WOHNUNGS-MARKT & BAULAND-ENTWICKLUNG

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

WOHNUNGS MARKT

ANALYSE (AUSWAHL)

- Hoher Druck auf dem Wohnungsmarkt
- Zugewinn: Familien mit Kindern und junge Haushalte in Familiengründung
- Miet- und Kaufpreisniveau sind überdurchschnittlich hoch
- Auch für mittelständische Haushalte ist Wohnungsmarkt sehr angespannt
- Mangel an passenden altengerechten und barrierefreien Wohnformen (ebenfalls für Menschen mit Behinderung)
- Mehr als jeder sechste Haushalt in Meerbusch (16 % bzw. 4.230 Haushalte) bedarf preisgünstigen Wohnraums - Tendenz steigend bei bereits bestehenden Engpässen und einer hohen Anzahl auslaufender Bindungen
- Baufertigstellungen bislang unter dem Niveau vergleichbarer Städte

- Bauvorhaben in Umsetzung oder Planung bringen gewisse Entlastung
- Förderquotenregelung auf kommunalen Baugrundstücken im geförderten Segment

PROGNOSE (AUSWAHL)

- Weiter wachsende Nachfrage nach Wohnraum
- Neubaubedarf rd. 2.290 Wohnungen bzw. 160 WE/Jahr
- Fast die Hälfte des künftigen Wohnungsbedarfs entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser
- Zahl einkommensschwacher Haushalte wird bis 2030 um 177 Haushalte zunehmen
- Aus der Flüchtlingszuwanderung erwächst ein weiterer Wohnraumbedarf
- Im besonderen Maße wird sich die Wohnungsnachfrage älterer Menschen und der so genannten „best ager“ ausweiten

EMPFEHLUNGEN

- Generationswechsel in den Einfamilienhausquartieren durch passende Angebote unterstützen (z.B. zentrumsnahe Wohnalternativen)
- Bauflächen für junge Familien zur Verfügung stellen
- Steigerung des preisgedämpften Neubaus von Miet- und Eigentumswohnungen (bis 10,10 €/m² bzw. 2.800 €/m²)
- Bau geförderter Wohnungen für jüngere Singles und Paare (Fortsetzung des geförderten Wohnungsbaus & Förderquotenregelung & Verlängerung von Belegungsbindungen)
- Adäquaten Wohnraum für Familien (mittleres Einkommen, Einkommensschwache) schaffen
- Förderquotierung und Konzeptvergabe für geförderten Wohnraum fortsetzen & auf preisgedämpften Wohnraum ausweiten
- Zur Bedarfsdeckung Mobilisierung privater Flächen notwendig
- Mobilisierung von Flächen in der Innenentwicklung

BAULAND-ENTWICKLUNG

UNTERSUCHUNGSFRAGEN

Welche Folgen hat die Baulandentwicklung auf die Nachfrage bei KITA (Ü3), Grundschulen und weiterführenden Schulen?

Wie sollte die Baulandentwicklungsstrategie unter Berücksichtigung der Auslastung der betrachteten Infrastrukturen aussehen?

DAS MODELL

A — **Bevölkerungsmodul**
Prognosemodell für 6 Modellzonen
(Büderich, Osterath, Strümp, Lank-Latium, Ossum-Bösinghoven, Nierst&Langst-Kierst&Ilverich)

B — **Infrastrukturmodul**
Verteilungsmatrix Modellzone -> Einrichtung

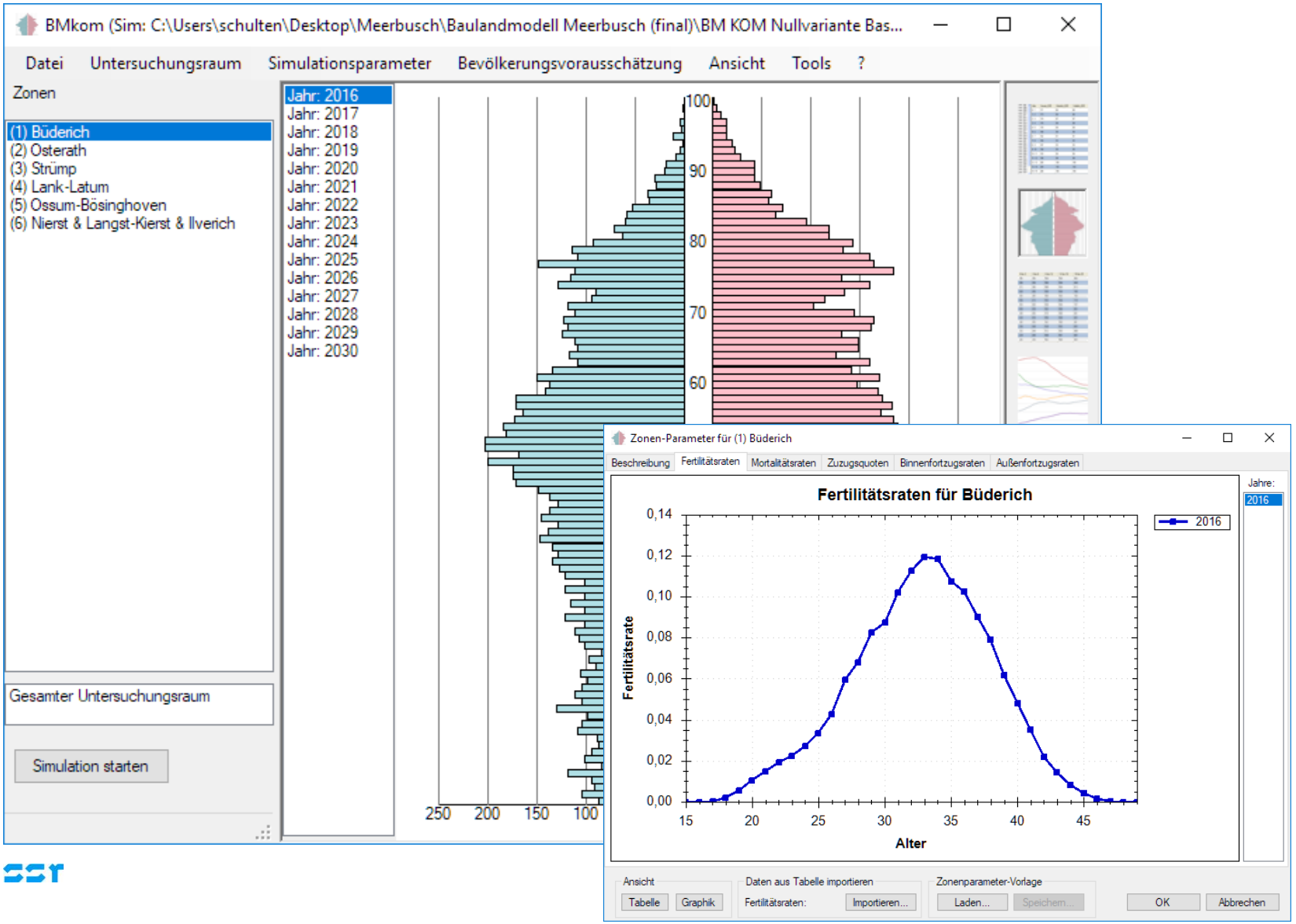
C — **Neubaumodul**
Aufsiedlungs- und Entwicklungsprognose für Neubaugebiete

