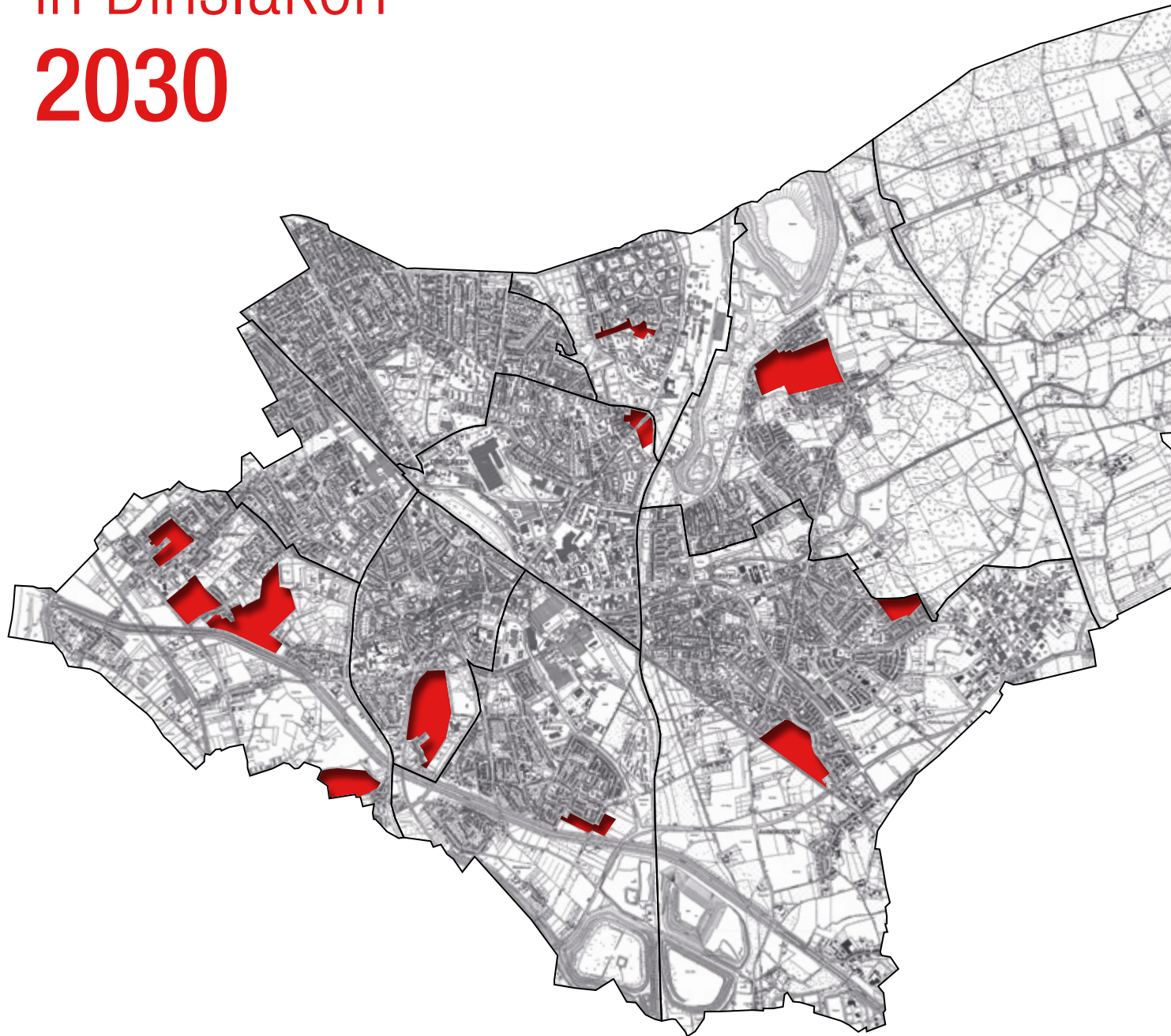


WOHNEN in Dinslaken 2030





© Januar 2019, Dinslaken

Die Broschüre ist als PDF-Datei
als Download verfügbar unter:
www.dinslaken.de
www.din-fleg.de

Herausgeber

Stadt Dinslaken
Stabsstelle Stadtentwicklung
Technisches Rathaus
Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken
www.dinslaken.de

Dinslakener
Flächenentwicklungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung –
DIN FLEG mbH
Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken
T: +49 2064 6010-590
info@din-fleg.de
www.din-fleg.de

Grafik und Layout
goldmarie design

Fotos
Stadt Dinslaken,
Hans Blossey (S.19)

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

fast 2.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 – so viel zusätzlicher Wohnraum wird in Dinslaken benötigt, um mit dem prognostizierten Zuwachs an Haushalten Schritt halten zu können. Das ist das zentrale Ergebnis der Untersuchung, die das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) aus Bochum im Auftrag der Stadt Dinslaken Ende 2018 vorgelegt hat. Für die Jahre bis 2030 bedeutet das die Aktivierung von insgesamt rund 630.000 m² Fläche für Wohnen, um die Versorgung der Dinslakener Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen.

