

WOHNRAUM- VERSORGUNGS- KONZEPT DER STADT LEHRTE

Teil 1 Einführung

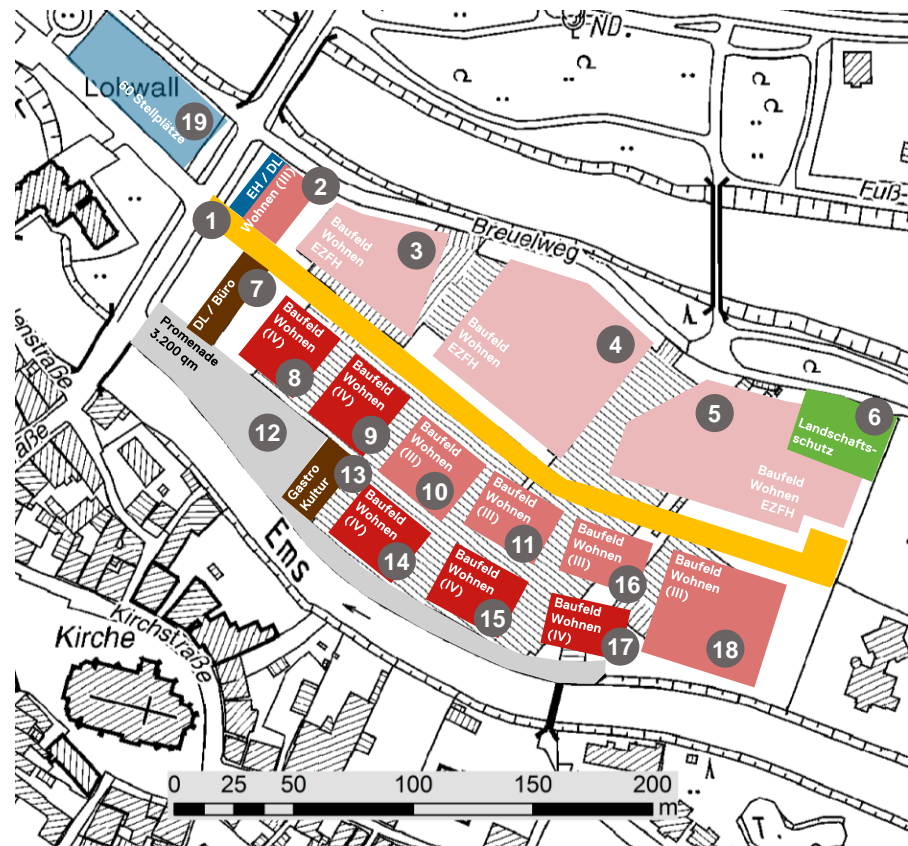
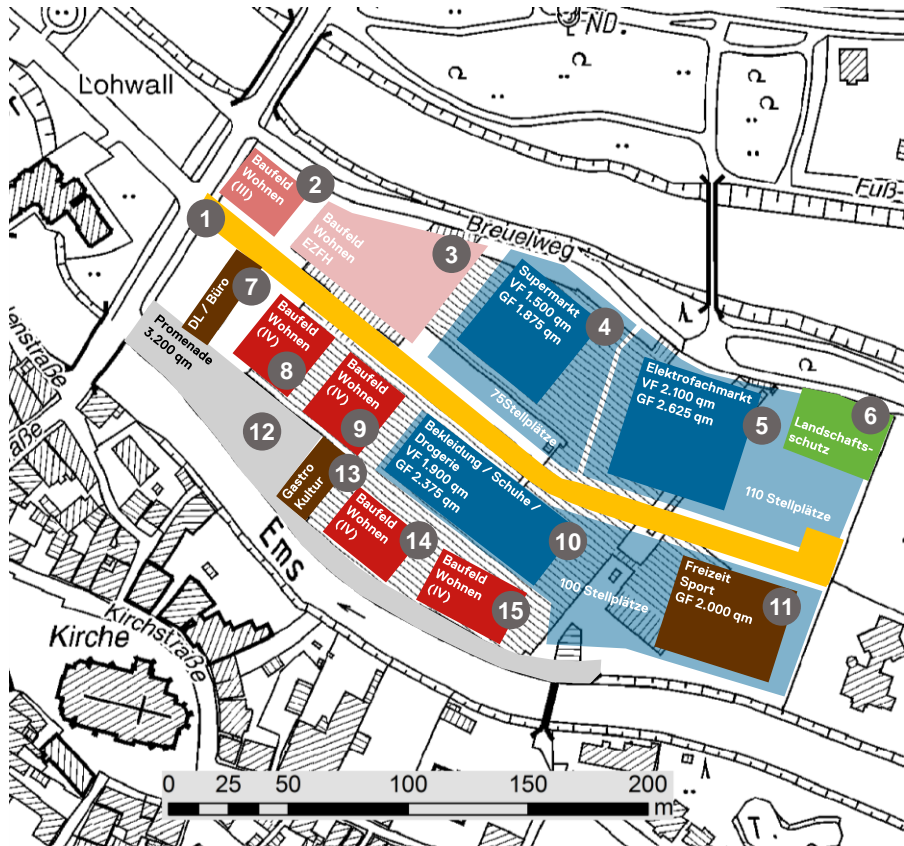


