

Informationsvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0623/2017 vom 2. November 2017
Gremium	Sitzungstermin
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und Ausschuss für Planung und Liegenschaften	16.11.2017

Wohnbaulandentwicklung Meerbusch - 2030

Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch und vorausschauende Baulandentwicklung

Die zukünftige Wohnbaulandentwicklung in Meerbusch ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 ein wichtiges Handlungsfeld. So ist neben quantitativen Angeboten insbesondere auch die Qualität des Wohnungsmarktes ein bedeutender Standortfaktor die Stadt. Zielgruppenorientierte und nachfragegerechte Entwicklungskonzepte werden für den Wohnungsneubau aber auch den Bestand im Sinne einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Stadtentwicklung immer wichtiger.

Die demographische Entwicklung in Meerbusch zeigt bereits heute einen relativ hohen Anteil von Menschen in fortgeschrittenen Phasen der Familienbildung und des Erwachsenenlebens sowie im höheren Rentenalter. Während insbesondere die 20- bis 30-jährigen die Stadt verlassen, erfährt Meerbusch in der Altersgruppe der 30- bis 50-jährigen eine relativ hohe Zuwanderung. Dies sind insbesondere berufstätige Menschen und auch Menschen in der Phase der Familiengründung, die es auf der Suche nach größeren Wohnungen und dem klassischen Eigenheim in das Umland um Düsseldorf zieht. Insgesamt ist jedoch insbesondere im regionalen Vergleich festzustellen, dass die Meerbuscher Bevölkerung eine relativ starke Überalterung aufzeigt und nur einen geringen Anteil junger Erwachsener.

Aus der Bevölkerungsprognose, die im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erarbeitet worden ist, sind deshalb für eine zukünftige Wohnraumentwicklung insbesondere zwei Herausforderungen für die Entwicklung des Meerbuscher Wohnungsmarktes abzuleiten:

1. Die Entwicklung aller politisch beschlossenen Siedlungsflächen zeigt bis 2030 einen Bevölkerungsanstieg auf ca. 58.000 Einwohnern. Neben dem Haushaltszuwachs (ohne Flüchtlingszuwanderung) erhöhen der derzeitige Nachholbedarf und der Ersatzbedarf für künftige Wohnungsabgänge den Neubaubedarf. Bis 2030 wird dieser voraussichtlich rd. 2.290 Wohnungen betragen.
2. Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose zeigen auch, dass eine Überalterung der Bevölkerung nicht aufzuhalten sein wird – unabhängig von der Intensität der Bautätigkeit. Es muss aufgrund einer älterwerdenden Bevölkerung adäquater Wohnraum für diese Bevölkerung,

aber auch für junge Familien in Meerbusch geschaffen werden. Dies zeigt sich zum einen in der Altersklasse von ‚klassischen Bauherren‘ (33 bis 46 Jahre) und zum anderen in der von Kindern und Jugendlichen. Ebenfalls kann kleinräumig beobachtet werden, dass ein großer Anteil der Bevölkerung aus dem erwerbsfähigen Alter in den Ruhestand wechseln wird. Konkret bedeutet dies, dass es zu einer Verschiebung der Auslastung der kommunalen Infrastruktureinrichtungen kommen wird, wenn auch nicht Wohnraum für junge Menschen und Familien geschaffen wird.

Eine weitere Herausforderung für den Meerbuscher Wohnungsmarkt sind bei wachsender Nachfrage die steigenden Preise sowohl beim Eigentums- als auch im Mietwohnungsbau. Meerbusch ist ein hochwertiger Wohnstandort im Ballungsraum von Düsseldorf mit zugleich bestehenden Versorgungsempfängen für einkommensschwache und insbesondere mittelschichtorientierter Haushalte.

Für eine nachhaltige Baulandpolitik in Meerbusch ist es deshalb wichtig, zielorientiert auf die genannten Herausforderungen reagieren zu können. Hierzu sind vertiefte Untersuchungen zu Wohnraumbedarfen und zur Baulandmobilisierung notwendig, um Handlungsempfehlungen zur kommunalen Steuerung der Baulandentwicklung ableiten zu können.

Zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 wurde deshalb in einem ersten Schritt die **Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch** erarbeitet, um die erkannten Informationsdefizite und Wissenslücken über die zukünftige Entwicklung von Angebot und Nachfrage am Meerbuscher Wohnungsmarkt beantworten zu können. Die Analysen zum Wohnen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 und die kleinräumige Bevölkerungsprognose 2030 wurden tiefergehend untersucht und um weitere Aspekte ergänzt; der Schwerpunkt lag insbesondere in der Untersuchung der unterschiedlichen Wohnbaubedarfe für die verschiedenen Nutzergruppen. So ist der Meerbuscher Wohnungsmarkt neben dem ‚Wohnen im Alter‘, dem ‚preisgünstigen‘ und ‚preisgedämpften Wohnraum‘ insbesondere auch unter Berücksichtigung junger Haushalte und Familien vertieft untersucht worden.

Die umfassenden Untersuchungen liegen mit der ‚Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch‘ nun abschließend vor (siehe Anlage 1 zur Vorlage).

Die hieraus entwickelten Maßnahmen und Handlungsempfehlungen werden in der Sitzung vorgestellt.

