

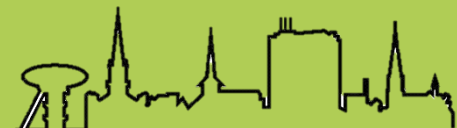


# Zusammenleben 2030

MASTERPLAN WOHNEN

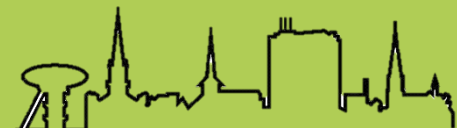
Handlungskonzept

öffentlich geförderter Wohnraum



# Gliederung

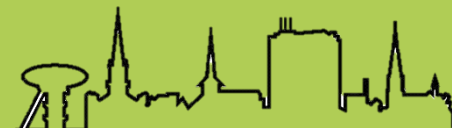
1. Öffentlich-Geförderter Wohnungsbau  
– Ein kurzer Überblick
2. Handlungskonzept öffentlich geförderter  
Wohnraum in Lünen „Zusammenleben 2030“
3. Praxisbeispiel
4. Diskussion



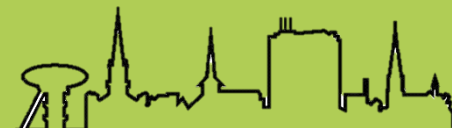
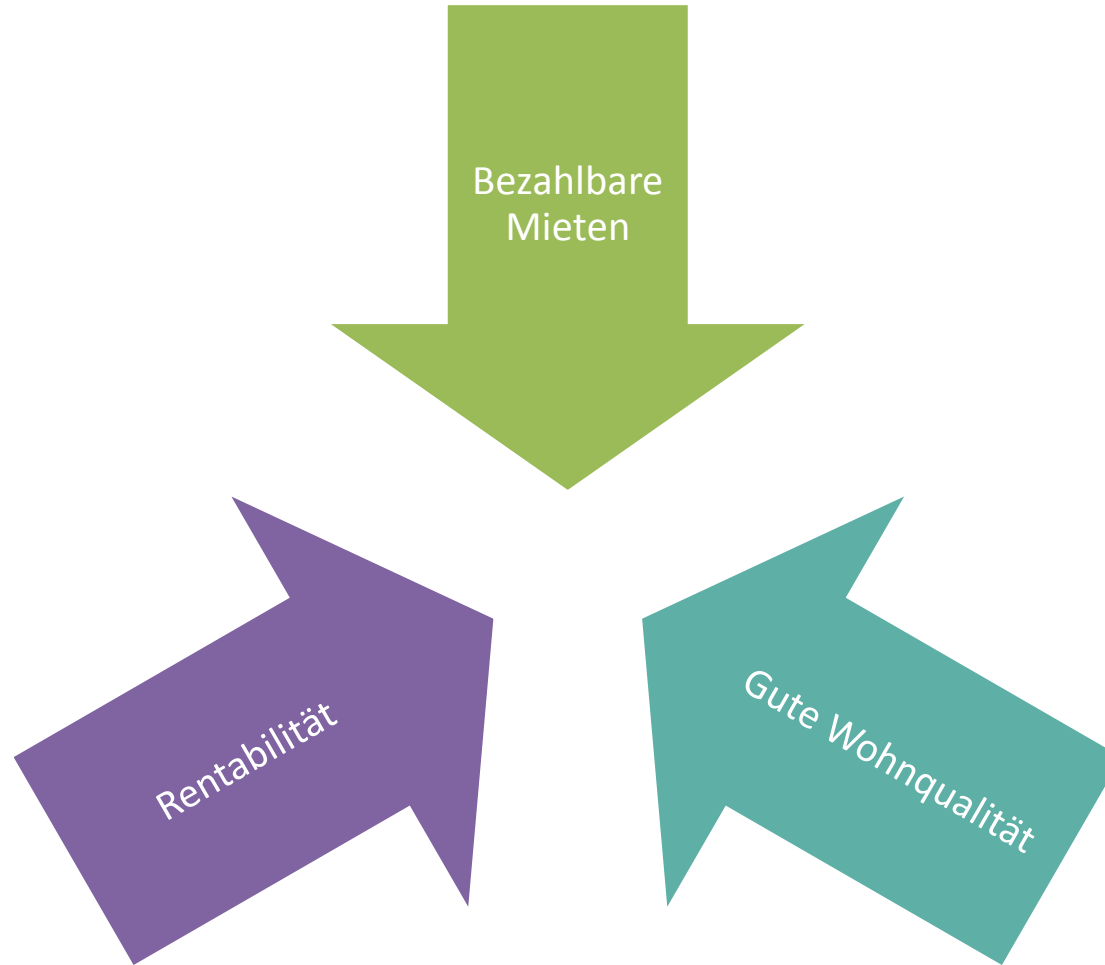


