der zentralen Wohnraumversorgungsstrategie Antworten und Handlungsempfehlungen auf nachstehende Fragen gefunden werden:

- Wie sind die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt?
- Welche Entwicklungen zeichnen sich ab?
- Welche relevanten Nachfragegruppen gibt es?
- Wie ist die Priorität zwischen den einzelnen Nachfragegruppen?
- Wie hoch ist der Bedarf in den einzelnen Segmenten?
- Wie verhalten sich Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment?
- Wie beschreibt sich das jeweilig wunschgemäße Ziel in den einzelnen Nachfragegruppen?

- Welche Priorität wird den einzelnen Nachfragegruppen gemäß des Zielbildes zugesprochen?
- Welche derzeitigen Möglichkeiten hat die Stadt, Wohnraum zu schaffen?
- Welchen Handlungs- und Steuerungsspielraum, bzw. welches Mandat bei der Wohnraumbeschaffung, Wohnraumvergabe und Wohnraumverwaltung sollte seitens der Verwaltung angestrebt werden?
- Welche Steuerungsmöglichkeit hat die Verwaltung?
- Wie können Entscheidungs- und Steuerungsdefizite beseitigt werden?
- Wie können ein nachfragegerechtes Angebot geschaffen und Versorgungsdefizite beseitigt werden?
- Welche Auswirkung haben Handlungsoptionen zur Steuerung des Wohnungsmarktes auf Nachbarkommunen?

Wichtig ist hier den holistischen Ansatz dieses Vorstoßes wiederholend zu nennen, da die angestrebte Wohnraumversorgungsstrategie aus einer Konzeptvielfalt heraus erarbeitet werden soll. Potenziell ausgewählte Konzepte sollen insbesondere an Qualität gewinnen, durch:

1. Einen möglichst hohen Erfüllungsgrad zum erarbeiteten Zielbild, und
2. Einen paarweisen Vergleich der möglichen Konzepte untereinander.

Potenzieller Partner bei der Erstellung eines Wohnraumkonzeptes könnte die Firma GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (www.gewos.de) sein.

Wir hoffen, dass wir mit diesem Antrag als OV Rheda einen positiven Beitrag für die Entwicklung der Situation zum Wohnen und Wohnraum in Rheda-Wiedenbrück leisten können. Für den folgenden Prozess verweisen wir darauf, dass insbesondere Herr Mader gerne für Fragen und Arbeitspakete zur Verfügung steht.

Mit freundlichen Grüßen

Kathrin Söbke
Vorsitzende CDU Ortsverband Rheda

Gabriele Bremke-Moenikes
stellvertretende Vorsitzende

Thomas Mader
stellvertretender Vorsitzender