

**Antwort der Verwaltung
Nr.: 20233149**

Status: öffentlich

Datum: 21.11.2023

Verfasser/in: 61 2

Fachbereich: Amt für Stadtplanung und Wohnen

Bezeichnung der Vorlage:

Sachstand Rahmenablaufplan zum Wohnbauflächenprogramm

Bezug:

Anfrage der Fraktion DIE LINKE. im Rat der Stadt Bochum zur 28. Sitzung des Ausschusses für Planung und Grundstücke am 19.09.2023, Vorlage 20232499 und Zwischenmitteilung Vorlage 20232664

Beratungsfolge:

Gremien:	Sitzungstermin:	Zuständigkeit:
Ausschuss für Planung und Grundstücke	19.12.2023	Kenntnisnahme

Wortlaut:

In der o. g. Sitzung wurde wie folgt angefragt:

Sachstand Rahmenablaufplan zum Wohnbauflächenprogramm

Im November 2021 hat die Verwaltung einen Bericht zum Wohnbauflächenprogramm (Vorlage 20213254) vorgelegt. In der Anlage wurde auch der Rahmenablaufplan (Anlage 2 zur Vorlage) vorgestellt.

Wie ist der aktuelle Sachstand beim Rahmenablaufplan zum Wohnbauflächenprogramm?

Insbesondere:

- a. In welchem Stadium befinden sich die Bauprojekte?*
- b. Für wann ist die Fertigstellung geplant?*
- c. Wie viele Wohneinheiten entstehen jeweils und wie viele davon sind öffentlich gefördert mit Mietpreisbindung?*

Antwort der Verwaltung:

Grundsätzlich ist aufgrund der mannigfaltigen Krisen der jüngeren Vergangenheit (u. a. Pandemie, Ukrainekrieg, Zins-, Energiepreis- und Baukostenanstieg, mangelnde Handwerkerkapazitäten, Inflation) der Wohnungsneubau auch in Bochum ins Wanken geraten. Die Anzahl der Baugenehmigungen und der Fertigstellungen ist rückläufig. Durch gestiegene Grundstücks- und Baukosten sowie Zinsen herrscht aktuell eine abwartende Haltung in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Der Handlungsbedarf ist aber ebenso vorhanden wie die weiterhin bestehende grundsätzliche Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum.

Die Herausforderungen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt, beim Wohnungsbau (z. B. geförderter Wohnungsbau, altersgerechter Umbau) sowie beim notwendigen Klimaschutz auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand (energetische Gebäudesanierung), sind heute so groß wie nie. Die Neubauzahlen sowie Investitionen in den Bestand stagnieren beziehungsweise sind rückläufig. Die Gründe dafür sind vielschichtig. Auch ist Wohnungsbau in den vergangenen Jahren zunehmend komplexer und immer teurer geworden. Viele Neubauprojekte werden unwirtschaftlich oder können nur zu sehr hohen Miet-/Kaufpreisen realisiert werden.

Daher sind insbesondere in den Ballungsräumen kurz- und mittelfristig massive Anstrengungen beim Wohnungsneubau sowie bei dem Erhalt von bezahlbarem, demografie- und klimagerechtem Wohnraum zu leisten. Die Umsetzung der Klimaschutzmaßnahmen erfordert sehr hohe finanzielle Investitionen. Klimaschutz gibt es nicht zum Nulltarif. Die Sicherung bezahlbaren Wohnens ist durch Förderung von Wohnungsbau zu unterstützen/gewährleisten.

Durch gestiegene Grundstücks- und Baukosten sowie Zinsen herrscht aktuell eine abwartende Haltung in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Der Handlungsbedarf ist aber ebenso vorhanden wie der Bedarf an Wohnraum. Solange die Rahmenbedingungen (Zinsen, Baukosten, Arbeitskosten, Regulierung sowie Förderungskulisse) sich nicht stabilisieren, wird der Hochbausektor weiterhin zurückhaltend agieren. Erschwerend kommen Faktoren wie Energiepreise, der Ukrainekrieg, Inflation und Rezession hinzu. Darüber hinaus fehlten in der Bauwirtschaft in den vergangenen Jahren Kapazitäten für energetische Sanierungen, der Neubau war für die Unternehmen im Zweifel lukrativer. Die Situation hinsichtlich Materialknappheit entspannt sich hingegen wieder und entwickelt sich tendenziell in Richtung auf das Vorkrisenniveau.

