

2.5 Leitlinien und Ziele für die Region

Die Kommunen der Städteregion Ruhr haben sich bereits im Masterplan Ruhr aus dem Jahre 2006 sehr intensiv mit ihren wohnungspolitischen Zielen und Leitlinien beschäftigt, diese zusammengetragen und abgeglichen. Hierbei war festzustellen, dass große fachliche Übereinstimmungen vorhanden sind. Ausgehend von den gemeinsam erarbeiteten Zielen und Leitlinien haben die beteiligten Kommunen eine „Wohnungspolitische Erklärung“ formuliert, die – in aktualisierter Form – an dieser Stelle wiedergegeben werden soll. Ebenfalls aktualisiert ist die Übersicht zu den Leitlinien und Zielen (vgl. Abb. 14).

Die „Wohnungspolitische Erklärung“ ist Bestandteil und Ergebnis des gemeinschaftlich von den Städten entwickelten Masterplan Ruhr. Ihre Zielsetzung ist es, das gemeinsame Grundverständnis moderner kommunaler und regionaler Wohnungspolitik zu formulieren und diese zukunftsweisend auszurichten. Damit trägt die „Wohnungspolitische Erklärung“ zur weiteren Stärkung des Wohnstandortes bei.

„Wohnungspolitische Erklärung“

1. Wohnen unterstützt Strukturwandel

Das Wohnen ist ein wichtiger Bestandteil des Strukturwandels in der Städteregion Ruhr. Dies ist über lange Zeit nicht ausreichend betrachtet worden, obschon eine Unterstützung und auch Steuerung des Strukturwandels durch das Wohnen erfolgen kann (z. B. Aktivierung von Brachflächen) und sich der Strukturwandel auch auf den Wohnungsteilmärkten immer stärker auswirkt (z. B. Entwicklung der Nachfrage). In der Zukunft soll der Bereich Wohnen mit seinen unterschiedlichen Instrumenten daher stärker aus Sicht des Strukturwandels mit all seinen Potenzialen und Facetten Beachtung finden, um sowohl die Rolle als auch die Aufgaben zu verdeutlichen.

2. Stärke und Qualität in den Vordergrund

Die Städteregion Ruhr verfügt über eine große Vielzahl und Vielfalt unterschiedlicher und bezahlbarer Wohnungen,

die in ihrem Zusammenwirken einen starken Wohstandort bilden. Dies ist ein großer Vorteil unserer Region gegenüber anderen. Diese Stärken gilt es in der Zukunft weiterzuentwickeln (Stärken stärken) und vor allem die besonderen Qualitäten stärker herauszustellen. Ferner bedarf es vermehrt der Nutzung vorhandener Potenziale (z. B. Wohnen am Wasser) und mehr Mut zum Experiment zur Entwicklung neuer Qualitäten im Neubau und Bestand. In diesem Kontext ist auch die Entwicklung bzw. Herausstellung eines regionalen (Wohn-)Architekturprofils in der Tradition der IBA von Interesse. Auch Wettbewerbe oder andere innovative Instrumente tragen zur Stärkung und Entwicklung von mehr Qualitäten im Wohnen bei. Ein starker Wohnungsmarkt unterstützt in seiner Gesamtheit die Bauwirtschaft und damit die Gesamtkonjunktur.

3. Berücksichtigung der Wohnungsteilmärkte

In der Vergangenheit haben sich unterschiedliche Wohnungsteilmärkte entwickelt. Sie sind hinsichtlich ihrer Weiterentwicklung gleichrangig zu betrachten und bei Bedarf mit entsprechenden wohnungspolitischen Maßnahmen zu begleiten. Die zukünftige Weiterentwicklung der Wohnungsteilmärkte sollte primär auf Qualität und Eigentumsbildung setzen. Dies hat sowohl für den Wohnungsbestand als auch für den Wohnungsneubau Gültigkeit und schließt die Sicherstellung von ausreichenden Wohnraumangeboten zur Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen ein.

4. Aktive Verwaltung fordern und fördern

Basis einer aktiven kommunalen Wohnungspolitik ist die genaue Kenntnis der Daten und Fakten des Wohnungsmarktes (kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung). Eine starke kommunale Wohnungspolitik bedarf eines guten organisatorischen Unterbaus in der Kommunalverwaltung. Die Kommunen wollen und müssen zukünftig stärker als bisher die Rolle einer aktivierenden Verwaltung

einnehmen und sich mehr als Moderator wohnungspolitischer Entwicklungen definieren („Wohnungspolitik ohne Geld“). Im Rahmen dieses Prozesses zur Verbesserung der Handlungsfähigkeit sind insbesondere die Förderung der Partizipation (Bürgerschaft) sowie der Kooperation (Wohnungsunternehmen und andere Eigentümer, Verbände, Initiativen etc.) zu berücksichtigen.