Diesen Bedarf umzusetzen, stellt eine große Herausforderung für alle Akteure des Wohnungsmarktes in Dinslaken dar. Eine anhaltende Wohnungsknappheit und der hohe Nachfragedruck führen zu steigenden Mieten und Bodenpreisen. Diese Entwicklungen belasten zunehmend auch mittlere Einkommensgruppen und damit letztlich immer mehr Haushalte, die diese Kosten nicht mehr tragen können. Das heißt, wir stehen vor der zentralen Aufgabe, neue Baulandpotenziale zu erschließen und hierbei einer dauerhaften und bezahlbaren Wohnraumversorgung für alle Schichten der Dinslakener Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Um diese Aufgabe aktiv anzugehen und Einfluss auf einen ausgeglichenen und bedarfsgerechten Wohnungsmarkt mit attraktiven Wohnungsangeboten für alle zu nehmen, wurden eine Reihe von wichtigen strategischen Instrumenten eingeführt. So wurde die Anwendung eines kooperativen Baulandmodells beschlossen, die städtische Flächenentwicklungsgesellschaft DIN FLEG mbH gegründet sowie ein Handlungskonzept zum Thema Wohnen für Dinslaken aufgestellt. Mit dem erarbeiteten Konzept wird der Blick für die aktuelle Wohnungsmarktsituation geschärft. Daraus abgeleitet werden Ziele und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungspolitik und ein gemeinsames Handeln in Dinslaken.

Vor diesem Hintergrund freue ich mich, Ihnen die vorliegende Broschüre zum Handlungskonzept Wohnen präsentieren zu können, in der die zentralen Ergebnisse in kurzer übersichtlicher Form für Sie zusammengefasst sind. Ich bin davon überzeugt, dass sich Erfolge für den Dinslakener Wohnungsmarkt erreichen lassen, wenn alle Wohnungsmarktakeure zusammenarbeiten.

Dominik Erbeling
Geschäftsführer
der DIN FLEG mbH



ca. 70.000

Einwohner
leben in Dinslaken.

63 ha

Baufläche (brutto) muss bis 2030
für Wohnraum aktiviert werden.

38 ha

davon werden für Ein- und
Zweifamilienhäuser benötigt.

25 ha

davon werden für
Mehrfamilienhäuser benötigt.

ca. 2.000

neue Wohnungen werden bis zum
Jahr 2030 benötigt.

30 %

Quote für sozialen
Wohnungsbau.

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

fast 2.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030 – so viel zusätzlicher Wohnraum wird in Dinslaken benötigt, um mit dem prognostizierten Zuwachs an Haushalten Schritt halten zu können. Das ist das zentrale Ergebnis der Untersuchung, die das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) aus Bochum im Auftrag der Stadt Dinslaken Ende 2018 vorgelegt hat. Für die Jahre bis 2030 bedeutet das die Aktivierung von insgesamt rund 630.000 m² Fläche für Wohnen, um die Versorgung der Dinslakener Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen.

Diesen Bedarf umzusetzen, stellt eine große Herausforderung für alle Akteure des Wohnungsmarktes in Dinslaken dar. Eine anhaltende Wohnungsknappheit und der hohe Nachfragedruck führen zu steigenden Mieten und Bodenpreisen. Diese Entwicklungen belasten zunehmend auch mittlere Einkommensgruppen und damit letztlich immer mehr Haushalte, die diese Kosten nicht mehr tragen können. Das heißt, wir stehen vor der zentralen Aufgabe, neue Baulandpotenziale zu erschließen und hierbei einer dauerhaften und bezahlbaren Wohnraumversorgung für alle Schichten der Dinslakener Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Um diese Aufgabe aktiv anzugehen und Einfluss auf einen ausgeglichenen und bedarfsgerechten Wohnungsmarkt mit attraktiven Wohnungsangeboten für alle zu nehmen, wurden eine Reihe von wichtigen strategischen Instrumenten eingeführt. So wurde die Anwendung eines kooperativen Baulandmodells beschlossen, die städtische Flächenentwicklungsgesellschaft DIN FLEG mbH gegründet sowie ein Handlungskonzept zum Thema Wohnen für Dinslaken aufgestellt. Mit dem erarbeiteten Konzept wird der Blick für die aktuelle Wohnungsmarktsituation geschärft. Daraus abgeleitet werden Ziele und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungspolitik und ein gemeinsames Handeln in Dinslaken.

Vor diesem Hintergrund freue ich mich, Ihnen die vorliegende Broschüre zum Handlungskonzept Wohnen präsentieren zu können, in der die zentralen Ergebnisse in kurzer übersichtlicher Form für Sie zusammengefasst sind. Ich bin davon überzeugt, dass sich Erfolge für den Dinslakener Wohnungsmarkt erreichen lassen, wenn alle Wohnungsmarktakeure zusammenarbeiten.

Dominik Erbelding
Geschäftsführer
der DIN FLEG mbH



INHALT

Wie wollen wir leben und wohnen?_05

Dinslaken – ein attraktiver Wohnstandort_06

Der Wohnungsbedarf bis 2030_10

Ziele der Wohnungspolitik_12

Handlungsempfehlungen_14

Wohnbauflächenpotenziale_16

Das kooperative Baulandmodell_20

Das Fazit_22

WIE WOLLEN WIR LEBEN UND WOHNEN?

Bezahlbares und angemessenes Wohnen in einem attraktiven Umfeld ist ein Grundbedürfnis aller Menschen.



