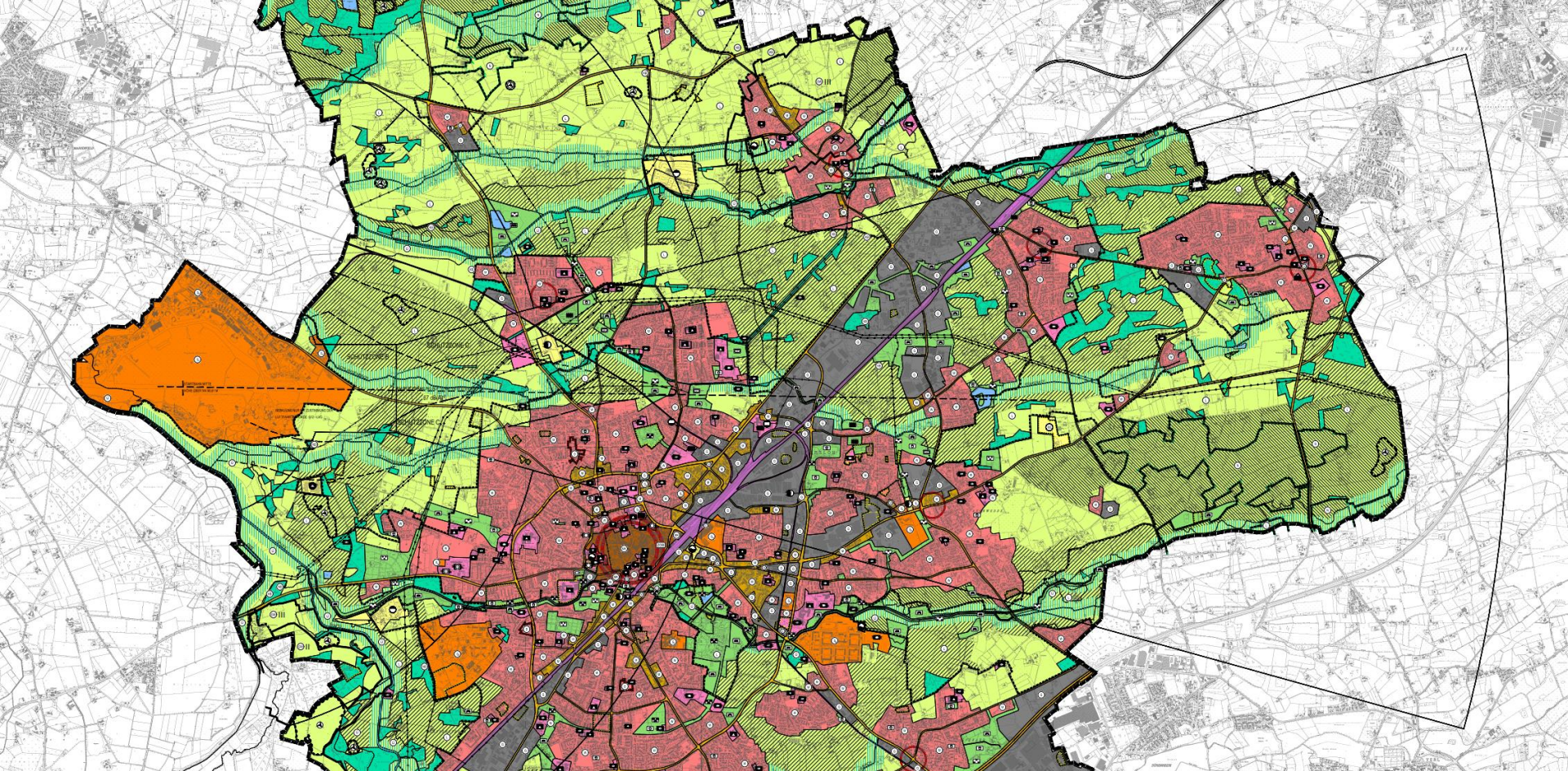


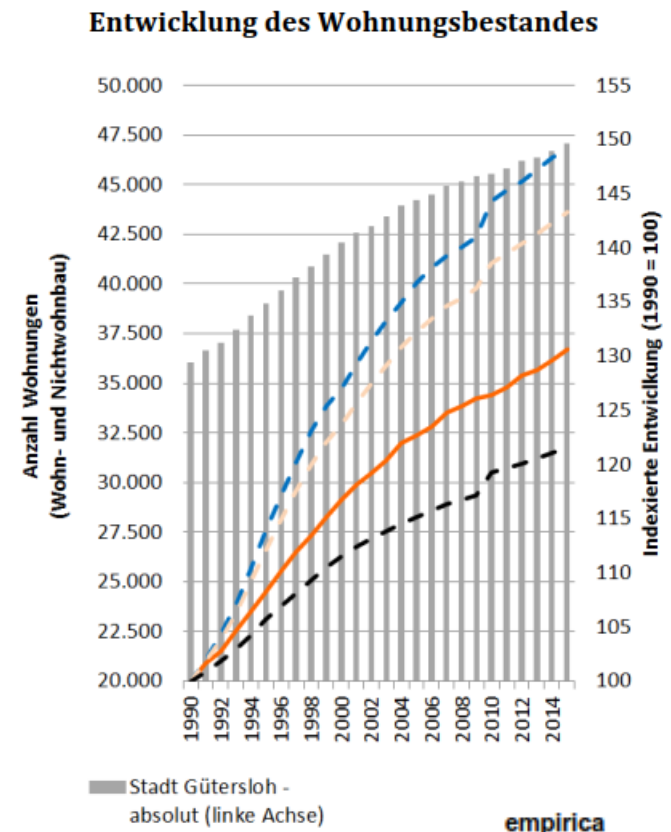


Stadt Gütersloh | Bau und Verkehr

Neuausrichtung der Wohn- und Baulandpolitik der Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

- **Einwohnerzahl:** ca. 100.000 Einwohner
- **Wohnungsbestand:** ca. 47.000 (2015),
davon etwa
 - 30 % in EFH
 - 20 % in ZFH
 - 50 % in MFH
- **Im Vergleich zum Land NRW und Kreis GT sehr hohe Bautätigkeit**
 - p.a. ø 360 Wohnungsfertigstellungen und 420 Wohnungsgenehmigungen
 - Tendenz steigend!
- **Neubauwohnungen:** 2.600 – 3.600 € pro m²
- **Bestandswohnungen:** 800 – 1.500 € pro m²

