



Gelsenkirchen

Die Oberbürgermeisterin

Mitteilungsvorlage		
☒	öffentlich	☐ nichtöffentlich
Drucksache Nr.		
20-25/4369		

Referat, Auskunft erteilt, Telefon-Durchwahl
61 - Stadtplanung - Herr Voge, 1 69 - 40 14

Datum
09.02.2023

Beratungsfolge

Sitzungstermine Top

Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss 01.03.2023

Betreff

**Anfrage des Stadtverordneten Herrn Akyol
- Eigenheimquote -**

Inhalt der Mitteilung

In der Sitzung am 18.01.2023 wurde unter Tagesordnungspunkt 9.2 folgende Anfrage gestellt:

Herr Akyol stellte bezogen auf die Eigenheimquote in Gelsenkirchen folgende Anfrage:

1. Ist der Verwaltung bekannt, wie hoch die Eigenheimquoten in Gelsenkirchen, in Revierstädten, im Bundesland und im Bund sind? (Wenn ja, bitten wir um eine Auflistung)
2. Welche Maßnahmen ergreift die Stadt konkret, um die Eigenheimquote in Gelsenkirchen zu erhöhen?
3. Plant die Stadt, in Kürze Flächen im Stadtgebiet als Wohnflächen freizugeben?
4. Wenn ja, wo befinden sich diese Flächen? Wann und in welchem Gremium wurde das thematisiert?

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.:

Zu einer Eigenheimquote liegen keine validen und vergleichbaren Daten vor, dies ist jedoch zur Eigentumsquote (Anteil der von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden an allen bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden) der Fall. Diese Quote soll daher im Folgenden betrachtet werden.

Auf Bundesebene liegt die Eigentumsquote nach den Daten des Mikrozensus aus dem Jahr 2018 bei 46,5 % (Quelle: Homepage von Destatis - Statistisches Bundesamt). Im Landesdurchschnitt von NRW hat sich die Quote seit 2010 kaum verändert und liegt, je nach Definition, auf Landesebene zwischen 41 und 44 Prozent (Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2020, Seite 11). Die Gelsenkirchener Eigentumsquote

liegt laut dem Mikrozensus 2018 bei 20,6 %. Dies deckt sich annähernd mit den städtischen Daten, wonach etwa 19,1 % der Gelsenkirchener Haushalte in selbstgenutztem Wohneigentum leben. Der aktuelle Zensus wird dieses Thema ebenfalls aufgreifen.

Ausgewählte Eigentumsquoten in Nordrhein-Westfalen auf Basis des Mikrozensus 2018	
Eigentümerhaushalte (mit Angaben zur Wohnsituation in %)	
Nordrhein-Westfalen	41,20%
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	20,60%
Duisburg, krfr. Stadt	24,80%
Essen, krfr. Stadt	25,10%
Mülheim an der Ruhr, krfr. Stadt	36,50%
Oberhausen, krfr. Stadt	30,60%
Bottrop, krfr. Stadt	36,80%
Bochum, krfr. Stadt	29,90%
Dortmund, krfr. Stadt	25,80%
Herne, krfr. Stadt	22,70%
Ergebnisse des Mikrozensus. Für Haushalte wurde der Standardhochrechnungsfaktor des Mikrozensus verwendet. Die Erstellung von Ergebnissen für kreisfreie Städte und Kreise erfolgt auf Basis einer gesonderten Hochrechnung.	
© IT.NRW, Düsseldorf, 2023. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Stand: 26.01.2023 / 11:39:56	

Zu 2.:

Etwa $\frac{3}{4}$ der zwischen 2011 und 2020 neugebauten Wohngebäude in Gelsenkirchen waren Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies entspricht über 40 % der in diesem Zeitraum neu gebauten Wohneinheiten. Hieran lässt sich erkennen, dass gewisse Nachfrageeffekte im Segment des Ein- und Zweifamilienhausbaus in der Vergangenheit in Gelsenkirchen durchaus bedient wurden. Es ist jedoch kaum möglich, die Eigentumsquote signifikant zu erhöhen. Insbesondere im Ein- und Zweifamilienhausbau würden Flächen in einem Umfang benötigt, die in Gelsenkirchen nicht zur Verfügung stehen. Um die Eigentumsquote beispielsweise von 19 % auf 20 % zu steigern, würden zwischen 113 ha (15 WE/ha im lockeren Ein- und Zweifamilienhausbau) und 50 ha (34 WE/ha in dichter Reihenhaussiedlung) benötigt. Für eine Eigentumsquote von 25 % würden unter denselben Voraussetzungen zwischen 338 ha und 767 ha benötigt.

