

# Stadt Rendsburg

Der Bürgermeister



Fachdienst III/4 - Stadtentwicklung

Vorlage-Nr.: 2013/379

Datum: 25.04.2013

## Beschlussvorlage

### Wohnungsmarktkonzept Rendsburg-Büdelndorf

#### Beratungsfolge:

Gremium	am	Top	Status
Bauausschuss	14.05.2013	4	öffentlich
Hauptausschuss	16.05.2013	4	öffentlich
Ratsversammlung	23.05.2013	9	öffentlich

#### Beschlussvorschlag:

Das Wohnungsmarktkonzept (WMK) Rendsburg-Büdelndorf wird als grundsätzlicher und ganzheitlicher Orientierungsrahmen der zukünftigen Stadt- und Wohnraumentwicklung beschlossen.

#### Begründung:

Stadtentwicklung bedeutet inzwischen nicht mehr automatisch Stadtwachstum. Aktuelle Bevölkerungsprognosen ergeben für Rendsburg und Büdelndorf in der Tendenz einen Bevölkerungsrückgang bis ins Jahr 2025. Die Zahl der älteren Menschen wird wachsen, während Kindergärten und Schulen langfristig geringer ausgelastet sein werden. Erhöhte Anteile ausländischer Mitbürger werfen Fragen der Integration auf.

Im Bereich der Wohnungsversorgung zeichnen sich Leerstände insbesondere im älteren Mietwohnungsbestand ab, während weiterhin bestimmte Wohnformen wie Einfamilienhäuser, aber auch Seniorenwohnungen gewünscht werden. Diesen Herausforderungen haben sich die Städte Rendsburg und Büdelndorf gestellt, indem 2006 ein gemeinsames Stadtentwicklungskonzept mit integriertem Wohnraumversorgungskonzept erstellt wurde. Dieses wurde von der Ratsversammlung am 28.06.2007 beschlossen.

Aufgrund überholter statistischer Grundlagen und damit veränderten Rahmenbedingungen wie auch neuerer Förderprogramme im Bereich Wohnungsbauförderung, Klimaschutz und Energieeinsparung wurde eine Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts erforderlich, das nunmehr aufgrund der Vorgaben des Landes Schleswig-Holstein „Wohnungsmarktkonzept“ genannt wird.

Für das Land Schleswig-Holstein handelt es sich beim Wohnungsmarktkonzept um eine wichtige Grundlage zur zielgenauen Platzierung von Wohnungsbau- und Städtebauförderungsmitteln bei entsprechenden Maßnahmen in der Stadt.

Aus diesen Gründen wurde das Gutachterbüro F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH mit der Erstellung beauftragt.

Die Aufgabe bestand in der Aktualisierung und Vertiefung der Vorgaben, Ziele und Maßnahmvorschläge des Wohnraumversorgungskonzeptes aus 2007.

- Zentrale Fragestellungen dabei waren:
- Von welchen Nachfragetrends ist auszugehen?
- Inwieweit ist das aktuelle Wohnungsangebot in den Quartieren künftig noch nachfragegerecht?
- Einschätzung der Marktsituation in den beiden Städten,
- welche Strategien und Handlungsempfehlungen für die künftige Wohnungsmarkt-entwicklung für Rendsburg und Büdelsdorf können abgeleitet werden?

Das Wohnungsmarktkonzept Rendsburg-Büdelsdorf basiert auf der Auswertung vielfältiger Datenquellen und der Mitwirkung der zahlreicher lokaler Experten, also:

- Daten der amtlichen Statistik des Statistikamtes Nord,
- Daten der Investitionsbank Schleswig-Holstein zu öffentlich geförderten Wohnungen,
- Bestandsdaten von drei größeren Wohnungsunternehmen,
- Sonderauswertung der Stadtwerke zum Leerstand von abgemeldeten Stromzählern,
- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte,
- Immobilienpreisdaten aus der F+B-Immobilienpreisdatenbank,
- Sondergutachten zur Innenentwicklungspotenziale im GEP-Raum,
- Ergebnisse der Expertengespräche, Workshops und der Fachrunde Wohnen und
- Begehungen durch das Gutachter-Team selber.

Das Wohnungsmarktkonzept besteht aus drei Teilen.

Teil A – Wohnungsmarktkonzept Rendsburg und Büdelsdorf

- Bestandsanalyse der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der
- Nachfrage-, Angebots- und Marktentwicklung in den beiden Städten,
- Prognose der künftigen Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2025,
- Handlungsstrategien und Maßnahmen zur weiteren Entwicklung des Wohnungsmarkts

Teil B – Teilraumkonzepte

Fünf Teilraumkonzepte

- Neuwerk-West (ehemalige Eiderkaserne). Ziel: Entwicklung eines neuen innerstädtischen Wohnquartiers.
- Mastbrook. Ziel: Soziale und städtebauliche Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteils.
- Altstadt. Ziel: Aufwertung der Altstadt als Einzelhandels- und Wohnstandort.
- Hollerstraße-West. Ziel: Attraktivitätssteigerung und Aufwertung des Teilraums für Wohnen und Gewerbe.
- Parksiedlung. Ziel: Aufwertung und Weiterentwicklung des Wohnquartiers.

Teil C – Monitoring

- Aufgaben eines Monitorings Wohnen
- Informations-/Objektivierungsfunktion,
- Frühwarn-/Sensibilisierungsfunktion
- Controlling-/Evaluierungsfunktion

Zur umfassenden Vorab-Information der Mitglieder des Bauausschusses und der eigens eingesetzten Fachrunde Wohnen wurden am 22.04.2013 folgende Unterlagen verteilt auf drei Mails verschickt:

- Endbericht Teil A, allgemeiner Teil
- Endbericht Teil B, Teilraumkonzepte
- Endbericht Teil C, Monitoring
- Anhang Pläne

Im gemeinsamen Projektausschuss Rendsburg/Büdelndorf wurde das Wohnungsmarktkonzept am 24.04.2013 vorgestellt. Die dort gezeigte Präsentation wird in der Sitzung wiederholt.

**Anlage/n:**

ohne Anlagen

Frank Thomsen  
Fachbereichsleiter