# Öffentlich geförderter Wohnungsbau

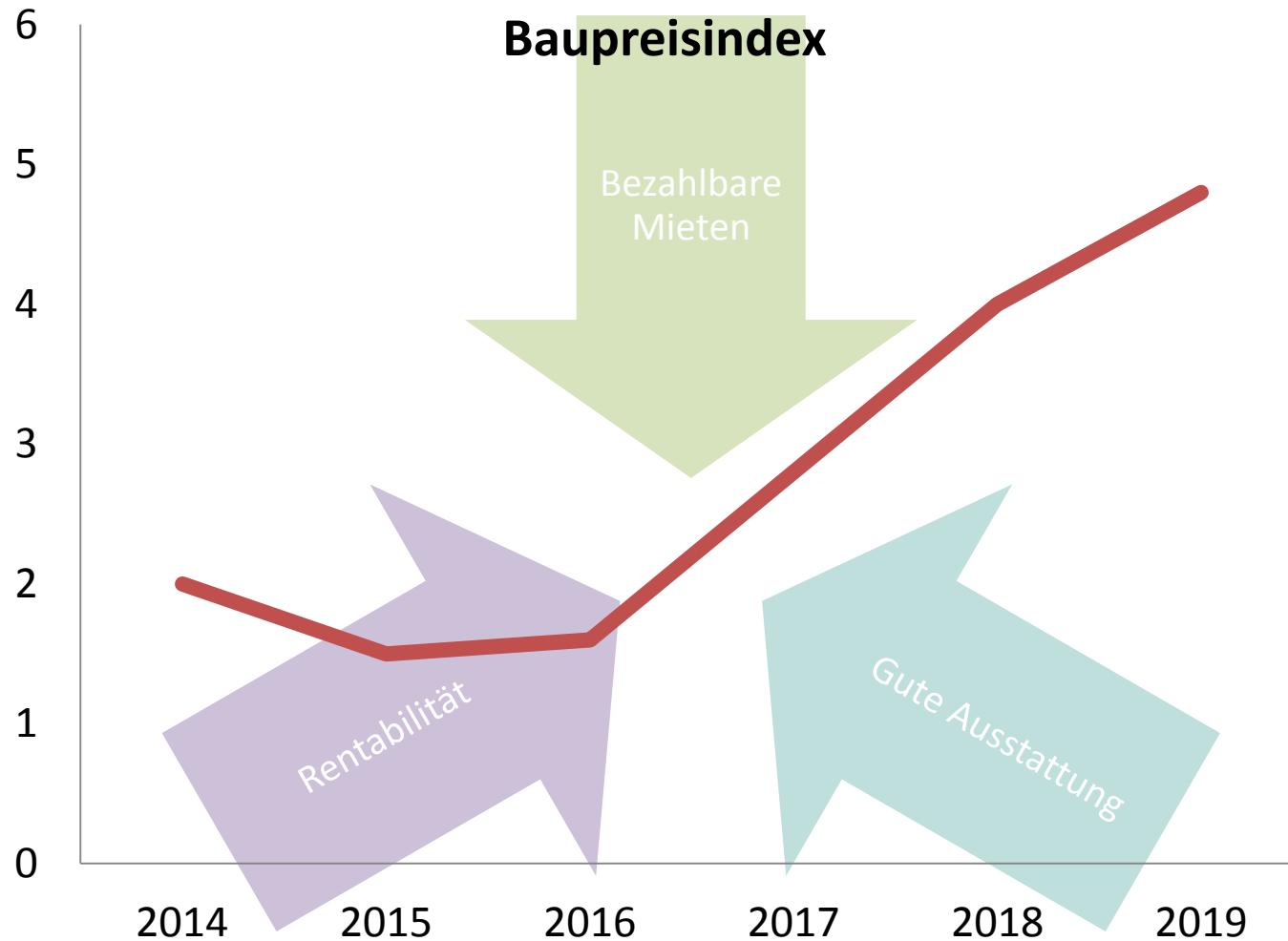
Ein kurzer Überblick



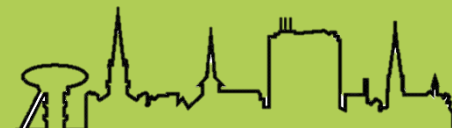
# Ziel der Förderung



# Ziel der Förderung

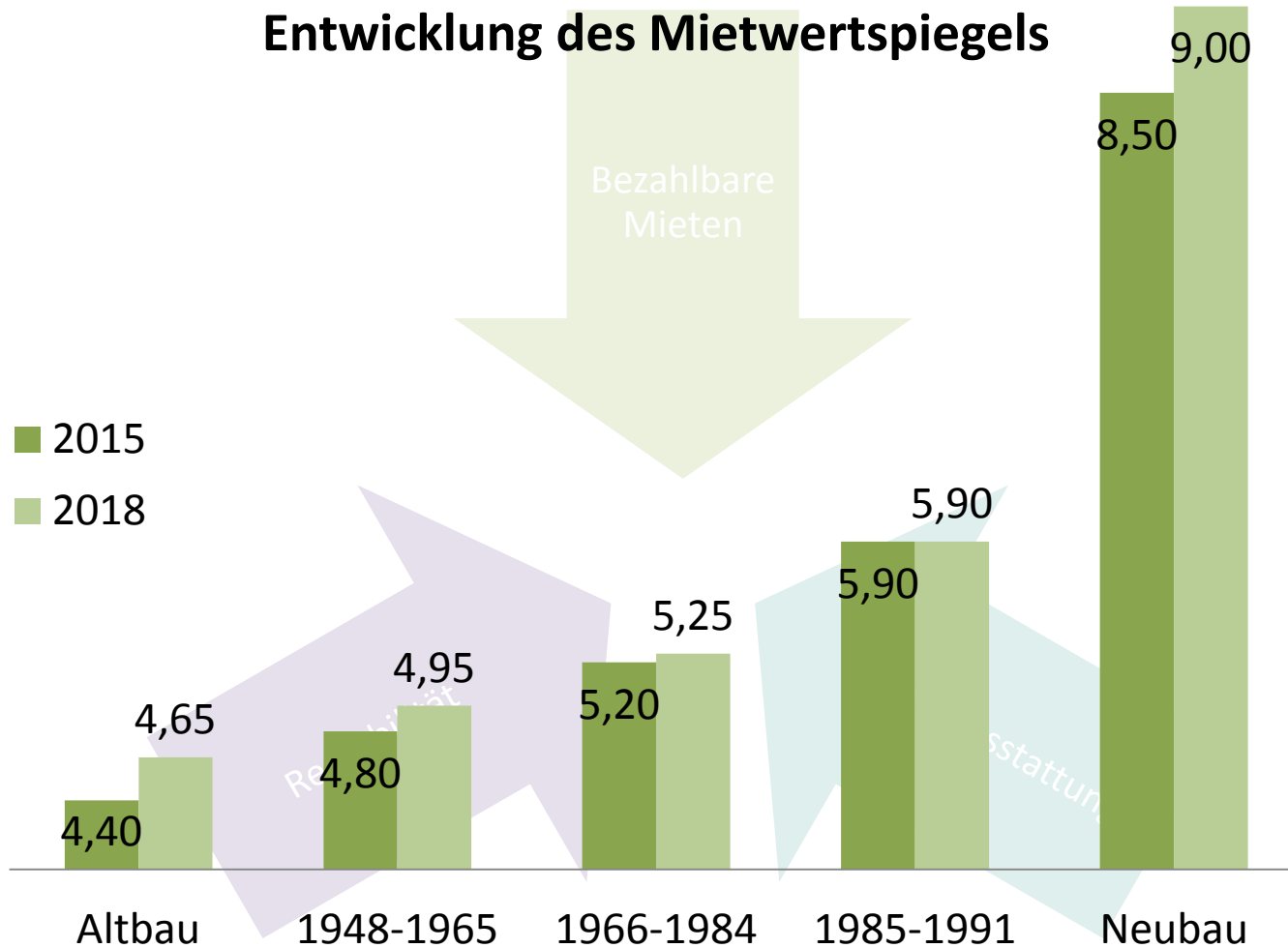


Quelle: Baupreisindex nach destatis, jeweils im Monat Februar

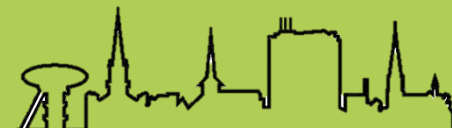


# Ziel der Förderung

## Entwicklung des Mietwertspiegels



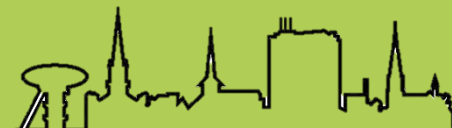
Quelle: Stadt Lünen, 1.6 Wohnen und Soziales



# Zielgruppe

- Wohnberechtigungsschein erforderlich
- Mittlere bis untere Einkommensklassen
- **nicht** grundsicherungsrelevant

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze (netto)
1 Personenhaushalt	19.350 Euro
2 Personenhaushalt	23.310 Euro
Für jede weitere Person	5.360 Euro
Je Kind zusätzlich	700 Euro

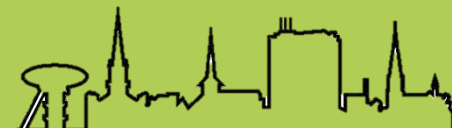


# Zielgruppe

## Beispiel

- 4-Köpfige Familie
- Vater Verwaltungsfachangestellter bei der Stadt Lünen
- Mutter bezieht 600 Euro Elterngeld
- 2 kleine Kinder (6 Monate und 3 Jahre)