Schlagworte, wie Wohnraummangel, Flächendefizit, Nachfragedruck, Luxusgut Wohnen, Baupreissteigerungen, Wohnen im Alter, energetische Sanierung, Quartiersentwicklung, nachhaltige Bestandsanpassung, sozialer Wohnungsbau, Mobilität, Individualisierung und Zentralität sowie viele Weitere zeigen die Komplexität und die aktuellen Herausforderungen im Themenfeld Wohnen. Entsprechend vielfältig gestalten sich auch die Anforderungen und Ansprüche an den Wohnungsmarkt – so auch für Dinslaken.

Dinslaken ist ein attraktiver und erfolgreicher Wohnstandort. Jedoch wird es auch hier für immer mehr Haushalte schwierig, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist überdurchschnittlich und wird auch in den

kommenden Jahren weiter anhalten. Wegen der hohen Nachfrage und weil es zu wenige Wohnungen gibt, steigen die Mieten und Baulandpreise. Daher ist die Entwicklung des Wohnungsmarktes zu einem strategischen Kernthema für eine nachhaltige und sozialgerechte Stadtentwicklung Dinslakens erklärt.

Ziel der Stadt Dinslaken ist es, den Bürgerinnen und Bürgern ein bezahlbares, bedarfsgerechtes und attraktives Wohnraumangebot in ausreichender Menge bereitzustellen. Hierfür sind eine valide Datenbasis über Strukturen und Entwicklungen sowie wohnungspolitische Ziele und Empfehlungen wichtige Voraussetzungen und gemeinsame Arbeitsgrundlage. Vor diesem Hintergrund wurde für die Stadt Dinslaken durch das Büro InWIS Forschung und Beratung GmbH das Handlungskonzept Wohnen erarbeitet.



DINSLAKEN – EIN ATTRAKTIVER WOHNSTANDORT



Rathaus
in der
Innenstadt

Dinslaken hat rund 70.000 Einwohner und befindet sich im Westen Nordrhein-Westfalens, zwischen dem hochverdichteten Ballungsgebiet Rhein-Ruhr und dem ländlichen Niederrhein.

In alle Richtungen ist Dinslaken verkehrlich ausgesprochen gut angebunden und hat sowohl durch das überregionale Straßennetz (A3, A59) als auch durch das Schienennetz eine hervorragende Verkehrsanbindung an Niederrhein, Ruhrgebiet, die umliegenden Oberzentren und den internationalen Flughafen Düsseldorf.

Die vergleichsweise stabile Einwohnerzahl Dinslakens ist nur ein Indiz für die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort und mitunter auch das Ergebnis einer erfolgreichen Stadtentwicklungspolitik.

Dinslaken ist eine lebenswürdige, lebendige und vor allen Dingen vielfältige Stadt, in der die Menschen gerne leben. Alle Lebensbedürfnisse befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Ob mit dem Fahrrad oder mit dem Auto, ob zu Fuß oder mit dem ÖPNV – in kurzer Strecke und Zeit sind Wohngebiete, wichtige Versorgungseinrichtungen sowie Gewerbe- und Industriegebiete erreichbar. Zudem machen ein breites und vielfältiges Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebot mit zahlreichen Highlights Dinslaken zu einem attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität.

Voswinkelshof
in der
Innenstadt



Emscherradweg
in Averbuch-Süd

DER WOHNUNGS- BEDARF BIS 2030

Zentraler Bestandteil des Handlungskonzeptes Wohnen ist die Wohnungsbedarfsprognose. Im Ergebnis wird die bereits heute deutlich angespannte Wohnungsmarktsituation in Dinslaken bestätigt und bis 2030 ein enormer Bedarf für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum prognostiziert.



1.864

neue Wohnungen
werden insgesamt benötigt.

48,3 ha

Wohnbauflächenbedarf (netto¹)
= 63 ha Wohnbauflächenbedarf (brutto²)
werden insgesamt benötigt.

ZEITLICHE VERTEILUNG UND ZUSAMMEN- SETZUNG DES WOHNUNGS- BEDARFES

Zeitraum	Gesamtbedarf in WE	Ersatzbedarf in WE	Neubaubedarf in WE
bis 2020	795	478	317
bis 2025	1.366	876	490
bis 2030	1.864	1.273	591

VERTEILUNG DER BEDARFE NACH BAUTYPEN

Bautyp	Wohnungsbedarf in WE		Flächenbedarf in ha	
	in WE	Anteilig	netto ¹	brutto ²
Ein- und Zweifamilienhäuser davon öffentlich gefördert	652 93	35 % bis zu 5 %	29,6	38,5
Mehrfamilienhäuser davon Eigentumswohnungen davon Mietwohnungen davon öffentlich gefördert	1.212 373 839 466	65 % 20 % 45 % bis zu 25 %	18,6	24,5
Gesamt	1.864	100 %	48,3	63,0

¹ Nettowohnbaufläche = benötigte Fläche abzüglich Baulücken, innerer Erschließung, Gemeinbedarfsflächen (z. B. für KiTa's, Schulten, etc.), Grünflächen, Anteilen von Gewerbe bei Mischbauflächen sowie nicht entwickelbarer Flächen

² Bruttowohnbaufläche = benötigte Fläche inklusive Baulücken, innerer Erschließung, Gemeinbedarfsflächen (z. B. für KiTa's, Schulten, etc.), Grünflächen, Anteilen von Gewerbe bei Mischbauflächen sowie nicht entwickelbarer Flächen

³ Ersatzbedarf = Bedarf, der sich aus Wohnungsabgängen ergibt

⁴ Neubaubedarf = Bedarf, der sich aus der demografischen Haushaltsentwicklung ergibt

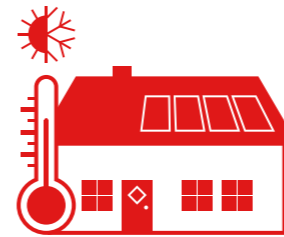
ZIELE DER WOHNUNGSPOLITIK

Aus der Wohnungsbedarfsanalyse wurden sieben übergeordnete Ziele für das Wohnen in Dinslaken abgeleitet. Sie wurden im Arbeitskreis der Marktakteure zur Diskussion gestellt und konsensual abgestimmt. Mitgetragen von den lokalen Wohnungsmarktakteuren sollen sie zukünftig die Dinslakener Wohnungspolitik flankieren.