Aktuell wird das kommunale Handlungskonzept Wohnen evaluiert und fortgeschrieben. Anhand aktueller Daten werden Prognosen erstellt und daraus der zukünftige Wohnraum-Neuschaffungsbedarf abgeleitet. Auf dieser Basis wird die Verwaltung im Jahr 2024 ein novelliertes Wohnbauflächenprogramm inklusive Rahmenablaufplan vorlegen. Es ist zu hoffen, dass sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zeitnah wieder verbessern, sodass die Umsetzung der Projekte wieder verlässlicher prognostiziert werden kann.

Angesichts der zuvor geschilderten Rahmenbedingungen wird die Bau- und Immobilienwirtschaft spürbar in ihrem unternehmerischen Handeln eingeschränkt, weshalb es in der jüngeren Vergangenheit vielfach zu Investitionsausfällen durch das Aufschieben und Stoppen von Neubauprojekten gekommen ist. Aufgrund der vielfältig angespannten bauwirtschaftlichen Lage sind zuverlässige Prognosen zu Fertigstellungen von Wohnbauprojekten nicht seriös zu beantworten.

Zu a. In welchem Stadium befinden sich die Bauprojekte?

Zu b. Für wann ist die Fertigstellung geplant?

Zu c. Wie viele Wohneinheiten entstehen jeweils und wie viele davon sind öffentlich gefördert mit Mietpreisbindung?

Die Antworten können den Tabellen entnommen werden.

Wohnbauflächen (kurzfristige Realisierung)			
Nr.	Bezeichnung	Projektstand / Fertigstellung	WE / g WE
1.01	Vorm Gruthoff	1. BA Fertigstellung (9 EFH) 2. BA in Planung	9 / 0 45 / 16
1.02	Südring 1 / Universitätsstr.	B-Plan Nr. 870a Rechtskraft 04.09.2023 (kein Wohnungsbau geplant)	0 / 0
1.03	Johanneshöfe (Goerdtrstr.)	Ursprüngliche Konzeption wird nicht weiter verfolgt	keine Angabe
1.04	Glockengarten 1. BA	In Planung	60 / 30%
1.05	Querenburger Str. 1. BA (Teilbereich Nord)	B-Plan Nr. 958 Rechtskraft 18.02.2020 Fertigstellung 2023 (EFH)	23
1.06	Ostpark / Feldmark	B-Plan Nr. 900 Rechtskraft 26.05.2020 1. BA in Umsetzung	600 / 30%
1.07	Ostpark / Feldmark Ost	B-Plan Nr. 932 Rechtskraft 19.09.2022	115 / 30 %
2.01	Am Beisenkamp Wohnen	1. BA Fertigstellung 2022 2. BA in Planung	23 / 23 117 / 60
2.02	Roonstr.	Ursprüngliche Konzeption wird nicht weiter verfolgt	keine Angabe
2.03	Sommerdellenstr.	In Planung	80 / 20%
2.04	Voedestr.	Fertigstellung 2022	54 / 16
2.05	Ruhrstr. Ost	B-Plan Nr. 966 in Aufstellung	35 / 10
3.01	Zu den Kämpen	B-Plan Nr. 883 in Aufstellung B-Planverfahren ruht bis die Planfeststellung des Ausbaus BAB 43 vollzogen ist.	18 / 20%
5.01	Querenburger Str. 2. BA (Teilbereich Süd)	B-Plan Nr. 958 Rechtskraft 18.02.2020 Rohbauphase ruht	213 / 48
5.02	Hunscheidtstr.	B-Plan Nr. 987 in Aufstellung	250 / 30%
5.03	Paulstr. / Philippstr.	Hochbau in Umsetzung	94 / 0
5.04	Charlottenstr.	B-Plan Nr. 984 Rechtskraft 04.07.2022	43 / 20%
5.05	Zum Schebbruch -Quartier Lenersshof-	1. BA Fertigstellung 2022 79 WE 2. BA in Planung 8 WE	87 / 30
6.01	Lewackerstr.	B-Plan Nr. 955 Rechtskraft 14.12.2020	38 / 16
Wohneinheiten (WE) / geförderte Wohneinheiten (g WE) gemäß Quotierungsregelung geplant			
<i>Wohneinheiten (WE) / geförderte Wohneinheiten (g WE) gemäß Quotierungsregelung geschätzt</i>			