UNSERE ARBEITSSCHWERPUNKTE

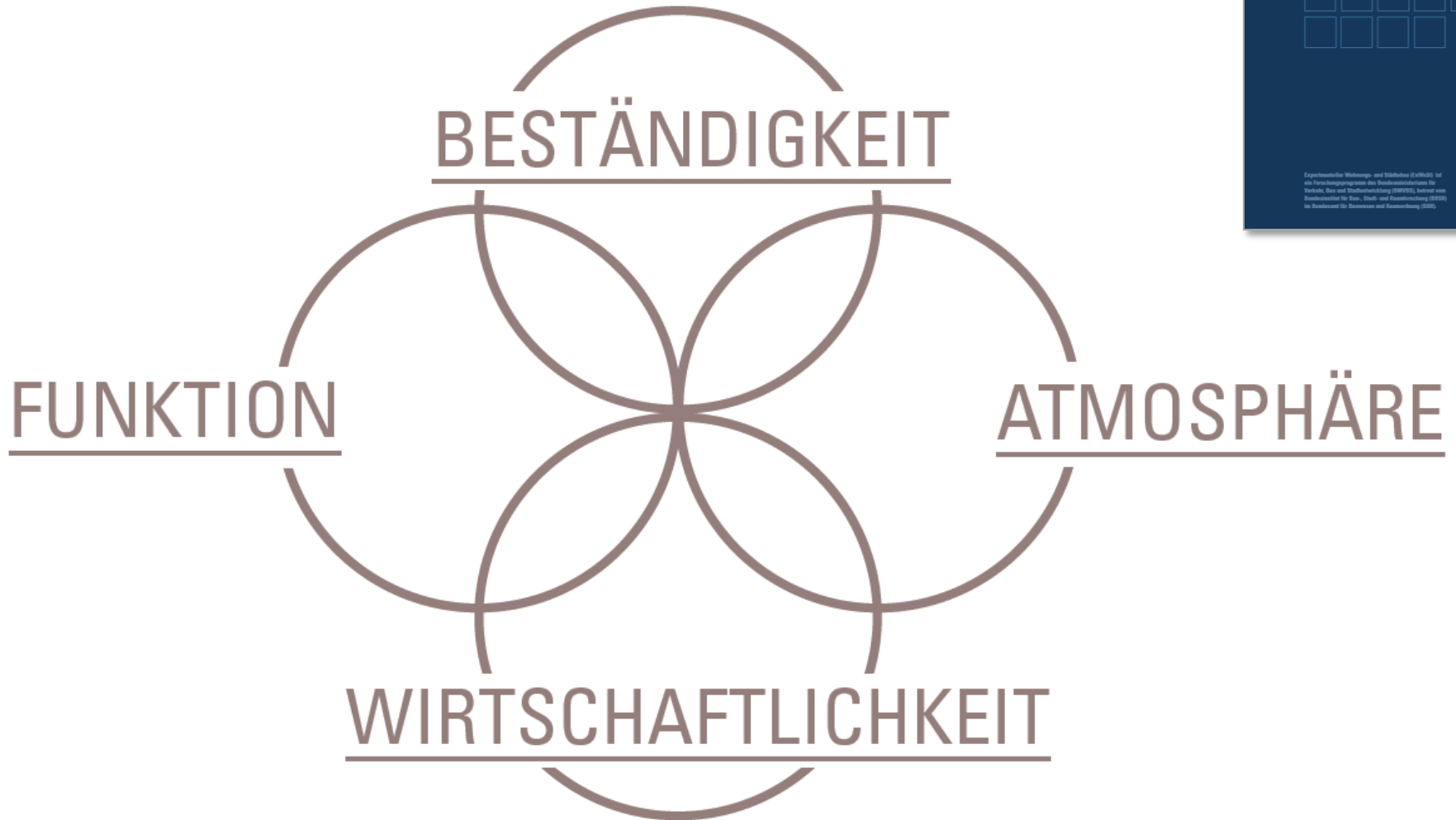


WOHNUNGS- MARKT- STEUERUNG

WUNSCH UND WIRKLICHKEIT



GUTER STÄDTEBAU BRAUCHT SPIELREGELN FÜR DEN „MARKT“



BAUSTEINE EINER WOHNBAULANDSTRATEGIE

Analyse der Trends und Potenziale

Nachfragetrends
und Bedarfe

Angebotstrends
und Potenziale

Strategien und
Akteure

Ziele und Prioritäten

SPIELREGELN

Handlungsoptionen und Strategie

Folgenbetrachtung von
Entwicklungsszenarien

Folgenbetrachtung von
Steuerungsmodellen

QUALITÄTS-
SICHERUNG

Umsetzung und Monitoring

Aktivierung und
Entwicklung

Wohnungsmarkt-
beobachtung

LEANkom™

The screenshot displays the LEANkom™ software interface, which is used for urban planning and land use management. The interface is divided into several sections:

- Top Menu:** Includes options like 'Kommunale Daten', 'Typen und Kennwerte', 'Tools', 'System', 'Registrieren', and 'Beenden'.
- Left Panel:** Contains a navigation menu with the following items:
 - 1. Baugebietsplanung
 - 2. Flächennutzungsstrategien
 - 3. Auswertung