Variantendiskussion und -prüfung

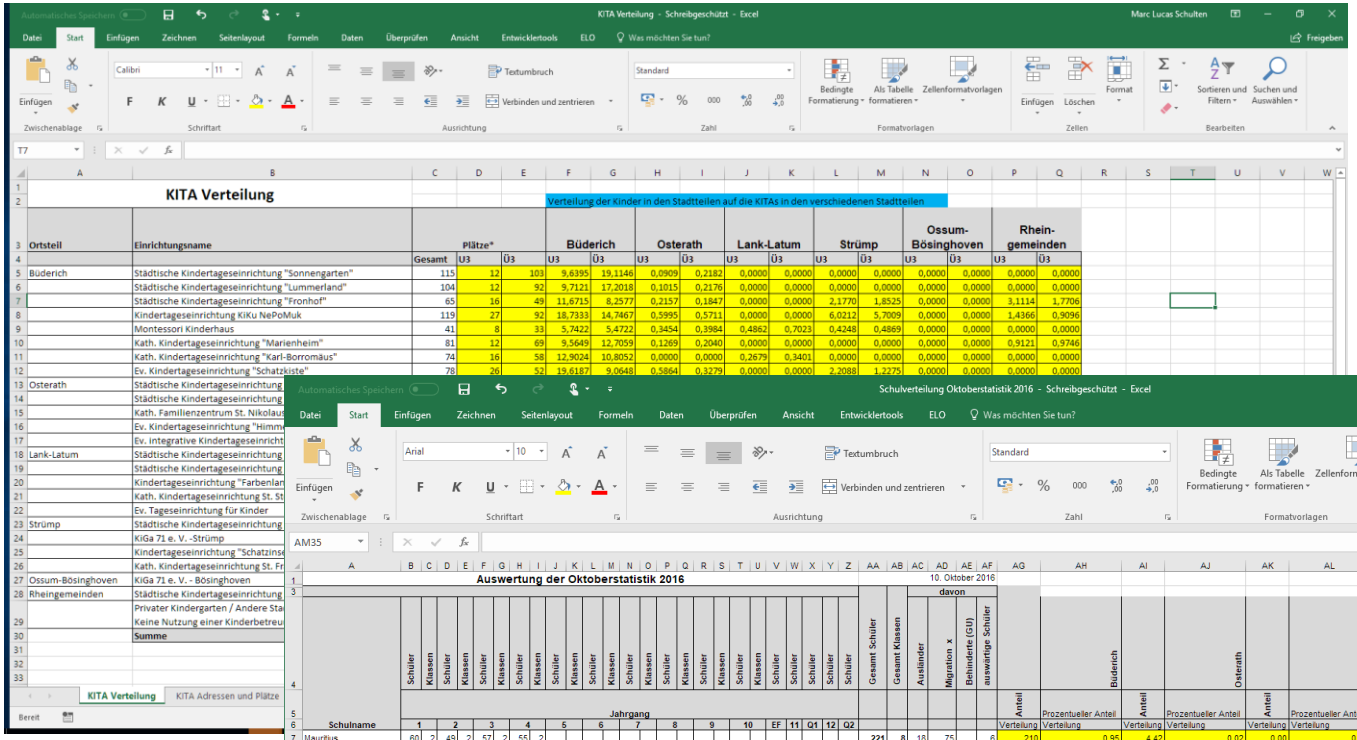
1. „Nullfall“	2. „Maximal“	...
Nachfrageprognose ohne Neubaugebiete	Nachfrageprognose mit allen Baugebieten	