Einkommen	
Gehalt	28.850 Euro
Elterngeld	Nicht angerechnet
	<b>28.850 Euro</b>





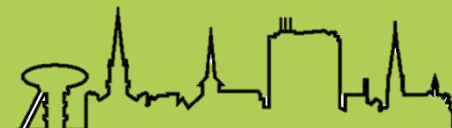
# Zielgruppe

## Beispiel

- 4-Köpfige Familie
- Vater Verwaltungsfachangestellter bei der Stadt Lünen
- Mutter bezieht 600 Euro Elterngeld
- 2 kleine Kinder (6 Monate und 3 Jahre)

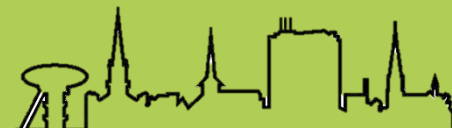
Einkommen	Einkommensgrenze
28.850 Euro	35.430 Euro

**Anspruch auf WBS** ✓



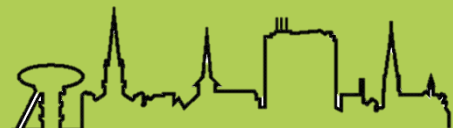
# Konditionen

- Zinsgünstige Darlehen
- Tilgungsnachlässe
- Tilgungsfreie Anlaufzeit
- Mietpreisbindung für 20 oder 25 Jahre auf 5,35 Euro



# Konditionen

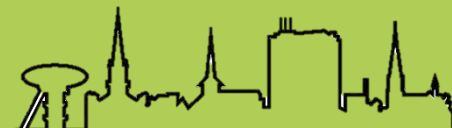
- Grundpauschale: 1.550 Euro / m<sup>2</sup>
- Kleine Wohnungen: 5.000 Euro/ Wohnung
- Aufzug: 15.000 Euro + 10.000 Euro / Geschoss
- Standortaufbereitung: 75%, bis 20.000 / Wohnung
- **Tilgungsnachlass: 15%**



# Konditionen

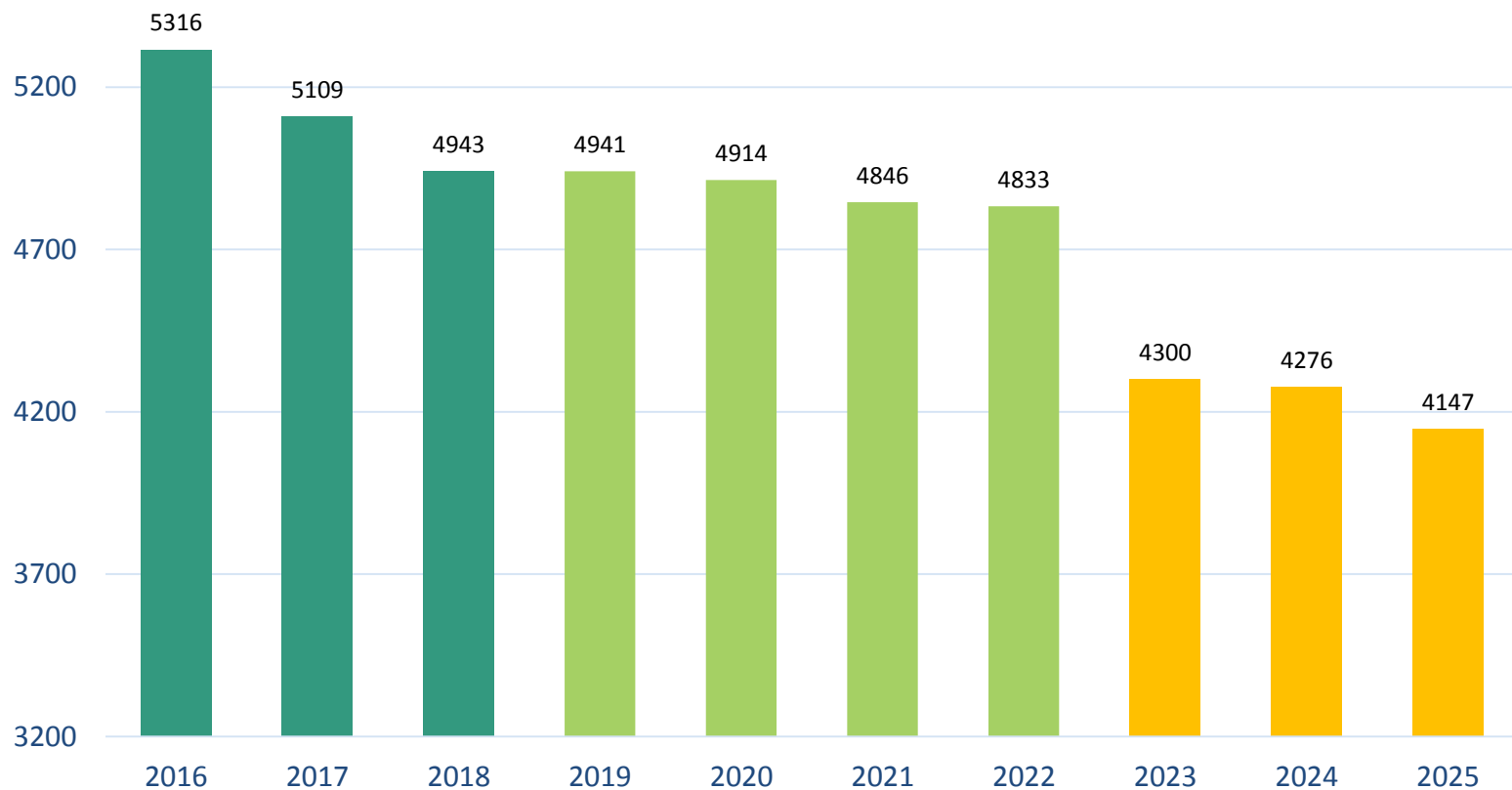
## Wohnung 50m<sup>2</sup>

- Grundpauschale: 77.500 Euro
- Bonus kl. Wohnung: 5.000 Euro
- Fördersumme: 82.500 Euro