- Main Map Area:** Shows a map with various planning zones. A red outline highlights a specific area. The map includes labels for 'Hohen-Sülzen' and 'Offste'. The map view is set to 'Luftbild' (Aerial View).
- Right Panel:** A list of planning zones (Baugebiet) is displayed, including:
 - Baugebiet AB 1
 - Baugebiet HE 2
 - Baugebiet HO 4
 - Baugebiet HO 5
 - Baugebiet HOR
 - Baugebiet IB 04
 - Baugebiet In de
 - Baugebiet In de
 - Baugebiet PFE
 - Baugebiet PFE
 - Baugebiet PFE
 - Baugebiet RD 1
 - Baugebiet WEI
 - Baugebiet WEI
 - Baugebiet WEI
- Bottom Panel:** Displays the status of the selected area:
 - In den Lüssen - Abschnitt 2_Süd**
 - 9.02 ha

BETRACHTUNGSEBENEN

Gebietserschließung

- Innere Verkehrserschließung
- Äußere Verkehrserschließung
- Frei- und Ausgleichsflächen
- Abwasserentsorgung
- Planungskosten

Folgeeinrichtungen

- Kinderbetreuungseinrichtungen
- Grundschulen
- ÖPNV
- Schülerbeförderung

Bauland & Finanzierung

- Baulandmodell
- Umlegung
- Angebotsplanung
- Zwischenerwerb
- Investorenvertrag
- Finanzierungskosten

Steuern & Finanzausgleich

- Grundsteuer A
- Grundsteuer B
- Gemeindeanteil der Einkommensteuer
- Schlüsselzuweisungen
- Kreisumlage

