

Handlungskonzept Wohnen Stadt Kleve

Bau- und Planungsausschuss
am 21.03.19

Dr. Sven Wörmer



Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Grundlagen und Analyse der Rahmenbedingungen
- Nachfrageanalyse: Bevölkerungs-, Wohnungs- und Zielgruppenbedarfsprognose
- Angebotsanalyse: Ortsteilsteckbriefe und Flächenpotenziale
- Maßnahmen- und Handlungskonzept



Grundlagen und Analyse der Rahmenbedingungen

Bevölkerungsentwicklung, 1991-2017

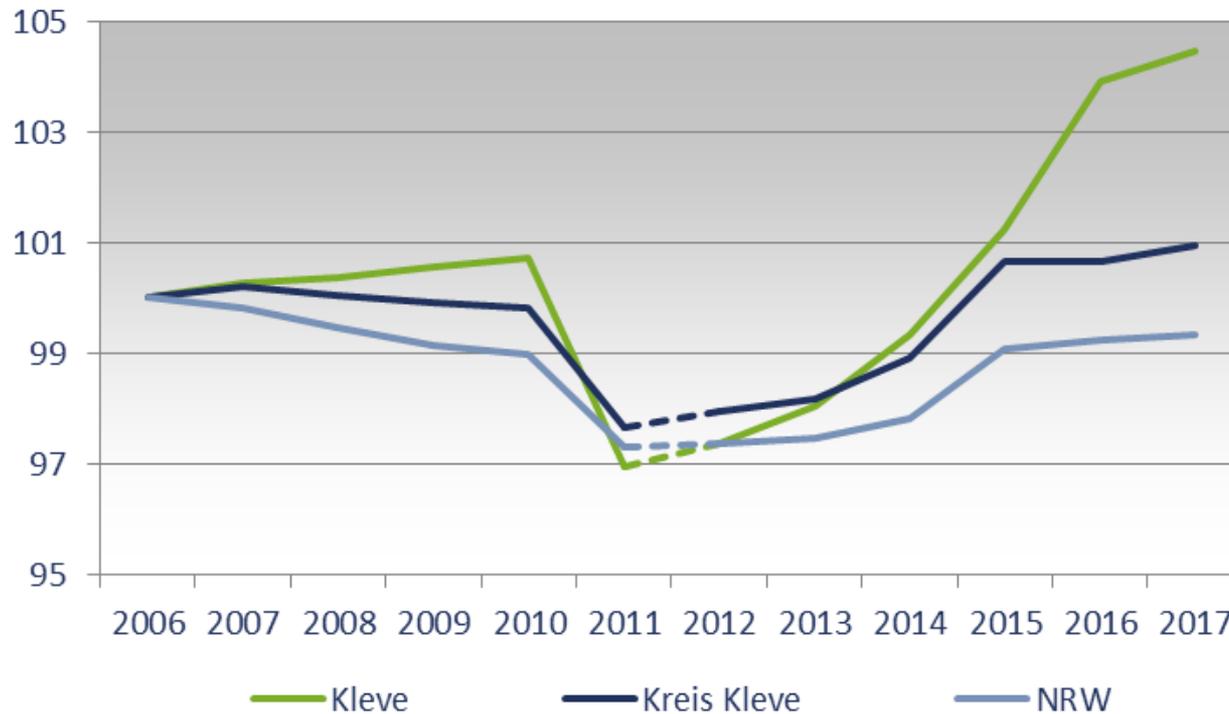


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Grundlagen und Analyse der Rahmenbedingungen

Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Kreis Kleve und zum Land in %, 2006-2017

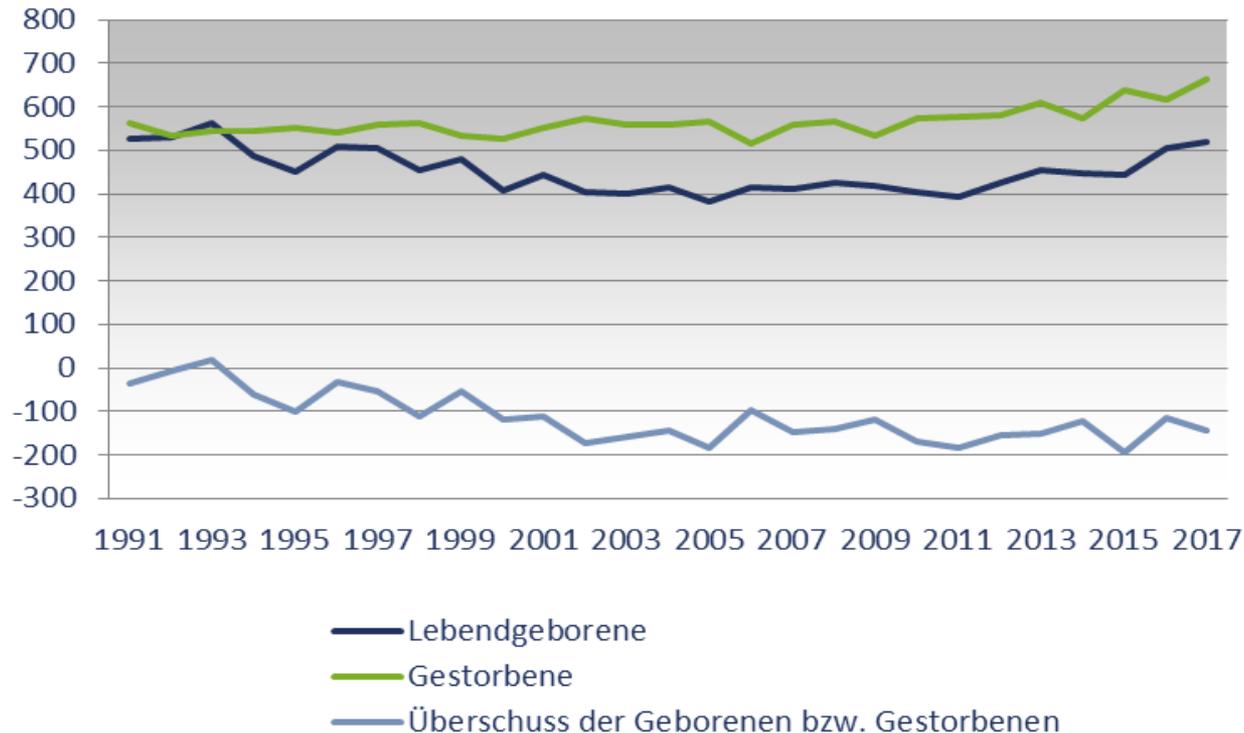


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Grundlagen und Analyse der Rahmenbedingungen

Gegenüberstellung der Geburten und Sterbefälle in Kleve, 1991-2017

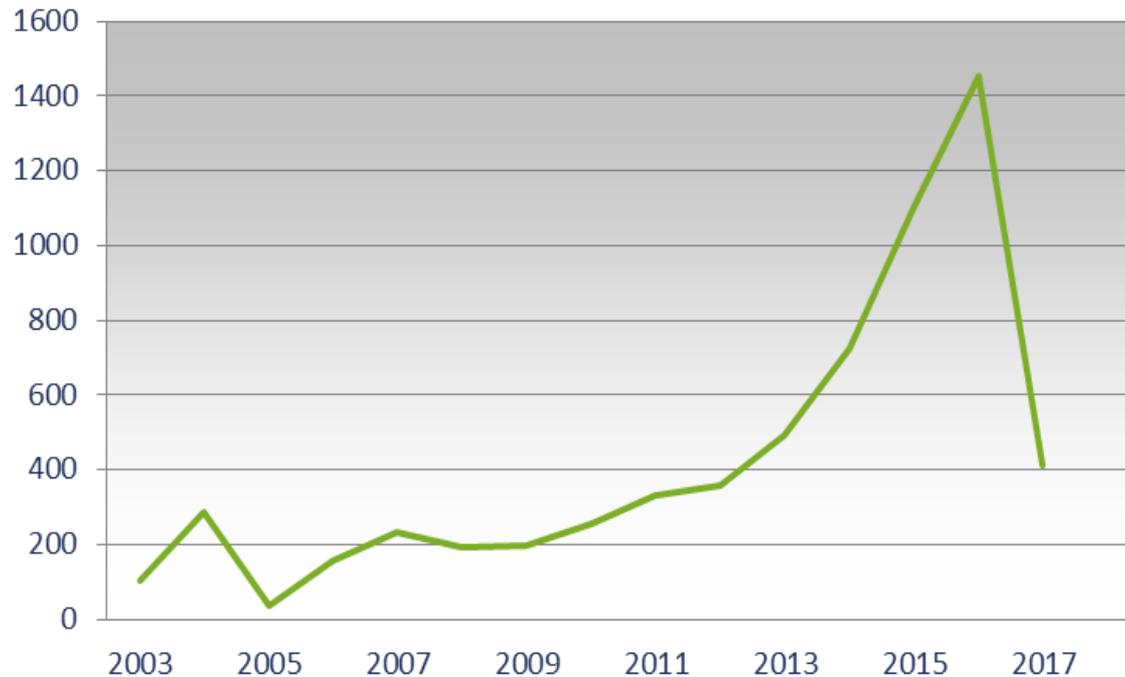


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Grundlagen und Analyse der Rahmenbedingungen

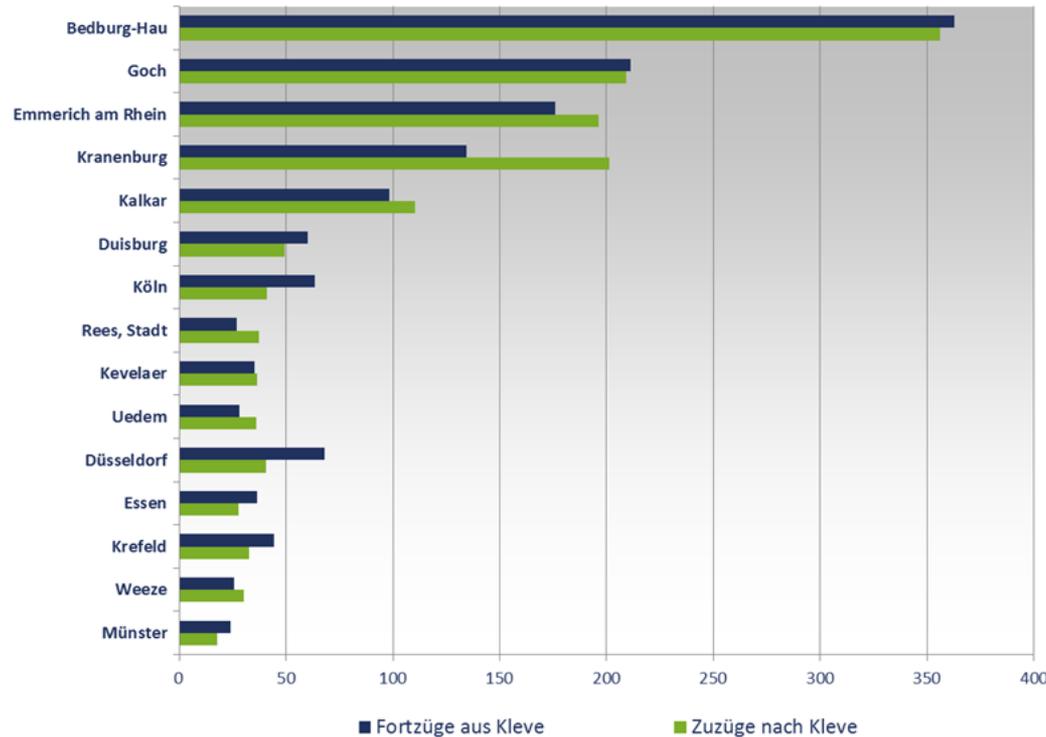
Wanderungssaldo der Stadt Kleve, 2003-2017



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Grundlagen und Analyse der Rahmenbedingungen

Durchschnittliche Wanderungsströme der Stadt Kleve, 2010 – 2017

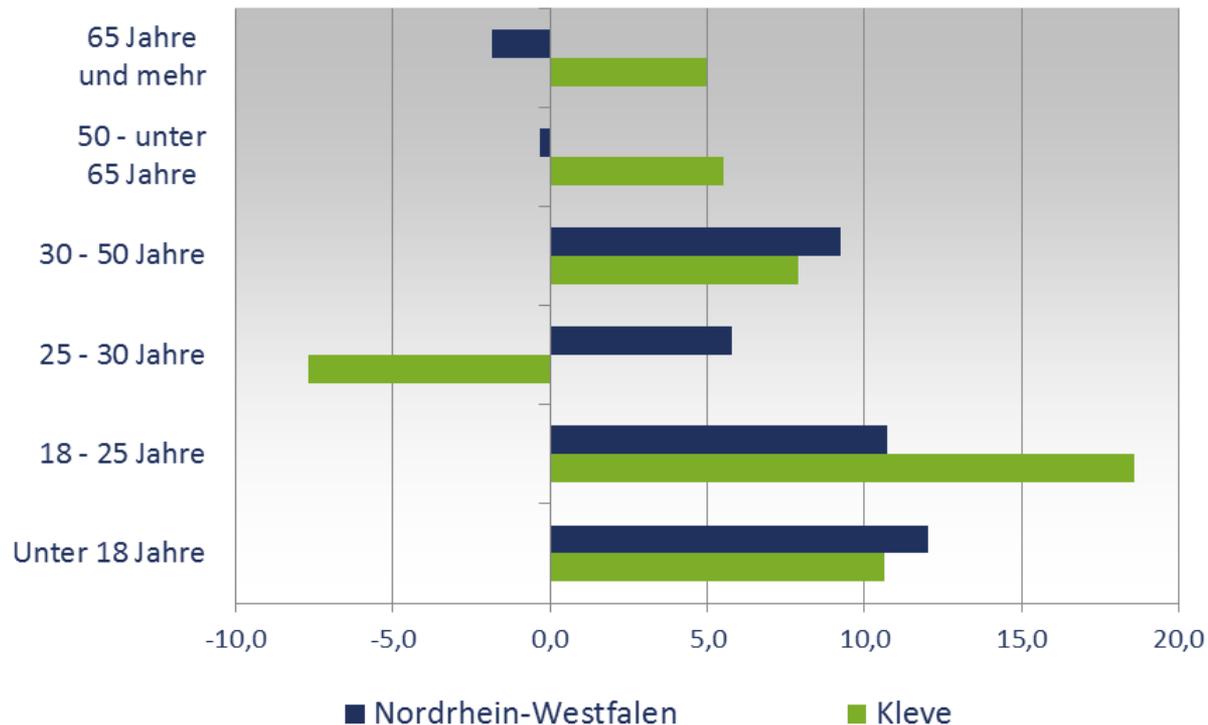


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Grundlagen und Analyse der Rahmenbedingungen

Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen je 1.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2011 – 2017 nach Altersgruppen