Empfehlung

BEVÖLKERUNGSMODUL



INFRASTRUKTURMODUL



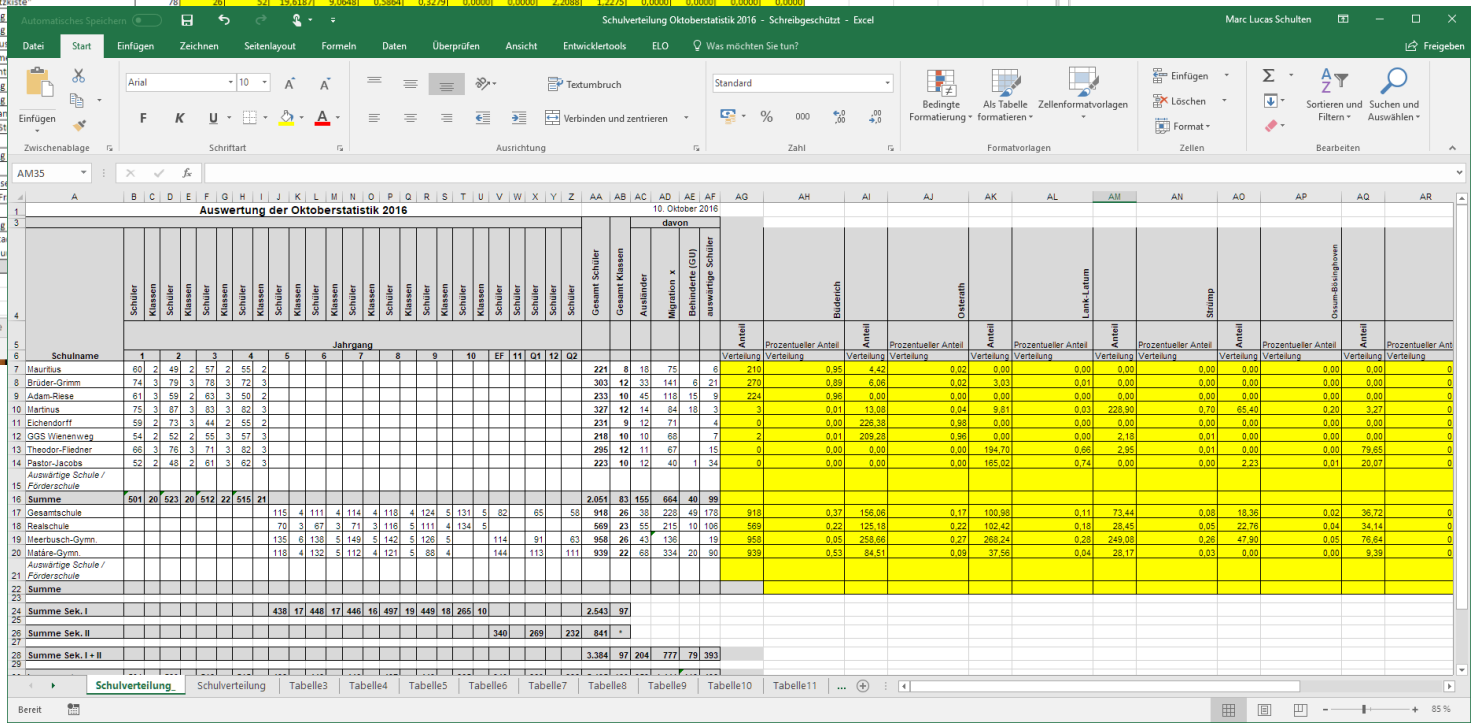
KITA Verteilung

Verteilung der Kinder in den Stadtteilen auf die KITAs in den verschiedenen Stadtteilen

Ortsteil	Einrichtungsname	Plätze*			Büderich		Osterath		Lank-Latum		Strümp		Ossum-Bösinghoven		Rhein-gemeinden	
		Gesamt	U3	Ü3	U3	Ü3	U3	Ü3	U3	Ü3	U3	Ü3	U3	Ü3	U3	Ü3
Büderich	Städtische Kindertageseinrichtung "Sonnengarten"	115	12	103	9,6395	19,1146	0,0909	0,2182	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	Städtische Kindertageseinrichtung "Lummerland"	104	12	92	9,7121	17,2018	0,1015	0,2176	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	Städtische Kindertageseinrichtung "Fronhof"	65	16	49	11,6715	8,2577	0,2157	0,1847	0,0000	0,0000	2,1770	1,8525	0,0000	0,0000	3,1114	1,7706
	Kindertageseinrichtung KiKu NePoMuk	119	27	92	18,7333	14,7467	0,5995	0,5711	0,0000	0,0000	6,0212	5,7009	0,0000	0,0000	1,4366	0,9096
	Montessori Kinderhaus	41	8	33	5,7422	5,4722	0,3454	0,3984	0,4862	0,7023	0,4248	0,4869	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	Kath. Kindertageseinrichtung "Marienheim"	81	12	69	9,5649	12,7059	0,1269	0,2040	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,9121	0,9746
	Kath. Kindertageseinrichtung "Karl-Borromäus"	74	16	58	12,9024	10,8052	0,0000	0,0000	0,2679	0,3401	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	Ev. Kindertageseinrichtung "Schatzkiste"	78	26	52	19,6187	9,0648	0,5864	0,3279	0,0000	0,0000	2,2088	1,2275	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Osterath	Städtische Kindertageseinrichtung															
	Städtische Kindertageseinrichtung															
	Kath. Familienzentrum St. Nikolaus															
	Ev. Kindertageseinrichtung "Himmi															
	Ev. integrative Kindertageseinricht															
Lank-Latum	Städtische Kindertageseinrichtung															
	Städtische Kindertageseinrichtung															
	Kindertageseinrichtung "Farbenlar															
	Kath. Kindertageseinrichtung St. St															
	Ev. Tageseinrichtung für Kinder															
Strümp	Städtische Kindertageseinrichtung															
	KiGa 71 e. V. -Strümp															
	Kindertageseinrichtung "Schatzinse															
	Kath. Kindertageseinrichtung St. Fr															
Ossum-Bösinghoven	KiGa 71 e. V. - Bösinghoven															
Rheingemeinden	Städtische Kindertageseinrichtung															
	Privater Kindergarten / Andere Sta															
	Keine Nutzung einer Kinderbetreu															
	Summe															