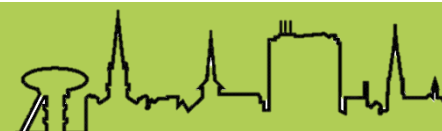
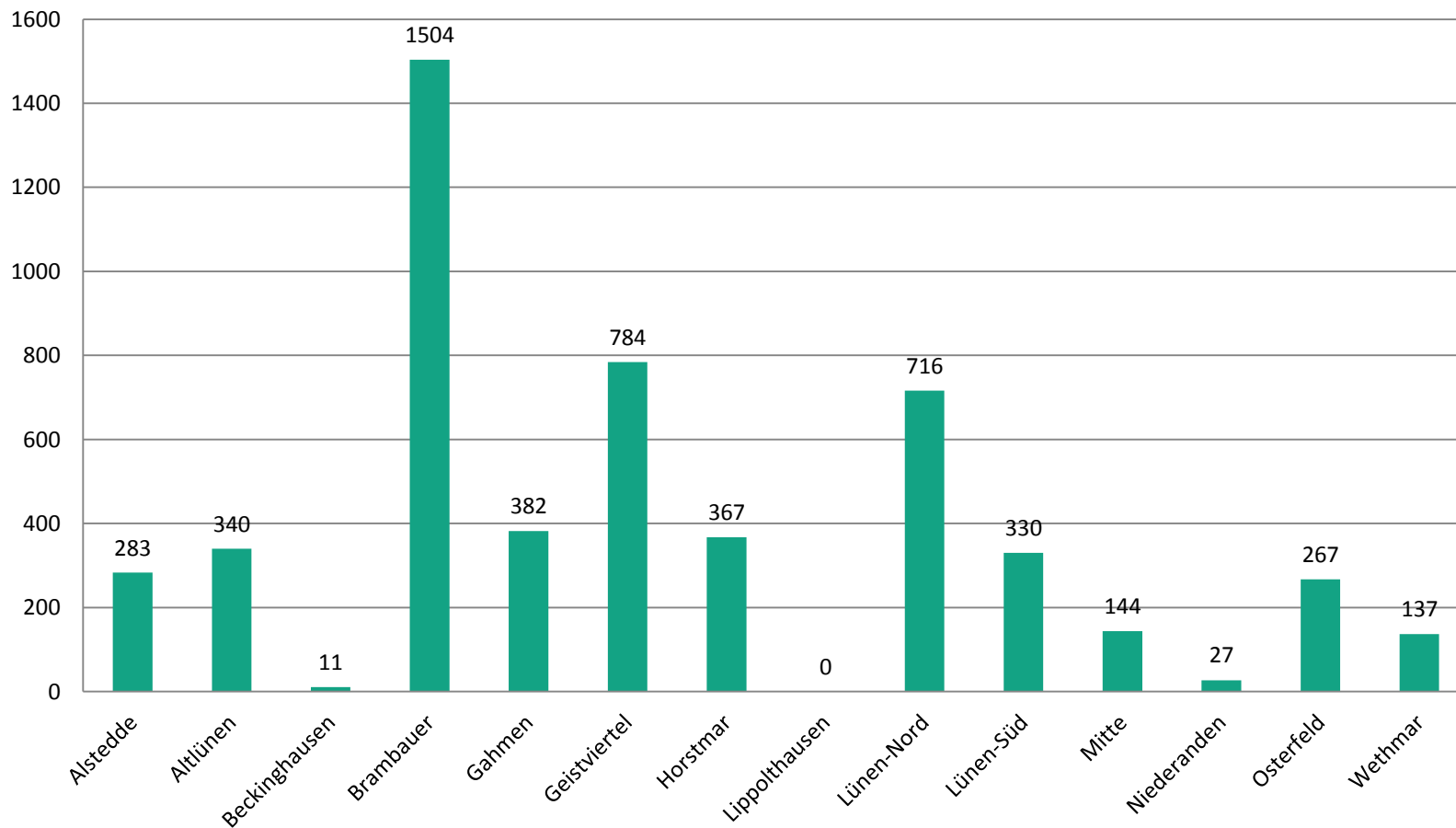
# Situation in Lünen

## Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten



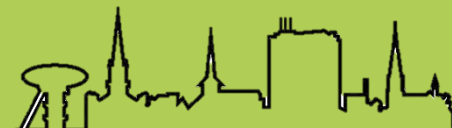
# Situation in Lünen

## Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten



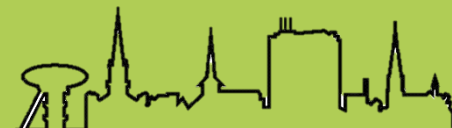
# Situation in Lünen

öffentlich geförderter Wohnungsbau



# Situation in Lünen

öffentlich geförderter Wohnungsbau

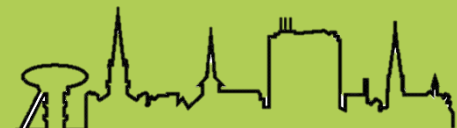






# Zusammenleben 2030

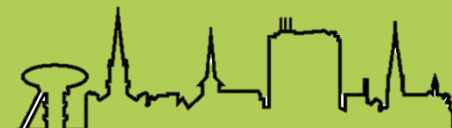
Handlungskonzept öffentlich geförderter Wohnraum  
in Lünen



## Öffentlich-Geförderter Wohnraum in Lünen

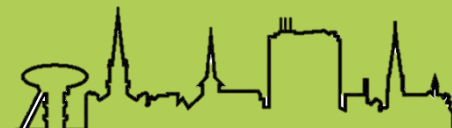
Mit welchem Instrument können wir...

- ...die **Entstehung** fördern?
- ...die **Verteilung im Stadtgebiet effektiver steuern**?
- ...die **Wirtschaftlichkeit** berücksichtigen?



# Leitideen

- **Grundangebot an bedarfsgerechtem Wohnraum** in Lünen / den Stadtteilen schaffen
  - Gewohntes Wohnumfeld behalten
  - Häusliche Pflege ermöglichen



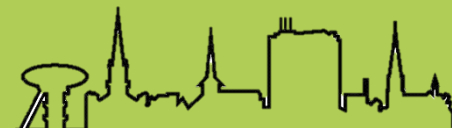
# Leitideen

- **Segregation in Lünen entgegenwirken**

- Quartier als Lebensraum (Nachbarschaft & Kontakte)
- Armutskonzentration in Bildungseinrichtungen hat negativen Einfluss auf Entwicklung von Kindern
- Keine einheitliche Quote



- **Bauträger / Vermieter nicht überfordern**



# Instrument

## **Soziale Aspekte**

Soziale Lage des Sozialraumes  
(„Lüner Sozialindex“)

