Regionaler Wohnraumscanner Nordschwarzwald

Abschlusspräsentation

Gefördert durch

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

05. Feb. 2020

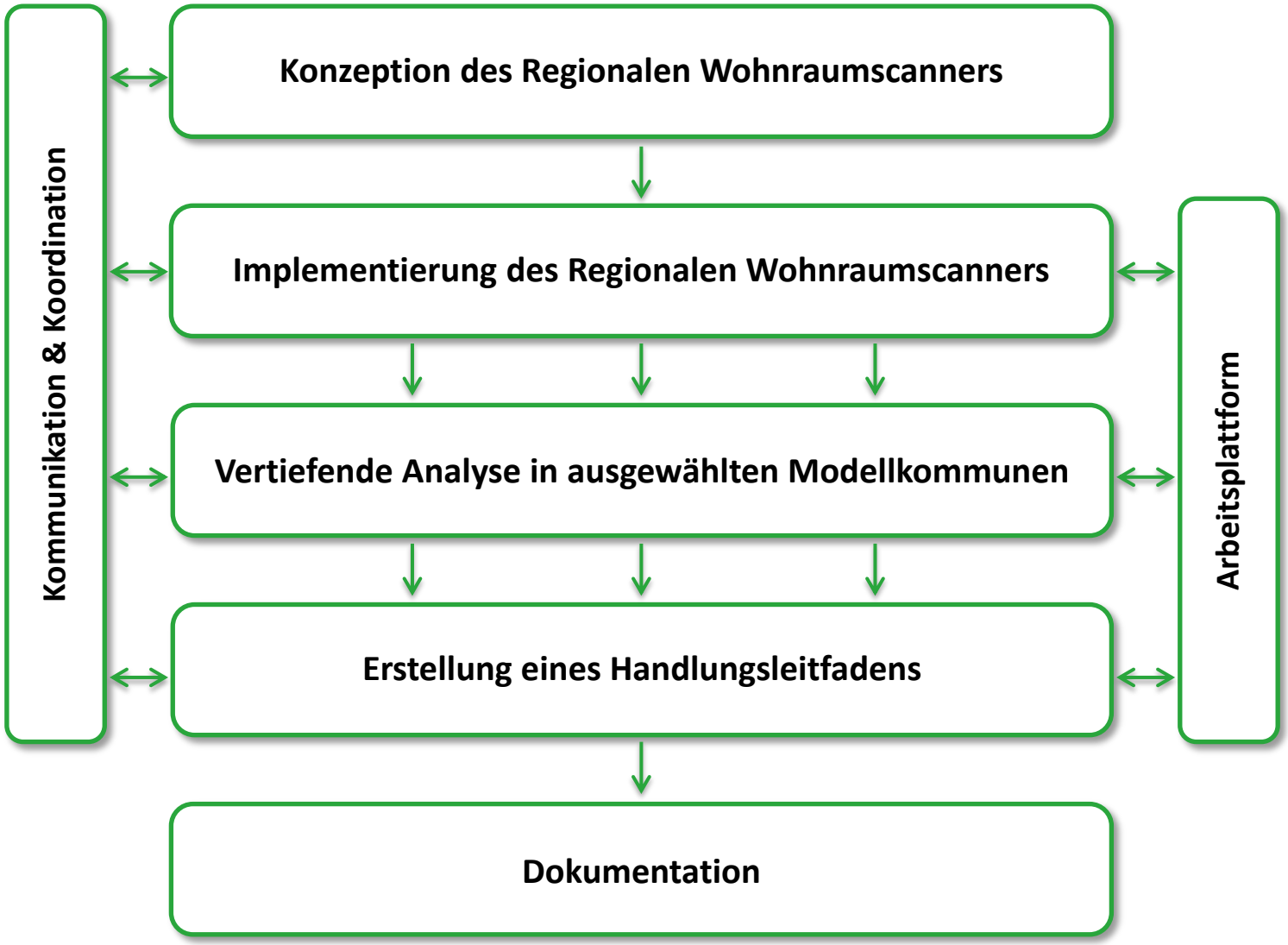
Planungsausschuss, Birkenfeld

Dr. Hany Elgendy | ProRaum Consult, Raumplanung und Flächenmanagement

- Einführung
- Das Wohnraumpotenzial in der Region
- Vier Gemeindetypen mit unterschiedlichen Ausgangslagen
- Empfehlungen an die Region
- Handlungsempfehlungen für die kommunale Ebene

Regionaler Wohnraumscanner Nordschwarzwald

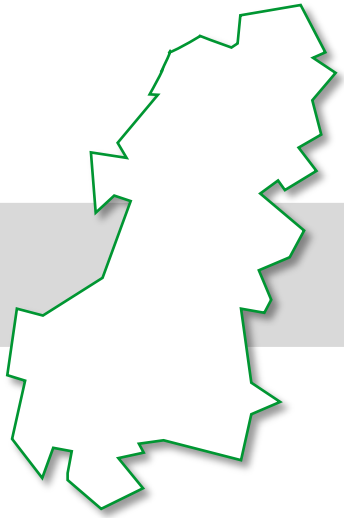
Einführung: Projektaufbau



Regionaler Wohnraumscanner Nordschwarzwald

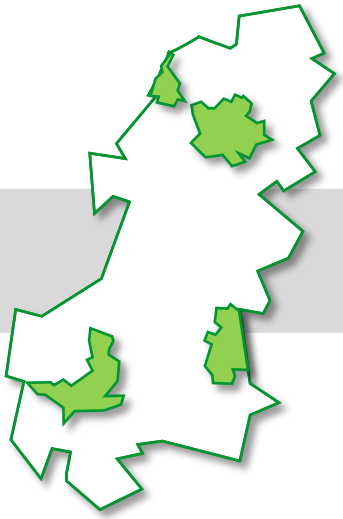
Einführung: Vorgehen

Projektphase 1:
Regionale Analyse



- GIS Analyse
  Statistikdaten
- On-Screen
  Luftbildauswertung

Phase 2:
Kommunale Plausibilisierung



- Baulandkataster
  Melderegister
  Versorgerdaten
- Erhebungen
- Ortsbegehung

Phase 3:
Regionale Übertragung

- Hochrechnung

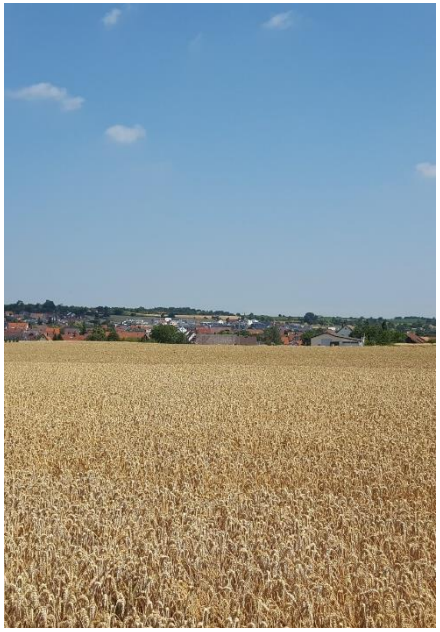
Wohnraumpotenzial

Flächenreserve

- **Typ A**
  Siedlungsreserven
- **Typ B**
  Minderbebauung

Bestandsreserve

- **Typ C**
  Aufstockung
- **Typ D**
  Leerstand



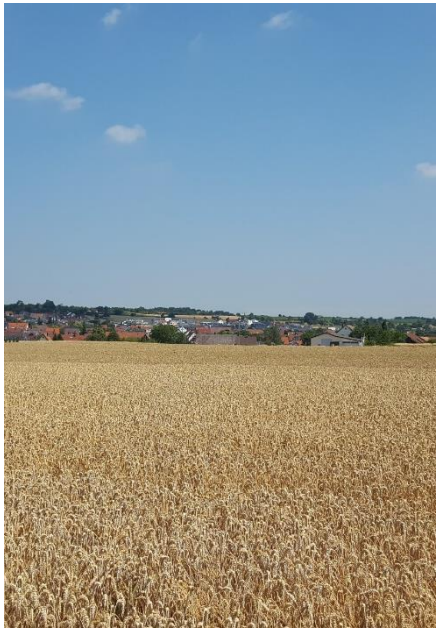
Wohnraumpotenzial

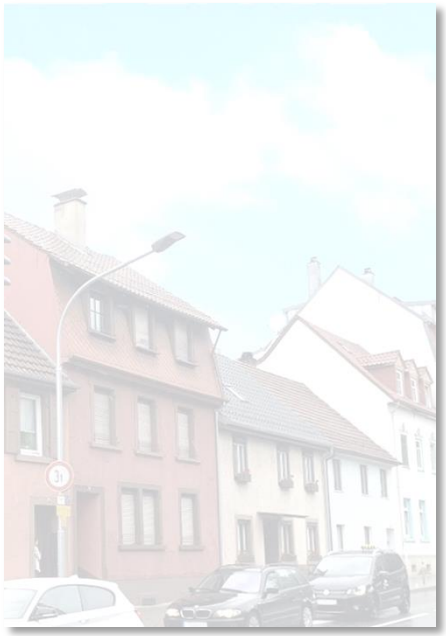
Flächenreserve

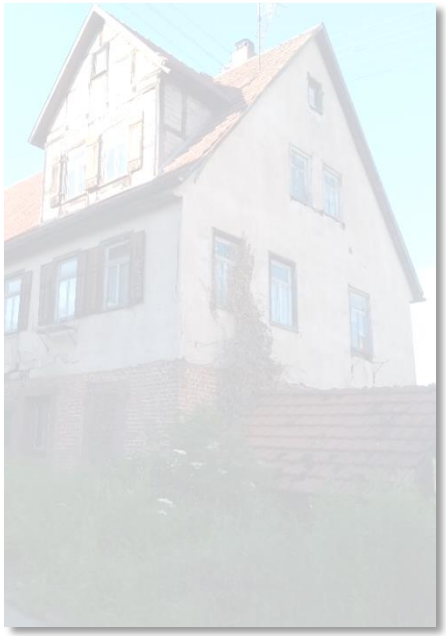
- **Typ A Siedlungsreserven**
- Typ B Minderbebauung

Bestandsreserve

- Typ C Aufstockung
- Typ D Leerstand

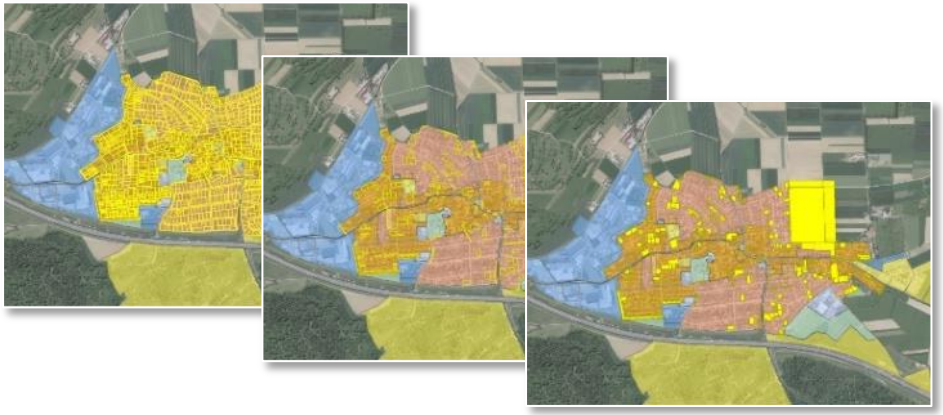






Typ A: Siedlungsreserve

- FNP = M/W
- Parzellenweise
- Ermittlung der unbebauten Parzellen basierend auf den ALKIS-Daten

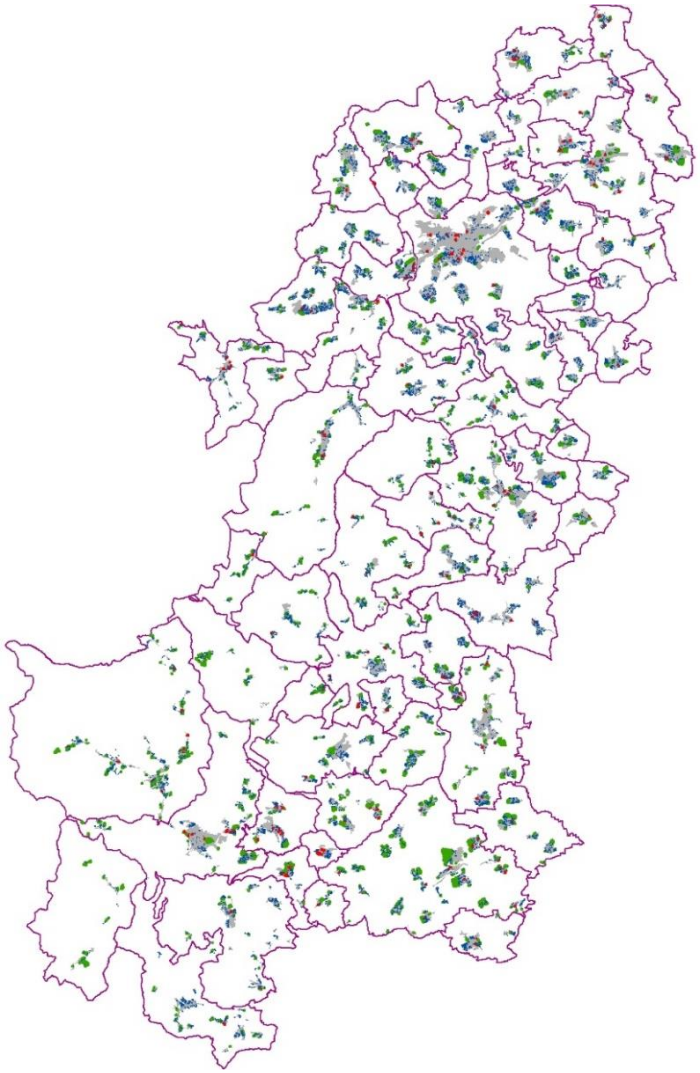


- Bebauungsgrad < 6 %
- Unbebaute Fläche > 200 m²

- Unterteilung in
  - Baulücken
  - Innenpotenziale
  - Außenreserve

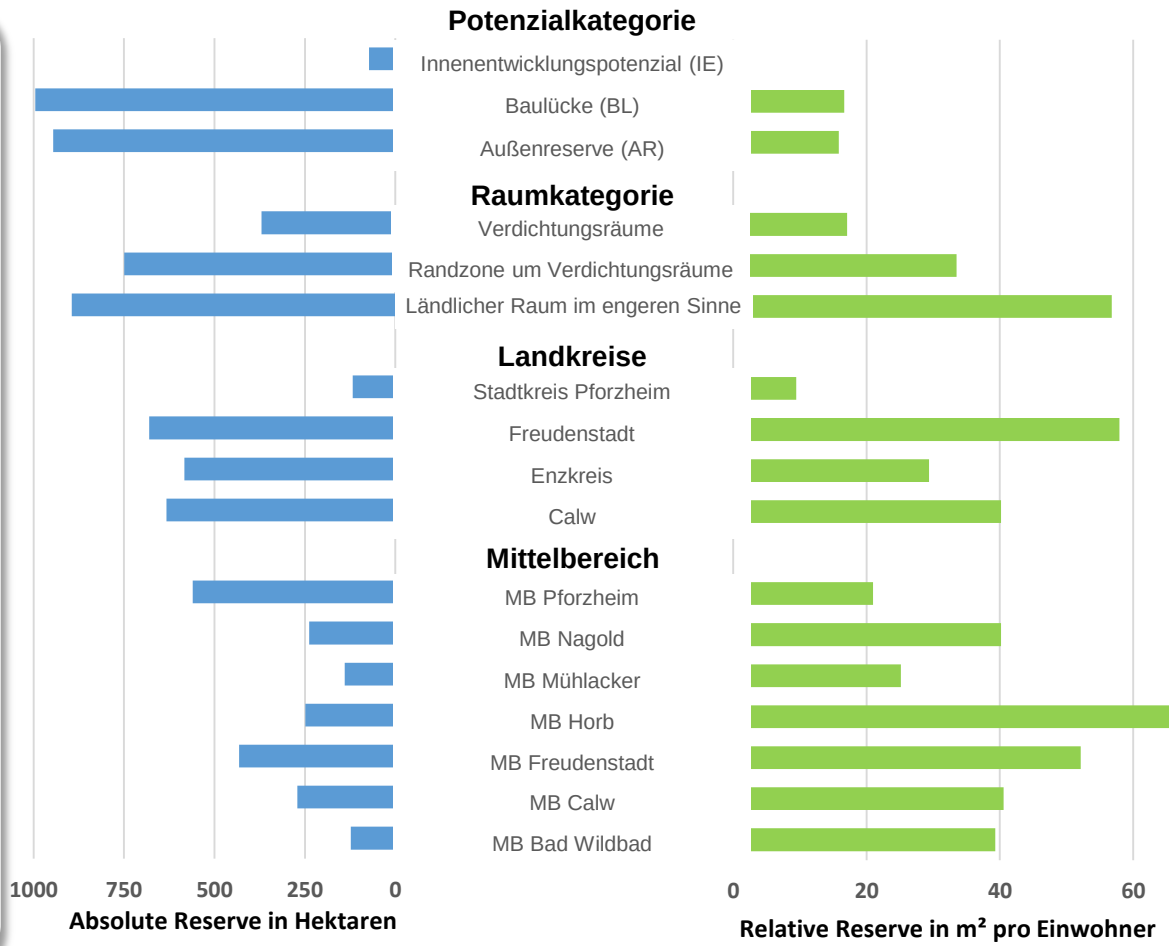
Typ A: Siedlungsreserve

- Insgesamt 2.000 ha (W & M)
- 33,5 m²/Einwohner



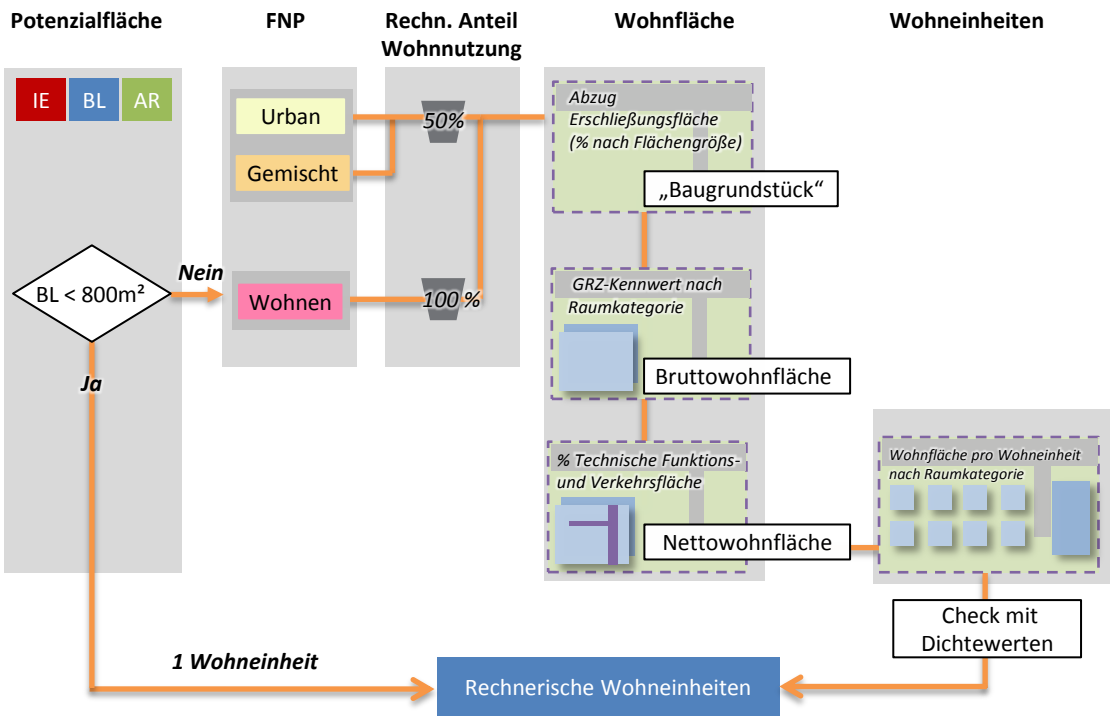
Typ A: Siedlungsreserve

- Insgesamt 2.000 ha (W & M)
- 33,5 m²/Einwohner



Typ A: Siedlungsreserve

- Insgesamt 2.000 ha (W & M)
- 33,5 m²/Einwohner
- Kapazität → Ca. 40.000 Wohneinheiten
- Davon
  - Ca. 10% marktverfügbar in 2 Jahren
  - Ca. 25% marktverfügbar in 2-10 Jahren



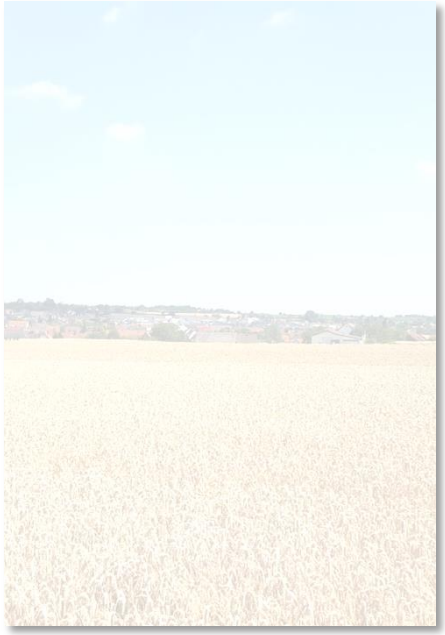
Wohnraumpotenzial

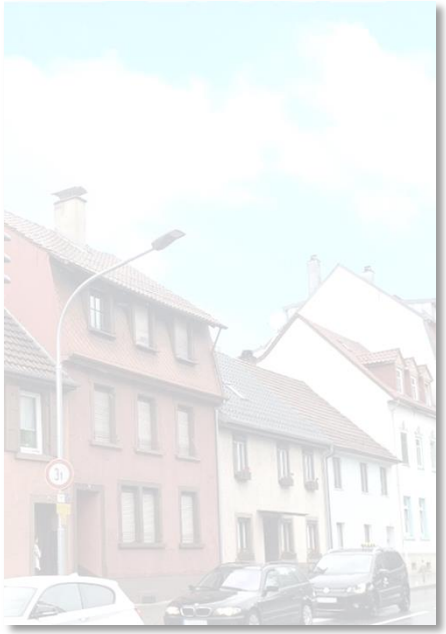
Flächenreserve

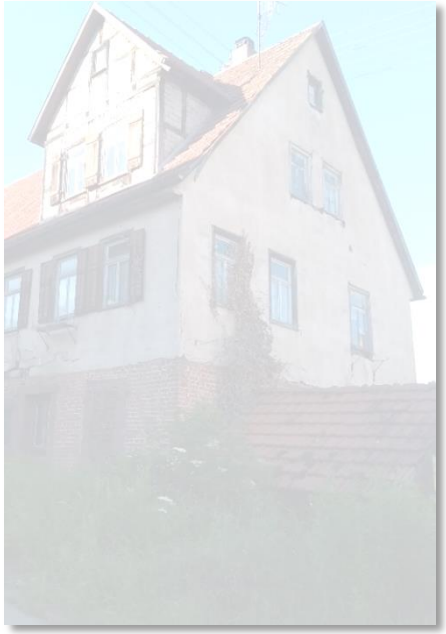
- Typ A Siedlungsreserven
- **Typ B Minderbebauung**