Die Stadtentwicklung von Meerbusch wird auch aufgrund der besonderen Stellung als hochwertiger Wohnstandort grundlegend von der zukünftigen Art der Siedlungsentwicklung mitbestimmt. Neben den unmittelbar mit der Siedlungsentwicklung verknüpften Bereichen, wie die des Verkehrs oder des Freiraums, hängen auch beispielsweise die Auswirkungen des demografischen Wandels und die Zukunftsfestigkeit der sozialen Infrastruktur eng mit dieser zusammen. Eine auf möglichst sämtliche Belange abgestimmte, umfassende und **vorausschauende Baulandentwicklung** ist zur Bewältigung gesamstädtischer Herausforderungen notwendig.

Sie gewährleisten zudem eine gute Erreichbarkeit von unterschiedlichen Versorgungsangeboten und zu umweltverträglichen Verkehrsmitteln.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept sind deshalb strategische Leitlinien und Ziele für die Siedlungsentwicklung in Meerbusch definiert worden. Eine wichtige Leitlinie für die zukünftige Entwicklung von Wohnbauland ist die Mobilisierung von Potentialflächen in integrierten Lagen.

Dazu gehört eine wohnstandortnahe Erreichbarkeit von Einrichtungen der Nahversorgung, von Kindergärten und Schulen, von Ärzten und Apotheken sowie von ÖPNV-Haltestellen. Sie entscheidet über die Lebensqualität vor Ort und entscheidet darüber, ob bzw. welche Haushalte für das neue Wohnungsangebot gewonnen werden können. Die genauere Lagebewertung potenzieller integrier-

ter Wohnbauflächen wird anhand mehrerer Kriterien vorgenommen und führt zur Unterscheidung zwischen einer bevorzugten („A-Lage“) und einer zu empfehlenden („B- / C-Lage“) Entwicklung unter Betrachtung verschiedener Erreichbarkeiten für verschiedene Zielgruppen.

Die vorhandenen Wohnbaupotentialflächen, die auch im neuen Regionalplan ausgewiesen und vom Stadtrat beschlossen wurden, sind darum zunächst auf ihre kleinräumigen Lagequalitäten untersucht und unter Berücksichtigung verschiedener Erreichbarkeiten für die unterschiedlichen Zielgruppen zu Infrastruktureinrichtungen bewertet worden.

Mit den Ergebnissen sollte dann eine erste zeitliche Priorisierung zur Entwicklung von Flächen vorgenommen werden, die aufgrund ihrer Lage grundsätzlich vorrangig für eine Baulandmobilisierung in Frage kommen. In die Überlegungen sind auch die Ergebnisse aus der kleinräumigen Bevölkerungsprognose eingeflossen, die Aussagen dazu machen, in welchen Stadtquartieren in Zukunft ein verstärkter Generationenwechsel zu erwarten ist und damit eventuell ein Handlungsbedarf hinsichtlich wohnungsnaher Infrastruktur ausgelöst werden kann.

Sodann sind kumulative Folgeeffekte der geplanten Wohnbauflächenentwicklung auf die vorhandene Auslastung der städtischen Infrastrukturen (Kindergärten, Grundschulen, Gymnasien) stadtteilbezogen analysiert worden. Durch eine iterative Vorgehensweise kann so eine zeitliche Flächenpriorisierung entwickelt werden, die sowohl die Lage im Stadtgefüge, als auch die mit der Entwicklung verbundenen Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastrukturen berücksichtigt, um negative Folgeeffekte zu vermeiden.

Ziel ist es, ein Arbeitsprogramm zur Bauflächenmobilisierung zu entwickeln, das eine möglichst effiziente und gleichbleibende Auslastung der vorhandenen sozialen, familienbezogenen Infrastruktur ermöglicht.

Die Ergebnisse werden in der Sitzung vorgestellt.

Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030

Das gesamte Konzept ‚Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030‘ soll Ende Januar 2018 in eine gemeinsame Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss und des Ausschusses für Planung und Liegenschaften eingebracht, politisch beraten und als kommunales Steuerungsinstrument beschlossen werden.

Die jetzt in der Sitzung vorgestellten Handlungsfelder und Maßnahmen zur Wohnungsmarktsteuerung für eine adäquate Versorgung der einzelnen Zielgruppen sowie die aufgezeigte Strategie einer intelligenten Bauflächenentwicklung zur stetigen Auslastung der kommunalen, familienbezogenen Infrastruktur bilden mit der Wohnraumbedarfsanalyse das Konzept ‚Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030‘. Dieses soll als Arbeitsprogramm und kommunales Steuerungsinstrument für die kommenden Jahre dienen. Durch eine stetige Evaluierung sollen die gewählten Strategien und Maßnahmen überprüft und bei Notwendigkeit an tatsächliche Bedarfe oder neue Herausforderungen des Wohnungsmarktes angepasst werden können.

Auswirkung:

In Abhängigkeit mit dem vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften und Haupt,- Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss, sowie dem Rat noch zu beschließenden Wohnbaulandentwicklungskonzept, ist gegebenenfalls eine personelle Ausweitung im Fachbereich 4 erforderlich.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlage

Anlage 1 : Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch