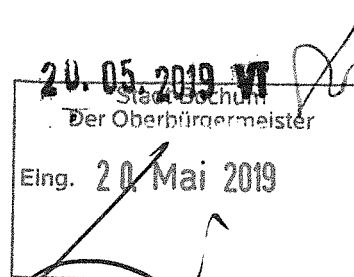


SPD-Ratsfraktion
 CDU-Ratsfraktion
 Fraktion „Die Grünen im Rat“
 Fraktion „Die LINKE. im Rat“
 Fraktion „FDP & Die Stadtgestalter im Rat“
 UWG: Freie Bürger-Ratsfraktion
 AfD-Ratsfraktion
 Gruppe „NPD im Rat“
 Herr Gleising
 Herr Kasper

- o d. d. H. des Herrn Stadtbaurat Markus Bradtke
- o d. d. H. des Herrn Oberbürgermeister Thomas Eiskirch



Anfrage der CDU zum Ausschuss für Strukturentwicklung am 22. Mai 2019 zur Entwicklung der Flächen im Bereich der ehemals geplanten Westumgehung Gerthe in Bochum-Hiltrop; Anlagen

Die Bürgerinitiative „Gerthe West - so nicht“ betreibt eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und hat nach eigenen Angaben „mehr als 4.400 Unterschriften gegen Gerthe-West“ eingeworben. Bezogen auf die im beigefügten Flyer enthaltenen Argumente erscheint ein Faktencheck dringend geboten um der Bürgerschaft eine Meinungsbildung auf der Grundlage gesicherter Fakten zu ermöglichen. Die CDU-Fraktion bittet daher, folgende Fragen bis zur Sitzung des Ausschusses am 22. Mai 19 schriftlich zu beantworten:

1. Von welcher Bevölkerungsentwicklung aufgrund welcher Datengrundlage geht die Stadtplanung aus?

Die aktuelle Bevölkerungsprognose von IT.NRW sieht für Bochum für den Zeitraum 2018 bis 2040 einen Bevölkerungsrückgang um 2,5 % voraus. Auf dem Wohnungsmarkt Ruhr geht IT.NRW lediglich für Dortmund und Essen von einer positiven Bevölkerungsentwicklung aus.

Im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen hat das Gutachterbüro empirica drei Bevölkerungsprognosen erstellt: eine Trendfortschreibung und zwei Wachstumsvarianten. Gemeinsam mit den Bochumer Wohnungsmarktakteuren wurden diese Varianten diskutiert und sich auf eine aktive wohnungspolitische Strategie geeinigt. Diese wurde durch Ratsbeschluss des Handlungskonzeptes Wohnen im November 2017 auch von der Politik mitgetragen.

Die im Handlungskonzept Wohnen beschlossene aktive wohnungspolitische Strategie geht von einer Zunahme der Bevölkerung bis 2030 aus. Es sollen potentielle „Überschwappeffekte“ aus den Nachbarkommunen genutzt werden. Zugleich soll das negative Wanderungssaldo, welches Bochum gegenüber den meisten Nachbarstädten hatte, umgekehrt werden. Die Wachstumsvarianten satteln auf der Trendvariante auf und gehen neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von einer zielgruppenspezifischen Zuwanderung durch die Steigerung der Neubautätigkeit und Qualifizierung des Wohnungsangebots aus. So kann durch eine aktive Baulandstrategie ein positives Zuwanderungssaldo erreicht werden. Die positive Arbeitsplatzentwicklung der letzten Jahre (seit 2010 Anstieg um 10.000 Arbeitsplätze) führt zudem zu weiteren Wohnbedarfen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass mit einer offensiven Baulandbereitstellung der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, die auch ganz wesentlich in einem Mangel an Baulandangeboten in Bochum begründet war, entgegen gewirkt werden kann. Dass es einen Zusammenhang zwischen dem Umfang der Baulandbereitstellung und der Bevölkerungsentwicklung gibt, ist unbestritten. Dies zeigt u.a. das Beispiel Dortmund, deren Bevölkerungsentwicklung auch wegen der deutlich offensiveren Baulandpolitik bei ähnlichen demographischen und wirtschaftlichen Grundvoraussetzungen dynamischer war als in Bochum.

Die Bedarfsfrage ist aber nicht nur von der Bevölkerungsprognose abhängig, sondern auch von Faktoren wie der steigenden Wohnfläche pro Kopf und der wachsenden Anzahl an Haushalten durch immer mehr Einpersonenhaushalte = Entdichtung der Stadt. Ein weiterer Anteil der benötigten Wohnungen ist auch der Ersatzbedarf für nicht mehr marktgängige Bestandsimmobilien.

Die Bochumer Wohnungsmarktentwicklung ist seit etwa vier Jahren als angespannt zu bezeichnen. Dies ist die Einschätzung von Bochumer Wohnungsmarktexterten, die sich auch aus verschiedenen Kennzahlen der Wohnungsmarktbeobachtung ablesen lässt. Eine aktuelle Studie im Auftrag der Landesregierung hat erst kürzlich Bochum einen angespannten Wohnungsmarkt bescheinigt (Quelle: f+b, April 2019: Erarbeitung von Grundlagen für die Festlegung der Gebietskulisse einer „Kappungsgrenzenverordnung“ nach § 558 BGB).

Das Gutachterbüro empirica wurde beauftragt, die seinerzeit im Handlungskonzept Wohnen festgestellten Bedarfe zu überprüfen und eine Kurzexpertise zu den aktuellen Entwicklungstrends auf dem Bochumer Wohnungsmarkt abzugeben. Nach detaillierten Untersuchungen bestätigt empirica die im Handlungskonzept Wohnen beschlossene wohnungspolitische Strategie:

- größte Anspannung in allen Segmenten, insbesondere im preisgebundenen Segment, einerseits kleine WE (großer Nachfragedruck), andererseits große, familiengerechte WE (geringes Angebot),
- Schaffung von Qualität (auch im Hinblick auf "Überschwappeffekte"),
- die Stadt Bochum benötigt dringend neue Angebote, um eine weitere Abwanderung in die Nachbargemeinden zu verhindern,
- d.h. Neubau i. H. v. 800 WE, davon 200 gefördert zur Entspannung des Marktes,

Das Gutachten liegt dem Schreiben bei.

2. Welche Leerstandsquote entsteht aus normaler Fluktuation und welche Quote deutet auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin und wie sieht die Leerstandsquote in Bochum aktuell aus?

Wohnungsmarktextperten gehen überwiegend davon aus, dass für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve in Höhe von 2 bis 3 % (teilweise auch mehr) benötigt wird. Problematisch ist, wenn der Leerstand unter diese Fluktuationsreserve fällt, weil Haushalte dann nicht mehr problemlos umziehen können (vgl. BBSR-Berichte Kompakt 02/2017 „Lücken in der Leerstandsforschung“).

In Bochum waren nach Stromzählerauswertung zum 30.06.2018 rund 5.450 Wohnungen leerstehend, was einer Leerstandsquote von 2,8 % entspricht (vgl. Wohnungsmarktbericht 2018).

3. Welchen Einfluss hat die Stadt auf „zu renovierende, auszubauende oder neu zuzuschneidende Wohnungseinheiten im Altbaubestand“?

Die Bestandsentwicklung zu fördern, ist neben einer intensivierten Neubautätigkeit zentrales Ziel des Handlungskonzeptes Wohnen. Da die Stadt nicht Eigentümer der Wohnungsbestände ist, hat sie allerdings nur indirekt über Beratung und Förderung Einfluss auf Modernisierung und Umbau der Bestände. Die Verwaltung hat die Kommunikation mit den Wohnungsmarktakteuren, die in Bochum aktiv sind, deutlich verstärkt. Es findet ein intensiver Austausch mit den in Bochum bestandshaltenden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften statt. Die Verwaltung hat den Auftrag zur Erstellung eines Modernisierungsprogramms in Arbeit und wird in Kürze der Politik berichten. Weitere Einflussmöglichkeiten bestehen insbesondere in den Gebieten der Städtebauförderung (ISEK) und durch die Modernisierungsprogramme der Wohnraumförderung.

4. Trifft es zu, dass aktuell und auch langfristig keine weiteren Sozialwohnungen benötigt werden und wie kommt es zu einer solchen angeblichen Darstellung auf der Homepage der Stadt?

In Bochum wird geförderter Wohnungsbau benötigt. In den letzten 10 Jahren ist der Bestand an geförderten Wohnungen um ca. 35 % geschrumpft. Es sind jährlich 200 geförderte Wohnungen notwendig, um die aus der Bindung herausfallenden Wohnungen zu kompensieren.

Die aktuelle Studie „Erarbeitung von Grundlagen für die Festlegung der Gebietskulisse einer ‚Kappungsgrenzenverordnung‘ nach § 558 BGB“ des Büros f+b von April 2019 im Auftrag der Landesregierung hat erst kürzlich Bochum einen angespannten Wohnungsmarkt und einen steigenden Bedarf an preisgünstigen Wohnungen festgestellt. Ab dem 01.06.2019 wird das Mietniveau im geförderten Wohnungsbau daher von der Landesregierung von Stufe 3 auf Stufe 4 angehoben.

