

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), .11.2015

Rundschreiben LBV Nr. 3/09/2015

Integrierte Stadtentwicklung durch Wohnraumförderung

Hier: Abstimmung zu Gebietskulissen der Wohnraumförderung in Gemeinden im Stadt-Umland-Zusammenhang mit Berlin und Potsdam

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Wohnungsbauförderung im Land Brandenburg wird nur in Gebietskulissen gewährt, die mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), unter Beachtung der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele, abgestimmt sind. Im Kontext des bisherigen Verfahrens ist es nun allen Gemeinden im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam möglich, Gebietskulissen für die

Förderung des Mietwohnungsneubaus mit dem LBV abzustimmen (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).

Wir wollen Sie ausdrücklich dazu ermuntern, die Potenziale zur Ausweisung des Wohnraumangebotes in Ihrer Gemeinde zu überprüfen und uns geeignete Gebiete für die Wohnraumförderung vorzuschlagen. Dabei steht die gesamträumliche Betrachtung im Vordergrund und ist im Sinne einer positiven Entwicklung der Gemeinde als Angebotsplanung in den innerörtlichen Bereichen zu verstehen.

Eine Antragstellung zur Ausweisung von Fördergebieten für die Neubauförderung von Mietwohnungen, sogenannte Vorranggebieten Wohnen (WVG) oder der Bestandsförderung in sogenannten Konsolidierungsgebieten der Wohnraumförderung (KGW), ist unabhängig von der Größe der Gemeinde möglich. In diesen Gebieten sind auch alle weiteren Richtlinien der Wohnraumförderung entsprechend anwendbar.

Voraussetzungen für die Ausweisung der Gebietskulissen sind:

- Bedarf an Mietwohnungen, Bestandsanpassung,
- die Potenziale zur Entwicklung der gesamten Gemeinde und im Besonderen des zentralen Siedlungskerns hat erste Priorität, auch die Herausbildung und Entwicklung eines Zentrums,
- Anpassungsmöglichkeiten für die Infrastrukturversorgung entsprechend der regionalen Stadt-Umland Beziehungen wie z.B. Kita, Schule, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, verkehrliche Erschließung, Erschließung mit Stadttechnik, usw.,
- sofern auch Ortsteile diese Kriterien erfüllen, können sie ebenfalls in Betracht gezogen werden, die Priorität ergibt sich aus der hierarchischen Bedeutung.

Vertiefende Informationen zur Ausweisung der Gebietskulissen der Wohnraumförderung und den jeweils geltenden Förderrichtlinien der Wohnraumförderung finden Sie unter: <http://www.lbv.brandenburg.de/900.htm> im Internet des LBV.

Die planerischen Grundlagen für die Gebietsausweisung zur Wohnraumförderung ergeben sich aus der zu erarbeitenden wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie, die diesem Rundschreiben als Anlage beigelegt und als

Arbeitshilfe und Richtschnur zu verstehen ist. Dabei ist der innerörtlichen Entwicklung und der prioritären Bestandsentwicklung Vorrang zu geben.

Bitte legen Sie uns Ihren Antrag bis zum 30.09.2016 vor.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Frau Walter (Tel.: 03342 4266 3104).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

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