ANWENDUNGSFÄLLE

Optimierung von Einzelprojekten



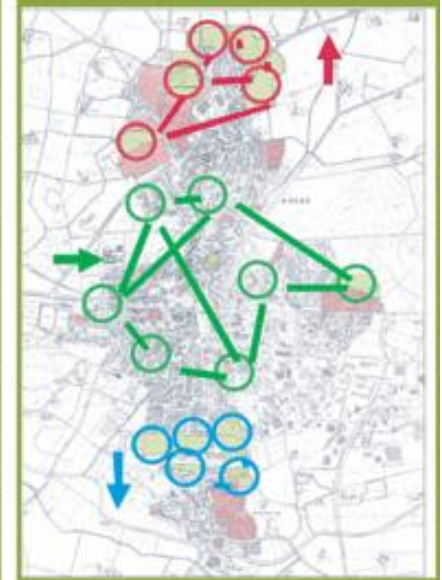
Vergleich einzelner Potenzialflächen



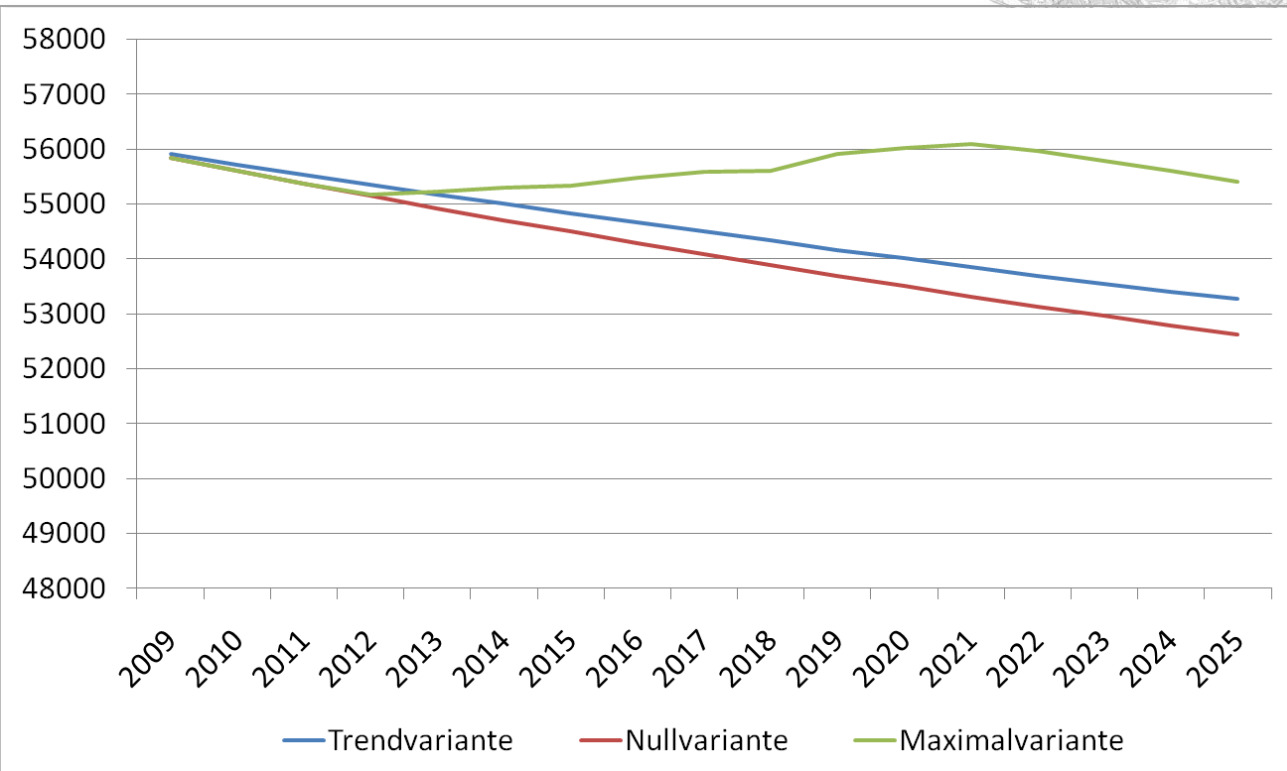
Prioritäten in der Umsetzung