5. Netzwerk Wohnen stärkt Stadtentwicklung

Wohnungspolitik ist ein wichtiger Baustein einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung. Sie definiert sich u. a. als ganzheitlicher und kooperativer Ansatz. Durch das Zusammenwirken der unterschiedlichen Bereiche werden zahlreiche Synergieeffekte erzielt. Dies kann insbesondere die durch ihre unmittelbaren Wechselwirkungen charakterisierten Arbeitsbereiche positiv beeinflussen: Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt, Forcierung der Wohnbauflächenentwicklung, weitere Aufwertung der Wohnungsbestände, Verbesserung der Wohnquartiere und des unmittelbaren Wohnumfeldes, die Stabilisierung von Nachbarschaften, Bekämpfung von Leerständen, Unterstützung des ökologischen Bauens und Wohnens, Stadtbau West, Umsetzung integrativer Projekte etc. Durch wohnungspolitische Maßnahmen ist im Zusammenwirken mit weiteren Aktivitäten der Stadtentwicklung auch eine starke Einflussnahme auf die (Nah-)Wanderungen und damit verbunden der Bevölkerungsentwicklung möglich. Dies macht sich auch bzgl. der Umwelt (z. B. Pendler) und der Infrastrukturauslastung positiv bemerkbar.

6. Regionale Kooperation

Das Wohnen ist verstärkt im regionalen Kontext zu betrachten und als Baustein einer gemeinsamen regionalen Entwicklung zu erkennen. Neben einer Stärkung der eigenen Handlungsfähigkeit der Kommunen (s. o.) ist auch der Aufbau bzw. die Weiterentwicklung interaktionsfähiger Strukturen in der Region zu unterstützen, bspw. um regio-

nale Interessen zu bündeln und um gemeinsam zu handeln (Bundes-/Landespolitik, Globalisierung des Wohnens/Verkäufe). Durch die Etablierung einer gemeinsamen Datengrundlage und den Aufbau einer regional abgestimmten Wohnungsmarktbeobachtung wird eine wertvolle Basis geschaffen. Die wachsende Regionalisierung des Wohnens sollte auch darin ihren Ausdruck finden, dass die Fördermittel des Wohnungsbaus in einem ersten Schritt als lokale Budgets zur Verfügung gestellt werden. In einem zweiten Schritt erfolgt dann die regionale Abstimmung. Wichtig wird es hierbei, den Übergang von lokalen zu regionalen Budgets zu organisieren. Denkbar ist es, durch ein Anreiz-System die regionale Kooperation zu befördern (z. B. zusätzliche Mittel für innovative regional bedeutsame Vorhaben und Projekte).

7. Agenda der Wohnungspolitik in der Städtereion Ruhr

Die am Masterplan Ruhr beteiligten Städte sind sich darin einig,

- die kommunale Wohnungspolitik auch in Zukunft als ganzheitlichen, integrativen und kooperativen Ansatz weiter zu verfolgen und entsprechend der fachlich-inhaltlichen Aussagen der Wohnungspolitischen Erklärung fortzusetzen.
- kommunale Handlungskonzepte zum Wohnen zu entwickeln und diese untereinander und mit den zahlreichen Kooperationspartnern abzustimmen.
- die kommunalen Verwaltungs- und Organisationsstrukturen zur Verbesserung der Handlungs- und Interaktionsfähigkeit zu überprüfen und weiter zu optimieren.
- noch stärker miteinander zu kooperieren, was die Fortsetzung des fachlichen Austauschs und insbesondere die regionale Wohnungsmarktbeobachtung beinhaltet.
- die kommunalen Wohnungsunternehmen zu erhalten, um damit auch zukünftig Einfluss auf Prozesse in den

Bereichen Stadtentwicklung und Wohnen nehmen zu können.

- Großverkäufe von Wohnraum mit der gebotenen Aufmerksamkeit zu begleiten und dabei die Interessen einer sozial- und stadtverträglichen Gesamtentwicklung zu verfolgen.
- zukünftig verstärkt eine gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit zum Wohnen (in der Region) zu organisieren (Image-Verbesserung, Investorenansprache, thematische Ausstellungen, regionale Auszeichnungen für „best practice“ etc.).
- durch weiteren Bürokratieabbau (z. B. Beschleunigung bei den Baugenehmigungen) und eine weitere Verbesserung der Beratungsleistungen für Bauwillige das Wohnen in der Region zu stärken.