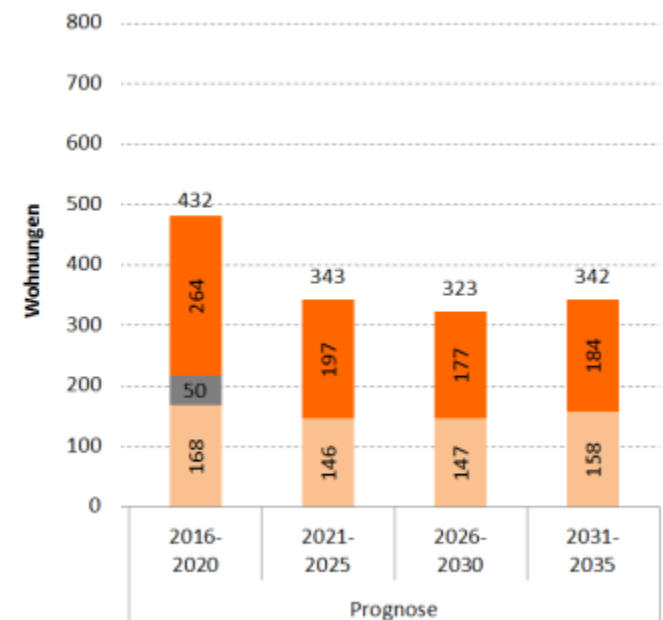


Empirica Studie 2017

- **Prognostizierte Einwohnerzahlen 2035:**
 - Untere Variante: ca. 103.000
 - Obere Variante: ca. 110.000
- **Wohnungsneubaubedarf bis 2035:**
 - Untere Variante: ca. 6.000
 - Obere Variante: ca. 7.200

→ Flächenbedarf von 185 ha bis 234 ha
- **Wohnbaureserven:** ca. 160 ha
80 ha mit / 80 ha ohne Planungsrecht
- **Flächendefizit:**
 - Bei 100% Entwicklung ca. 25 – 74 ha
 - bei 50% Entwicklung ca. 65 – 114 ha

Wohnungsneubaubedarfsprognose Stadt Gütersloh
- obere Variante, Wohnungen pro Jahr -



MFH (inkl. Wohnheime und Nichtwohngeb.)

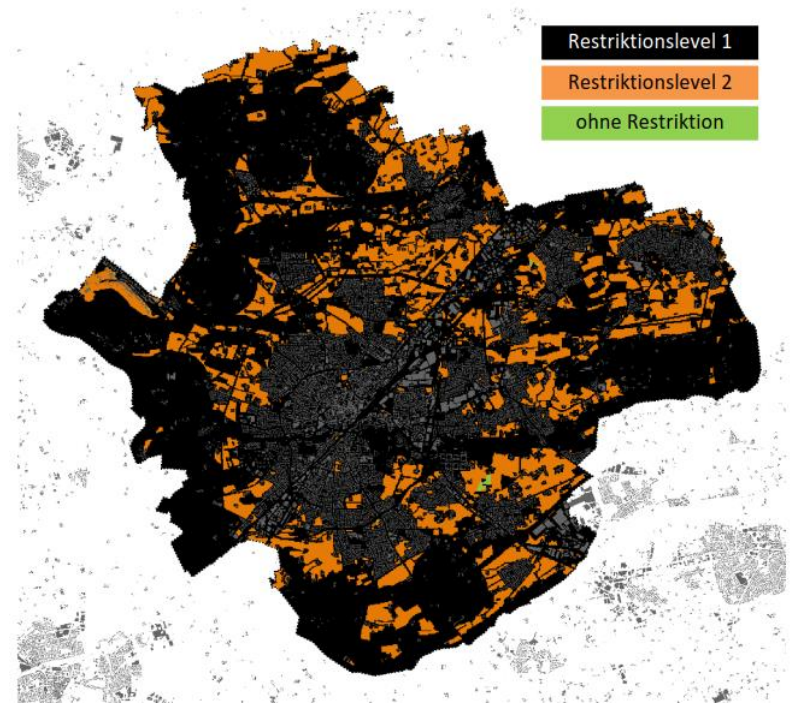
plus Flüchtlinge

EZFH

empirica

Aktuelle Anforderungen in Gütersloh

- Anhaltend hohe Wohnungsnachfrage
- Steigende Mietpreise
- Akuter Bedarf an preiswertem Wohnraum
- Baulandaktivierung gestaltet sich schwierig
- Konversion durch Abzug der britischen Streitkräfte (Kasernen, Wohnstandorte)
- Neuaufstellung des Regional- und Landschaftsplans
 - Identifizierung zukünftiger Siedlungsflächen



Prinzipdarstellung der Ergebnisse der Restriktionsanalyse im Stadtgebiet Gütersloh

SSR

Neuausrichtung der Wohn- und Baulandpolitik

1. **Die Stadt Gütersloh wird mit einer aktiven Wohnbauland und Liegenschaftspolitik die Aktivierung und Bereitstellung von Wohnbauflächen steuern. Hierzu sind folgende Instrumente und Maßnahmen geeignet und erforderlich:**
 - a. Gezielter Erwerb von Wohnbauflächen mit dem Ziel der Förderung / Steuerung des preisgebundenen Wohnraums
 - Ziel 100%iger Ankauf von Flächen
 - Einsatz von Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts z.B. § 165 BauGB (städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen)
 - Ergänzung der Grundsätze des Kommunalem Baulandmanagements (KBM) → Sicherung von 100 % des Brutto-Wohnbauerwartungslands durch Grunderwerb

Neuausrichtung der Wohn- und Baulandpolitik

- b. Die Stadt Gütersloh sichert durch Grunderwerb Vorratsflächen zur Deckung des kommunalen Bedarfs im Sinne einer Bodenbevorratung.
- c. Bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen wird angestrebt:
 - ein höheres Maß an städtebaulicher Dichte
 - ein höheres Maß an Kompaktheit der Baukörper
 - Priorisierung des Geschosswohnungsbaus bei Aufrechterhaltung einer dem Ort angemessenen städtebaulichen Durchmischung aller Gebäudetypologien
- d. Das Instrument der städtebaulichen Verträge wird bezüglich der vorgenannten Ziele fortgeschrieben und um Regelungsinhalte erweitert und präzisiert.