Flächenstrategien in der Abwägung

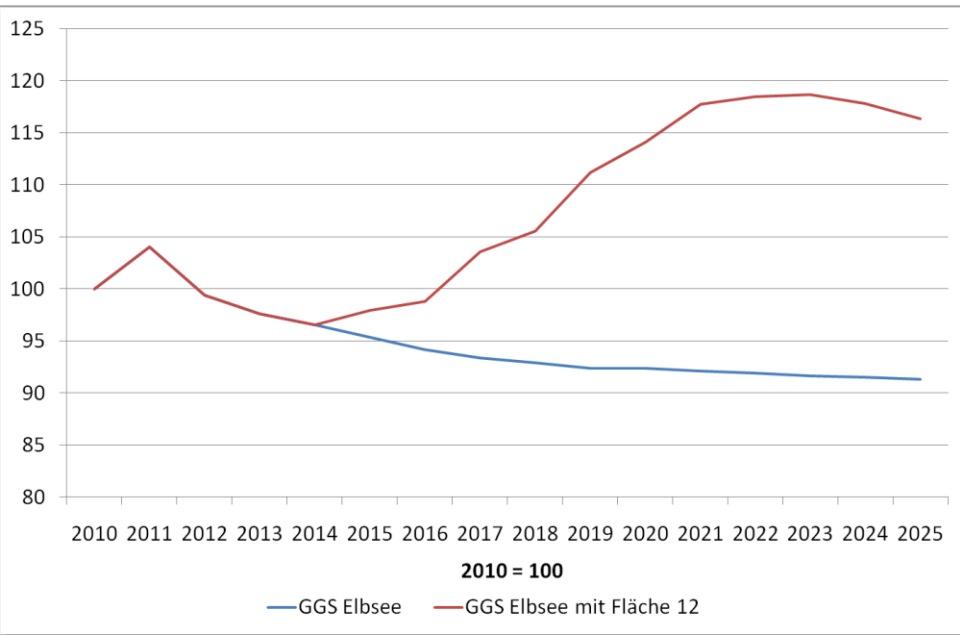


VARIANTENDISKUSSION BEVÖLKERUNG

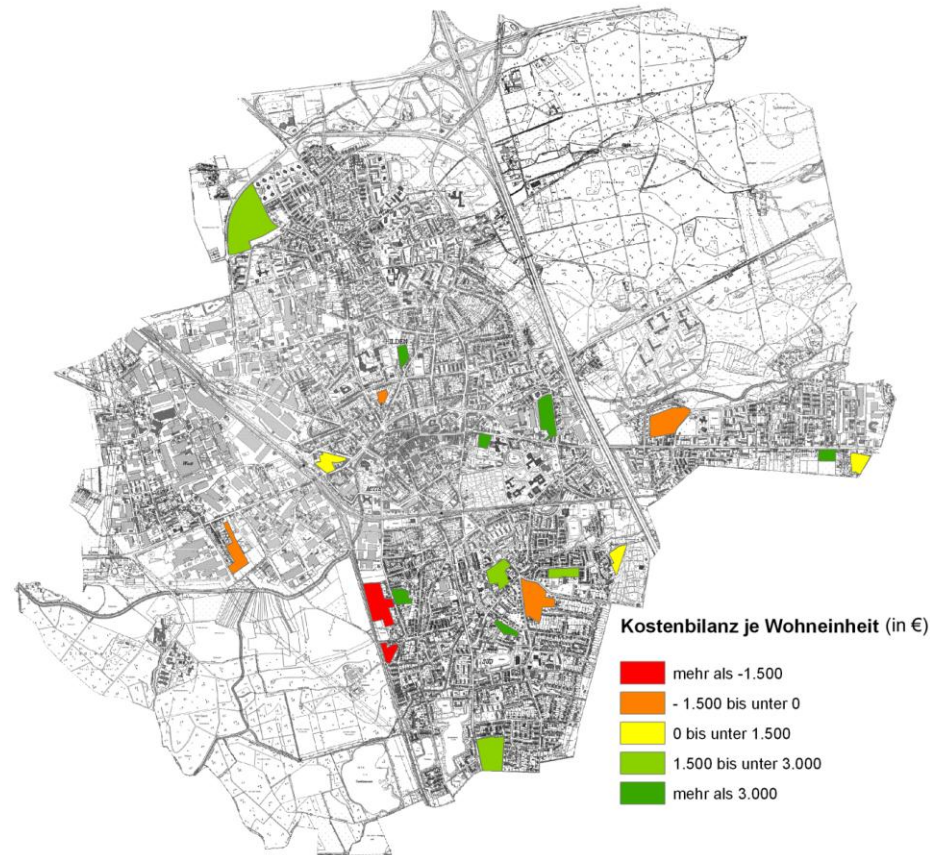


FOLGENBETRACHTUNG

Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur
Auswirkungen Entwicklung Westring/Meide



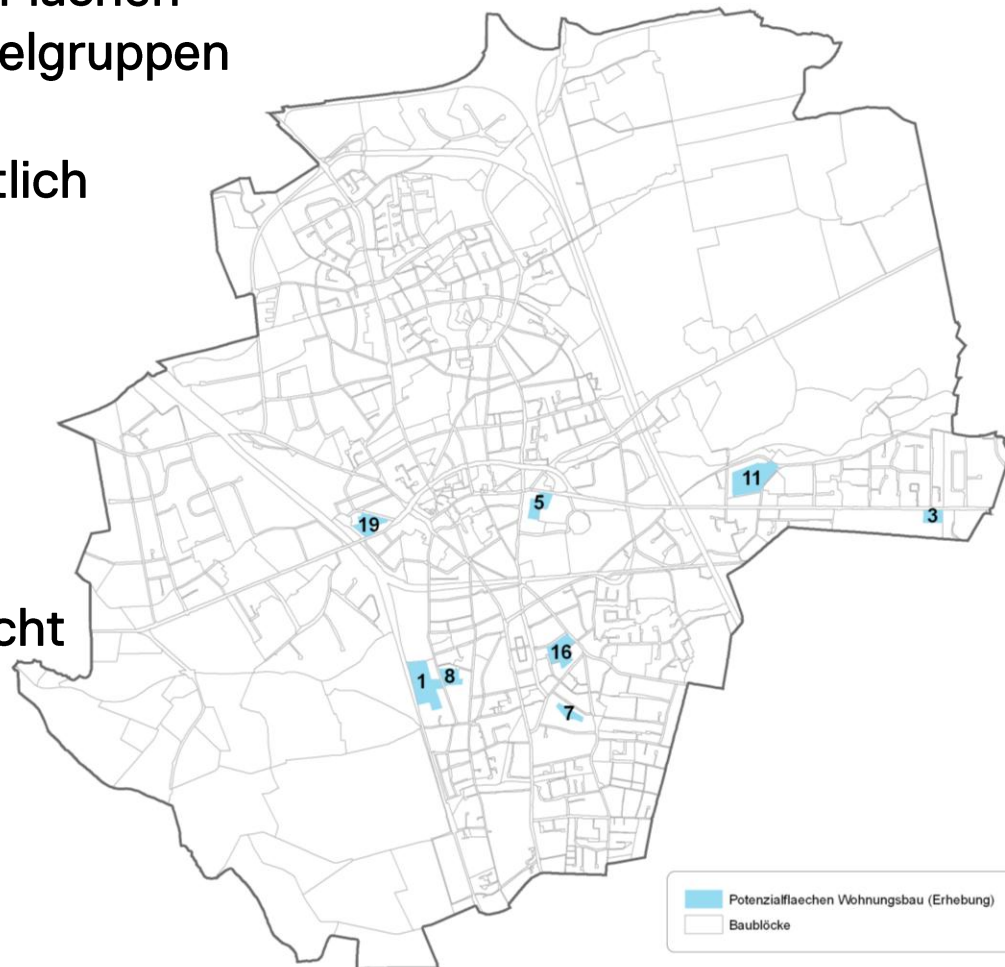
Auswirkungen auf die Folgekosten



BAULANDSTRATEGIE

„Zielgruppen-Mix“ (ca. 500 WE)