DURCH NEUBAUTÄTIGKEITEN MEHR WOHNRAUM SCHAFFEN.

In Dinslaken stehen nicht ausreichend Wohnungen zur Verfügung, um die hohe Wohnraumnachfrage heute und bis 2030 zu decken. Für den Zeitraum bis 2030 wird ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von mindestens 1.864 Wohneinheiten prognostiziert. Um den Bedarf umzusetzen und damit dem enormen Wohnungsmarktdruck in Dinslaken zu begegnen, wird eine deutliche Steigerung der Neubautätigkeiten notwendig.



WOHNUNGSBESTÄNDE AN ZEITGEMÄSSE ANFORDERUNGEN ANPASSEN.

Der Wohnungsbestand, der mit über der Hälfte vor 1978 errichtet wurde, ist durch angemessene Modernisierungen und energetische Sanierungen qualitativ weiterzuentwickeln und an zeitgemäße Anforderungen anzupassen.



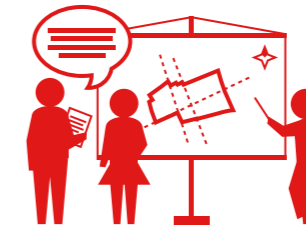
DAS WOHNRAUMANGEBOT AM TATSÄCHLICHEN BEDARF AUSRICHTEN.

Handlungsschwerpunkte für den Wohnungsmarkt in Dinslaken bestehen beim „Wohnen im Alter“, „Familienwohnen“ und „Wohnraum für Schwellenhaushalte“. Daraus ergibt sich eine breit gefächerte Nachfrage: Bei Mehrfamilienhäusern reicht diese von großzügigen Eigentumswohnungen bis hin zu preiswerten Mietwohnungen. Familien suchen sowohl große Mietwohnungen im unteren bis mittleren Preissegment als auch freifinanzierte oder öffentlich geförderte Eigenheime.



GEFÖRDERTEN WOHNRAUM SCHAFFEN.

Etwa die Hälfte der Dinslakener ist aufgrund ihres Einkommens berechtigt, öffentlich geförderten Wohnraum zu beziehen. Die öffentlich geförderten Wohnungsbestände schrumpfen jedoch. Es wird daher bei zukünftigem Wohnungsneubau ein Anteil von bis zu 30% geförderter Wohnungen empfohlen. Auch der bestehende geförderte Wohnraum kann durch öffentlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen und der parallelen Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen erhalten werden.



FORCIERUNG EINES AKTIVEN UND KOOPERATIVEN FLÄCHEN- MANAGEMENTS.

Für Dinslaken wird bis 2030 ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von rund 63 ha (brutto) ausgewiesen; etwa 38 ha für Ein- und Zweifamilienhäuser und 25 ha für Mehrfamilienhäuser. Dem Bedarf stehen etwa 30 ha Reserveflächen (insb. im Bereich der Nachverdichtung) gegenüber, die jedoch aufgrund schwieriger Rahmenbedingungen kaum zu aktivieren sind. Darum sollen mithilfe eines aktiven und kooperativen Flächenmanagements bestehende Wohnbauflächenpotenziale zügig aktiviert und bedarfsgerecht entwickelt werden!



STANDORTQUALITÄTEN NUTZEN UND AUSBAUEN.