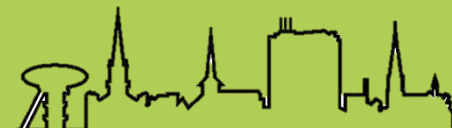
&

Bestand **öffentlich-geförderter  
Wohnungsbau**













*Berücksichtigung Wirtschaftlichkeit*

Flächenspezifische  
**Förderquote**

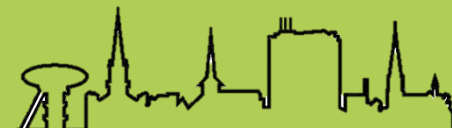


# „Soziale Aspekte“

## Interpretation des Lüner Sozialindex

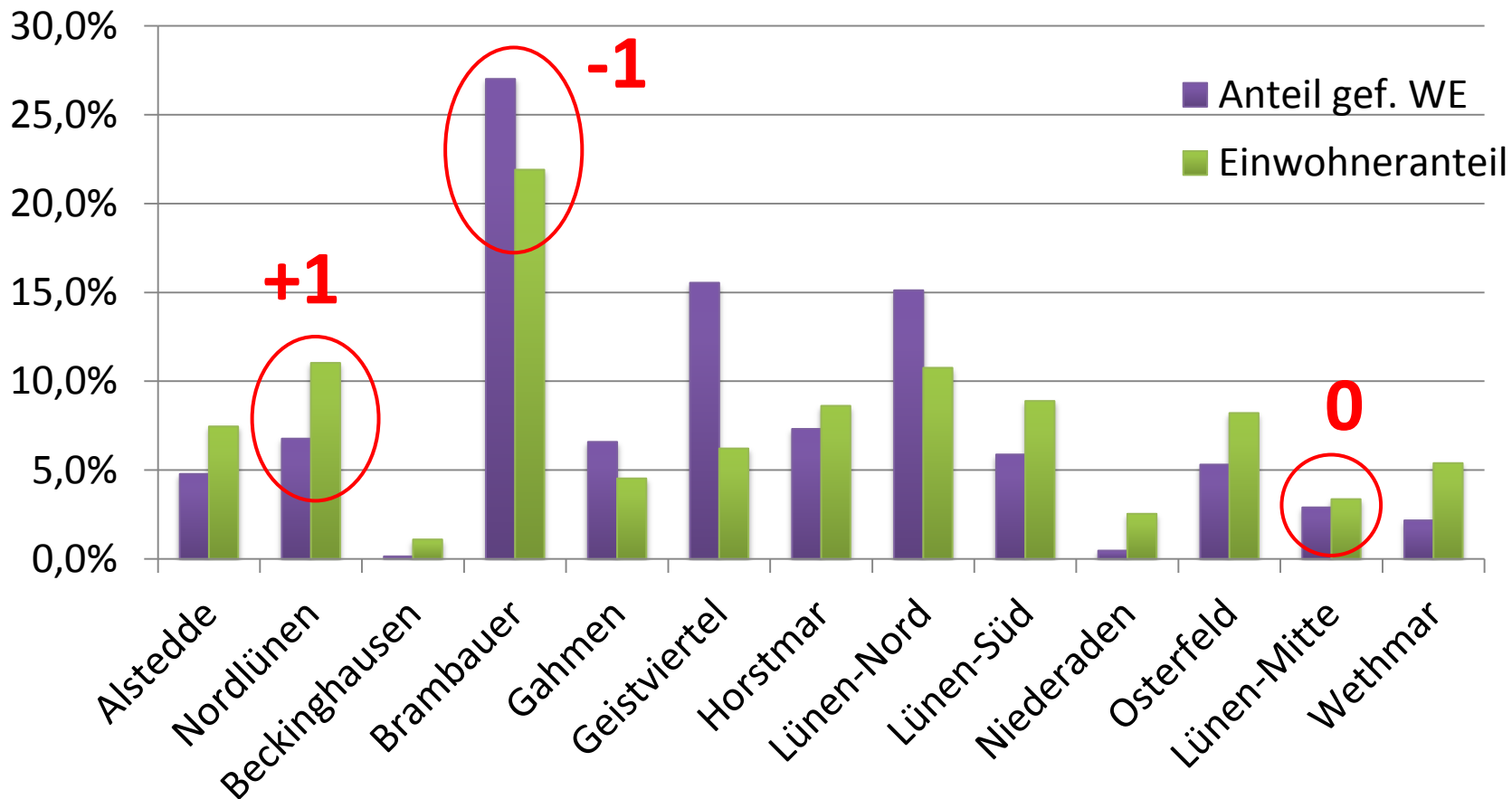
Über +10		Stark überdurchschnittlicher Indexwert		<b>5</b>
Über +5 bis +10		Überdurchschnittlicher Indexwert		<b>4</b>
-5 bis +5		Durchschnittlicher Indexwert		<b>3</b>
Unter -5 bis -10		Unterdurchschnittlicher Indexwert		<b>2</b>
Unter -10		Stark unterdurchschnittlicher Indexwert		<b>1</b>

- Sozialindex wird für jede Fläche ermittelt
- Individuelle Sozialdaten der Umgebung werden berücksichtigt

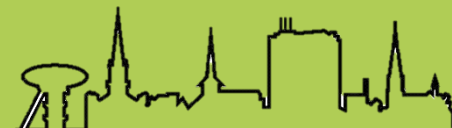
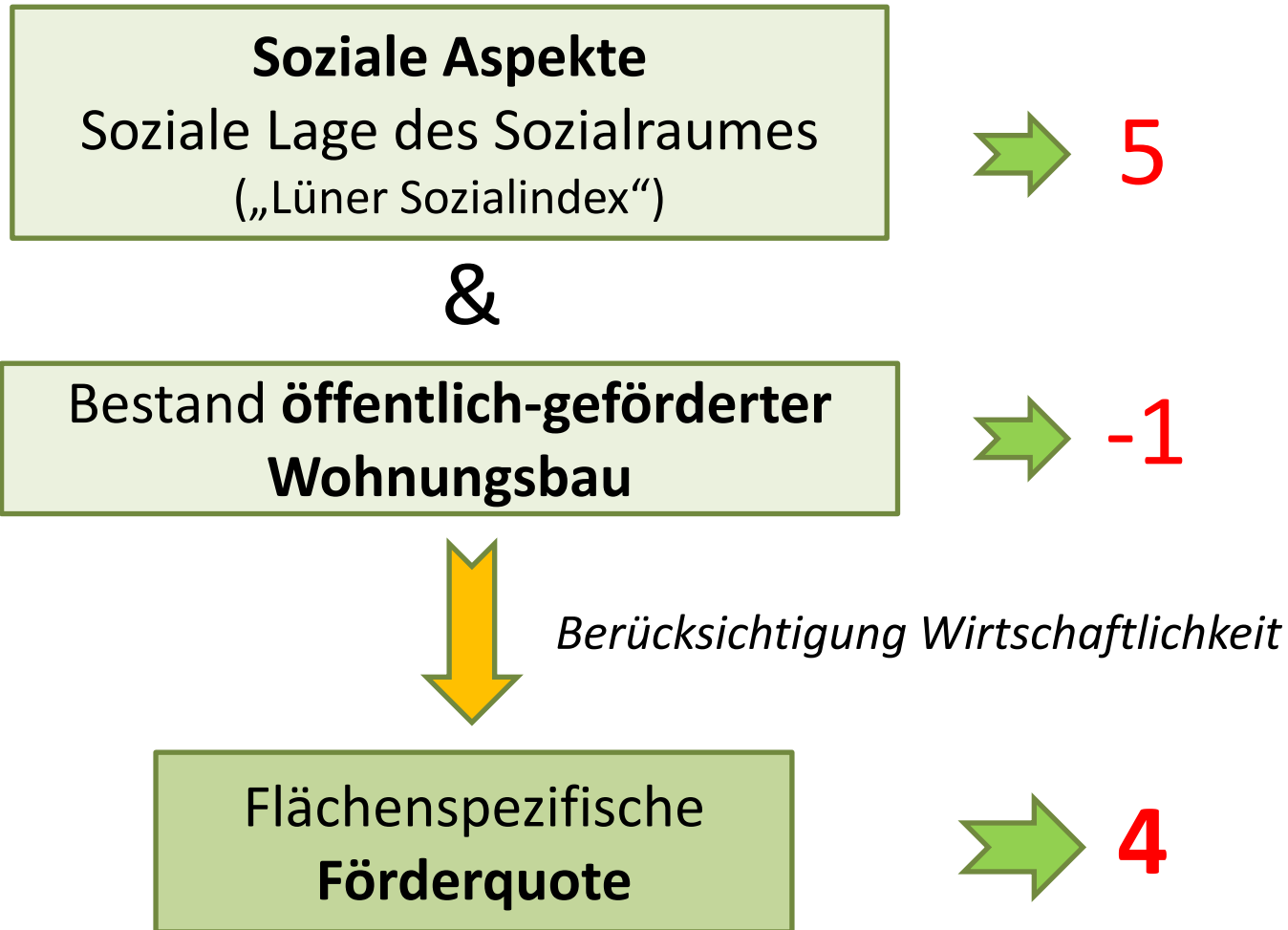