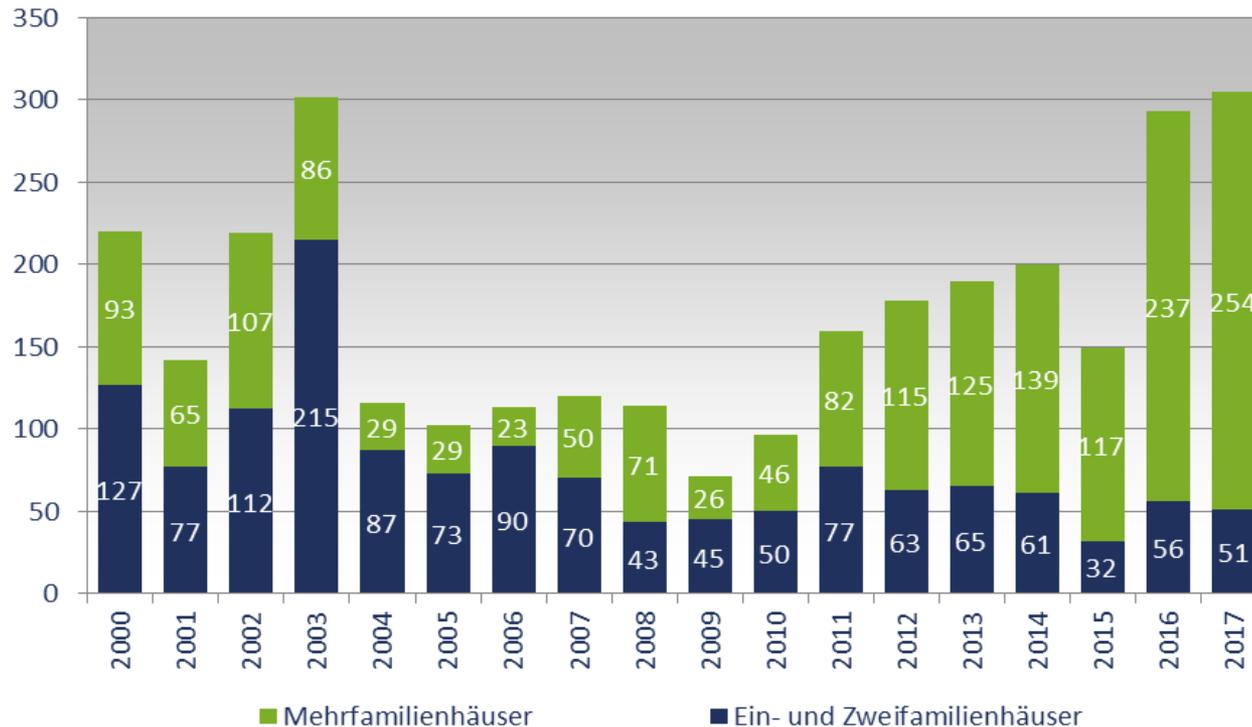


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Grundlagen und Analyse der Rahmenbedingungen

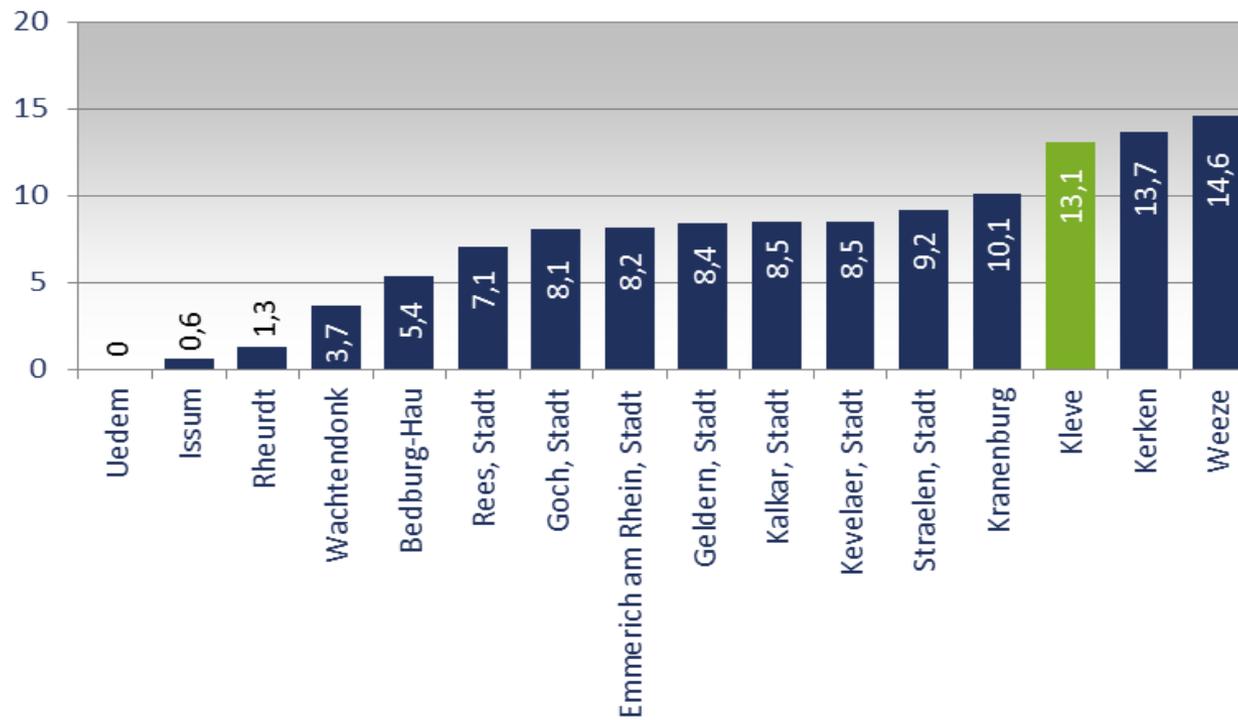
Zunahme an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in der Stadt Kleve, 2000-2017



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Grundlagen und Analyse der Rahmenbedingungen

Baufertigstellungen an Wohnungen pro 1.000 Wohnungen im Kreis Kleve, 2017

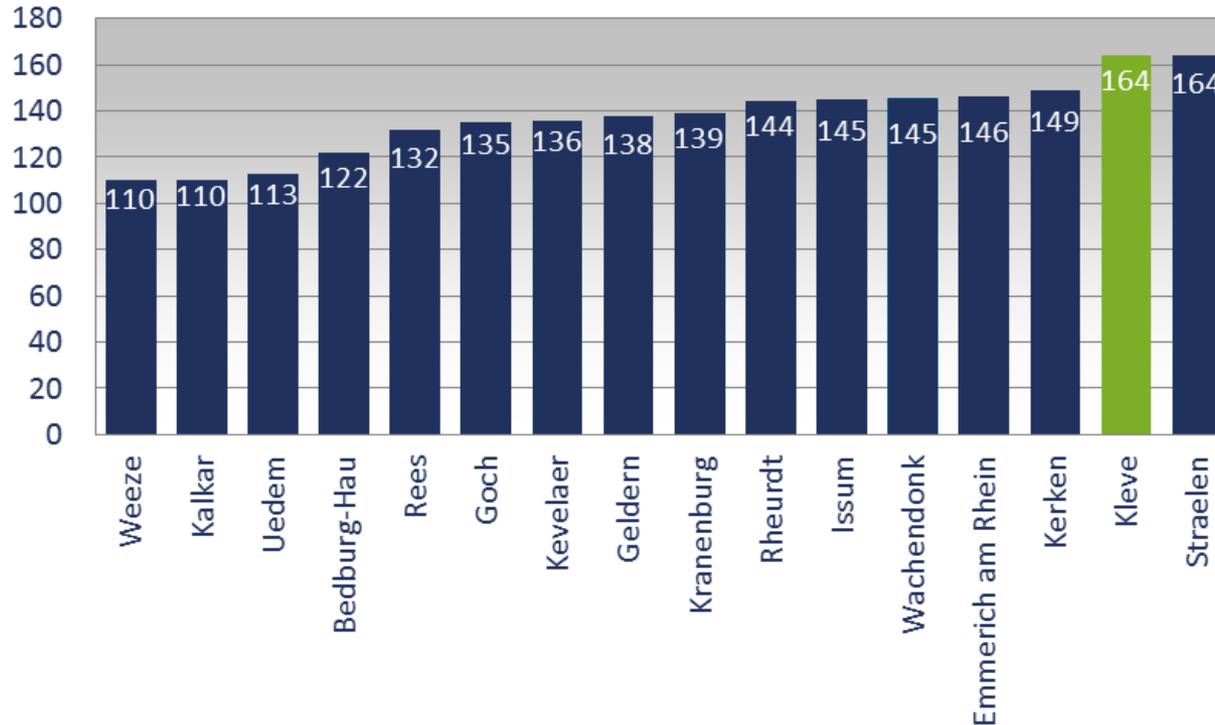


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Grundlagen und Analyse der Rahmenbedingungen

Durchschnittlicher Preis pro m² Grundstücksfläche für erschlossenes Bauland im individuellen Wohnungsbau, 2016