- Auswahl verschiedener Flächen nach Ansprüchen der Zielgruppen
- Keine Probleme hinsichtlich sozialer Infrastruktur
- Guter Versorgungsgrad
- Gute Kostenbilanz der STRATEGIE trotz einiger wirtschaftlich nicht optimalen Flächen (im städtischen Besitz)



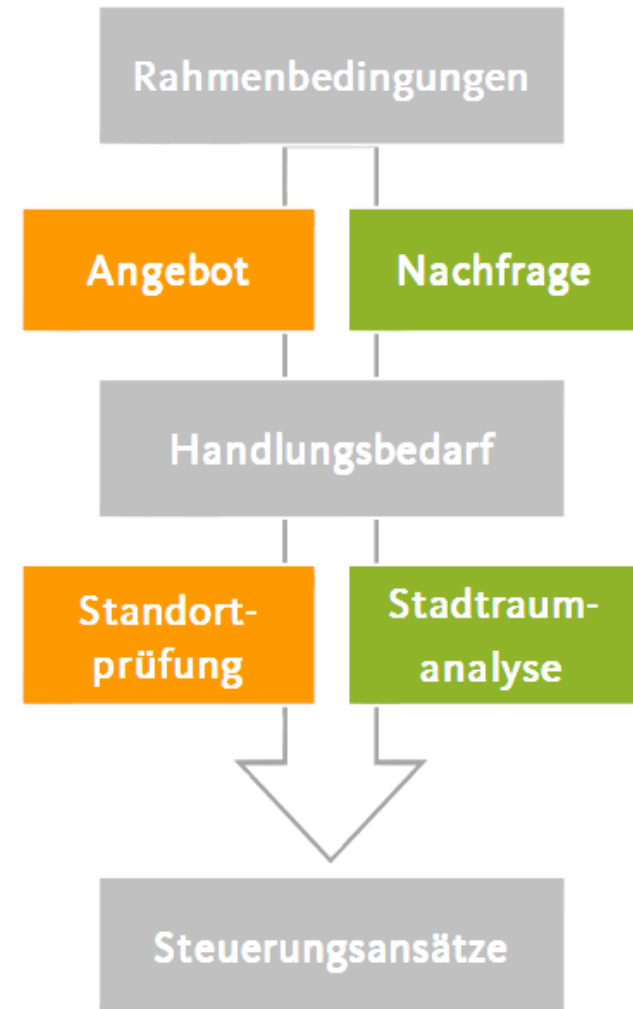
STEUERUNGS- STRATEGIE GEFÖRDERTES WOHNEN

Gutachten „Gefördertes Wohnen in Rheda- Wiedenbrück“



Ansatz und Methodik des Gutachtens

- > Wie ist der Bedarf an preiswertem Wohnraum?
- > Wie kann gute Wohnqualität gesichert werden?
- > Welche Standorte eignen sich für öffentlich geförderten Wohnungsbau?
- > Wie kann eine gesamtstädtische Ausgewogenheit und kleinräumige Integration erreicht werden?



Handlungsbedarf

- > kein Konzentrationsproblem
- > problematische Wohnstandorte
- > Kommunaler Steuerungsbereich
- > Potenzial zur Aufwertung