Bestandsreserve

- Typ C Aufstockung
- Typ D Leerstand

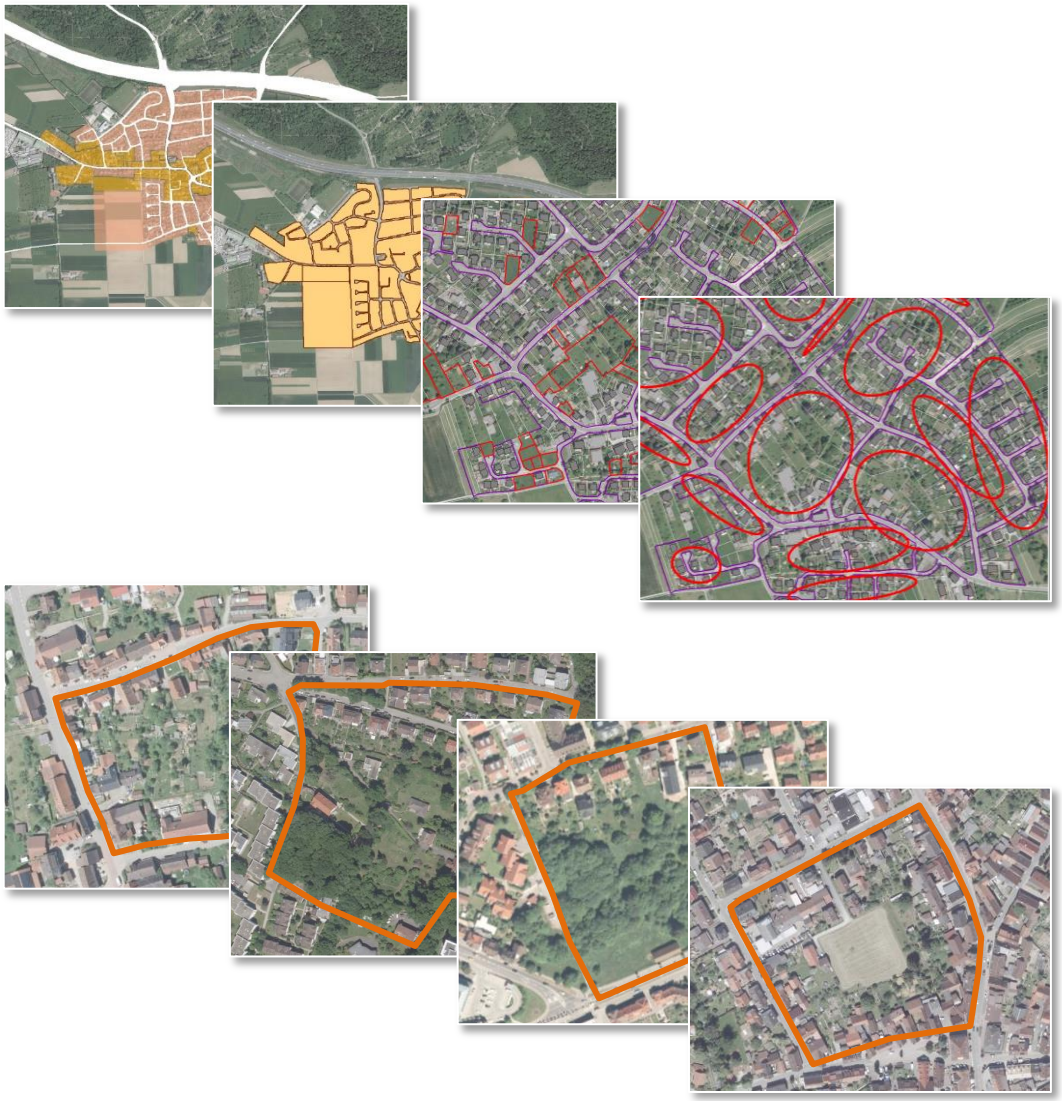






Typ B: Minderbebauung

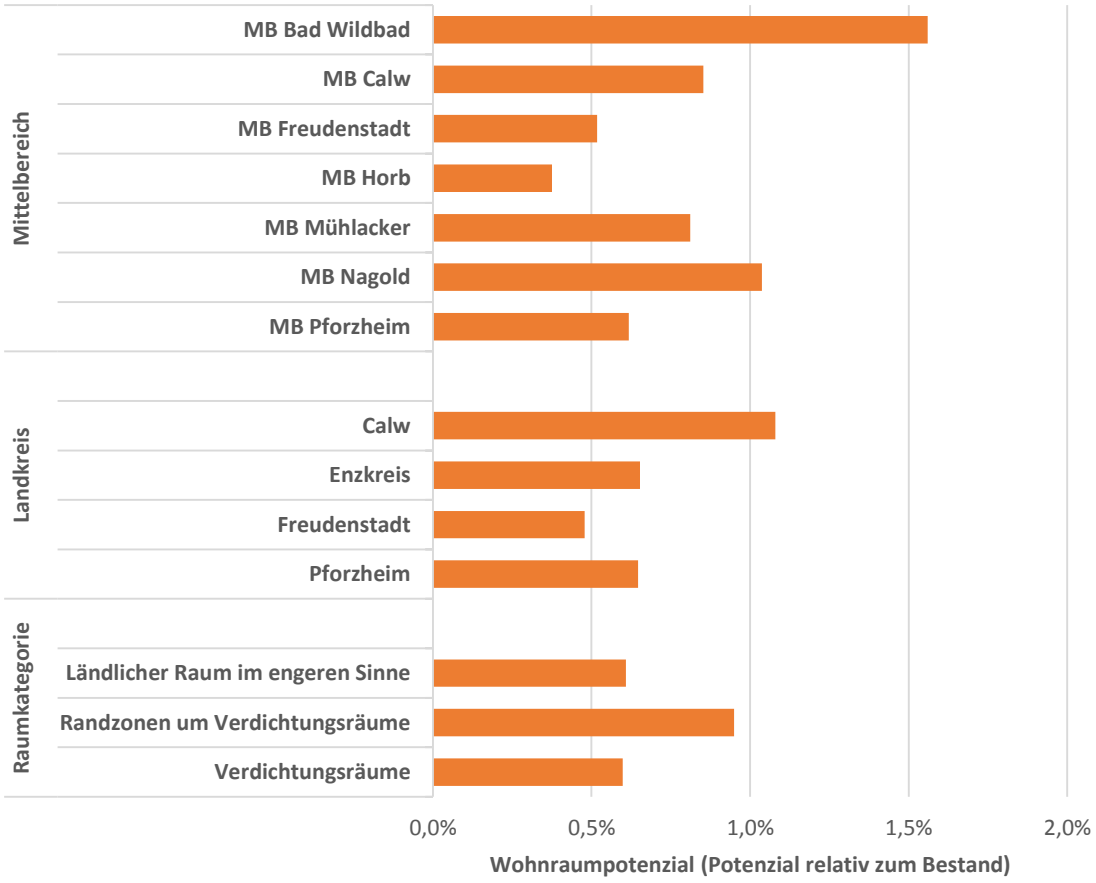
- FNP = M/W
- Blockweise
  - ca. 10 000 Baublöcke
- Unbebaute Blockbereiche
  - Keine BL/IE/AR (Typ A)
  - > 2000 m²
- Baustruktur (Gebäudeellipse)
- Konservativ ermittelt
- Verschiedene Eignungen



Typ B: Minderbebauung

Gesamtfläche → 100 ha (W & M)