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Agenda

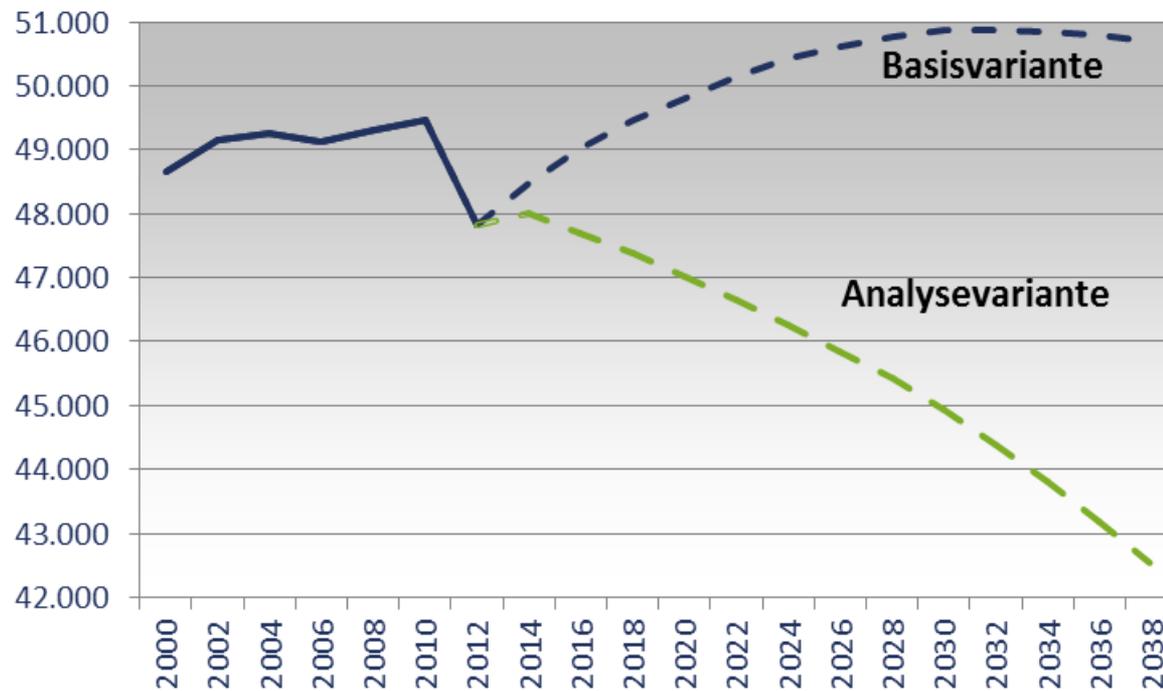
Das möchten wir heute vorstellen

- Grundlagen und Analyse der Rahmenbedingungen
- **Nachfrageanalyse: Bevölkerungs-, Wohnungs- und Zielgruppenbedarfsprognose**
- Angebotsanalyse: Ortsteilsteckbriefe und Flächenpotenziale
- Maßnahmen- und Handlungskonzept



Nachfrageanalyse: Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognose von IT.NRW in der Basis- und Analysevariante,
Basisdaten vor 2013

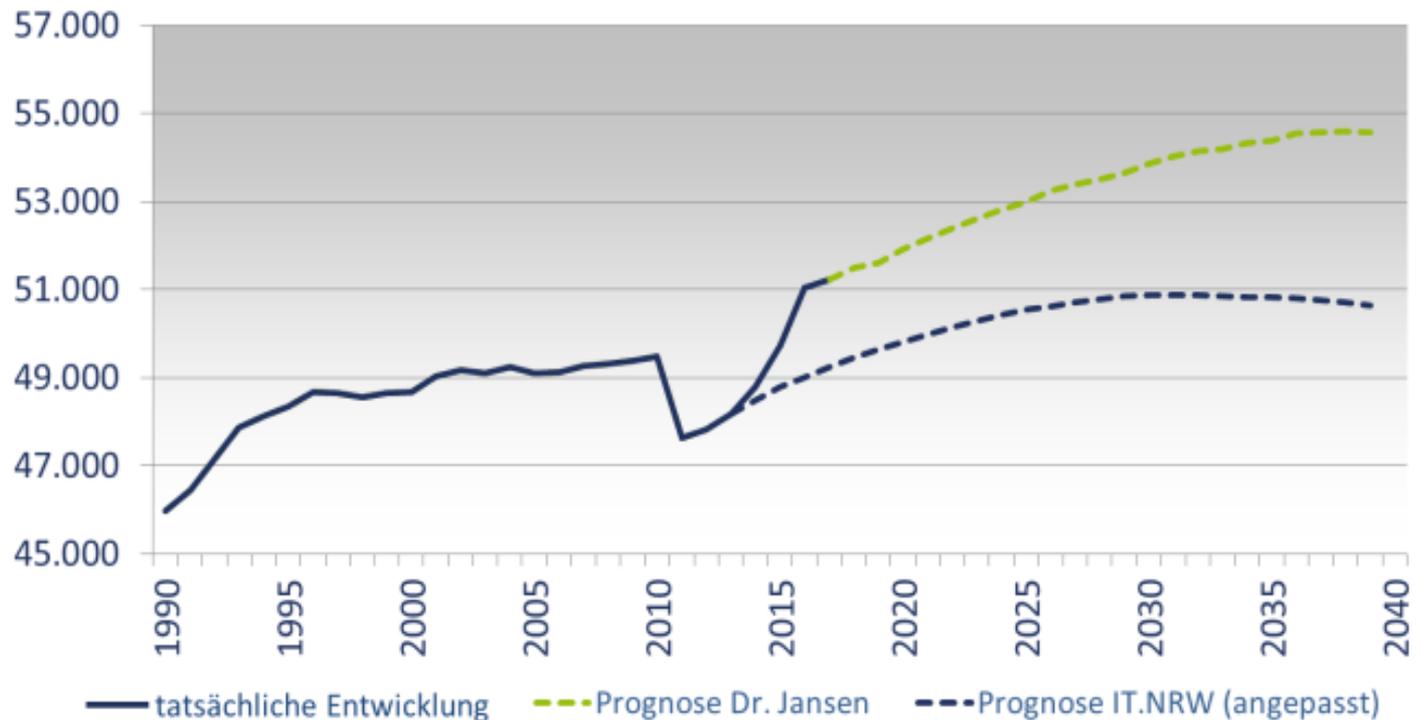


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Nachfrageanalyse: Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognose für die Stadt Kleve, Prognose IT.NRW und Prognose Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Vergleich



Quelle: IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Nachfrageanalyse: Wohnungsbedarfsprognose

Bis 2025

Gesamtbedarf an Wohneinheiten bis 2025	790 WE
Bedarf an Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau	110 WE
Bedarf an Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau	660 WE
Bedarf an Wohneinheiten in Nichtwohnhäusern	20 WE

Bis 2035

Gesamtbedarf an Wohneinheiten bis 2035	1.890 WE
Bedarf an Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau	210 WE
Bedarf an Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau	1.630 WE
Bedarf an Wohneinheiten in Nichtwohnhäusern	50 WE



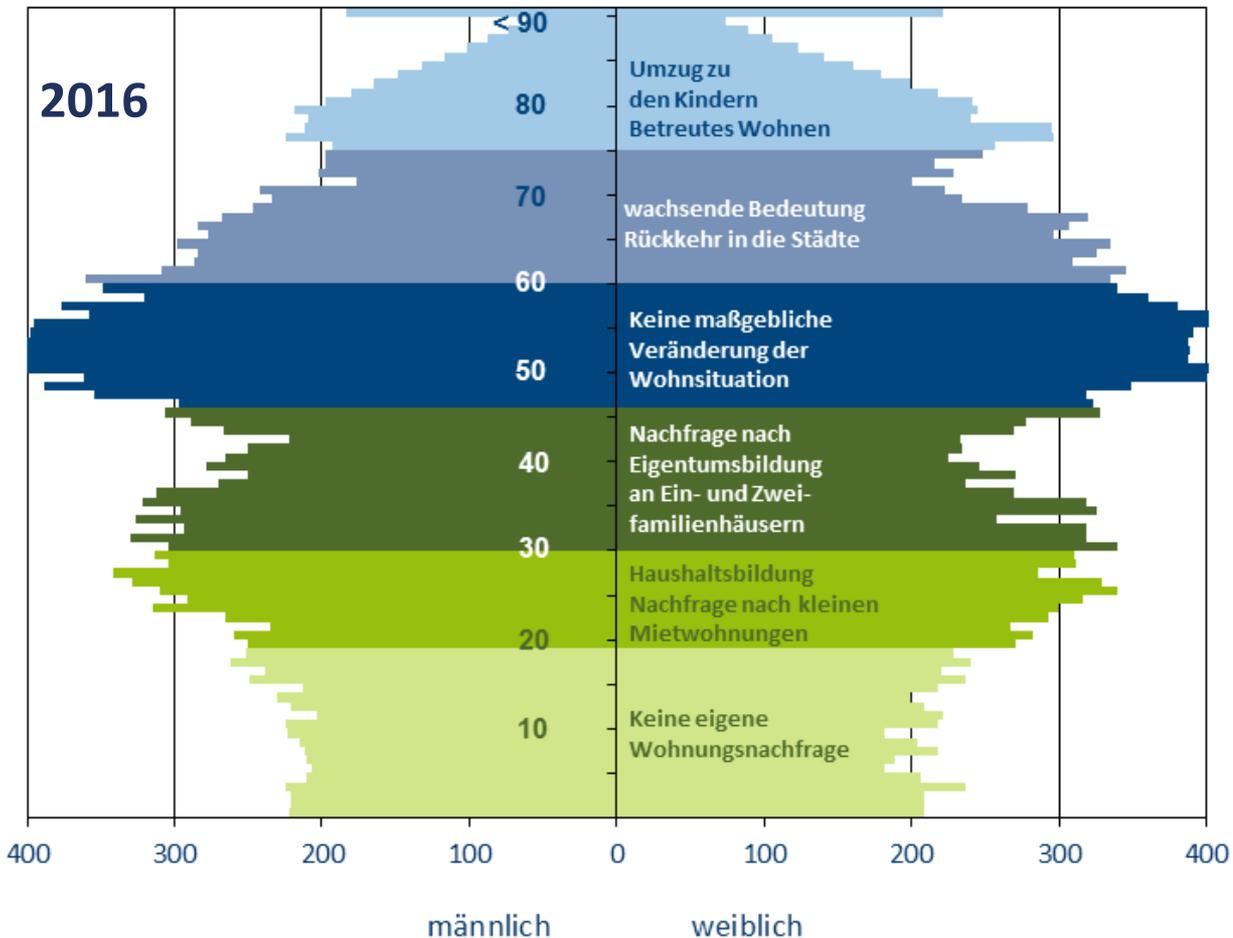
Nachfrageanalyse: Wohnungsbedarfsprognose