Die Aussage, „dass aktuell und auch langfristig keine weiteren Sozialwohnungen benötigt werden“, ist aus dem Zusammenhang gegriffen und nicht zutreffend. Bei der von der städtischen Homepage zitierten Passage ging es um die Festlegung der Mietobergrenzen für die Bedarfe an Unterkunft und Heizung. Diese zählen zu den Leistungen, die zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB XII bestimmt sind. Nach Analyse der empirica-Preisdatenbank wird die Mietobergrenze so festgelegt, dass jeweils ausreichend Wohnungen innerhalb der Richtwerte zur Verfügung stehen. Zum 1. März 2019 wurden die Richtwerte wieder erhöht, da nicht mehr genügend Wohnungen innerhalb der davor geltenden Richtwerte angeboten wurden.

5. Trifft es zu, dass in dem Entwicklungsbereich Landschaftsschutzgebiete versiegelt werden sollen?

Der Landschaftsplan Bochum Mitte-Ost weist in seiner Festsetzungskarte die Flächen nordöstlich des Sportplatzes Am Hillerberg als Flächen mit temporärem Landschaftsschutz aus. Dies bedeutet für die genannten Bereiche einen zeitlich begrenzten Schutz bis zur Rechtskraft eines zukünftigen Bebauungsplans. Bereits bei der Aufstellung des Landschaftsplans war kein dauerhafter Schutz für die Flächen vorgesehen. Für den Fall, dass der zukünftige Bebauungsplan für diesen Bereich eine bauliche Nutzung vorsieht, ist auch mit einer Flächenversiegelung mit der entsprechenden Kompensation zu rechnen.

6. In welcher Größenordnung ist Wohnungsbau geplant, ist die bisher bekannte Größe von max. 800 Wohneinheiten inzwischen auf 1.000 angehoben?

Die in der Vorlage zum Rahmenplan genannten 800 Wohneinheiten können heute lediglich das Ergebnis einer überschlägigen Berechnung für das Rahmenplangebiet Gerthe-West sein. Die Anzahl von 1.000 Wohneinheiten wurde im Zuge der überschlägigen Berechnung der Wohneinheiten für die im Wohnbauflächenprogramm enthaltenen Flächen ermittelt, für die bei allen Flächen derselbe Dichtewert angesetzt wurde. Derzeit wird davon ausgegangen, dass 800 Wohneinheiten realistischer sind als die seinerzeit überschlägig ermittelten 1.000 Wohneinheiten.

Über die konkrete Zahl der zu erwartenden Wohneinheiten kann momentan noch keine definitive Aussage getroffen werden. Die Zahl der Wohneinheiten leitet sich u.a. aus den Parametern: Flächenumgriff, Erschließungssystem, Umfang der (sozialen) Infrastruktureinrichtungen und Bebauungsdichte ab. Erst im Zuge des weiteren Rahmenplanprozesses (mit Öffentlichkeitsbeteiligung) und der Bauleitplanung werden sich die Angaben konkretisieren. Detaillierte Informationen zu Ablauf und Terminen der Öffentlichkeitsbeteiligung werden nach der noch laufenden Ausarbeitung eines Beteiligungskonzeptes bekannt gegeben.

7. Wie hoch ist die durchschnittliche Miete in Bochum, 6,69 €/qm?

Die Durchschnittsmiete in Bochum liegt laut aktuellem Mietspiegel ab 01.01.2019 bei 6,06 €/qm.

8. Werden für Neubauwohnungen im Sozialen Wohnungsbau ab 7,50 €/qm anerkannt?

Bewilligungsmieten werden jährlich vom Land NRW im Rahmen der Wohnraumförderungsbestimmungen festgelegt. Aktuell liegt Bochum im Mietniveau M3. Das bedeutet bei geförderten Neubauwohnungen liegt die Bewilligungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche bei 5,70 € monatlich.

Ab dem 1. Juni 2019 gilt in Bochum das Mietniveau M4 mit einer Bewilligungsmiete von 6,20 € pro Quadratmeter gemäß Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 30. April 2019.

9. In welchem Umfang werden in Bochum im freifinanzierten Wohnungsbau Kaltmieten von mehr als 10 €/qm verlangt?

In der empirica-Preisdatenbank (Auswertung von rd. 7250 Inseraten im Untersuchungszeitraum Juli 2017 bis Juni 2018 - vgl. Wohnungsmarktbericht 2018) lag bei 168 Inseraten (2,3%) die verlangte Miete bei über 10 €/qm. Aufgrund der steigenden Kosten im Hochbau und auf dem Grundstücksmarkt ist damit zu rechnen, dass speziell im Neubau mit weiter steigenden Kaltmieten zu rechnen ist.

