

6.3 Handlungsfeld C: Wohnen und Siedlungsentwicklung

6.3.1 Qualifizierung von Wohnangeboten in Bestandsgebieten

Projekt	Qualifizierung von Wohnangeboten in Bestandsgebieten C1
Priorität	B
Projektbeschreibung	<p><u>Ausgangslage</u></p> <p>Der Wohnungsbestand in Osterath ist zu großen Teilen im Zuge der Ballungsrandwanderung in den 1960er bis 1980er Jahren entstanden. Zu den dominierenden Wohnformen zählen Ein- und Zweifamilienhäuser. Gerade in diesen Bereichen ist ein sukzessiver, aber sichtbarer Eigentumswechsel zu verzeichnen. Junge Familien kaufen die Gebäude und sanieren sie. Aus Sicht der Analyse sollte vermieden werden, dass es zu einer zu starken sozialen Segregation kommt und bestimmte Zielgruppen vom Wohnungsmarkt vertrieben werden. Der Stadtteil Osterath als sehr beliebter Wohnstandort verzeichnet nach Aussagen von Expert*innen eine „rasante“ Preisentwicklung, die auch zu Verdrängungseffekten führen kann. So wird insbesondere auch die Wohnraumversorgung junger Menschen und Familien, die bereits in Osterath leben, erschwert. Die Stadt Meerbusch stellt sich bereits im Rahmen von Bebauungsplanverfahren auf aktuelle Herausforderungen ein; so wurden im Bebauungsplan Nr. 318, Meerbusch-Osterath Musikerviertel, Vorgaben für die Dachbegrünung und die Gestaltung von Vorgärten gemacht.</p> <p><u>Wünsche aus der Beteiligung</u></p> <p>Auf die Frage nach dem Wohnraumangebot im Stadtteil traf für 50 % der Teilnehmenden die Aussage „In Meerbusch-Osterath gibt es attraktive Wohnraumangebote“ voll bzw. teilweise zu und für 43 % eher nicht bzw. gar nicht zu. Zudem werden die steigenden Immobilienpreise und Wohnkosten in Osterath kritisiert.</p> <p><u>Zielsetzung</u></p> <p>Mit dem IHKO soll die Bestands- und Quartiersentwicklung beobachtet und bei Bedarf gesteuert werden. Die steigenden Immobilien- und Mietkosten sind durch den Markt bedingt. Um dem entgegenzusteuern und sicherzustellen, dass die Angebote an Wohnformen und Preissegmenten stabil bleiben, soll eine ausgeglichene Wohnraumentwicklung forciert werden.</p>



	<p><u>Projekthalt und Umsetzung</u></p> <p>Um den Wohnungsmarkt sozial gerecht steuern zu können und allen Osterather Zielgruppen adäquaten Wohnraum bieten zu können, sollte in der Stadtverwaltung eine Wohnungsmarktbeobachtung implementiert werden. Die Wohnungsmarktbeobachtung (in Kombination mit der Statistikstelle der Stadt Meerbusch) erfasst Daten und Indikatoren wie Angebots- und Nachfrageentwicklung, Preisentwicklung und der Wohnungsversorgung, Daten zu den vorgelagerten Faktoren der Wohnungsmarktlage wie demografische Entwicklung, Einkommen, Arbeitslosenzahlen etc. Die für den Stadtteil und die Stadt zu treffenden Entscheidungen für den Wohnungsmarkt und die Siedlungsentwicklung sollen dann auf den Erkenntnissen der Wohnungsmarktbeobachtung beruhen und damit begründet werden.</p> <p>Zudem sollte für die Eigentümer*innen in den Bestandsquartieren nach der Familienphase frühzeitig ein Wohnangebot für barrierefreies Wohnen im Geschosswohnungsbau in gut integrierter Lage zur Verfügung stehen, damit Einfamilienhäuser schon früh neuen jungen Familien angeboten werden können. Für den Stadtteil Osterath sollten dies sowohl Immobilien im hochwertigen Bereich bis hin zum Luxussegment sein als auch geförderter Geschosswohnungsbau. Eine Strategie könnte sein, ortskernnahe Einfamilienhäuser aufzukaufen und hier architektonisch an die Umgebung angepassten Geschosswohnungsbau zu entwickeln.</p> <p>Ein weiteres Instrument ist der Kommunikationsaufbau zu Eigentümer*innen, Immobilienmakler*innen und Wohnungsunternehmen zur Sicherstellung einer gemeinsamen Zielerreichung etc.</p> <p>Weitere Wege zur Stabilisierung des Wohnungsmarkts und der Preisentwicklung sind gemeinsam mit den Akteur*innen und der Politik zu entwickeln, wenn sich noch nicht absehbare Entwicklungen zeigen. Dazu dient die aktive Wohnungsmarktbeobachtung.</p>
Projektlaufzeit	dauerhafte Aufgabe der Stadt Meerbusch
Zielgruppen und Projektbeteiligte	Stadt Meerbusch FB4, Osterather Bevölkerung
Förderzugang/ Finanzierung	Noch offen