Kapazität = Ca. 2.000 Wohneinheiten



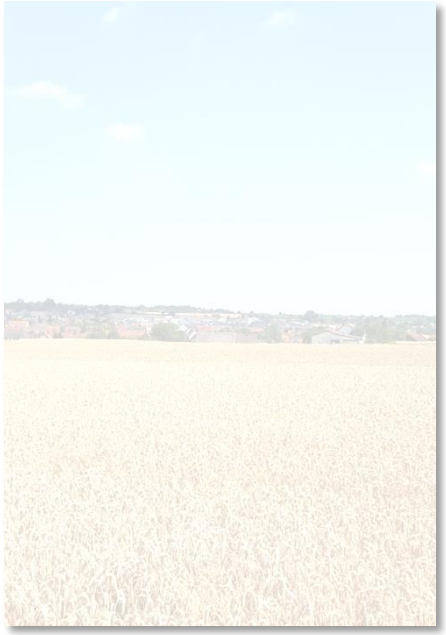
Wohnraumpotenzial

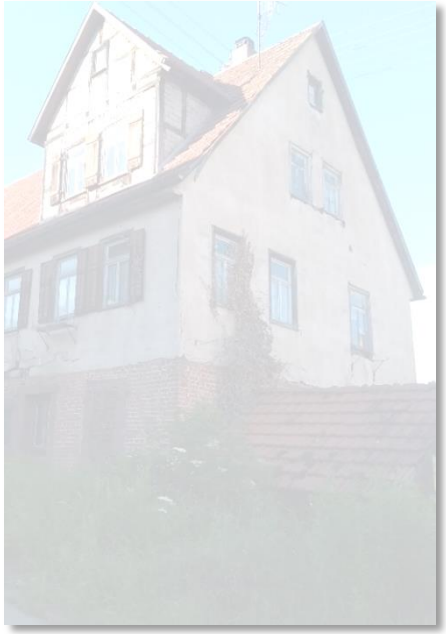
Flächenreserve

- Typ A Siedlungsreserven
- Typ B Minderbebauung

Bestandsreserve

- **Typ C Aufstockung**
- Typ D Leerstand





Typ C: Aufstockung

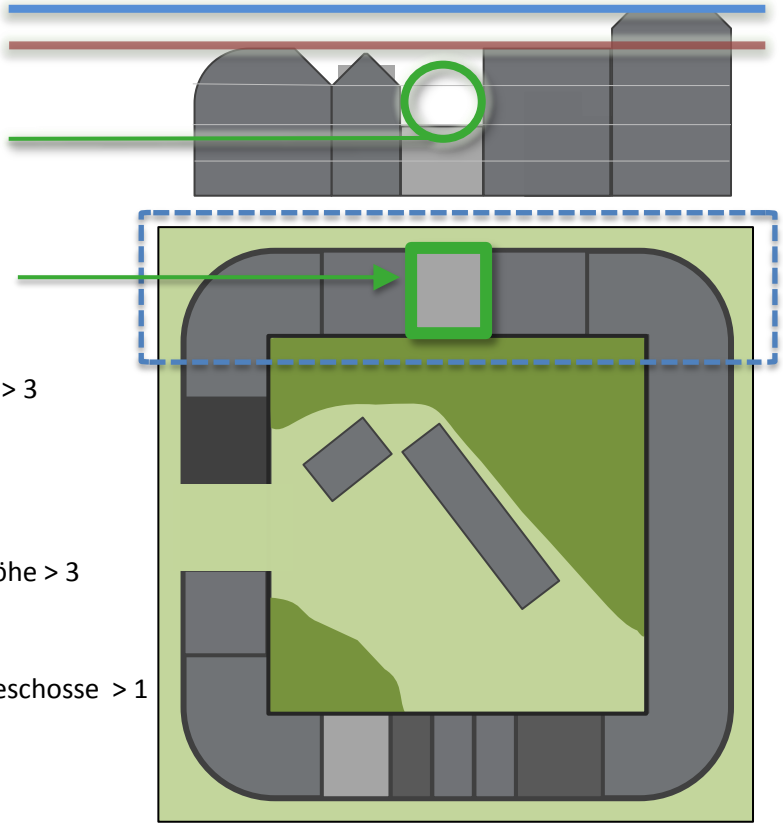
- FNP = M/W
- Gebäudeweise
- Automatisierte Ermittlung basierend auf dem 3D-Gebäudemodell & ALKIS
- Ermittlung von auffälligen Gebäuden im Vergleich zur Blockstraßenseite
- Abschließend wurde ein Filter integriert um „fehlermittelte“ Einfamilienhäuser zu reduzieren

Maximale Höhe$_{\text{Wohngebäude}}$

Überwiegende Höhe $_{\text{Blockseite}}$

Überwiegende Geschosse $_{\text{Block}}$

Abweichendes Gebäude



Gebäude auffällig wenn:

- Indikator I

  Δ Gebäudehöhe$_{Max}$ > 3

  &

  Δ Geschosse$_{Max}$ > 1

- Indikator II

  Δ Überwiegende Höhe > 3

- Indikator III

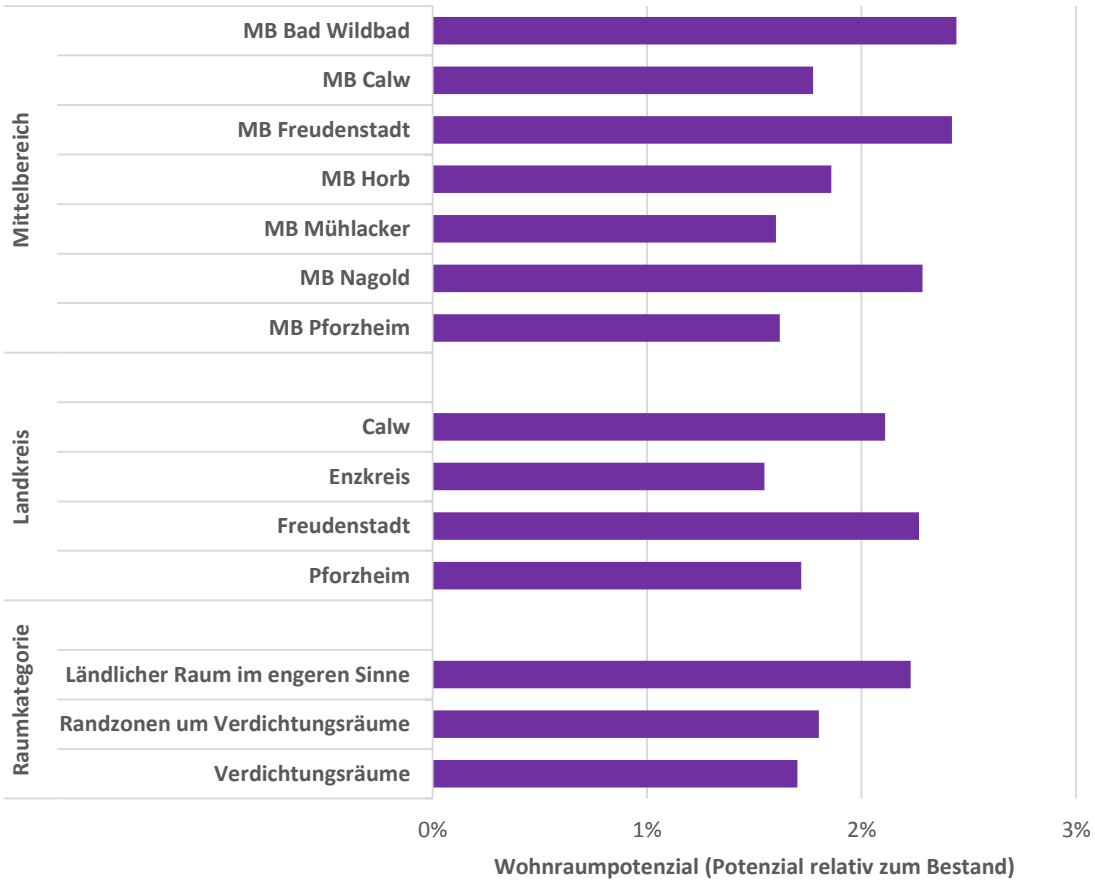
  Δ Überwiegende Geschosse > 1

Typ C: Aufstockung

- FNP = M/W
- Gebäudeweise
- Automatisierte Ermittlung basierend auf dem 3D-Gebäudemodell & ALKIS
- Ermittlung von auffälligen Gebäuden im Vergleich zur Blockstraßenseite
- Abschließend wurde ein Filter integriert um „fehlermittelte“ Einfamilienhäuser zu reduzieren