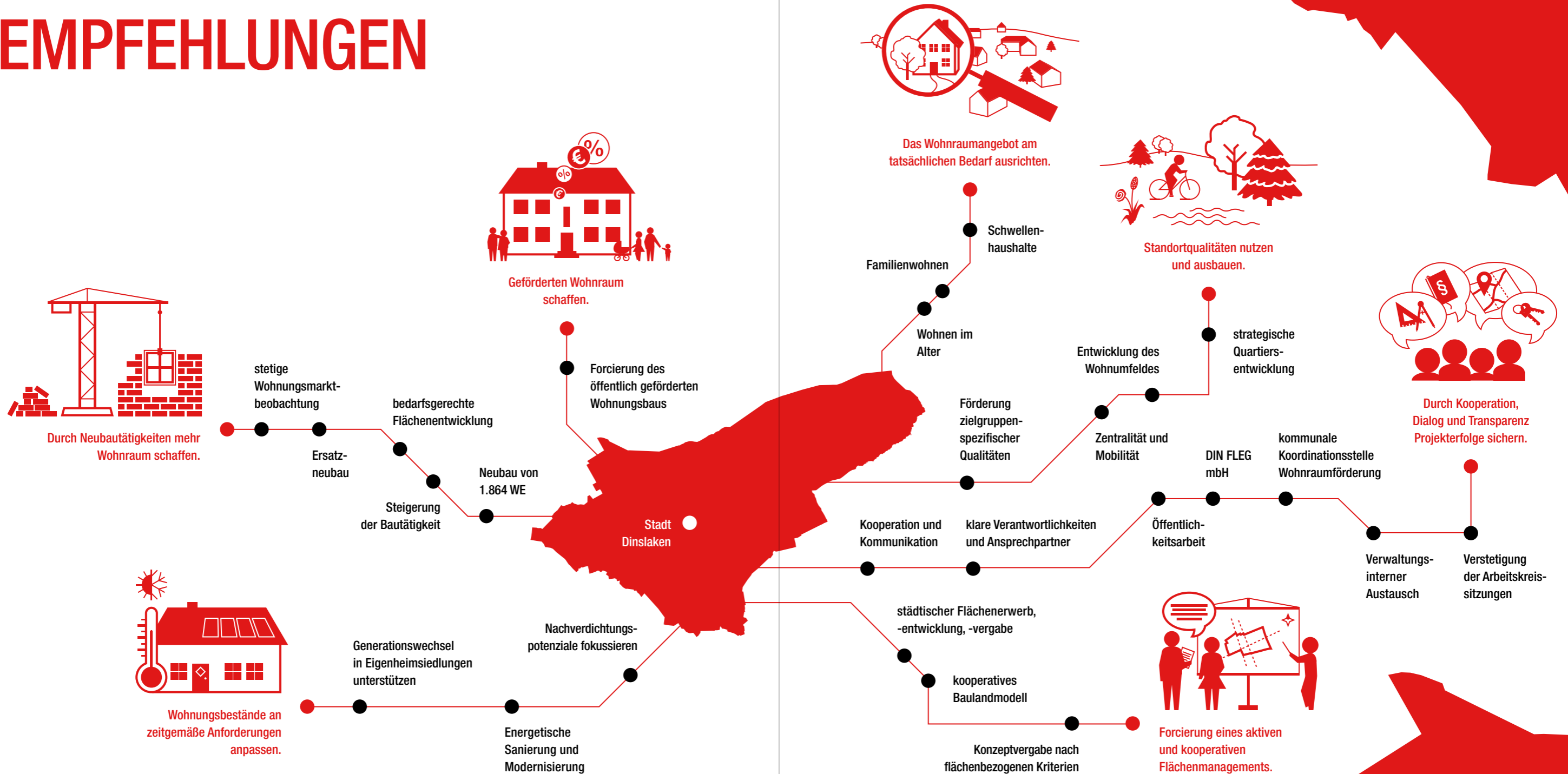
Dinslaken ist ein attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität. Die Lage in der Region, die guten Verkehrsanbindungen, die Schullandschaft und ein breites und vielfältiges Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebot machen Dinslaken aus. Diese Standortqualitäten sind für die Wohnraumentwicklung zu nutzen und auszubauen.



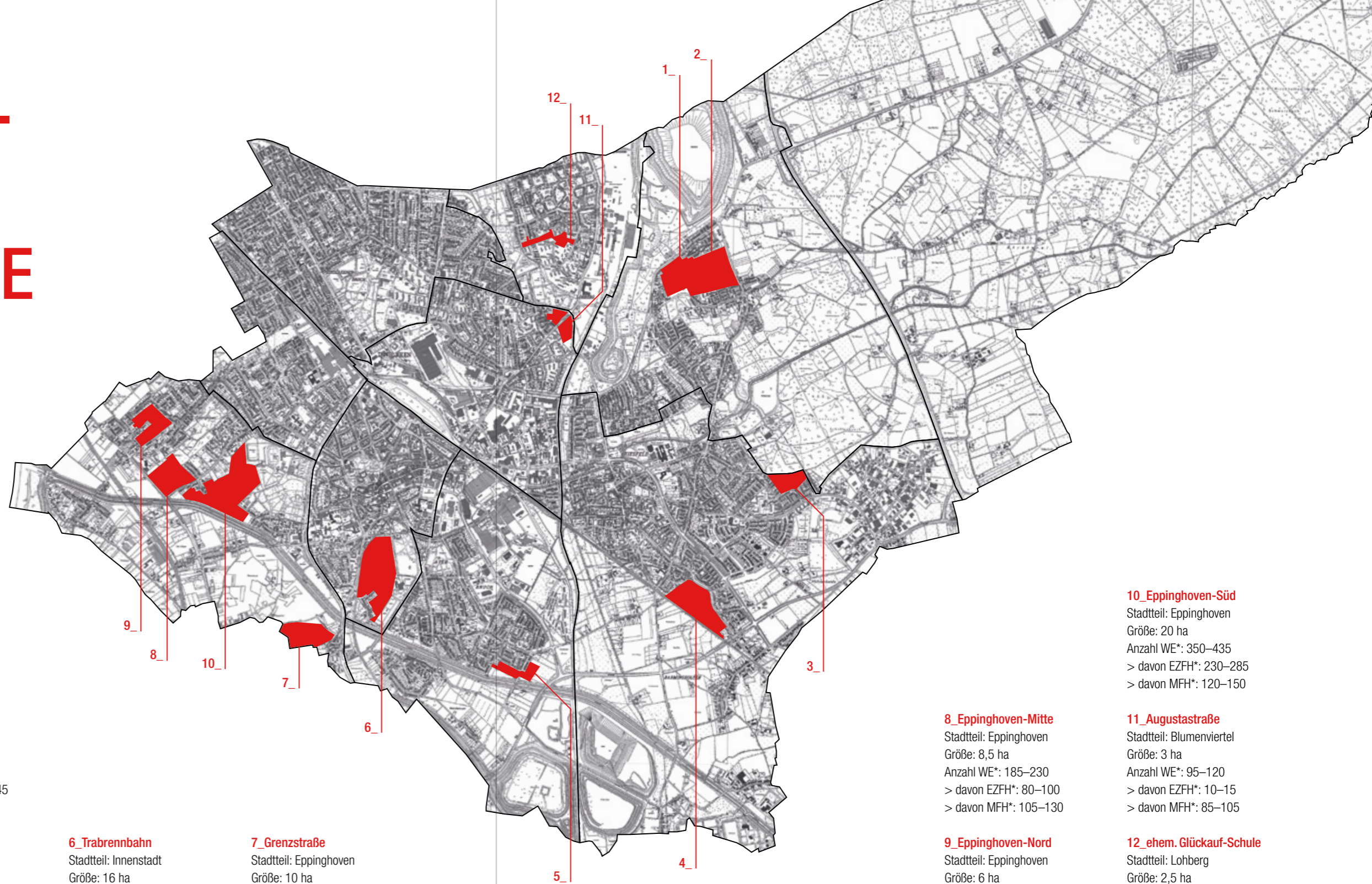
DURCH KOOPERATION, DIALOG UND TRANSPARENZ PROJEKT- ERFOLGE SICHERN.

