



<b>Mitteilungsvorlage</b>	Vorlage-Nr:	<b>VO/2021/997-001</b>
- öffentlich -	Datum:	04.10.2021
Fachdienst Regionalentwicklung	Ansprechpartner/in:	Breuer, Volker
	Bearbeiter/in:	Böttger, Marvin
<b>Wohnraumentwicklungskonzept</b>		
vorgesehene Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
27.10.2021	Regionalentwicklungsausschuss	Kenntnisnahme

## 1. Begründung der Nichtöffentlichkeit: Entfällt

## 2. Sachverhalt:

Die Mitglieder des Regionalentwicklungsausschusses haben das Wohnraumentwicklungskonzept in der Sitzung am 09.09.2021 zur Kenntnis genommen.

Das Gutachterteam hat Handlungsempfehlungen formuliert, die sich auf unterschiedliche Maßstabsebenen beziehen.

### 1. Handlungsempfehlungen auf kommunaler Ebene

Die übergreifenden Handlungsempfehlungen (S.164ff.), die Handlungsempfehlungen an die Kommunen auf teilträumlicher Ebene (S.180ff.) und die Empfehlungen für die Kommunen (S.193 ff.) richten sich an die kommunale Ebene.

Die Transformation zur bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung im gesamten Kreisgebiet hängt maßgeblich von der freiwilligen Umsetzung der Maßnahmen und Empfehlungen durch die kreisangehörigen Kommunen als Trägerinnen der verfassungsrechtlich garantierten kommunalen Planungshoheit ab. Um der kommunalen Ebene die Erkenntnisse aus dem Gutachten aufzuzeigen und mögliche Handlungsoptionen zu erläutern, unterbreitet der Demografiebeauftragte den Verwaltungsspitzen der kreisangehörigen Ämter sowie der amtsfreien Städte und Gemeinden jeweils ein einmaliges freiwilliges persönliches Gesprächsangebot vor Ort.

Zielstellung dieser Gespräche ist es, die Umsetzungsphase möglichst zeitnah zu beginnen.

### 2. Handlungsempfehlungen auf Kreisebene

Die gutachterlichen Handlungsempfehlungen auf Kreisebene (S.177ff.) zielen vor allem auf Information, Beratung und Impulse sowie Fort- und Weiterbildung. Zur Umsetzung empfiehlt die Kreisverwaltung folgende Maßnahmen:

- Schaffung einer Vollzeitstelle für die Besetzung der Koordinierungsstelle Wohnen ab dem Haushaltsjahr 2022.
 

Die Stelle wird zunächst auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet. Eine kürzere Befristung wäre angesichts des gegenwärtigen Fachkräftemangels nicht zweckdienlich. Nach drei Jahren erfolgt eine Evaluation. Der Koordinierungsstelle Wohnen obliegt folgendes Aufgabenspektrum:

  - Informations- und Erfahrungsaustausch sowie Wissenstransfer zwischen Kreis und kreisangehörigen Kommunen zur Begleitung einer bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung
  - Einrichtung eines Begleitkreises Wohnen als ständige, fachlich besetzte Arbeitsgruppe und zentrales Gremium der Koordinierungsstelle Wohnen
  - Koordination des kommunalpolitischen Prozesses zur Entwicklung von Leitlinien für den qualitativen Wohnungsbau
  - Organisation und Konzeption eines Dialogforums Wohnen als breite Austauschplattform der kommunalpolitischen Ebene
  - Entwicklung, Zusammenstellung und Vermittlung von Qualifizierungsangeboten für die Kommunalpolitik
  - Bereitstellung von Informationen über Fördermöglichkeiten
  - Förderung interkommunaler Kooperationen zur wohnbaulichen Entwicklung
  - Analyse und Bereitstellung von Daten zum Wohnungsmarktmonitoring
- Entwicklung von Leitlinien für den qualitativen Wohnungsbau
  - Ziel: Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum für alle Nachfragegruppen im gesamten Kreisgebiet
  - Gegenstand der Leitlinien: Implementierung gemeinsamer struktureller Ziele, die alle kreisangehörigen Kommunen bei ihrer künftigen wohnbaulichen Entwicklung auf freiwilliger Basis vorrangig berücksichtigen. Die Leitlinien werden gemeinsam im Konsens abgestimmt. Die Planungs- und Entscheidungskompetenz hinsichtlich der Bauleitplanung verbleibt selbstverständlich bei den jeweiligen Gemeinden.
- Bereitstellung von Qualifizierungsangeboten für die Kommunalpolitik
  - Ziel: Bündelung und Bereitstellung umfassender Informations- und Beratungsangebote sowie Vermittlung entsprechender Weiterbildungsmöglichkeiten zur Unterstützung und Befähigung der Kommunen, die Zukunftstauglichkeit der Bestände zu sichern und auf veränderte Bedarfslagen zu reagieren.
- Institutionalisierung eines Dialogforums Wohnen
  - Ziel: Offenes Austauschgremium als Plattform für den Erfahrungstransfer zur bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung unter den kreisangehörigen Kommunen. Information über aktuelle Projekte und Initiativen, die Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie Strategien und Förderprogramme. Entwicklung von Leitlinien für den qualitativen Wohnungsbau.
  - Tagungsintervall: Zweimal jährlich

Alternativ zum gutachterlichen Vorschlag wäre in Abhängigkeit des Aufgabenspektrums und entsprechend des Beschlusses vom 11.06.2019 auch eine Angliederung der Koordinierungsstelle an die Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WFG) denkbar. Wie bereits in der Sitzung am 09.09.2021 gibt es auf kommunaler Ebene auch eine kritische Sichtweise gegen die Einrichtung einer Wohnraumkoordinierung auf Kreisebene. Die Verortung bei der WFG könnte dieser skeptischen Haltung ggf. entgegen kommen. Gleichwohl verfügt die WFG in dem genannten Aufgabenfeld keine Kompetenzen und keine Vernetzung mit der kommunalen Ebene in diesem Bereich. Dieses müsste sie erst aufbauen. Zudem hat die WFG gerade erst einen Strategieprozess

durchlaufen. Dort wurde vielmehr eine Profilschärfung der WFG gewünscht. Die Verortung eines neuen Themas „Wohnen“ in der WFG wurden dem eher widersprechen.

Inwiefern eine Umsetzung der Handlungsempfehlungen politisch gewünscht ist, wird Teil der Haushaltsberatungen.

**Relevanz für den Klimaschutz:**

Ja, bei der wohnbaulichen Entwicklung müssen Anforderungen des Klimaschutzes berücksichtigt werden. Das Konzept zielt auf eine bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung im Kreis und enthält auch Empfehlungen zum Klimaschutz als Querschnittsaufgabe.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Abhängig von den konkreten Aufgabeninhalten und vorbehaltlich einer Stellenbewertung eine Vollzeitstelle EG 12 TVöD befristet auf einen Zeitraum von fünf Jahren zur Besetzung der Koordinierungsstelle Wohnen. Für diese Stelle sind jährliche Kosten in Höhe von rund 86.000,00 EUR zu veranschlagen.

Sachkosten in Höhe von 4.000,00 EUR zur zweimaligen Durchführung des Dialogforums Wohnen im Jahr 2022.

Die Sachkosten beschränken sich unter der Annahme einer verwaltungsseitigen Prozessmoderation ohne gutachterliche Unterstützung zunächst auf die erforderlichen Mittel zur Durchführung des Dialogforums Wohnen.

**Anlage/n:** Keine