Leitlinie	Wohnstandort Metropole Ruhr stärken
Ziele	<p>Gleichrangige Betrachtung und Weiterentwicklung aller Teilmärkte</p> <p>Erhalt eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes</p> <p>Erhalt der polyzentralen Struktur und Stärkung der Kernstädte: Re-Urbanisierung unterstützen, Suburbanisierung vermeiden; Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt</p> <p>Unterstützung der Eigentumbildung (Bestand und Neubau)</p> <p>Aufrechterhaltung einer sozialen Wohnungspolitik</p> <p>Sicherstellung von Wohnraumangeboten für alle Bevölkerungsgruppen</p> <p>Image des Wohnens in der Metropole Ruhr weiter verbessern</p> <p>Unterstützung eines familiengerechten Wohnens (Neubau und Bestand)</p>
Leitlinie	Qualitäten des Wohnens in der Region fördern
Ziele	<p>Erhalt und Weiterentwicklung der Besonderheiten und Qualitäten</p> <p>Pflege der Architekturtradition der Region</p> <p>Schaffung neuer Wohnqualitäten in der Region</p> <p>Förderung attraktiver und innovativer (Wohn-)Architektur</p> <p>Aufrechterhaltung und Ausbau der Gebrauchs- und Gestaltqualitäten in den Quartieren</p>
Leitlinie	Strukturwandel unterstützen
Ziele	<p>Aktivierung von Brachflächen für das Wohnen und zur Schaffung neuer Wohnumfeldqualitäten</p> <p>Erschließung und Nutzung neuer Potenziale für das Wohnen für z. B. individuelle Wohnquartiere im höheren Preissegment</p> <p>Unterstützung von Bauwirtschaft und Handwerk und damit der Gesamtkonjunktur</p>

Leitlinie	Kommunale Wohnungspolitik stärken
Ziele	<p>Aufbau eines bzw. Erhalt des guten organisatorischen Unterbaus in der Verwaltung für eine starke kommunale Wohnungspolitik</p> <p>Stärkung der Kommunalverwaltung in ihrer Rolle als Moderator wohnungspolitischer Entwicklungen (aktivierende Verwaltung)</p> <p>Förderung der Partizipation (Bürgerschaft) und der Kooperation (Wohnungsunternehmen, Verbände, Initiativen u.a.m.) durch die Kommune</p> <p>Entwicklung ganzheitlicher und kooperativer Arbeitsansätze in der kommunalen Wohnungspolitik, d.h. Entwicklung kommunaler Handlungskonzepte zum Wohnen</p> <p>Entwicklung eines Frühwarnsystems zur Vermeidung von Überangebot und Leerstand</p> <p>Erfassung von Trends und Erstellung von Potenzialanalysen für einzelne Quartiere</p>
Leitlinie	Regionale Kooperation verbessern
Ziele	<p>Stärkung der regionalen Handlungs- und Interaktionsfähigkeit</p> <p>Definition und Identitätsbildung der Region über das Wohnen</p> <p>Schaffung einer gemeinsamen Datengrundlage, Aufbau und Etablierung einer regional abgestimmten Wohnungsmarktbeobachtung</p> <p>Abstimmung der lokalen Handlungskonzepte und perspektivisch Weiterentwicklung zu einem regionalen Konzept</p> <p>Stärkere regionale Abstimmung der Wohnbauflächenentwicklung wie z.B. im Regionalen Flächennutzungsplan geschehen</p>
Leitlinie	Nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung realisieren
Ziele	<p>Priorität der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung</p> <p>Maßvolle Weiterentwicklung der Wohnbauflächen</p> <p>Bereitstellung geeigneter Flächen durch kommunales Bodenmanagement</p>

	<p>Erhalt städtebaulicher Qualitäten bei Nachverdichtung und Baulückenschluss</p> <p>Stärkung gewachsener Zentren durch Siedlungsflächenentwicklung</p> <p>Entwicklung von Wohnbauflächen für verschiedene Zielgruppen</p> <p>Entwicklung von Qualitätskriterien für den Neubau</p>
Leitlinie	Wohnungsbestände weiter optimieren
Ziele	<p>Etablierung der Bestandsentwicklung als Arbeitsfeld kommunaler Wohnungspolitik</p> <p>Sicherung von preiswertem Wohnraum</p> <p>Erhalt und Sicherung der vorhandenen Zentrenstrukturen</p> <p>Weitere Aufwertung von Wohnraum und Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen</p> <p>Wohnungsumbau in Anpassung an die Bedarfssituation</p> <p>Verbesserung der Wohnquartiere und des unmittelbaren Wohnumfeldes</p> <p>Zugänge zu Grünflächen und zum Freiraum erhalten und weiter verbessern</p> <p>Optimierung der Wohnungsbelegung</p> <p>Einbeziehung aller relevanten Akteure</p> <p>Förderung der Integration aller Bevölkerungsgruppen</p> <p>Stabilisierung von Nachbarschaften</p> <p>Berücksichtigung der Belange und Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft an die Bereiche Wohnung, Wohnumfeld und Wohnquartier</p> <p>Wohnungswirtschaftliche, städtebauliche und infrastrukturelle Weiterentwicklung der Siedlungen aus den 1950/1960er Jahren</p> <p>Pflege der historischen Siedlungen als Kulturgüter</p> <p>Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand</p> <p>Reduzierung von Leerstand durch Abriss dauerhaft nicht nachgefragter Wohnungen</p>

Abb. 14: Leitlinien und Ziele der Wohnungspolitik in der Städtereion Ruhr