Die kommunale Wohnungspolitik ist ein Zusammenspiel der Akteure aus Politik, Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft, Interessensverbänden, Eigentümern und Bürgern. Durch Kooperation, Dialog und Transparenz können Synergien genutzt, Hindernisse überwunden und die definierten Ziele erreicht werden. Dabei helfen klare Verantwortlichkeiten und Ansprechpartner.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



WOHNBAU- FLÄCHEN- POTENZIALE



1_Oberlohberg West
 Stadtteil: Oberlohberg
 Größe: 9 ha
 Anzahl WE*: 150–185
 > davon EZFH*: 115–140
 > davon MFH*: 35–45

2_Oberlohberg Ost
 Stadtteil: Oberlohberg
 Größe: 10 ha
 Anzahl WE*: 165–200
 > davon EZFH*: 125–150
 > davon MFH*: 40–50

3_Heistermannstraße
 Stadtteil: Hiesfeld
 Größe: 3 ha
 Anzahl WE*: 40–50
 > davon EZFH*: 40–50
 > davon MFH*: keine

4_Sterkrader Straße
 Stadtteil: Hiesfeld
 Größe: 11 ha
 Anzahl WE*: 160–195
 > davon EZFH*: 120–145
 > davon MFH*: 40–50

5_Südstraße
 Stadtteil: Averbuch-Süd
 Größe: 3,5 ha
 Anzahl WE*: 85–105
 > davon EZFH*: 30–35
 > davon MFH*: 55–70

6_Trabrennbahn
 Stadtteil: Innenstadt
 Größe: 16 ha
 Anzahl WE*: 525–645
 > davon EZFH*: 65–80
 > davon MFH*: 460–565

7_Grenzstraße
 Stadtteil: Eppinghoven
 Größe: 10 ha
 Anzahl WE*: 250–300
 > davon EZFH*: 85–100
 > davon MFH*: 165–200

*WE = Wohneinheiten, EZFH = Ein- und
 Zweifamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser

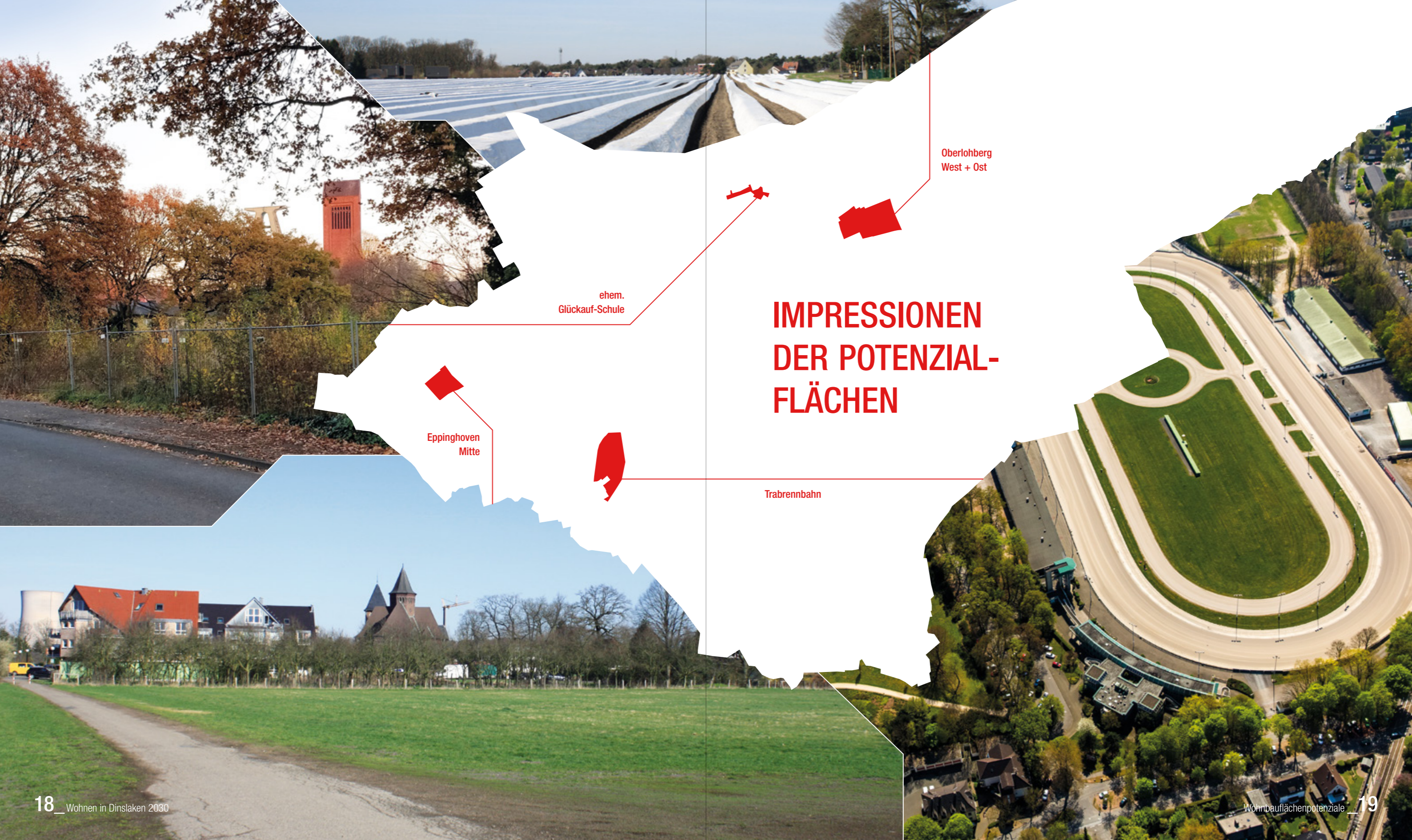
10_Eppinghoven-Süd
 Stadtteil: Eppinghoven
 Größe: 20 ha
 Anzahl WE*: 350–435
 > davon EZFH*: 230–285
 > davon MFH*: 120–150

8_Eppinghoven-Mitte
 Stadtteil: Eppinghoven
 Größe: 8,5 ha
 Anzahl WE*: 185–230
 > davon EZFH*: 80–100
 > davon MFH*: 105–130

9_Eppinghoven-Nord
 Stadtteil: Eppinghoven
 Größe: 6 ha
 Anzahl WE*: 80–100
 > davon EZFH*: 80–100
 > davon MFH*: keine

11_Augustastraße
 Stadtteil: Blumenviertel
 Größe: 3 ha
 Anzahl WE*: 95–120
 > davon EZFH*: 10–15
 > davon MFH*: 85–105

12_ ehem. Glückauf-Schule
 Stadtteil: Lohberg
 Größe: 2,5 ha
 Anzahl WE*: 75–90
 > davon EZFH*: keine
 > davon MFH*: 75–90



IMPRESSIONEN DER POTENZIAL- FLÄCHEN

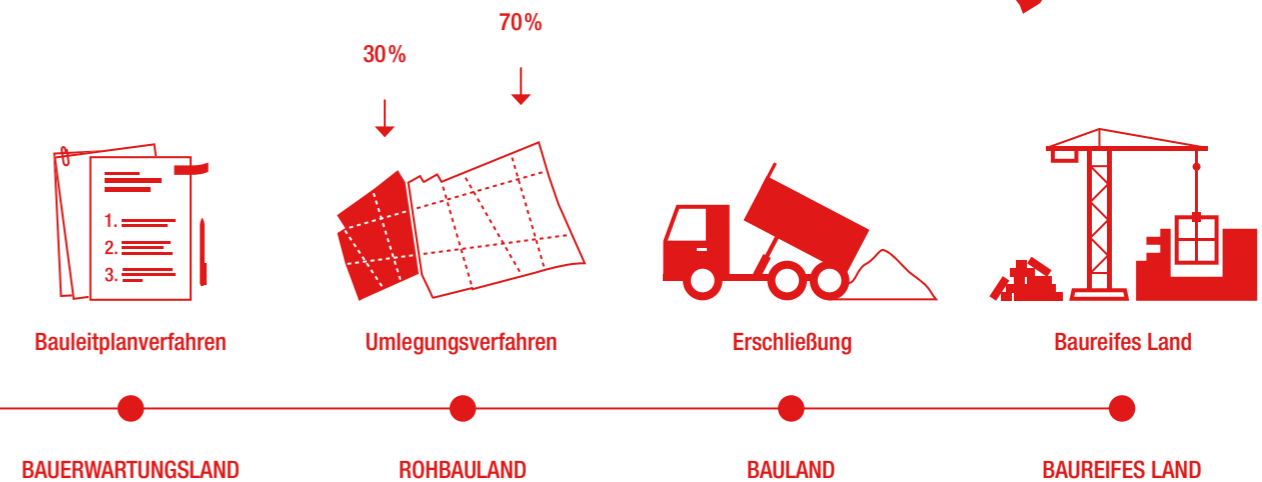
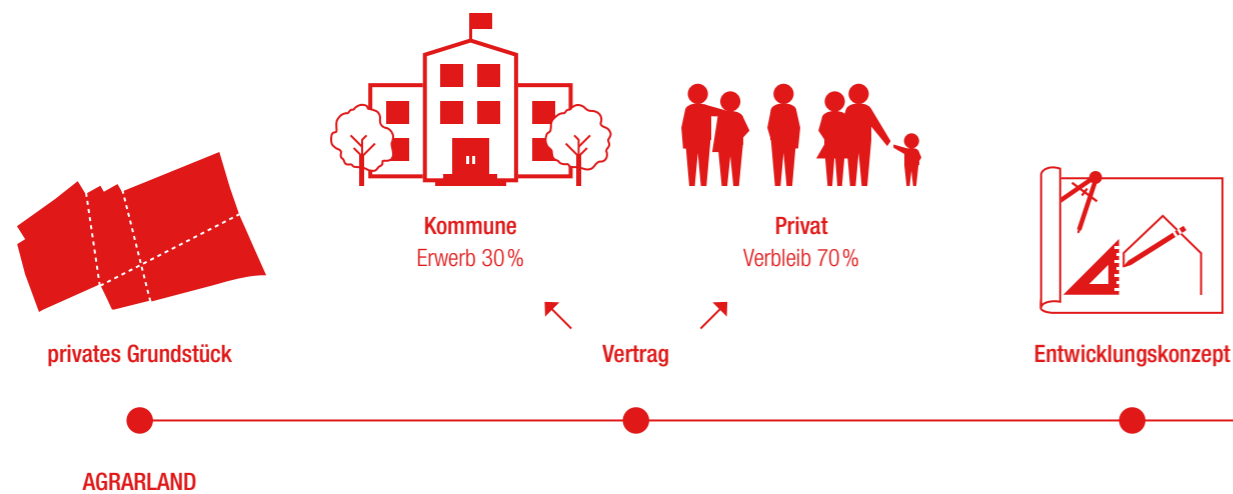
ehem.
Glückauf-Schule

