

Serienbrief
Adressen siehe Anlage

Außenstelle Frankfurt (Oder)

Bearb.: Fr. Walter
Gesch-Z.: 3111-
Telefon: 03342 / 4266 3104
Fax: 03342 / 4266 7616
Internet: www.LBV.Brandenburg.de
E-Mail: Birgit.Walter@LBV.Brandenburg.de

Frankfurt (Oder), 19.11.2015

Rundschreiben LBV Nr. 3/08/2015

Integrierte Stadtentwicklung durch Wohnraumförderung

Hier: Überprüfung bestehender und Abstimmung zu neuen
Gebietskulissen der Wohnraumförderung in Kommunen im
Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam

Anlage: Anforderungen an eine wohnungspolitische
Umstrategie als Grundlage für die Wohnraumförderung
für Kommunen mit dringendem Wohnbedarf

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grund der angespannten Wohnungsmarktsituation in weiten Teilen des Berliner Umlandes ist das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg bestrebt, die Neubauförderung von Mietwohnungen in wachsenden Gemeinden verstärkt zu fördern.

Hierzu hat das MIL Sie bereits informiert. Alle Gemeinden im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam (Gemeinden der Anlage 3 zur „Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohnungen durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus“ mit Erster

Änderung vom 08. Juni 2015 - MietwohnungsbauförderungsR) mit abgestimmten Gebietskulissen der Wohnraumförderung sind aufgerufen, die bestehenden Gebietskulissen zu überprüfen und weiter zu entwickeln.

Als Gemeinde mit bereits abgestimmter Gebietskulisse der Wohnraumförderung sind Sie daher aufgefordert, im Rahmen des bisherigen Verfahrens zu überprüfen, ob zur Ausweitung des Wohnungsangebotes hinreichend Möglichkeiten in den vom Land bestätigten Kulissen bestehen und ob weitere Bauflächen zur Verfügung stehen, um entsprechende Wohnungspotenziale zu eröffnen.

Mehr als bisher steht dabei die städtebaulich - räumliche Betrachtung der innerörtlichen Bereiche im Sinne einer strategischen Angebotsplanung zur weiteren Entwicklung der Gemeinde im Vordergrund. Änderungs- und Anpassungsbedarfe sind zu ermitteln und im Kontext des bisherigen Verfahrens mit dem Land abzustimmen. So sind beispielsweise kleinteilige Gebietskulissen, die möglicherweise vorhabenbezogen entstanden, zu überdenken. Diese können gegebenenfalls in einer großräumigen zusammenhängenden Kulisse aufgehen (z.B. erweiterter Stadt-, Orts- oder Siedlungskern).

Dementsprechend ist bei der Antragstellung zur Erweiterung der Förderkulissen die langfristige Stadtentwicklung als Ganzes im Fokus zu behalten. Zu beachten ist insbesondere:

- dass die innerstädtische Entwicklung mit Stärkung der Zentren Priorität hat,
- die notwendigen Anpassungen der Wohnfolgeinfrastruktur wie z.B. Schulen, Kitas, Versorgungsmöglichkeiten für Artikel des täglichen Bedarfs, Sport-, Spielplätze, Freiräume usw.
- die erforderliche Anpassungen der technischen Infrastruktur wie z.B. verkehrliche Erschließung, Erreichbarkeit mit öffentlichem Nahverkehr, Stadttechnik.
- sofern auch Stadtteile oder Ortsteile diese Kriterien erfüllen, können sie ebenfalls in Betracht gezogen werden, die Priorität ergibt sich aus der hierarchischen Bedeutung.

Bei der Evaluierung und Erweiterung der Gebietskulissen der Wohnungsbauförderung ist der Innen- und Bestandsentwicklung Priorität einzuräumen. Dies muss in der Begründung zur Gebietsabgrenzung deutlich werden.

Die planerischen Grundlagen für die Gebietsausweisung zur Wohnraumförderung können dem aktuellen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) entnommen werden. Sofern die Gemeinde kein aktuelles INSEK hat, sollten die

Handlungsansätze kurz in einer wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie dargelegt werden. Die Anforderungen an eine wohnungspolitische Umsetzungsstrategie sind im Sinne einer Arbeitshilfe der Anlage zu entnehmen.

Bitte legen Sie uns Ihren Antrag bis zum 30.09.2016 vor.

Für Fragen hierzu steht Ihnen Frau Walter (Tel.: 03342 4266 3104) gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Pfaff

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

ANLAGE: Rundschreiben 3/08/2015 und 3/09/2015 LBV

Anforderungen an eine wohnungspolitische Umsetzungsstrategie als Grundlage für die Wohnraumförderung für Kommunen mit dringendem Wohnbedarf

Analyse und Prognose

Einwohner- und Haushaltsentwicklung mit Prognose für Kommune und Umland

Einordnung der demografischen Entwicklung und Prognose, d.h.