Neuausrichtung der Wohn- und Baulandpolitik

2. Realisierung der erkennbaren Bedarfe an kleinen und Kleinstwohnungen ist Teil der Strategie und mit planungsrechtlichen oder vertraglichen Verfahren zu sichern.
3. Möglichkeiten der qualitätvollen Nachverdichtung innerhalb bestehender Baulandflächen sollen weiterhin als wichtiges Element des Wohnungsbaus umgesetzt werden.
4. Baureife Flächen sind durch Eigentümeransprache und ggf. erneuter Überplanung mit Bauverpflichtung zu aktivieren. Sollten Flächen nicht aktiviert werden können, sind sie zugunsten neuauszuweisender Flächen zurück zu planen.
5. Vorhandene personelle Kapazitäten sind vorrangig auf Gewerbeflächenentwicklung sowie die Entwicklung größerer Wohnbauflächen zu konzentrieren.

Neuausrichtung der Wohn- und Baulandpolitik

6. Der Erwerb von Bauland und Wohngebäuden zum Weiterverkauf mindestens zum Anschaffungs- oder Verkehrswert unterliegt keiner Investitionsdeckelung.
7. Beim Erwerb von Bauland und Wohngebäuden mit dem Ziel der Schaffung preisgebundenen Wohnraums und Halten im eigenen Bestand ist Voraussetzung, dass eine Mietgrenze wirtschaftlich ohne Einsatz von Steuermitteln darstellbar ist.
8. Erwerb von Bauland und Wohngebäuden mit dem Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums und Halten im eigenen Bestand ist auch ohne den Einsatz von Steuermitteln nur zur sozialen Durchmischung von Quartieren als Ergänzung zu Ziff. 2 zulässig (= kein genereller Einstieg der Stadt in die Vermieterrolle).

Neuausrichtung der Wohn- und Baulandpolitik

9. Nutzung des kommunalem Erstzugriffs zum Erwerb von Konversionsliegenschaften. Dabei:
 - a. 1/3 der Häuser für 1-2 Zimmer/Kleinstwohnungen zur Mietobergrenze
 - b. 1/3 der Wohnungen/Häuser für Erwerbskosten vollständig kostendeckend refinanzierende Miete. Auswahl der Mieter anhand geeigneter Kriterien der Stadt Gütersloh.
 - c. 1/3 der Wohnungen/Häuser zur Veräußerung an Wohnungssuchende
10. Steuerung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele der Quartiere erfolgt über Bebauungspläne im Zusammenhang mit Gestaltungssatzungen oder Gestaltungsleitfäden
11. Ausbau des städt. Mietwohnungsbestand zum Zweck der Erhaltung des preiswertem Wohnraums für vorrangig Transferleistungsempfänger und Personen mit WBS

Neuausrichtung der Wohn- und Baulandpolitik

12. Bereitstellung entsprechender Ansätze in der Haushalts- und mittelfristigen Investitionsplanung für Erwerb geeigneter Flächen und Baumaßnahmen.
13. Vorhandene Flächen zur Wohnbaulandschaffung werden für die anstehende Neuauftellung des Regionalplans OWL überprüft und aktualisiert. Die zu definierenden Such- und Potenzialflächen für den Wohnungsbau werden zügig planungsrechtlich umgesetzt. Erkennbar nicht mobilisierbare Flächen im Flächennutzungsplan oder in Bebauungsplänen sind als Bauflächen aufzugeben und anderen Nutzungen zuzuführen. Städtebaulichen Instrumente sind offensiv zu nutzen.
14. Die sich aus den Grundsätzen des Handlungsleitfadens Wohnen (2011) ergebenden Maßnahmen werden bestätigt und sind fortzuschreiben. Ergebnisse des Monitorings sind jährlich den Ausschüssen zur Kenntnis zu geben.