Bis 2040

Gesamtbedarf an Wohneinheiten bis 2040	2.430 WE
Bedarf an Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau	230 WE
Bedarf an Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau	2.130 WE
Bedarf an Wohneinheiten in Nichtwohnhäusern	70 WE



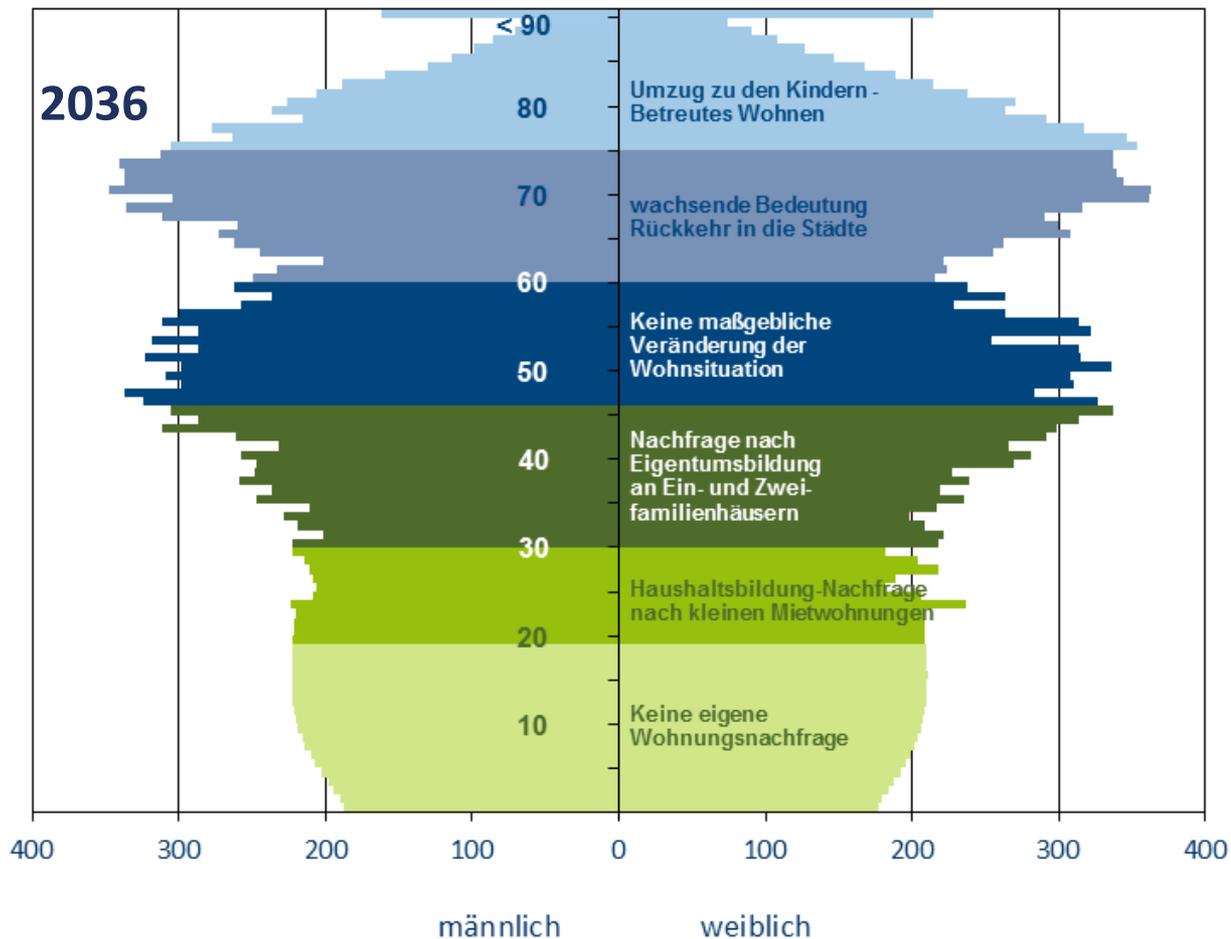
Nachfrageanalyse: Zielgruppenprognose



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Nachfrageanalyse: Zielgruppenprognose



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Grundlagen und Analyse der Rahmenbedingungen
- Nachfrageanalyse: Bevölkerungs-, Wohnungs- und Zielgruppenbedarfsprognose
- **Angebotsanalyse: Ortsteilsteckbriefe und Flächenpotenziale**
- Maßnahmen- und Handlungskonzept

Angebotsanalyse: Ortsteilsteckbriefe

Rindern

Lage/Anbindung Der Ortsteil Rindern befindet sich ca. 3,5 km nördlich des Klever Zentrums, das über die **Keekener** Straße per Pkw in weniger als 5 Minuten zu erreichen ist. Busfahrten in Richtung Zentrum dauern ca. 15 Minuten und erfolgen im Stundentakt.

Einwohner (31.12.2017) 2.727

Anteil der Altersgruppe der 41- bis 65-Jährigen 38,5 %

Anteil der Altersgruppe der 66-Jährigen und älter 21,5 %

Anteil Nicht-Deutscher 13,4 %

Städtebauliche Analyse Rindern ist ein gepflegter Ortsteil mit einer geringen Anzahl an Nahversorgungsangeboten, die über den Ortsteil verteilt liegen. Den alten Dorfkern bildet die katholische Kirche St. **Willibrord**. Angrenzend daran befinden sich eine Grundschule, Bäckereien, ein Fußballplatz und das Museum Forum **Arenacum**, das archäologische Funde aus der Römerzeit ausstellt. Durch den westlichen Bereich von Rindern verläuft die **Keekener** Straße, die zugleich als Hauptstraße des Ortsteils über einige wenige Nahversorgungs- und Gastronomieangebote verfügt. Im südöstlichen Bereich des Ortsteils liegt ein Gewerbegebiet. Das östlich der Dorfmitte und des Siedlungskerns gelegene Seengebiet bietet den Bewohnern Rinderns ein fußläufiges Naherholungsgebiet. Im Bereich der

Quelle: Openerstreetmap

Rindern

Seen ist in einer Wasserburg eine katholische Bildungseinrichtung ansässig. Die Wohnbebauung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser (sowohl freistehend als auch als Reihen- oder Doppelhaushälften) geprägt. Vereinzelt gibt es ältere, gepflegte Bauernhäuser. Geschosswohnungsbau ist nur vereinzelt im Ortsteil vorhanden, z. B. im Bereich der **Keekener** Straße. Vergleichbar mit **Materborn** und Reichswalde gehört Rindern zu den bevorzugten Wohnstandorten in Kleve.