Typ C: Aufstockung

- 2.600 Gebäude (W & M)
- Kapazität = Ca. 5.000 Wohneinheiten



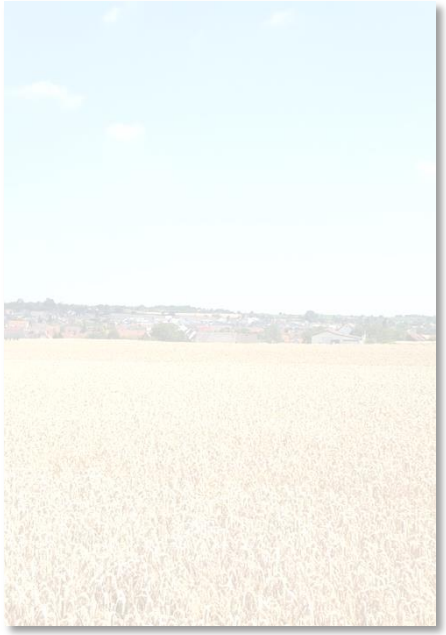
Wohnraumpotenzial

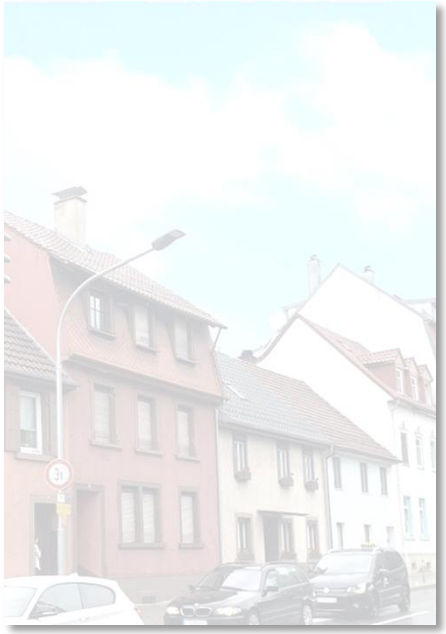
Flächenreserve

- Typ A Siedlungsreserven
- Typ B Minderbebauung

Bestandsreserve

- Typ C Aufstockung
- **Typ D Leerstand**





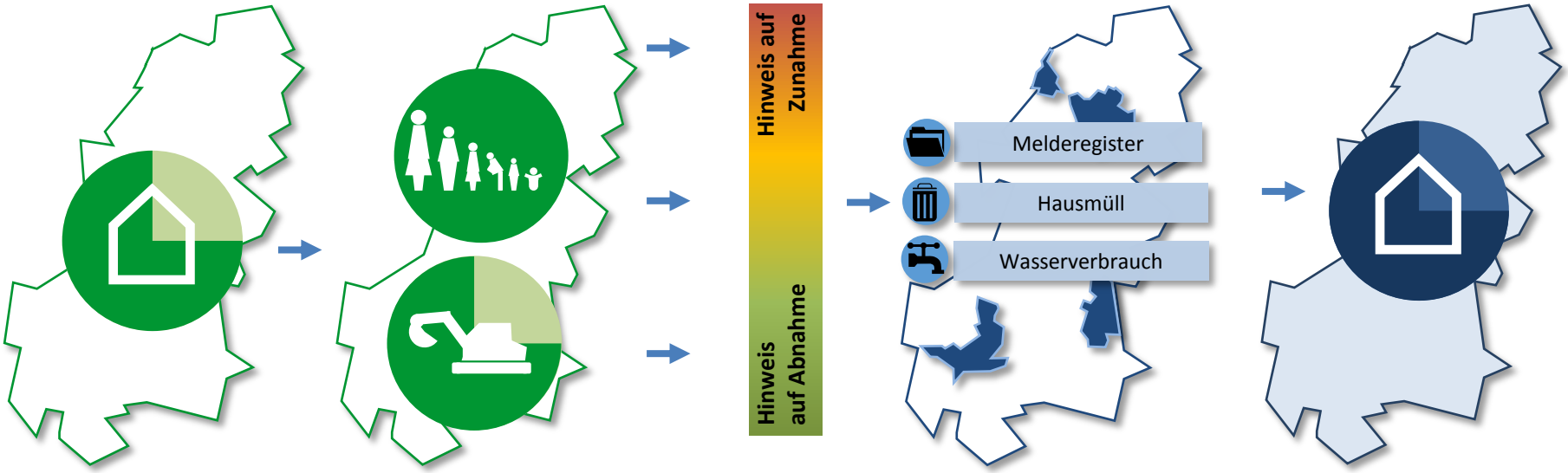
Typ D: Leerstand

Ausgangslage Zensus 2011

Regionaler Leerstandscanner

Kommunale Plausibilitätsprüfung

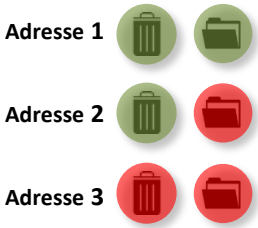
Regionale Hochrechnung



% Leerstand (Zensus 2011)

% Bevölkerungs-entwicklung 2012-2017

Bautätigkeit als % Veränderung WE-Anzahl 2012-17

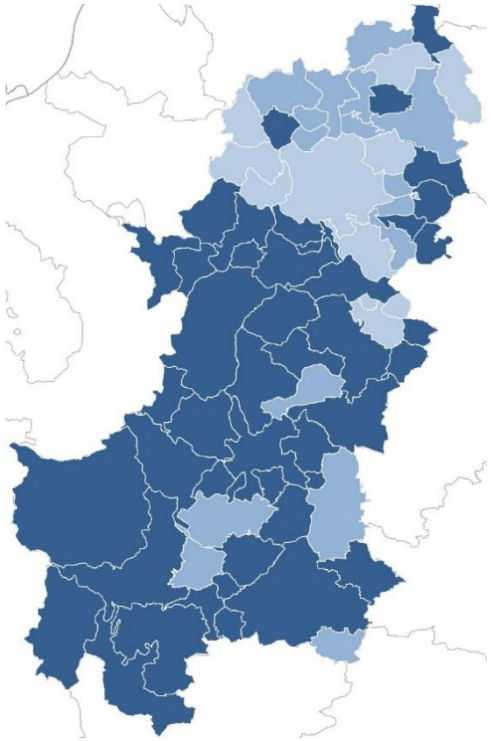


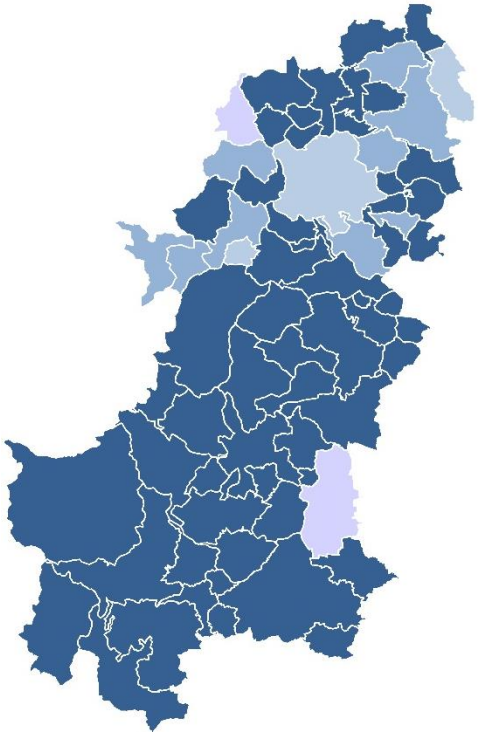
% Leerstands-abschätzung (Fortsch. 2019)

Typ D: Leerstand

- Ca. 14.000 Wohneinheiten
- Etwa 5 % Leerstand

Ausgangssituation (Zensus 2011)