# Bestand ÖGW

## Verteilung der öffentlich geförderten Wohneinheiten

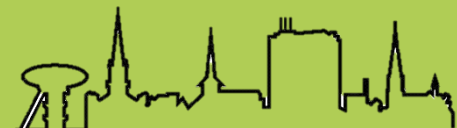
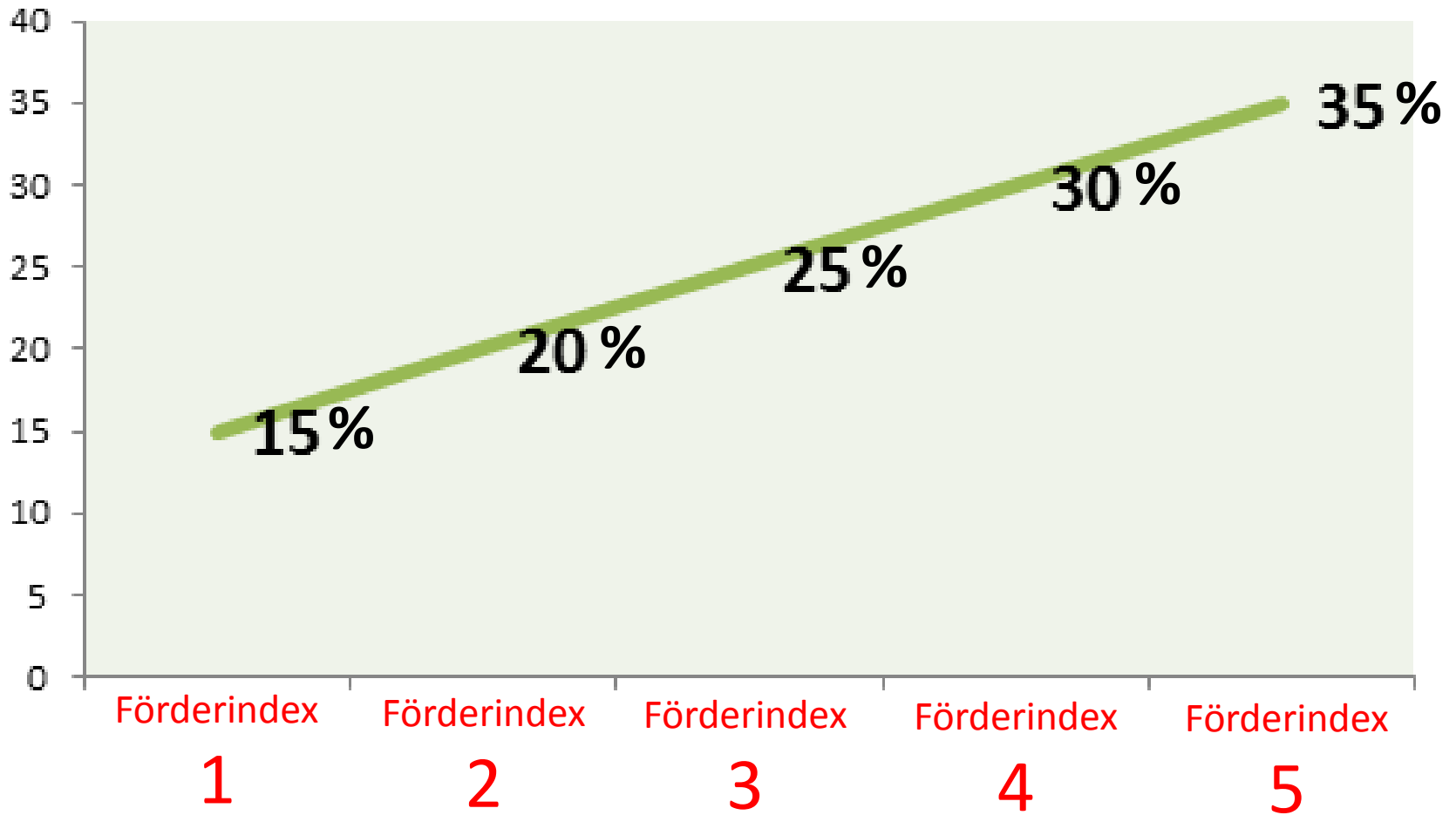


# Berechnung der Quote



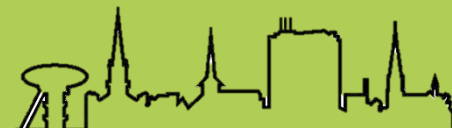


# Quote



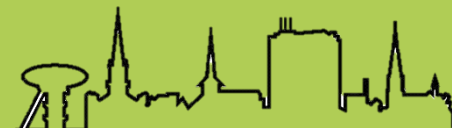
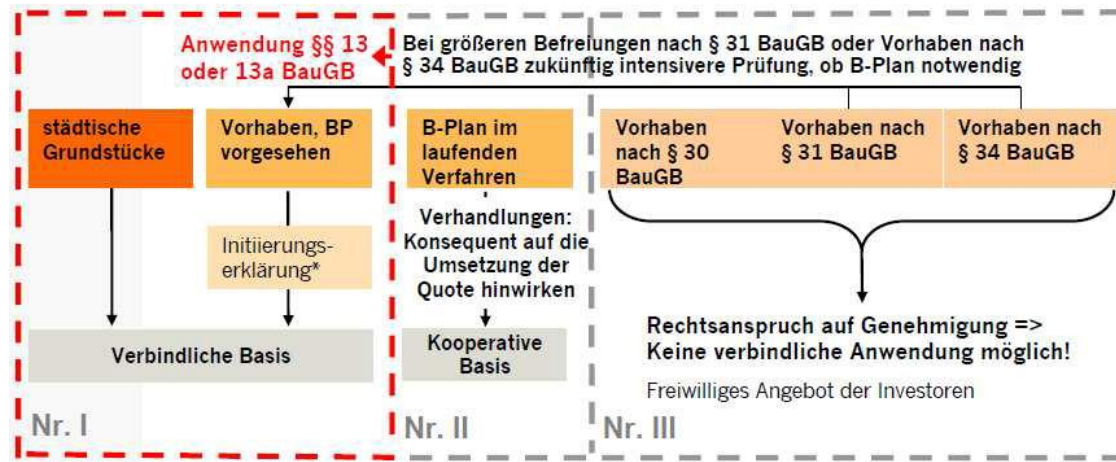
# Evaluation

- Überprüfung der Wirksamkeit des entwickelten Instrumentes nach 5 Jahren
  - Jährlicher Sachstandsbericht in den Ausschüssen
  - Bau-/Sanierungsprojekte von vielen Faktoren abhängig – daher keine feste Zielgröße an Wohneinheiten
- **Konnten mit dem entwickelten Instrument ausreichend neue öffentlich-geförderte Wohneinheiten geschaffen werden?**