Sozialintegrative Infrastruktur Bildungseinrichtungen: katholischer Kindergarten, Johanna-**Sebus** Grundschule, Gesamtschule am Forstgarten, Katholisches Bildungszentrum
Außerdem: Katholische Kirche, vier Vereine

Nahversorgung Im Ortsteil Rindern befindet sich ein Vollsortimenter, der die Deckung des täglichen Bedarfs gewährleisten kann. Darüber hinaus sind in Rindern Betriebe der kleinteiligen Grundversorgung (z. B. Bäckerei, Apotheke, Blumen) ansässig.

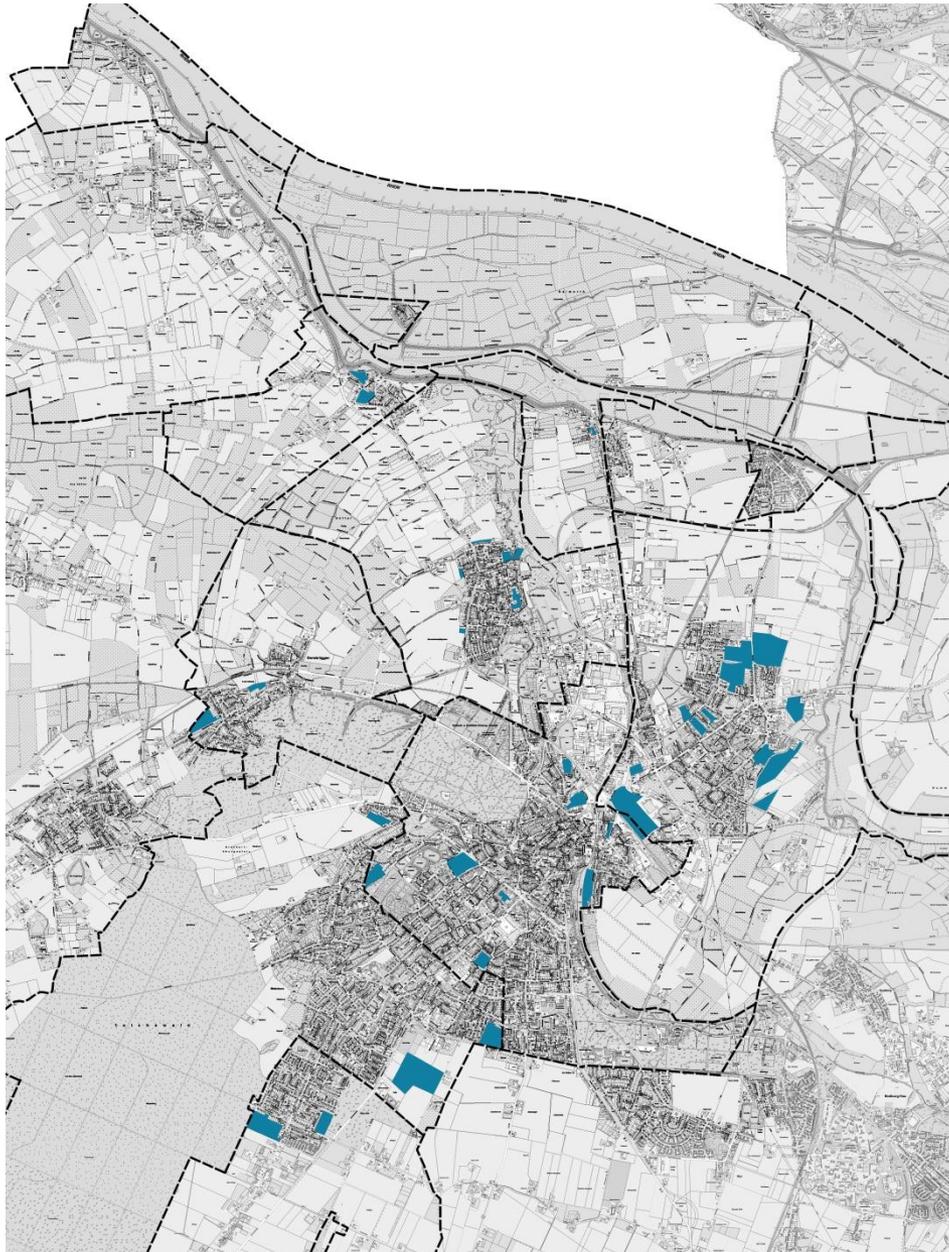
Sehenswürdigkeiten und Naherholung Museum Forum **Arenacum**

Bindungen und Restriktionen Rindern liegt im Gebiet des Landschaftsplans Düffel, der aktuell jedoch nicht rechtskräftig ist.



Angebotsanalyse: Flächenpotenziale

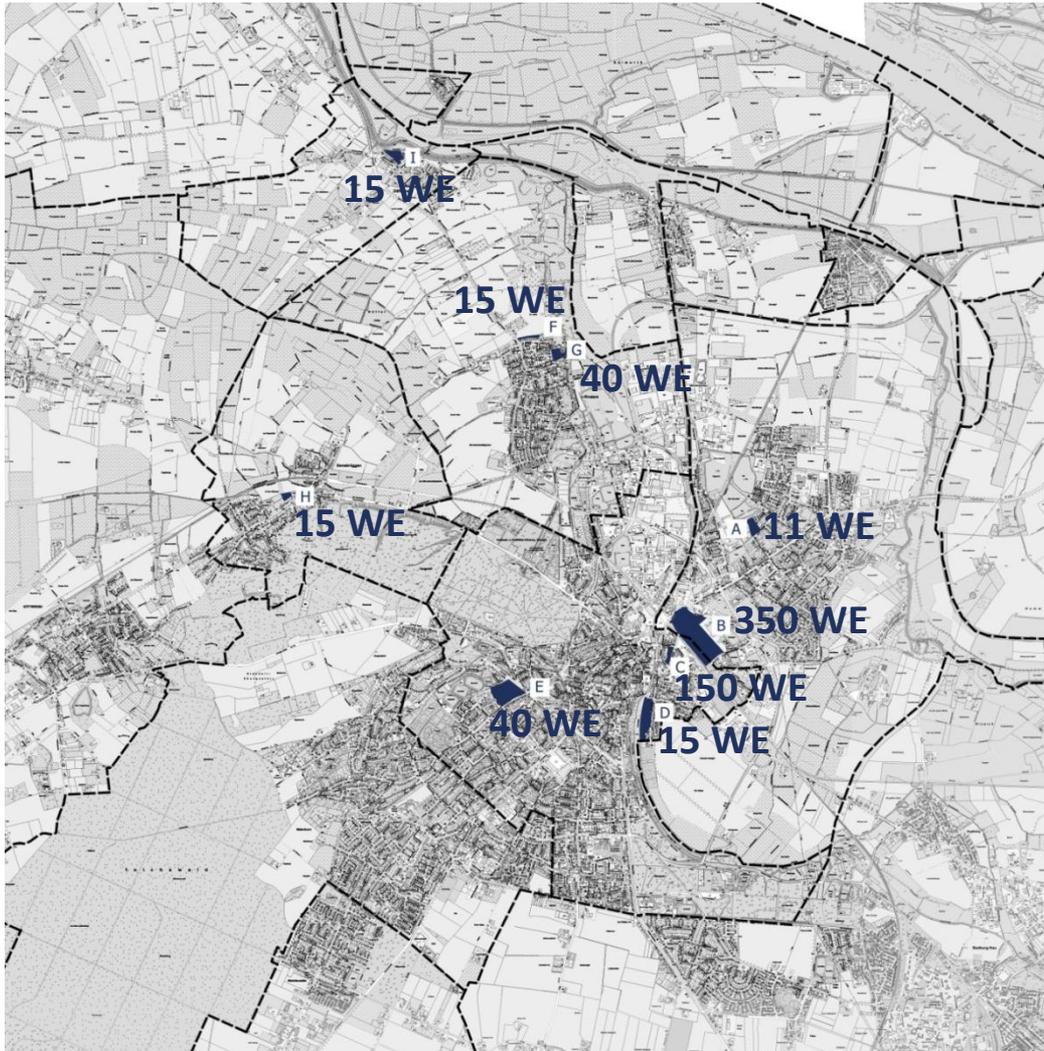
Theoretische Flächenpotenziale
der Stadt Kleve insgesamt
113,6 ha



Quelle: Kartengrundlage Stadt Kleve,
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Angebotsanalyse: Flächenpotenziale



Bauprojekte in der
Vorbereitung / Entwicklung
bis ca. 2020

29,1 ha

651 WE

Quelle: Kartengrundlage Stadt Kleve,
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Grundlagen und Analyse der Rahmenbedingungen
- Nachfrageanalyse: Bevölkerungs-, Wohnungs- und Zielgruppenbedarfsprognose
- Angebotsanalyse: Ortsteilsteckbriefe und Flächenpotenziale
- **Maßnahmen- und Handlungskonzept**



Maßnahmen- und Handlungskonzept

- Maßnahmenprogramm umfasst alle Projekte und Maßnahmen, die dazu dienen, die beschriebenen Schwächen und Defizite auszugleichen, um die vorhandenen Potenziale auf dem Wohnungsmarkt zu nutzen
- Beschreibung der Maßnahmen erfolgt in Form eines Projekt- bzw. Maßnahmenbogens.
- Projekt- bzw. Maßnahmenbogen: Beschreibung der Maßnahme, Angaben zur Priorität, zur Laufzeit der Maßnahme, Projektbeteiligten sowie ggf. Fördermöglichkeiten.