Bereits im Handlungskonzept Wohnen (2019) wurden Familien und ihre Wohnbedürfnisse als eine wichtige Zielgruppe auf dem Gelsenkirchener Wohnungsmarkt erkannt. Hier lautet jedoch die Empfehlung des Gutachters neben dem klassischen Ein- und Zweifamilienhausbau, der den Bedarf nicht vollständig decken kann, vor allem familiengerechte Wohnqualitäten im Geschosswohnungsbau zu schaffen, um der Nachfrage und den Wohnbedürfnissen dieser Gruppe gerecht zu werden.

Zu 3.:

Die Bereitstellung von Wohnbauland erfolgt stets im Rahmen von Planungsverfahren (Regionalplan/RFNP, Bebauungsplan). Dabei werden die Flächenreserven sukzessive entwickelt. Durch die Lage der Stadt im Ballungskern bestehen nur sehr geringe Möglichkeiten, noch nicht baulich genutzte Freiflächen in Wohnbauland umzuwandeln. An geeigneter Stelle werden daher vor allem Konversionsflächen zu neuen Wohngebieten entwickelt. Beispiele hierfür sind das Stadtquartier Graf Bismarck, die ehemalige Kokerei Hassel (Wohnen am Stadtteilpark) oder das ehemalige Amtsgericht Buer. Diese Standorte unterliegen häufig verschiedenen Restriktionen (z.B. Bodenkontaminationen), die eine Entwicklung erschweren. Diese Vorgehensweise unterstützt die Leitstrategie „Nach innen entwickeln“, die der Rat der Stadt im Rahmen des Räumlichen Strukturkonzeptes beschlossen hat.

Potenzialflächen, die kurz und mittelfristig für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen, können dem öffentlich einsehbaren Wohnbauflächenkataster auf der Homepage der Stadt Gelsenkirchen entnommen werden:

[https://www.gelsenkirchen.de/de/Infrastruktur/Bauen und Wohnen/Baugebiete und Grundstuecke/Baulueckenkataster.aspx](https://www.gelsenkirchen.de/de/Infrastruktur/Bauen_und_Wohnen/Baugebiete_und_Grundstuecke/Baulueckenkataster.aspx)

Noch nicht bebaute, in Planung befindliche Flächen sind z. B. ehem. Stadtwerke (Horster Straße) oder das Baugebiet östlich der Kanalstraße.

Darüber hinaus wurde im Dezember 2022 ein Gutachten zur gesamtstädtischen zukünftigen Wohnraumentwicklung für die Stadt Gelsenkirchen an den Gutachter Quaestio Forschung und Beratung aus Bonn vergeben. Bestandteil des Gutachtens wird u. a. die Betrachtung verschiedener Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung sein, sowie die Analyse der notwendigen Instrumente, um die Flächen entsprechend der kommunalen Zielvorstellungen entwickeln zu können. Die Politik wird im Laufe der Erstellung des Gutachtens informiert und beteiligt. Das Gutachten wird voraussichtlich im Dezember 2023 fertig gestellt.

Zu 4.:

Derzeit stehen folgende Bebauungspläne mit wohnbaulicher Entwicklung im Verfahren (in unterschiedlichen Stadien, d.h. in einigen Fällen liegt zunächst nur der Aufstellungsbeschluss vor, bis zur Rechtskraft sind noch weitere Beschlüsse einzuholen und Verfahrensschritte durchzuführen):

B-Plan 313.3	-	Östlich Kanalstraße
B-Plan 424	-	Westlich Fischerstraße
B-Plan 426	-	Ehemalige Stadtwerke
B-Plan 428	-	Neue Zeche Westerholt (Teilbereich Parkplatz Egonstraße)
B-Plan 439	-	Ehemalige Kirche St. Josef
B-Plan 450	-	Güterbahnhof Wattenscheid
B-Plan 455	-	Ehemalige Kirche Heilig Geist

Bebauungspläne und RFNP-Änderungsverfahren werden regelmäßig in den zuständigen Bezirksvertretungen, dem StePIA und dem Rat der Stadt thematisiert.

Darüber hinaus werden Wohnbauvorhaben auch im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB verwirklicht, z.B. die Schließung von Baulücken oder die Bebauung

kleinerer Flächen innerhalb bestehender Siedlungen. Während die Aufstellung von Bebauungsplänen Beschlüsse der städtischen Gremien erfordert, werden diese Vorhaben von der Verwaltung begleitet und genehmigt.

Heidenreich