Rahmenbedingungen

Angebot



Handlungsbedarf

Angebot

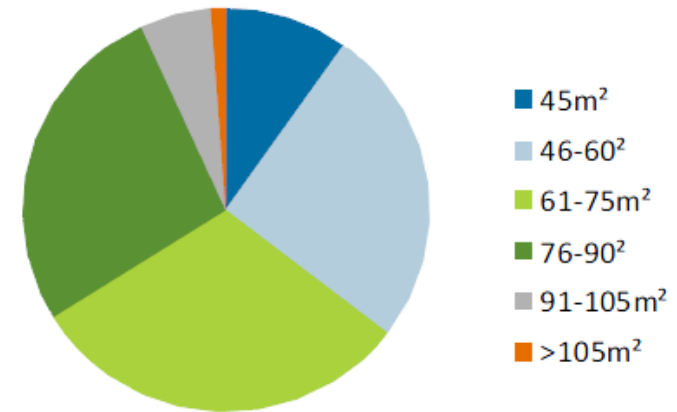
Nachfrage

>> Defizit:
es fehlen kleine und sehr große Wohnungen

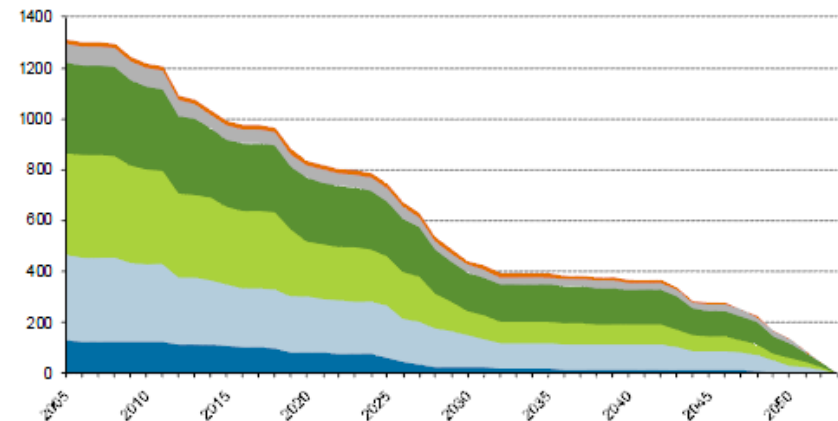
>> zentrale Nachfrager:
- Senioren-Haushalte
- Haushalte mit Kindern
- kleine Haushalte

>> Veränderungen:
für zahlreiche Wohnungen
endet die Preisbindung

Wohnungen nach Wohnungsgröße



Auslaufende Bindungsfristen



Prüfung zukünftiger Standorte

> Vier zentrale Prüfkriterien:



Zielgruppenorientierung



Gute Erreichbarkeit



Städtebauliches Einfügen und Aufwerten



Kleinräumiges Mischen und Integrieren

	Prüfkriterium	Standort- und Projektanfor.
1	Ausrichtung auf Zielgruppen und Beseitigung von Versorgungslücken	Vorhaben sind nur dann zu Zielgruppenorientierung erforderlich für mindestens eine der oben (Ein-/Zweipersonenhaushalt mit 2 und mehr Kindern).
2	Nahräumliche Infrastruktur- und Versorgungsqualität am Standort (Quartier, Wohnumfeld)	Vorhaben sind nur dann zu Mindeststandards (A- und E und Erreichbarkeitsanforderungen) in besonderen Lagen sollen Kompensation besonders gute Ausstattung besonders hohe zusätzliche Freiraumqualität).
3	Städtebauliche Qualität und Wirkungen auf das Umfeld	Vorhaben sind nur dann zu städtebauliche Qualitäten zu fortführen und ergänzende oder neue und eigene gestaltungsmaßnahmen („Akzente“). Die Beurteilung hierzu hat in Gebäudegestaltung (Gebäude städtebauliche Dichte), Ver Freiraum (Gärten, Terrassen Gestaltung des Grundstück Baumbestand und Anpflanzung WFB, mindestens 1/3 des Baugestaltens (ohne Pkw-Stellplätze).
4	Beitrag zu kleinräumig sozialer Integration	Vorhaben sind nur dann zu Voraussetzungen bieten, um unterstützende Wohnstandorte zu wirken. Dies kann insbesondere durch kleinere Wohnprojekte (bis städtebaulichen Erschließung gemischte Wohnformen) integriert werden sollen (Wohnungsgemeinschaften von freifinanzierten Wohnprojekten).

AKZEPTANZ DER STUDIE

- **Stellenwert des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in der Politik wurde gesteigert**
- **Die Akzeptanz des Konzepts ist in der Wohnungswirtschaft sehr hoch**
- **Die Ausweisung von konkreten Standorten, die für den öffentlich geförderten Wohnungsneubau in Betracht kommen, gewährt eine hohe Planungssicherheit für potenzielle Investoren**

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
(2010): Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ Ideen und Beispiele
(S. 46)

**VIELEN
DANK**

www.ssr-dortmund.de