# Praxisbeispiel

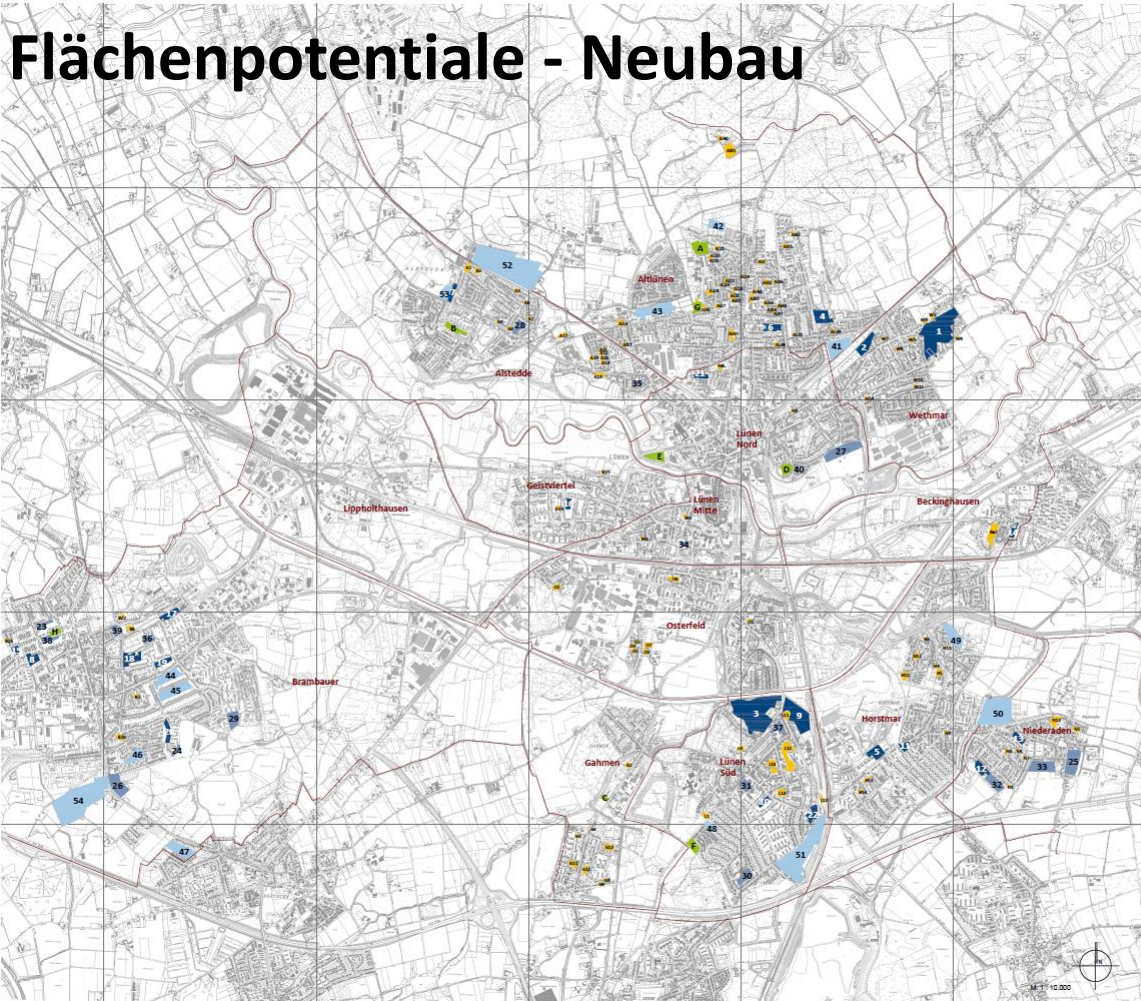
## Genereller Handlungsspielraum



# Praxisbeispiel

Übersicht der Flächenpotentiale nach Prioritäten

## Flächenpotentiale - Neubau



### Legende

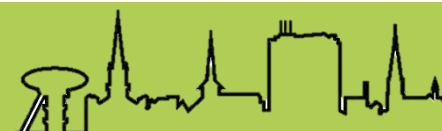
- Flächen bereits in der Vorbereitung
- Flächen Priorität 1
- Flächen Priorität 2
- Flächen Priorität 3
- Baulücken

### Lünen Wohnbauflächenpotentiale

Übersicht der  
Flächenpotentiale nach  
Prioritäten

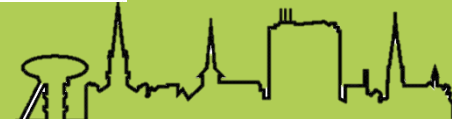
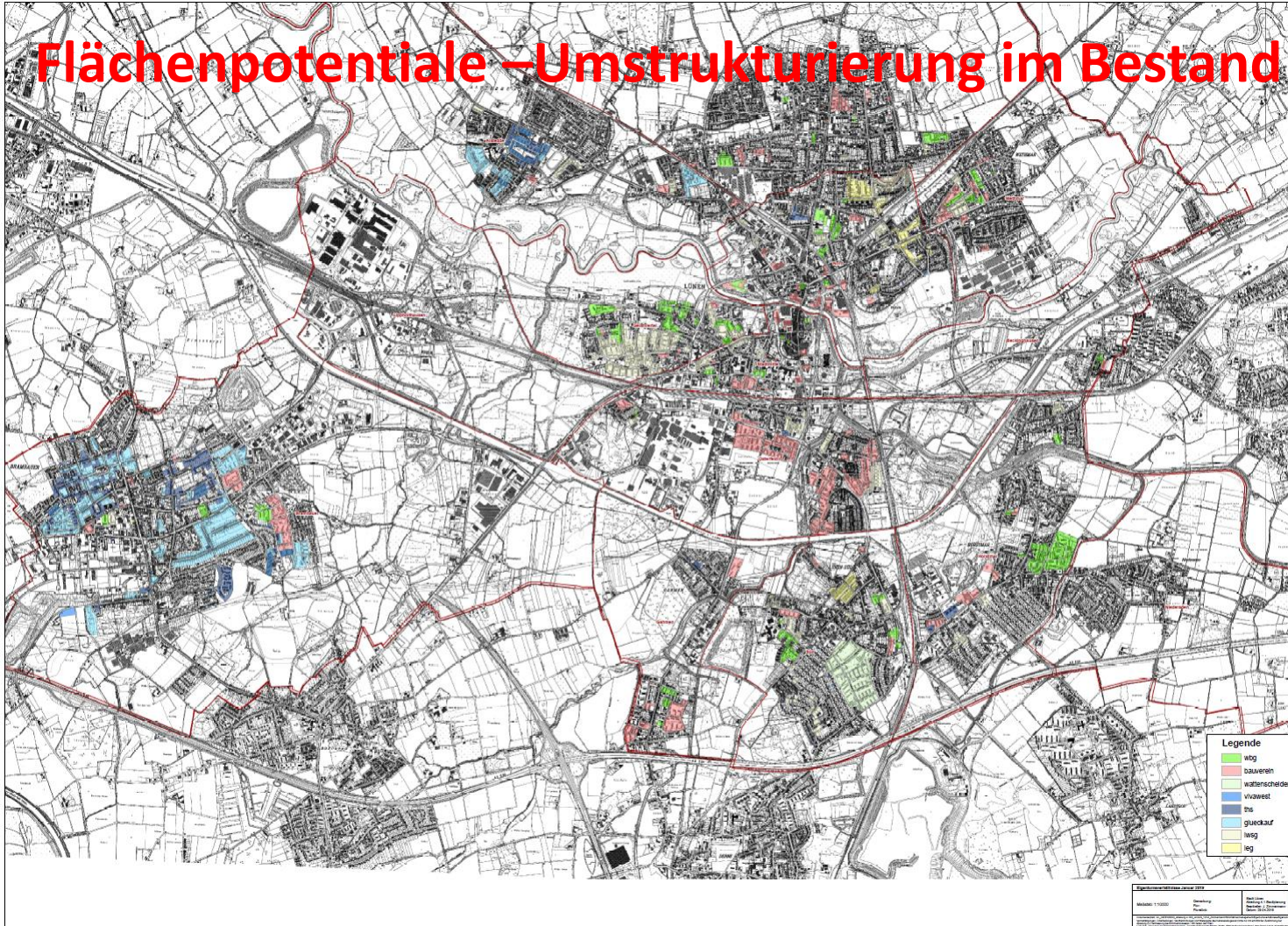
Stadt und Regionplanung  
20.000 000000  
November 2017  
www.stadtundregionplanung.de  
Kontakt: 030 2663-1000  
Kontakt: 030 2663-1000

Köln, Oktober 2017



# Praxisbeispiel

## Flächenpotentiale – Umstrukturierung im Bestand



# Praxisbeispiel

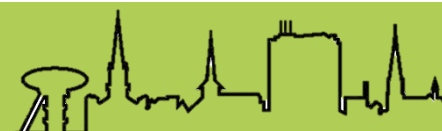
## Steckbriefe

### 1. Planerische Beschreibung



Flächenkennzahlen	
<b>Masterplan Wohnen</b>	Priorität 1, Nr.: 2
<b>Planungs-, Baurecht</b>	FNP: Fläche für Gemeinbedarf „Schule“
	B-Plan: Ist in Aufstellung
<b>Fläche in ha</b>	ca. 1,5 ha
<b>Umgebung</b>	Einzel-, Doppel-, Mehrfamilienhäuser, 1-2 geschossig
<b>Lage</b>	Arrondierung
<b>Infrastruktur</b>	Nahversorgung ca. 900 m, Netto Bushaltestelle ca. 350 m, Linie R 11, 106
<b>Wohneinheiten</b>	Gemäß Masterplan Wohnen 40 WE in Mehrfamilienhäusern
<b>Realnutzung</b>	Aufstehende ehemalige Hauptschule,
<b>Entwässerung</b>	Entwässerungskonzept (Versickerungsfähigkeit) wird erstellt; voraussichtlich kann an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden
<b>Hochwasser</b>	Nicht betroffen
<b>Starkregenereignisse</b>	punktuell
<b>Klimarelevanz</b>	Weniger relevant

Mögliche Anzahl WE, Konkretisierung abhängig vom Planungsstand



# Praxisbeispiel

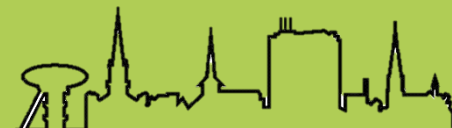
## Steckbriefe

### 2. Flächenspezifische Quotenberechnung



Öffentlich geförderter Wohnraum	
Bestand Wethmar	107
Anzahl der Abgänge bis 2030	22
Sozialindexstufe	4
Wohnindex	1
Förderquote	5 (35%) 14 WE

Anzahl geförderte WE gemäß Quotierungskonzept, Grundlage der weiteren Flächenentwicklung



# Praxisbeispiel

## Steckbriefe

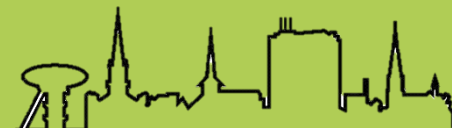
### 3. Prüfung Wirtschaftlichkeit



Fiskalische Rahmenbedingungen	
<b>Eigentum</b>	ZGL/Stadt Lünen
<b>Verfügbarkeit</b>	Nach Übertragung an Stadt
<b>Realisierung</b>	Neubau
<b>Investor</b>	Noch nicht bekannt
<b>Bodenrichtwert</b>	Nächstgelegener Wert gemäß BORIS 220,-€

Größtmöglicher Einfluss auf Umsetzung der Quote!

„Stellschraube“!





# Praxisbeispiel

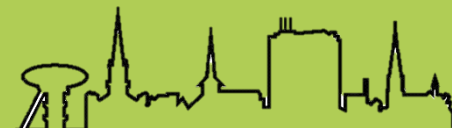
## Steckbriefe

### 4. Weiteres Vorgehen/Einschätzung



#### Empfehlung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erfolgt. Ein Großteil der Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Geschosswohnungsbau in Mehrfamilienhäusern ist beabsichtigt. Es sollten nicht mehr als drei Geschosse vorgesehen werden. Der Rest der Fläche wird als KITA Standort und als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen. Schallschutzmaßnahmen Bahn/KFZ müssen geprüft werden. Altlastengutachten ist erforderlich sowie für die ehemalige Hauptschule eine Erhebung der Gebäudeschadstoffe.



# Praxisbeispiel

## Steckbriefe

### 4. Weiteres Vorgehen/Einschätzung –

#### Beispiel Wehrenboldstraße

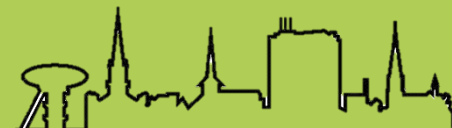


#### Empfehlung

Baurecht ist nicht vorhanden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Die Fläche kann als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser sind möglich. Es sollten nicht mehr als drei + Geschosse vorgesehen werden. Nördlich der Wehrenboldstraße befinden sich ein Sportplatz, ein Bolzplatz und die Parkplatzanlage für den Freizeitbereich am Cappenberger See. Schallschutzmaßnahmen müssen geprüft werden. Die Fläche ist bei „Flächenpool NRW“ angemeldet. Die Flächenentwicklung kann von der Einhaltung der Förderquote abhängig gemacht werden.

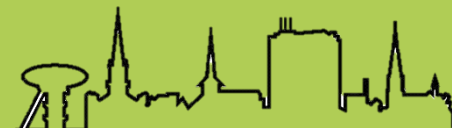
„Stellschraube“!

<b>Sozialindexstufe</b>	5
<b>Wohnindex</b>	1
<b>Förderquote</b>	5 (35%) 18 WE



## Abweichungen im Einzelfall

In Einzelfällen kann aufgrund standort- und quartiersbezogene Besonderheiten eine Abweichung von der Quotierung notwendig sein. Die Gründe für eine Abweichung von der Quotierungsregelung hängen vom Einzelfall ab und können nicht abschließend dargelegt und definiert werden.



# Diskussion