Maßnahmen- und Handlungskonzept

Handlungsfelder

- Handlungsfeld A – Bevölkerungsentwicklung und räumliche Schwerpunkte
- Handlungsfeld B – Neubauflächenentwicklung und -qualifizierung
- Handlungsfeld C – Bestandsentwicklung: Instrumente und Maßnahmen
- Handlungsfeld D – Bedarfe einzelner Zielgruppen
- Handlungsfeld E – Steuerungsinstrumente am Wohnungsmarkt und flankierende Maßnahmen



Maßnahmen- und Handlungskonzept

Handlungsfeld A – Bevölkerungsentwicklung und räumliche Schwerpunkte

A1 Zielvorgabe für die gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung

- Zielvorgabe für die zukünftige Einwohnerzahl: Korridor zwischen 54.500 und 55.000 Einwohnern bis 2040

A2 Räumliche Entwicklungsschwerpunkte

- Weiterentwicklung bestehender Siedlungsschwerpunkte → Allgemeiner Siedlungsbereich
- Ortsteile mit zentraler Lage und vorhandener Infrastruktur
- Kleve-Kernstadt, Kellen, Materborn, Reichswalde, Rindern

A3 Entwicklung dörflich geprägter Ortsteile

- Behutsame Weiterentwicklung auf Basis der Eigenbedarfslage
- Geringe Einwohnerzahl, dezentrale Lage, fehlende Infrastruktur



Maßnahmen- und Handlungskonzept

Handlungsfeld B – Neubaufächenentwicklung und -qualifizierung

B1 Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool A

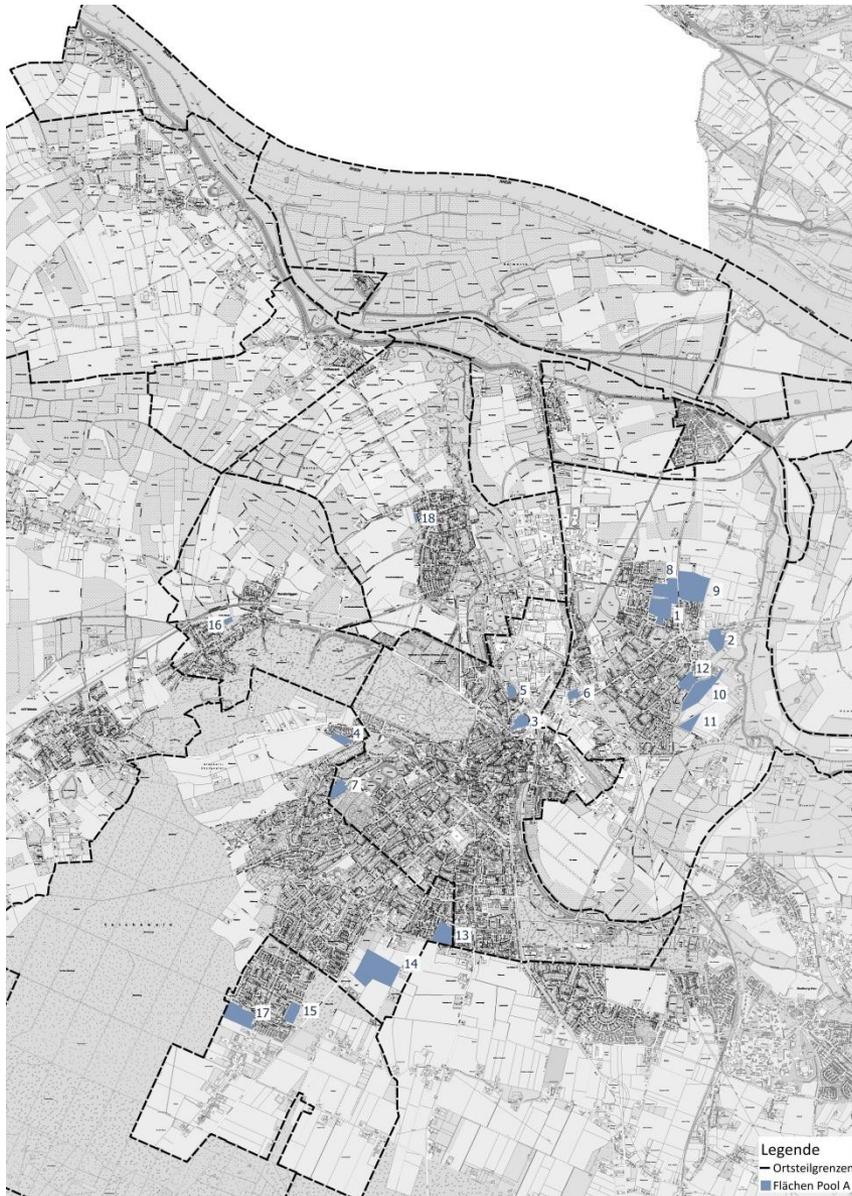
- Potenzialflächen, die aufgrund von Flächeneigenschaften und Flächenqualitäten eine zukünftige Entwicklung wünschenswert und möglich machen
- Max. 1.470 WE auf 72,4 ha zwischen 2019-2032

B2 Wohnbaupotenzialflächen – Flächenpool B

- Potenzialflächen, deren zukünftige Entwicklung unsicher ist
- Langfristige, strategische Reserve an Potenzialflächen
- Max. 375 WE auf 12,1 ha zwischen 2033-2040

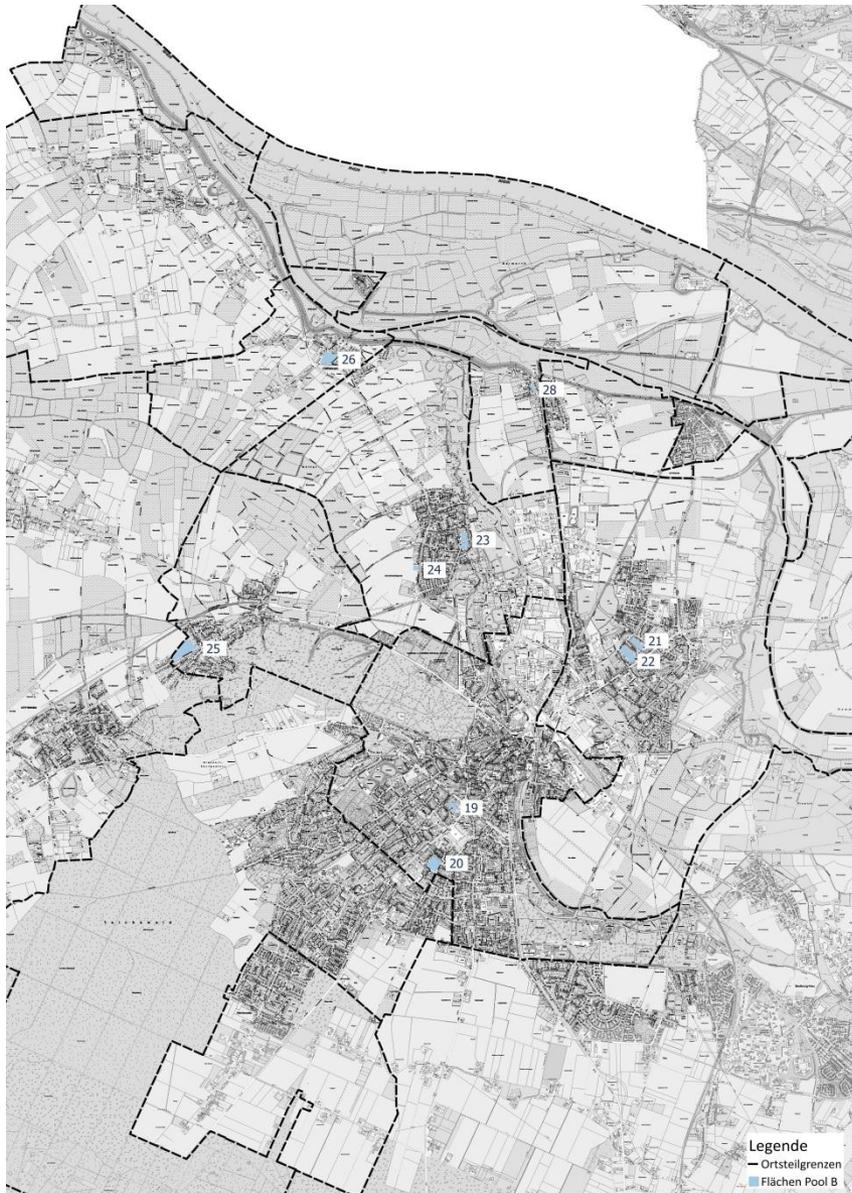


Flächenpool A





Flächenpool B





Maßnahmen- und Handlungskonzept

Handlungsfeld B – Neubaufächenentwicklung und -qualifizierung

B3 Masterplan ehem. Union-Gelände

- Ziel: Kommunale Einflussnahme auf Entwicklung (z.B. durch Aufstellung B-Plan)
- ganzheitliches Entwicklungs- und Nutzungskonzept „Masterplan Union-Gelände“ unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, laufenden Planungen sowie Nutzungsideen

B4 Aktivierung von Baulücken

- Aufbau eines Baulückenkatasters
- Kleiner aber bedeutender Beitrag der zukünftigen Wohnraumversorgung



Maßnahmen- und Handlungskonzept

Handlungsfeld C – Bestandsentwicklung: Instrumente und Maßnahmen

C1 Bestandsentwicklung Geschosswohnungsbau

- Erhalt und Weiterentwicklung von Bestandsgebäuden im Geschosswohnungsbau
- Darstellung des Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs von Mehrfamilienhausgebieten
- Benennung von Maßnahmen/Instrumenten zur Bestandsentwicklung

C2 Bestandsentwicklung Ein- und Zweifamilienhausgebiete

- Erhalt von Bestandsgebäuden in Ein- und Zweifamilienhausgebieten
- Generationenwandel in Wohngebieten der 1960/70er und 1980/90er Jahre beobachten
- Instrument „Jung kauft Alt“ → Förderung von Altbau-Gutachten



Maßnahmen- und Handlungskonzept

Handlungsfeld C – Bestandsentwicklung: Instrumente und Maßnahmen

C3 Aufwertung Oberstraße, Griethausen

- z.T. erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf
- Unterstützung der Eigentümerschaft

C4 Nachverdichtung im Bestand

- Um die in der Wohnungsprognose errechneten Bedarfe abdecken zu können, ist zukünftig eine stärkere Verdichtung im Wohnungsbau anzustreben
- Vorschlag folgender Dichtewerte: 20 WE/ha für den Ein-/Zweifamilienhausbau
20 – 40 WE/ha für eine gemischte Bebauung
40 – 60 WE/ha für den Geschosswohnungsbau
- Vorschläge zur Verdichtung und Art der Bebauung in Abhängigkeit der Lage der Fläche



Maßnahmen- und Handlungskonzept

Handlungsfeld D – Bedarfe einzelner Zielgruppen

D1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

- Ohne Neuherstellung geförderter Wohnungen Rückgang von 15 % auf 8 % bis 2035
- Möglichkeit absolutes oder relatives Niveau zu halten
- Bedarf: 48 WE als jährliche Untergrenze, Empfehlung von 50-60 WE jährlich
- Aktuell befinden sich 363 geförderte Wohnungen im Bau

D2 Seniorenwohnen

- Ausweitung des Angebots an barrierefreien Wohnungen in zentraler Lage
- Integrierte Strategie: Zusammenarbeit mit Banken → können bei Neubauentwicklung barrierefreier Wohnungen, bei der Kreditvergabe sowie bei der Vermarktung der Altimmoblie unterstützen, beraten und partizipieren
- Benennung von Wohnbaupotenzialflächen, die aufgrund der Lage und des Wohnumfelds für Seniorenwohnen geeignet sind



Maßnahmen- und Handlungskonzept

Handlungsfeld D – Bedarfe einzelner Zielgruppen

D3 Studierendenwohnen/Wohnen für junge Erwachsene

- Schaffung von Wohnraum für junge Erwachsene und Studierende
- Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wohnraum für Studierende mit zahlreichen Unwägbarkeiten verbunden
- derzeitiges Angebot an Wohnraum ist kurz- bis mittelfristig zu erhöhen
- Gründung Netzwerk „Studierendenwohnen“ → Ziel: Wohnsituation und -bedarfe dieser Zielgruppe in den Mittelpunkt rücken

D4 Infrastruktur für Studierende und junge Erwachsene

- Prüfung Ausweitung des Gastronomieangebots
- Belebung des Campusbereichs durch Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsorten
- Umsetzung von Maßnahmen aus dem Masterplan „Junge Mitte“ für Studierende



Maßnahmen- und Handlungskonzept

Handlungsfeld D – Bedarfe einzelner Zielgruppen

D5 Masterplan Wohn-, Kultur- und Gastronomiestandort XOX

- ganzheitliches Entwicklungs- und Nutzungskonzept unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, laufenden Planungen sowie Nutzungsideen
- Abstimmung mit Hochschule
- Ziel ist die Schaffung eines lebendigen, urbanen Quartiers in Nähe zur Hochschule für Studierende und junge Erwachsene



Maßnahmen- und Handlungskonzept

Handlungsfeld E – Steuerungsinstrumente am Wohnungsmarkt und flankierende Maßnahmen

E1 Optimierung der Versorgungsstrukturen

- Darstellung der Wohnbauflächenpotenziale in Abhängigkeit der vorhandenen Lebensmittelgrundversorgung und der Bildungsangebote (Kitas, Schulen)
- Berücksichtigung der Infrastruktur und deren Auslastung bei zukünftiger Entwicklung von Wohnbauflächen

E2 Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen

- Ziele: Bauland mobilisieren, bezahlbaren Wohnraum schaffen
- Komponenten: Sozialer Wohnungsbau, Baukindergeld, Sonderabschreibung Mietwohnungsbau



Maßnahmen- und Handlungskonzept

Handlungsfeld E – Steuerungsinstrumente am Wohnungsmarkt und flankierende Maßnahmen

E3 Initiative „Bauland an der Schiene“

- gezielte Entwicklung von bezahlbarem Bauland im Einzugsbereich von Haltestellen des schienengebundenen Personennahverkehrs
- Gefördert werden Kosten für städtebauliche Rahmenplanungen für alle Flächen über 1 ha

E4 Kooperative Baulandentwicklung

- Ziel: Mobilisierung und Entwicklung von Wohnungsbaugrundstücken
- Voraussetzung: anteilige Realisierung von gefördertem Wohnungsbau
- Unterstützung durch NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH als Entwicklungsgesellschaft auf Zeit



Maßnahmen- und Handlungskonzept

Handlungsfeld E – Steuerungsinstrumente am Wohnungsmarkt und flankierende Maßnahmen

E5 Grundsteuersatz als Hebel zur Aktivierung von Flächenpotenzialen

- Absenkung des Grundsteuer-B-Hebesatzes zur stärkeren Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen in der Stadt Kleve politisch zu entscheiden
→ Veränderung des Hebesatzes aus gutachterlicher Sicht derzeit nicht notwendig

E6 Aktives Wohnflächenmanagement

- Steuerung des Wohnungsmarkts entsprechend der städtischen Ziele
- Fortführung der bisherigen Strategie zur Prüfung des Erwerbs geeigneter Potenzialflächen durch Stadt Kleve
- Minderung der Abhängigkeit der Stadt von den individuellen Präferenzen und Motivationen von einer Vielzahl von Einzeleigentümern



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**