KITA Verteilung | KITA Adressen und Plätze

Bereit



Auswertung der Oktoberstatistik 2016

10. Oktober 2016

Schulname	Jahrgang 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	EF	11	Q1	12	Q2	Gesamt Schüler	Gesamt Klassen	davon Ausländer	davon Migration x	davon Behinderte (GU)	davon auswärtige Schüler	Büderich Anteil	Büderich Verteilung	Büderich Prozentueller Anteil Verteilung	Osterath Anteil	Osterath Verteilung	Osterath Prozentueller Anteil Verteilung	Lank-Latum Anteil	Lank-Latum Verteilung	Lank-Latum Prozentueller Anteil Verteilung	Strümp Anteil	Strümp Verteilung	Strümp Prozentueller Anteil Verteilung	Ossum-Bösinghoven Anteil	Ossum-Bösinghoven Verteilung	Ossum-Bösinghoven Prozentueller Anteil Verteilung	Rheingemeinden Anteil	Rheingemeinden Verteilung	Rheingemeinden Prozentueller Ant Verteilung
Mauritius	60 2	49 2	57 2	55 2												221	8	18	75		6	210	0,95	4,42	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Brüder-Grimm	74 3	79 3	78 3	72 3												303	12	33	141	6	21	270	0,89	6,06	0,02	3,03	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Adam-Riese	61 3	59 2	63 3	50 2												233	10	45	118	15	9	224	0,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Martinus	75 3	87 3	83 3	82 3												327	12	14	84	18	3	3	0,01	13,08	0,04	9,81	0,03	228,90	0,70	65,40	0,20	3,27	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Eichendorff	59 2	73 3	44 2	55 2												231	9	12	71		4	0	0,00	226,38	0,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
GGS Wienenweg	54 2	52 2	55 3	57 3												218	10	10	68		7	2	0,01	209,28	0,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Theodor-Fliedner	66 3	76 3	71 3	82 3												295	12	11	67		15	0	0,00	0,00	0,00	194,70	0,66	2,95	0,01	0,00	0,00	79,65	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Pastor-Jacobs	52 2	48 2	61 3	62 3												223	10	12	40	1	34	0	0,00	0,00	0,00	165,02	0,74	0,00	0,00	2,23	0,01	20,07	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Auswärtige Schule / Förderschule																																						
Summe	501 20	523 20	512 22	515 21												2.051	83	155	664	40	99																	
Gesamtschule					115 4	111 4	114 4	118 4	124 5	131 5	82		65		58	918	26	38	228	49	178	918	0,37	156,06	0,17	100,98	0,11	73,44	0,08	18,36	0,02	36,72	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Realschule					70 3	67 3	71 3	116 5	111 4	134 5						569	23	55	215	10	106	569	0,22	125,18	0,22	102,42	0,18	28,45	0,05	22,76	0,04	34,14	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Meerbusch-Gymn.					135 6	138 5	149 5	142 5	126 5			114	91	63		958	26	43	136		19	958	0,05	258,66	0,27	268,24	0,28	249,08	0,26	47,90	0,05	76,64	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Matära-Gymn.					118 4	132 5	112 4	121 5	88 4			144	113	111		939	22	68	334	20	90	939	0,53	84,51	0,09	37,56	0,04	28,17	0,03	0,00	0,00	9,39	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Auswärtige Schule / Förderschule																																						
Summe																																						
Summe Sek. I					438 17	448 17	446 16	497 19	449 18	265 10						2.543	97																					
Summe Sek. II											340		269		232	841	*																					
Summe Sek. I + II																3.384	97	204	777	79	393																	

Schulverteilung | Schulverteilung | Tabelle3 | Tabelle4 | Tabelle5 | Tabelle6 | Tabelle7 | Tabelle8 | Tabelle9 | Tabelle10 | Tabelle11