10. Trifft es zu, dass mit der Entwicklung der ehemaligen Lothringen-Flächen in Gerthe und in Hiltrop die Flächenversiegelung zurückgegangen statt angestiegen ist?

In Gerthe gibt es eine ganze Reihe von Konversionsflächen, die in den letzten Jahren einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt wurden. Zu nennen sind hier die Gewerbegebiete Amtmann-Ibing-Straße, Gerthe Süd, Gerthe Nord und Dietrich- Benking-Straße, die jeweils unterschiedliche Ausgangsbedingungen aufweisen.

Die Verwaltung hat in Ihrer Antwort für den Ausschuss für Strukturentwicklung am 17.01.2018 auf die ähnlich gelagerte Anfrage der CDU- Fraktion in der 18. Sitzung des Ausschusses für Strukturentwicklung vom 29.11.2017 dargelegt, dass eine ökologische Verbesserung in den meisten damals nachgefragten Fällen (auch Opel Werk I / Mark 51⁷, Holland, Präsident) erfolgte. Ein Vergleich der Flächenversiegelung zwischen der Altnutzung und den Potentialen, die die entsprechenden Bebauungspläne vorsehen, lässt für die Areale in Gerthe nur eine relativ geringe Verbesserung erkennen: im Bereiche Gerthe- Lothringen I/II (95 % zu 95,95 %) und Gerthe- Lotringen V (100 % zu 65,4 %). Deutlich besser ist die Bilanz für das Areal Hiltrop-Lothringen IV (95 % zu 65,4%). Üblicherweise ist von einer geringen Versiegelung verglichen mit der ehemaligen Vollnutzung auszugehen.

11. Ist es nicht selbstverständlich und zwingend notwendig, dass im Rahmen des Planungsprozesses Fragen der Entwässerung und des Verkehrs geklärt werden müssen?

Beide genannten Themenbereiche bilden zentrale Bestandteile einer nachhaltigen Stadtplanung. Fragestellungen zu Entwässerung und Verkehr werden im Zuge des Rahmenplanprozesses Gerthe-West untersucht und von Beginn an in die Planung integriert. Vor dem Hintergrund der sich häufenden Starkregenereignisse wird auf Basis von Fachuntersuchungen ein Gesamtkonzept für die Regenwasserableitung im Plangebiet erstellt. Es ist geplant, ein leistungsfähiges System zur Regenwasserableitung zu schaffen, das die naturräumlichen Gegebenheiten nutzt und als gestalterisches Element dienen kann. Generell ist vorgesehen, neue Baugebiete im Trennsystem, also Schmutz- von Regenwasser getrennt zu entwässern. Dadurch werden Entlastungen der bestehenden Kanäle erzielt und zugleich eine kostengünstigere Infrastruktur für die Verbraucher geschaffen.

Zur Einleitung von Regenwasser werden der am Nordrand des Plangebiets verlaufende Mühlenbach an der Stadtgrenze zu Herne sowie im Süden des Plangebiets der Ostbach im Volkspark Hiltrop geprüft. Das Plangebiet hat seinen höchsten Punkt etwa im Bereich der Hiltroper Landwehr. Von dort aus fällt das Gelände sowohl nach Norden als auch nach Süden ab. Diese natürlichen Bedingungen bilden die Grundlage für das zukünftige Entwässerungssystem.

Zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts für den Planbereich Gerthe-West wird die Erarbeitung eines vertiefenden Verkehrsgutachtens beauftragt. Zudem werden die auf die Bestandsbebauung und geplante Neubebauung einwirkenden Lärmimmissionen insbesondere durch Straßenverkehr im weiteren Verfahren untersucht, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Hierzu sind zunächst die Planvorstellungen zu konkretisieren, um das entsprechende Verkehrsaufkommen und die auch damit verbundenen Emissionen zu ermitteln. Im Rahmen der zukünftigen Bauprojekte können auch ergänzende Angebote der Wohnungswirtschaft, beispielsweise Mietertickets oder Sharing-Konzepte, einbezogen werden.

Abschließender Hinweis zu häufig gestellten Fragen (FAQ)

Auf der Website <https://www.bochum.de/gerthewest> informiert die Verwaltung über grundlegende Aspekte der „Rahmenplanung Gerthe-West“. Die FAQs werden fortlaufend ergänzt.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eckart Kröck', written in a cursive style.

Eckart Kröck