- Bevölkerungsstand und -entwicklung mit Horizont „+ 20 Jahre“
- Verteilung im Stadtgebiet inkl. Betrachtung von Ortsteilen
- Altersstruktur und -veränderung
- Haushaltsstruktur und -veränderung
- Schlussfolgerungen für Stadt und Region

Regionale Bedeutung

Einordnung der Verflechtungen der Kommune mit ihrer Region, d.h.

- Lage und Funktion im Raum
(Berlin nahe / ferne Lage, zentralörtliche Funktion)
- Versorgungsaufgaben für das Umland
(insb. weiterführende Schulen und andere überörtliche Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, besondere Wohnformen, Arbeitsplätze, Handel und Dienstleistungen)
- ggf. Alleinstellungsmerkmale
(verkehrliche Bedeutung / Flughafennähe, große Unternehmen, Hochschule, touristische Bedeutung...)

Betrachtung sektoraler Themen

Analyse und Prognose auf Grundlage der prognostizierten demografischen Entwicklung und regionalen Bedeutung zu

- Wirtschaftsentwicklung
(soweit für Wohnbedarfe relevant, z.B. Beschäftigungssituation und -entwicklung, Pendlerströme, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote)
- Siedlungsstruktur
(baulich-funktionale Situation, Lage und Funktionen des Stadtzentrums, Struktur der einzelnen Siedlungsbereiche, historische wertvolle / das Stadtbild prägende Bausubstanz, bedeutende Grünflächen und Freiräume, Potenziale, Mängel)
- Wohnen
(gesamstädtische und quartierspezifische Wohnungsmarktsituation und -entwicklung, aktuelle und langfristige Bedarfe / Trends)
- Wohnfolgeeinrichtungen
(insb. Schulen, Kitas, Spielplätze, Freiflächen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, medizinische Versorgung)
- technischer Infrastruktur
(verkehrliche Erschließung / Erreichbarkeit - öffentlicher und individueller Verkehr, Stadttechnik)

hieraus Ableitung des kurz-, mittel und langfristigen Handlungsbedarfs mit Blick auf Wohnraumbedarfe

Zielsetzungen und Strategien

Darstellung der aus dem Handlungsbedarf abgeleiteten Zielsetzungen und Strategien im Sinne einer integrierten kommunalen wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie, d.h. Darstellung und Begründung

- von kommunalen Handlungsansätzen für eine nachhaltige Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten unter Berücksichtigung ihrer spezifischen Bedürfnisse (z.B. bezahlbar, barrierefrei, familiengerecht, energetisch nachhaltig) bzw. Grundzügen und Umsetzungsstand einer bereits vorhandenen kommunalen wohnungspolitischen Strategie
- der räumlichen Schwerpunkte für Bestandsentwicklung bzw. Wohnungsneubau im Sinne einer ausgewogenen und zielorientierten städtebaulichen Entwicklung durch
 - Wohnungsmodernisierung / -instandsetzung / Altbauaktivierung
 - Verdichtung z. B. durch Baulückenschließung, Brachflächenentwicklung
 - Abrundung bzw. Erweiterung von Siedlungsbereichen
- der aus neu entstehenden Wohnungen resultierenden weiteren Anforderungen (*insb. im Bereich soziale und technische Infrastruktur*)
- der Umsetzungsschritte und -instrumente (*Flächenaktivierung, Bauleitplanung, Bauherren-/Investorensuche bzw. -aktivierung, Sicherstellung städtebaulicher und baulicher Qualität z.B. durch Wettbewerbe,...*)
- bestehender und / oder neuer Kulissen der Wohnraumförderung

Zentrale Vorhaben / Maßnahmen und Kosten / Finanzierung

Ableitung und Definition von zentralen Maßnahmen, d.h.

- Begründung und Lokalisierung der erforderlichen Maßnahmen in den Bereichen
 - Wohnungsmodernisierung / -neubau
 - Wohnfolgeeinrichtungen / Infrastruktur
 - Erschließung
 - Stadttechnik
- Optional: Darstellung innovativer Maßnahmen und Lösungen, z.B.
 - *neue Gebäudetypologien*
 - *Baugemeinschaften*
 - *Wohngemeinschaften*
 - *Selbstversorgerstrukturen*
- Finanzierungsbedarfe und -vorstellungen
- Quantifizierung und zeitliche Einordnung des Unterstützungsbedarfs aus der Wohnraumförderung

Verfahren

Zusammenarbeit und Verbindlichkeit durch

- Einbindung von Wohnungsunternehmen und - soweit zutreffend - anderen wohnungspolitisch relevanten Akteuren in die Erarbeitung der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie
- kommunale Beschlussfassung