Wohnbauflächen (mittelfristige Realisierung)			
Nr.	Bezeichnung	Projektstand	WE / g WE
1.01	Röhlinghauser Str.	B-Plan Nr. 935 in Aufstellung	30 / 30%
1.02	Am Rübenkamp	B-Plan Nr. 937 in Aufstellung	92 / 20%
1.03	Overdyker Str.	B-Plan Nr. 924 in Aufstellung	110 / 30%
1.04	Herner Str. / Tippelsberger Str.	B-Plan Nr. 1003 in Aufstellung	50 / 20%
1.05	Am Appolonia-Pfaus-Park	Konzeption	100 / 30%
1.06	Ehrenfeldstr. Dibergstr.	BA Ehrenfeldstr. 57 WE BA Dibergstr. 64 WE	121 / 20%
1.07	Glockengarten 2. BA	In Planung	34 / 30%
2.01	Bahntrasse Günnigfeld	B-Plan Nr. 1024 in Aufstellung Teilbereich I + II Teilbereich III	150 / 75% 25 / 30%
2.02	Berliner Str. Ost	In Planung	200 / 20%
2.03	Dr.-Eduard-Schulte-Str.	In Planung	50 / 20%
2.04	Wilhelm-Leithe-Weg Nord	B-Plan Nr. 1008 in Aufstellung	60 / 30%
2.05	Wilhelm-Leithe-Weg Süd	B-Plan Nr. 1009 Rechtskraft 13.11.2023	290 / 20%
2.06	Im Vogelspöth / Südstr.	Konzeption	34 / 20%
3.01	Wohnen am Hillerberg (vormals Gerthe West)	B-Plan Nr. 1026 in Aufstellung, städtebaul. Entwurf beschlossen	315/20-30%
3.02	Dietrich-Benking-Str. Ost	B-Plan Nr. 1005 in Aufstellung	45 / 20%
4.01	Ostpark / Havkenscheider Höhe	B-Plan Nr. 901 in Aufstellung	600 / 30%
4.02	Hauptstr. / In der Schornau	B-Plan Nr. 417b Satzungsbeschluss 14.12.2023	85 / 30%
4.03	Everstalstr.	B-Plan Nr. 999 in Aufstellung Verfahren ruht	k.A.
4.04	Schulzentrum Ost	B-Plan Nr. 1017 in Aufstellung Verfahren ruht	340 / 30%
5.01	Markstr. / Stiepeler Str.	B-Plan Nr. 862 in Aufstellung	360 / 30%
6.01	An der Holtbrücke	Konzeption	120 / 30%
6.02a	Östlich Schloßstraße (vormals Schloßstr.)	B-Plan Nr. 964 I Rechtskraft 23.10.2023	245 / 20%
6.02b	Westlich Schloßstraße (vormals Schloßstr.)	B-Plan Nr. 964 II Rechtskraft 23.10.2023	65 / 30%
6.03	Am Ruhrort	B-Plan Nr. 997 in Aufstellung	66
6.04	Hattinger Str. / Hinter der Kiste	B-Plan Nr. 1010 in Aufstellung	100 / 20%
6.05	Holbeinstr. / Kaulbachstr.	B-Plan Nr. 1023 in Aufstellung	68 / 20%
Wohneinheiten (WE) / geförderte Wohneinheiten (g WE) gemäß Quotierungsregelung geplant			
<i>Wohneinheiten (WE) / geförderte Wohneinheiten (g WE) gemäß Quotierungsregelung geschätzt</i>			