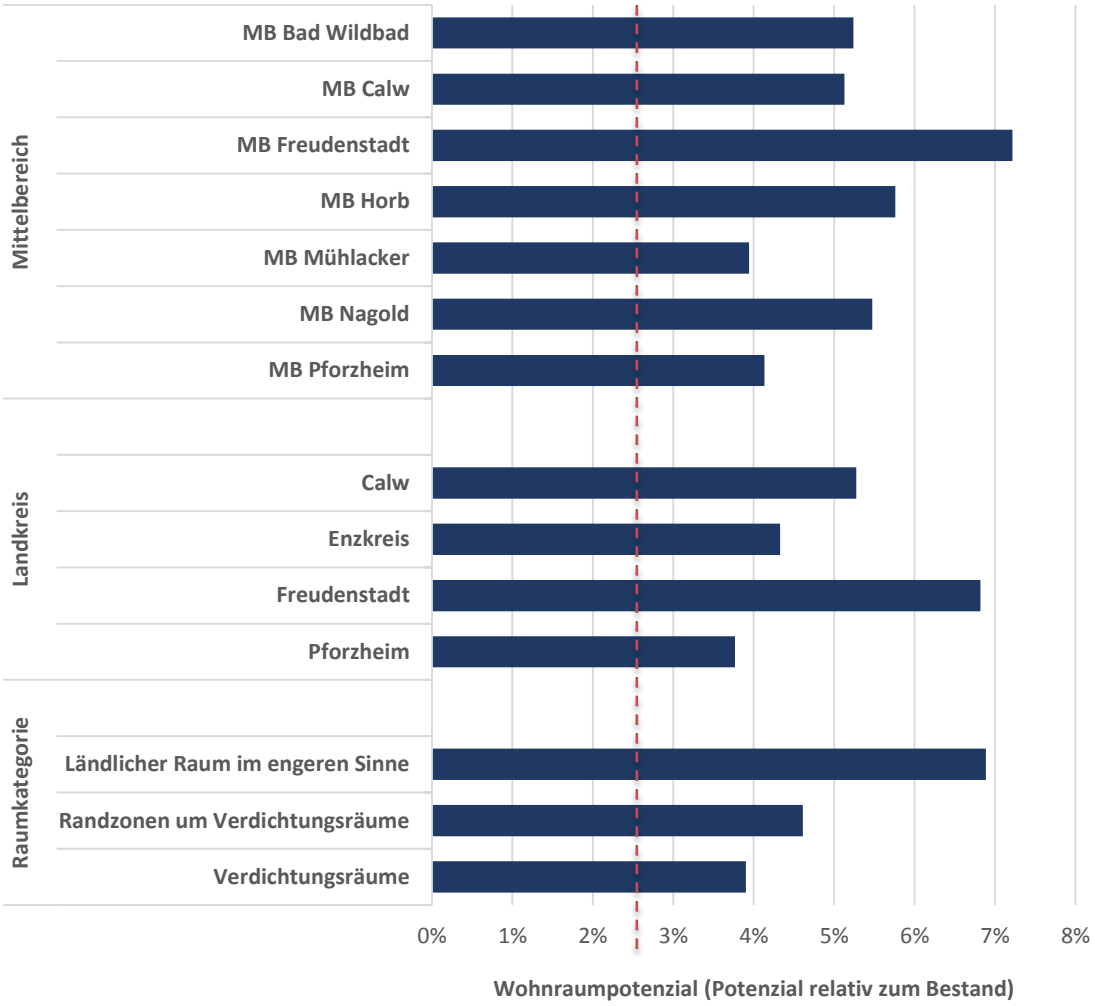


Leerstand 2011			
bis 2,5 %	bis 4,5%	bis 5,5 %	Ab 5,5%
1	2	3	4

Leerstandscanner 2019			
bis 2,5 %	bis 4,5%	bis 5,5 %	Ab 5,5%
1	2	3	4

Typ D: Leerstand

- Ca. 14.000 Wohneinheiten
- Etwa 5 % Leerstand



Wohnraumpotenzial

Flächenreserve

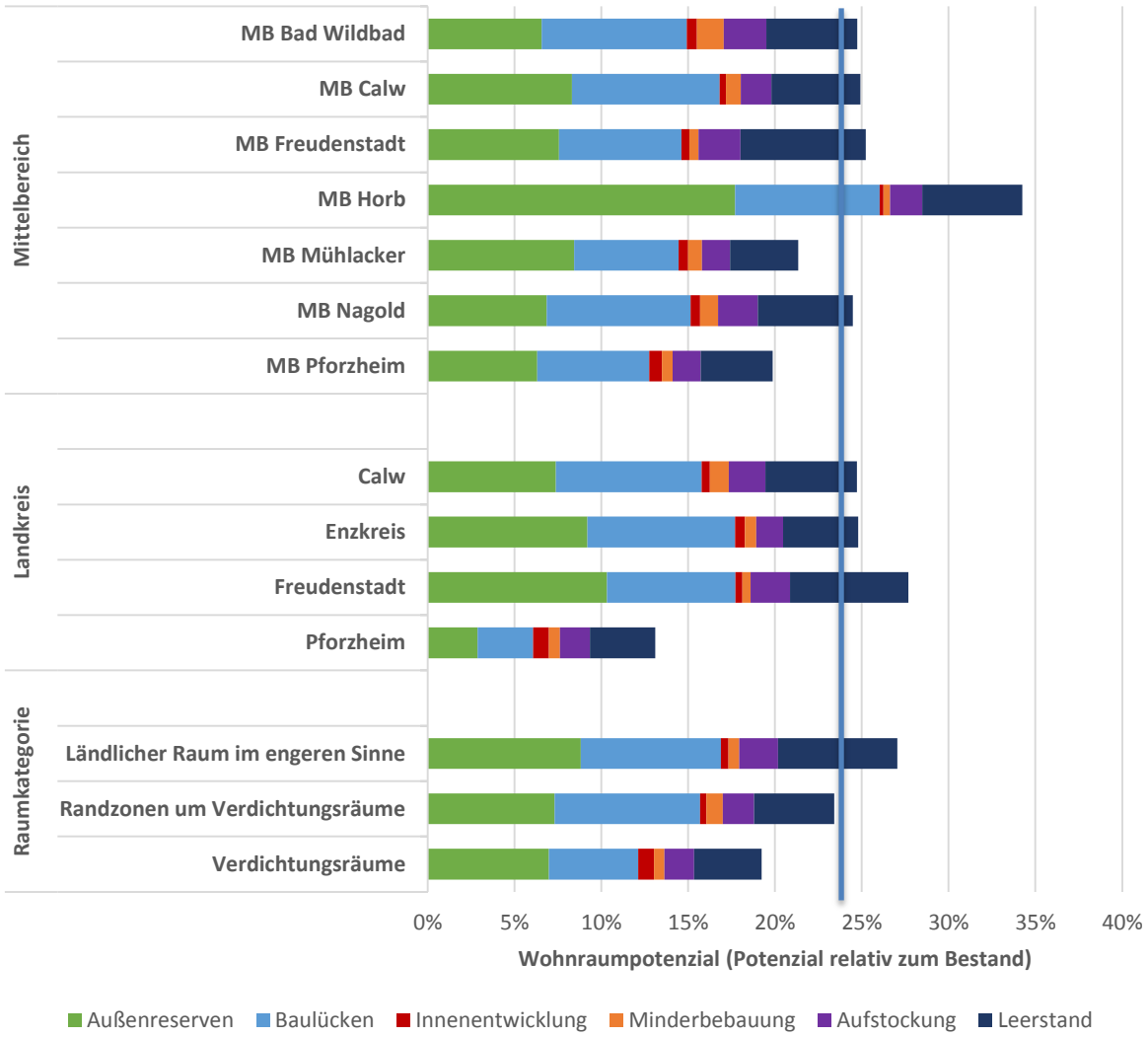
- **Typ A** Siedlungsreserven
- **Typ B** Minderbebauung

Bestandsreserve

- **Typ C** Aufstockung
- **Typ D** Leerstand

Regionaler Wohnraumscanner Nordschwarzwald

Regionales Wohnraumpotenzial



Flächenreserve

Typ A: Siedlungsreserve im FNP

Innenentwicklungspotenzial

Baulücken

Außenreserven

Typ B: Minderbebauung

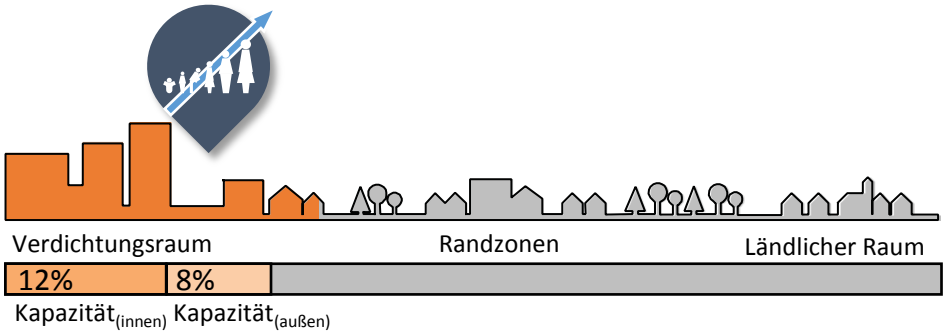
Bestandsreserve

Typ C: Aufstockungspotenzial

Typ D: Wohngebäude Leerstand

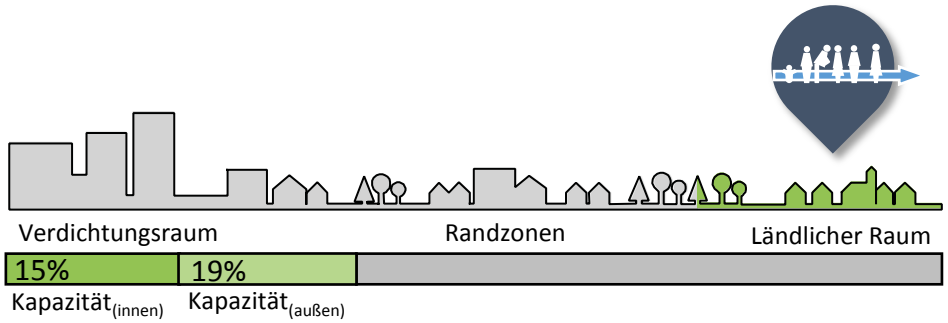
Regionaler Wohnraumscanner Nordschwarzwald

Vier Gemeindetypen mit unterschiedlichen Ausgangslagen



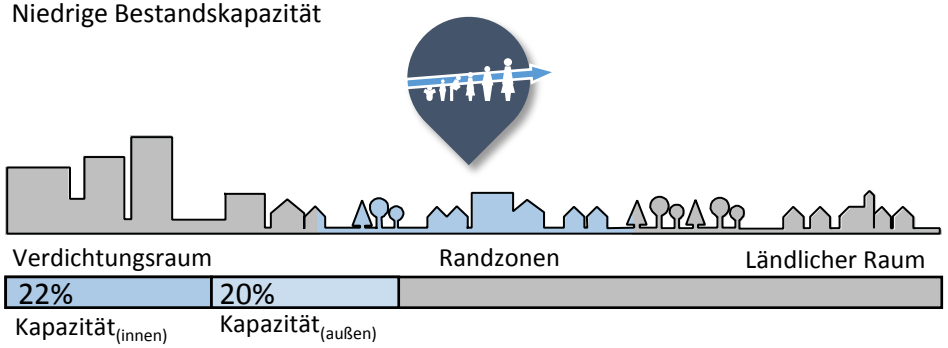
Gemeindetyp I:

Relativ geringe Reserve vorhanden
Deutliches Bevölkerungswachstum
Tendenziell geringe Außenreserven,
Niedrige Bestandskapazität



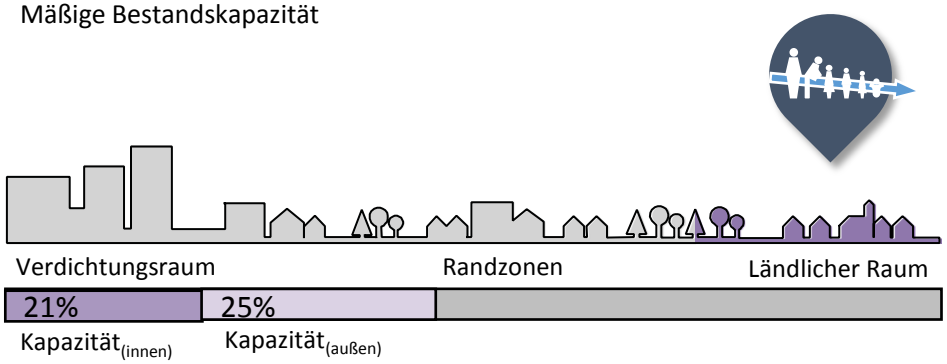
Gemeindetyp II:

Durchschnittliche Flächenreserve
geringes Bevölkerungswachstum
Vielzahl an Baulücken
Mäßige Bestandskapazität



Gemeindetyp III:

Große Flächenreserve
mäßiges Bevölkerungswachstum
Große Außenreserven
& Bestandskapazität

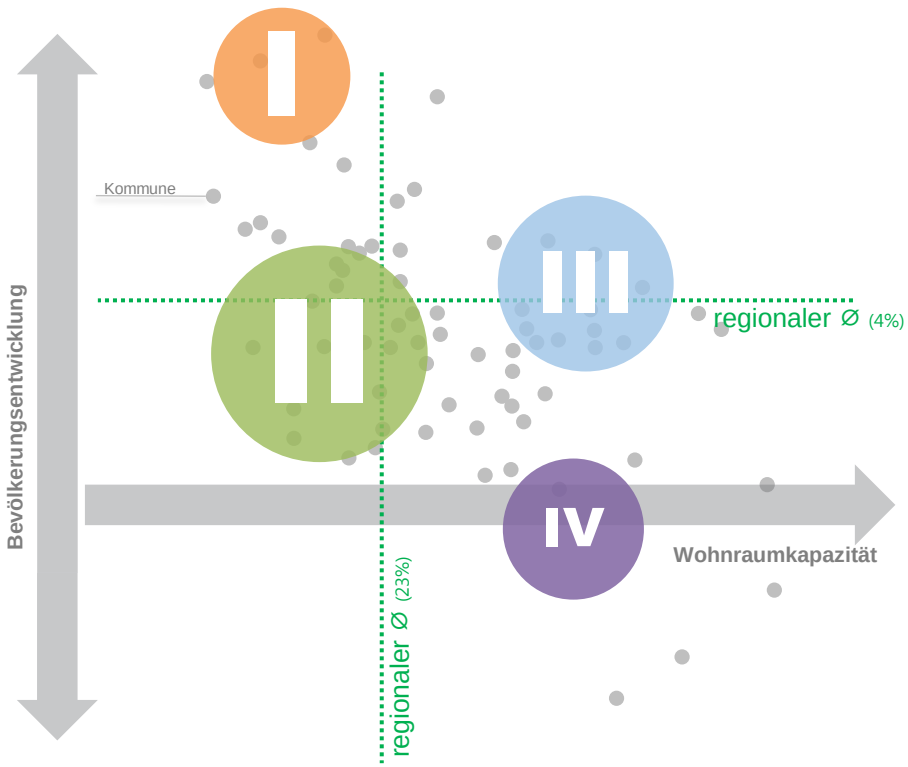


Gemeindetyp IV:

Große Flächenreserve
Stagnation/ Bevölkerungsrückgang
Große Siedlungsreserven und
Große Bestandskapazität

Regionaler Wohnraumscanner Nordschwarzwald

Vier Gemeindetypen mit unterschiedlichen Ausgangslagen



Gemeindetyp I:

Relativ geringe Reserve vorhanden
Deutliches Bevölkerungswachstum
Tendenziell geringe Außenreserven,
Niedrige Bestandskapazität

- **Schwierige Innenentwicklungsflächen,**
- **Baulückenmobilisierung,**
- **Nachverdichtung und Aufstockung**

Gemeindetyp II:

Durchschnittliche Flächenreserve
geringes Bevölkerungswachstum
Vielzahl an Baulücken
Mäßige Bestandskapazität

- **Stabilisierung der Ortskerne**
- **Leerstandbekämpfung**
- **Interkommunale Zusammenarbeit**
- **Sicherung der Infrastruktur und Nahversorgung**

Gemeindetyp III:

Große Flächenreserve
mäßiges Bevölkerungswachstum
Große Außenreserven
& Bestandskapazität

- **Potenzialmobilisierung von innen**
- **Stabilisierung der Ortskerne,**
- **Diversifizierung des Wohnangebots**
- **Interkommunale Zusammenarbeit**

Gemeindetyp IV:

Große Flächenreserve
Stagnation/ Bevölkerungsrückgang
Große Siedlungsreserven und
Große Bestandskapazität

- **Bestanderneuerung**
- **Leerstandbekämpfung**
- **Interkommunale Zusammenarbeit**
- **Sicherung der Infrastruktur und Nahversorgung**

Dr. Hany Elgendy | ProRaum Consult, Raumplanung und Flächenmanagement

Eine bedarfsorientierte Wohnraumentwicklung gestalten

Wohnraumentwicklung systematisch beobachten

Eine nachhaltige kommunale Wohnraumentwicklung fördern

Eine bedarfsorientierte Wohnraumentwicklung gestalten

- Negativ-restriktiver Freiraumschutz
  - Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, regionale Grünzüge oder Überschwemmungsbereiche
- Dichtewerte oder Kontingente für Wohneinheiten bzw. Flächen (Mengensteuerung) sowie die Darstellung von Vorranggebieten oder besonderen Gemeindefunktionen
- Positiv-allokative Steuerung durch Vorranggebiete
  - Vorranggebiete für Wohnen
  - Innenentwicklung
  - Bedarfsnachweis für Wohnen, in Verbindung mit Monitoring
  - Eigenentwicklung

Wohnraumentwicklung systematisch beobachten

Eine nachhaltige kommunale Wohnraumentwicklung fördern

Eine bedarfsorientierte Wohnraumentwicklung gestalten

Wohnraumentwicklung systematisch beobachten

- Welche quantitativen und räumlichen Veränderungen des Wohnpotenzials sind zu beobachten
- Wie verändert sich die Situation des Leerstands
- Wie entwickeln sich Immobilienpreise und Mieten
- Gibt es Angebotslücken oder Überangebote in bestimmten Segmenten
- Besteht besonderer Sanierungsbedarf oder eine Nachfragelücke bei EFH-Gebieten der 50er - 70er Jahre?
- Wie und wo kann/soll das Wohnraumangebot diversifiziert werden?
- Wo sind Trading-Down-Effekte zu befürchten?

Eine nachhaltige kommunale Wohnraumentwicklung fördern

Eine bedarfsorientierte Wohnraumentwicklung gestalten

Wohnraumentwicklung systematisch beobachten

Eine nachhaltige kommunale Wohnraumentwicklung fördern

- Kapazitätsbildung
- Erarbeitung von Handreichungen und Leitfäden
- Vernetzung von Erfahrungen aus der Region
- Instrumente und Werkzeugkästen für die Innenentwicklung aufbereiten

Kommunales Wohnraummanagement

Aktionsplan der Wohnraumentwicklung

Flächenkümmerer bzw. -manager

Beratungsangebote und Eigentümeransprachen

Kommunales Wohnraummanagement

Aktionsplan der Wohnraumentwicklung

Flächenkümmerer bzw. -manager

Beratungsangebote und Eigentümeransprachen

Kommunales Wohnraummanagement

Aktionsplan der Wohnraumentwicklung

Flächenkümmerer bzw. -manager

Beratungsangebote und Eigentümeransprachen

- Bedarf / Potenzial gegenüberstellen
- Schwerpunkträume
- Schwerpunktthemen
- Maßnahmenkatalog

Kommunales Wohnraummanagement

- Übersicht bewahren
- Periodische Berichterstattung

Aktionsplan der Wohnraumentwicklung

- Schwerpunktthemen und -räume definieren
- Vorgehen und Maßnahmen vorschlagen

Flächenkümmerer bzw. -manager

- Koordination städtischer Aktivitäten der Wohnentwicklung
- Erfolgskontrolle

Beratungsangebote und Eigentümeransprachen

- Beratungs- und Informationsangebote koordinieren

Kommunales Wohnraummanagement

Beratung

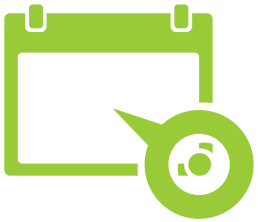
Aktionsplan der Wohnraumentwicklung

Jung kauf alt

Flächenkümmerer bzw. -manager

Eigentümeransprache

Beratungsangebote und Eigentümeransprachen



Aktionstag

Regionaler Wohnraumscanner Nordschwarzwald

Abschlusspräsentation

Gefördert durch

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

05. Feb. 2020

Planungsausschuss, Birkenfeld

Dr. Hany Elgendy | ProRaum Consult, Raumplanung und Flächenmanagement