Oberlohberg
West + Ost

Eppinghoven
Mitte

Trabrennbahn

DAS KOOPERATIVE BAULANDMODELL



Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist eine grundsätzliche Aufgabe der Kommune. Angesichts des enormen Wohnungsmarktdrucks in Dinslaken steht die Stadt in der Pflicht ihre gesetzlichen Steuerungsmöglichkeiten auszuerschöpfen, um die Schaffung von bedarfsgerechtem und kostengünstigem Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung sicherzustellen.

Ein solches zentrales Steuerungsinstrument ist das Kooperative Baulandmodell. Die Einführung

eines Kooperativen Baulandmodells für Dinslaken wurde bereits im März 2017 durch den Rat der Stadt Dinslaken beschlossen.

Mit dem Kooperativen Baulandmodell wird eine gemeinsame, kooperative Flächenentwicklung angestrebt. Voraussetzung ist, dass die Privateigentümer und die Stadt Dinslaken das gleiche Entwicklungsinteresse verfolgen. Entsprechend steht am Anfang die Erklärung des oder der Planungsbegünstigten, die Fläche nach den Grundsätzen des Modells und in Kooperation mit der Stadt zu entwickeln. Ab einer

zu überplanenden Fläche von etwa 5.000 m² und vor Einleitung eines Planverfahrens erwirbt die Stadt grundsätzlich mindestens 30% der zu entwickelnden Fläche. Hierdurch erhält der private Eigentümer eine höchstmögliche Planungssicherheit für die angestrebte Flächenentwicklung. Im Gegenzug kann die Stadt ihre übergeordneten städtebaulichen, sozial- wie wohnungspolitischen Entwicklungsziele verwirklichen und Planungsfolgekosten (Infrastruktur), die bisher ausschließlich die öffentliche Hand und damit die Allgemeinheit getragen haben, in Teilen refinanzieren.

DAS FAZIT

Das Handlungskonzept Wohnen bestätigt den dringenden Handlungsbedarf für die kommunale Wohnungspolitik: Dem enormen Wohnraumbedarf in Dinslaken kann nur durch die Aktivierung zusätzlichen Wohnbaulands und eine wesentliche Steigerung der Neubautätigkeit begegnet werden.

Die im Stadtgebiet wenigen noch vorhandenen Flächenpotenziale eignen sich grundsätzlich, um den ermittelten Wohnraumbedarf bis 2030 zu decken. Aufgrund ihrer unterschiedlichen Qualitäten bieten sie zudem die Chance für die Schaffung eines ausgewogenen Wohnraumangebots für alle Bevölkerungsgruppen und in allen Wohnformen wie Preissegmenten.

Mit dem kooperativen Baulandmodell und der Gründung der stadt-eigenen Flächenentwicklungsgesellschaft wurden bereits zwei strategische Instrumente eingeführt, um die Flächenentwicklung aktiv voranzutreiben und für eine bedarfs- und sozialgerechte Bodennutzung steuernd in den Wohnungsmarkt einzugreifen.

Das Handlungskonzept Wohnen stellt das dritte, wichtige Instrument hierfür dar. Die formulierten städtebaulichen, sozial- und wohnungspolitischen Ziele bilden als Handlungsleitlinien eine elementare Grundlage für die zukünftige bodenpolitische Ausrichtung der Stadtentwicklung in Dinslaken.

2030

kann der ermittelte Wohnraumbedarf gedeckt werden.

Zusätzliches Wohnbauland

wird aktiviert.

Neue Wohnungen

werden gebaut.

Alte Wohnungen

werden modernisiert.

www.dinlaken.de
www.din-fleg.de