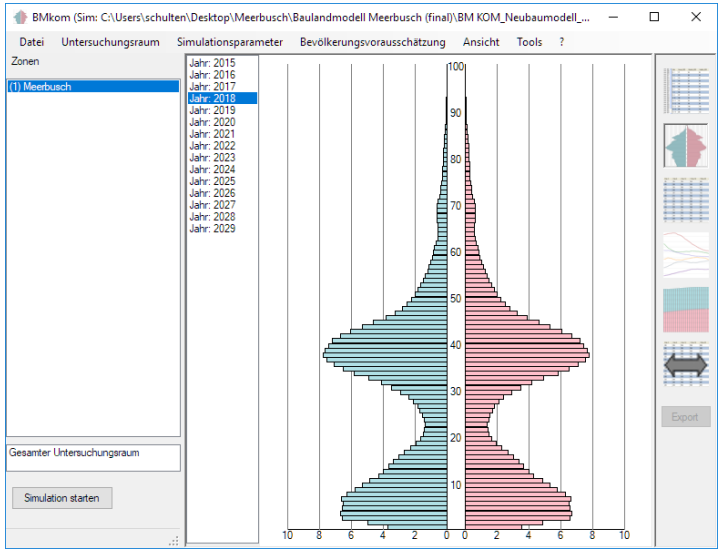
Bereit

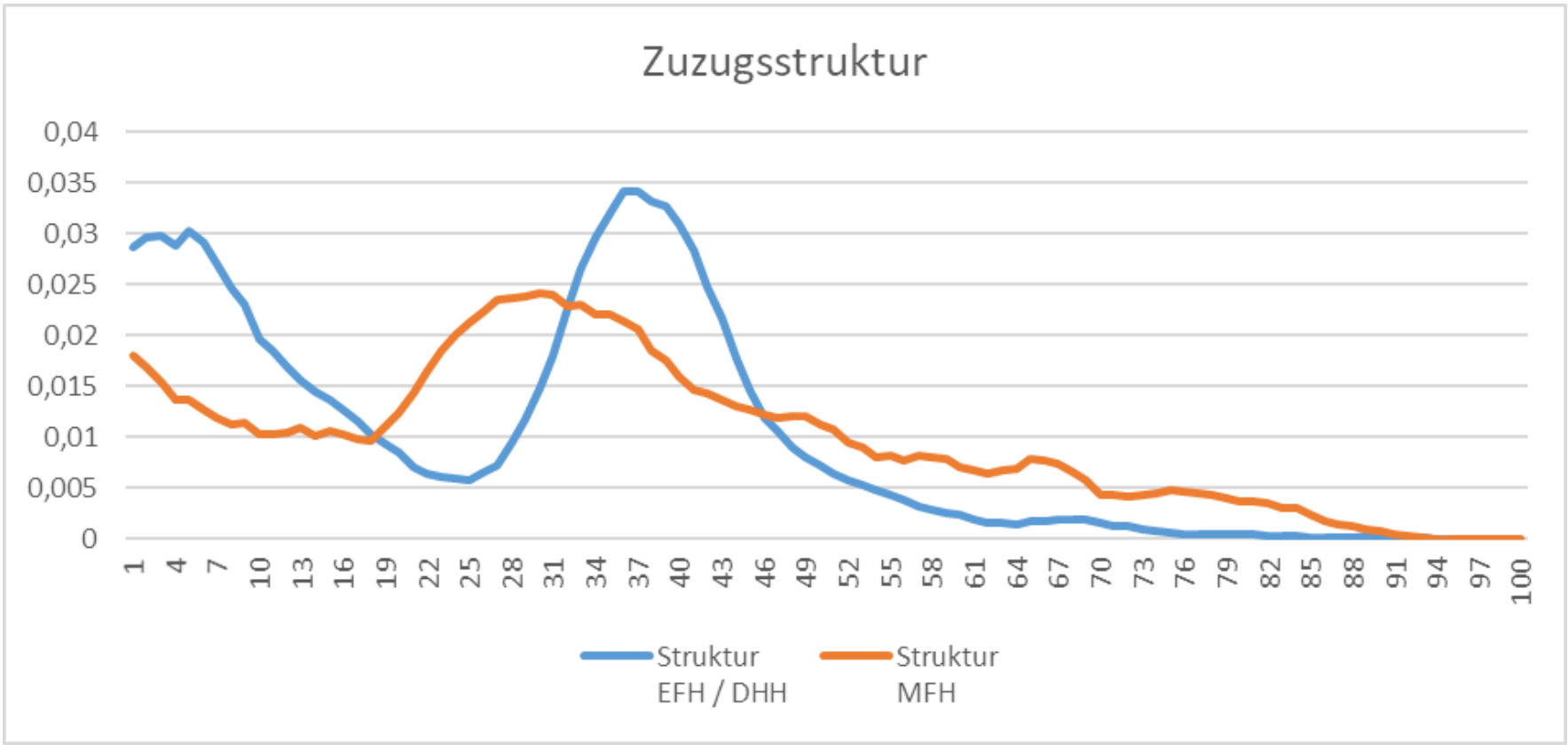
85 %

NEUBAUMODELL

MODELLIERUNG MIT ANNAHMEN ZU:

- **AUFSIEDLUNGSDAUER**
- **ZUZUGSMENGE UND –STRUKTUR**
- **BEBAUUNGSTYPOLOGIE (EFH/MFH)**





VARIANTEN-PRÜFUNG

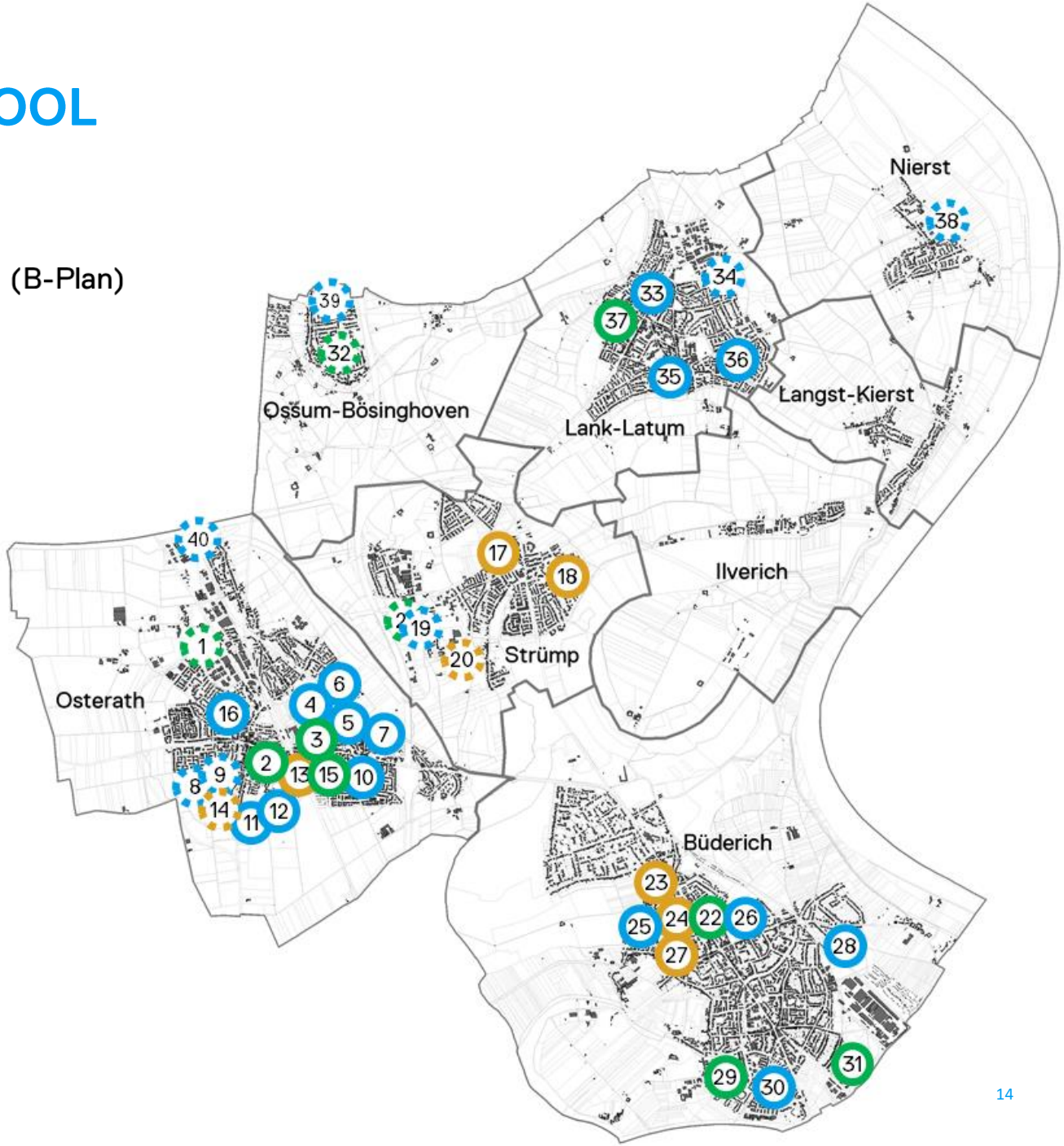
GRUNDLAGEN

- Grundlage ist eine aktualisierte Bevölkerungsprognose auf Basis der Einwohnermeldedaten (Stützzeitraum 2012 – 2016)
- Herausgerechnet wurden die Effekte der Flüchtlingswanderung sowie der Baulandentwicklung
- Die Nachfrageprognose der sozialen Infrastruktureinrichtungen basiert auf dem realisierten Nachfrageverhalten 2016 und 2017
- Kapazitäten, Aufsiedlungsdauer, Aufsiedlungsstart sowie Anzahl und Art der Wohneinheiten wurden mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt

FLÄCHENPOOL

- Bereits in Umsetzung
- Planungsrechtlich gesichert (B-Plan)
- Untersuchungsflächen

- Integrierte Lage
- Nicht-Integrierte Lage



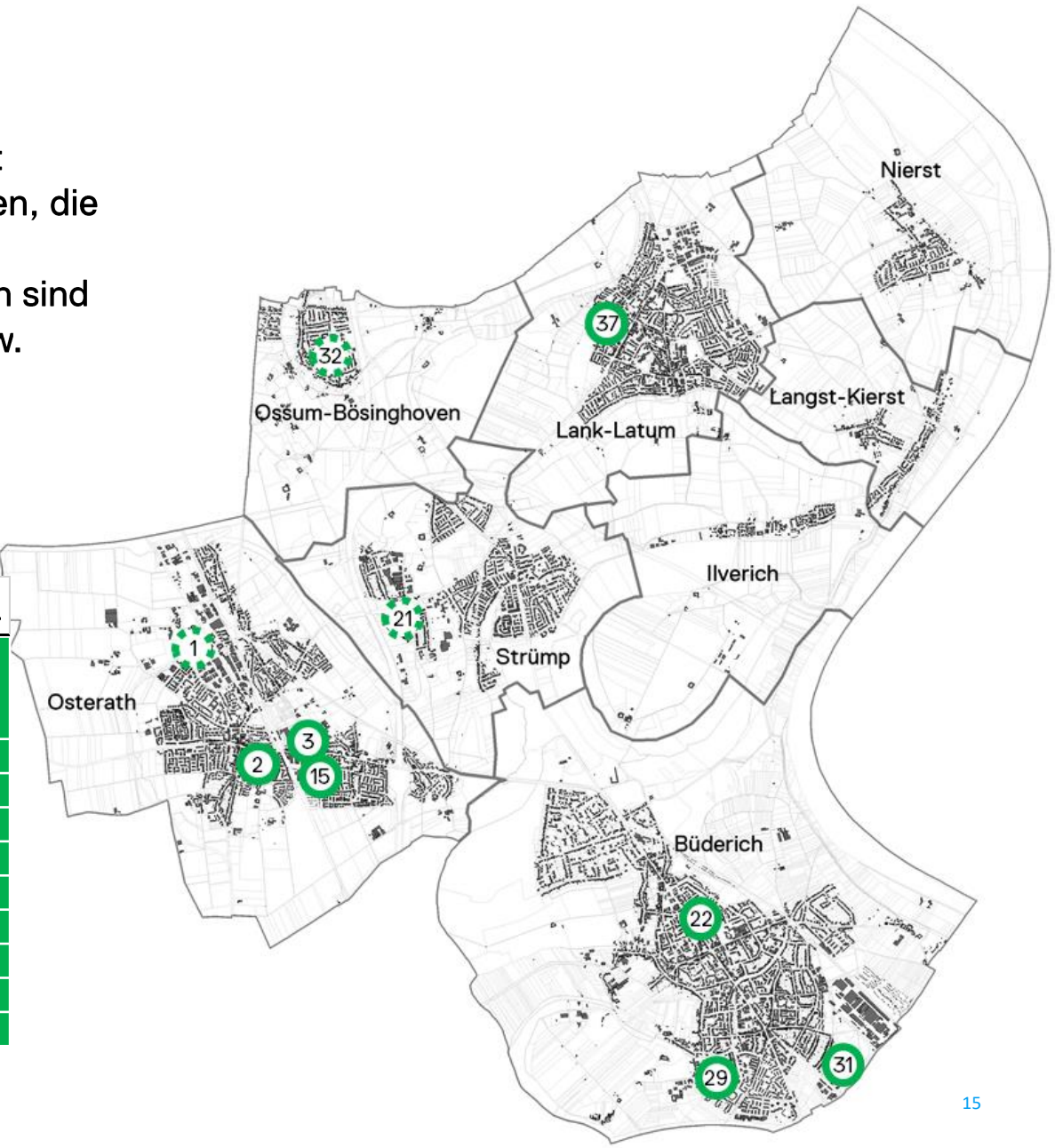
„STATUS QUO“

Die „Status Quo“-Variante beinhaltet alle Wohneinheiten in Neubaugebieten, die

- seit Januar 2017 bezogen worden sind
- die bereits in der Umsetzung bzw. Umsetzungsvorbereitung sind

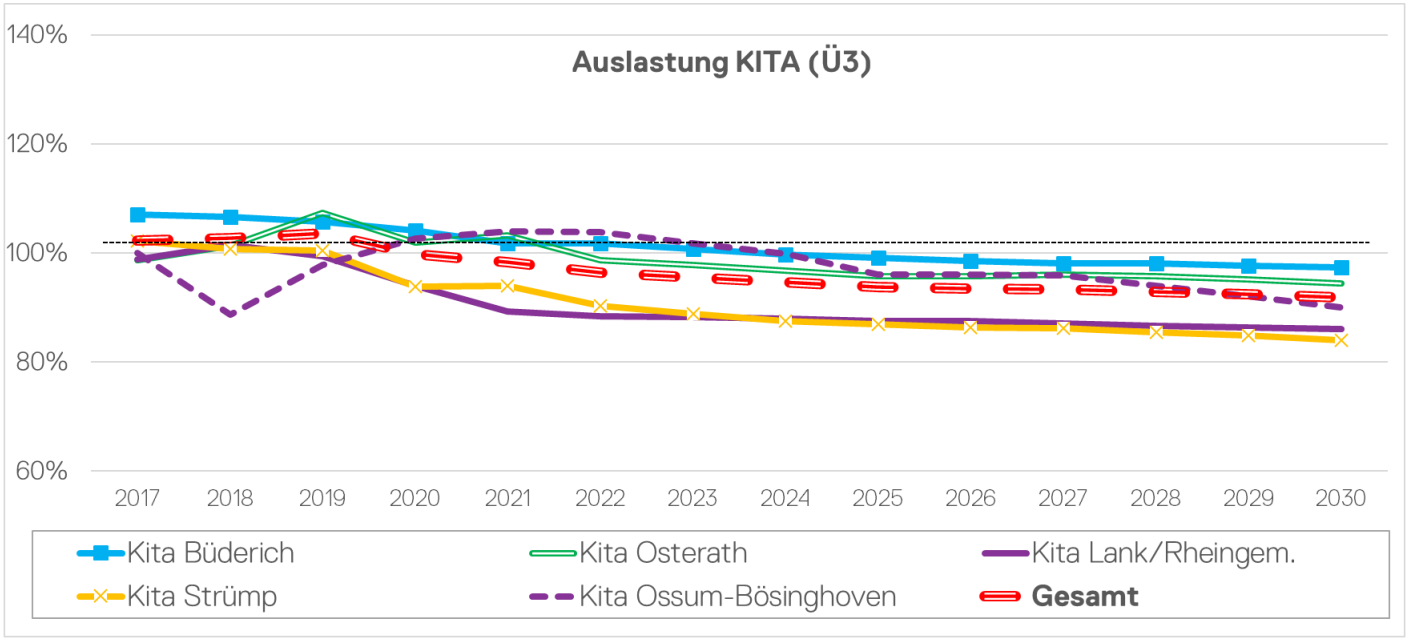
⇒ 640 Wohneinheiten

Nr	Baugebiet	WE	Anteil EFH	Startjahr
1	Am Schweinheimer Kirchweg / Struckslindenweg	53	60%	2019
2	Knirpsmühle	7	100%	2018
3	Ostara	226	17%	2017
15	Insterburgerstr	32	0%	2018
21	Strümper Busch	48	20%	2020
22	BrühlBauhof	70	10%	2019
29	Lötterfelder Str	70	100%	2018
31	Wohnpark Böhler(werke)	96	100%	2017
32	VonArenbergStr	20	80%	2019
37	Rottstraße	18	0%	2017



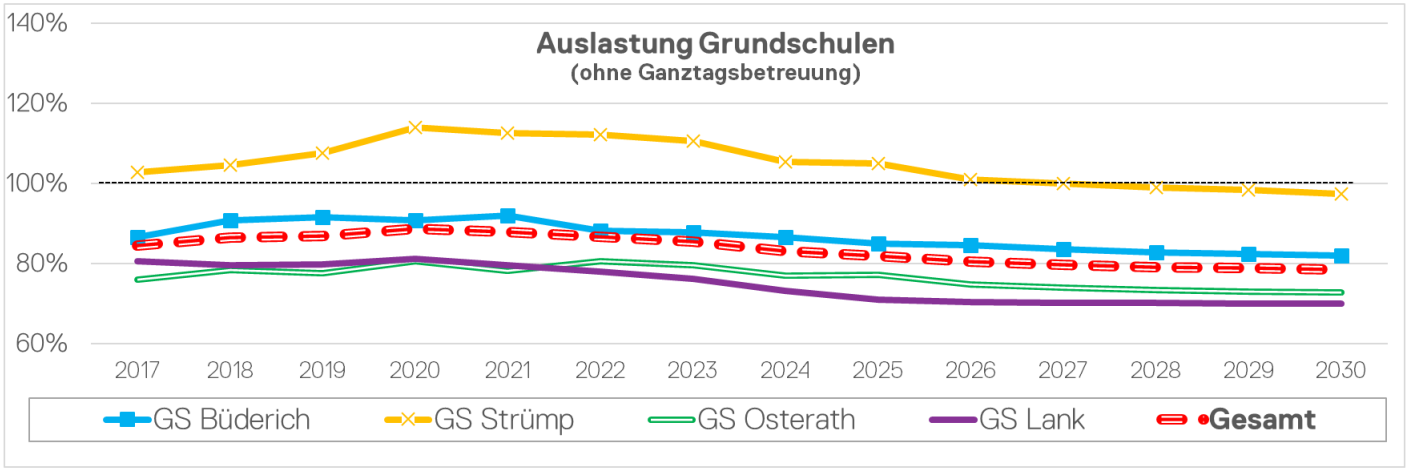
„STATUS QUO“

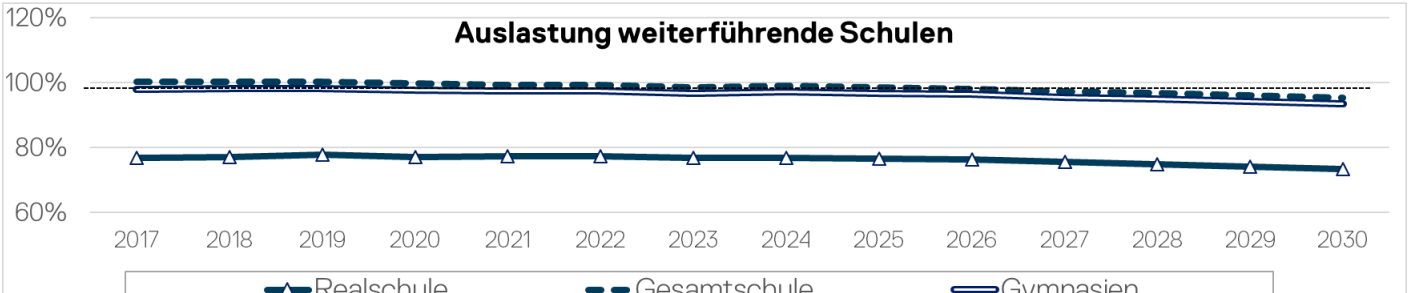
⇒ 640 WE
(in Umsetzung)



Hinweise:

- Grundschulen: GS Büderich (Mauritius, Brüder-Grimm, Adam-Riese), GS Strümp (Martinus), GS Osterath (Eichendorff, Wienenweg), GS Lank (Theodor-Fliedner, Pastor-Jacobs);
  Ganztagsbetreuung nicht berücksichtigt.
- Allgemein: Beinhaltet keine Untersuchung veränderter Nachfragequoten;
  Kapazitätsangaben Stand 2017;
  Übersteigt die Nachfrage die Kapazität einer Einrichtung, wird der Nachfrageüberhang nicht automatisch auf andere Einrichtungen verteilt.



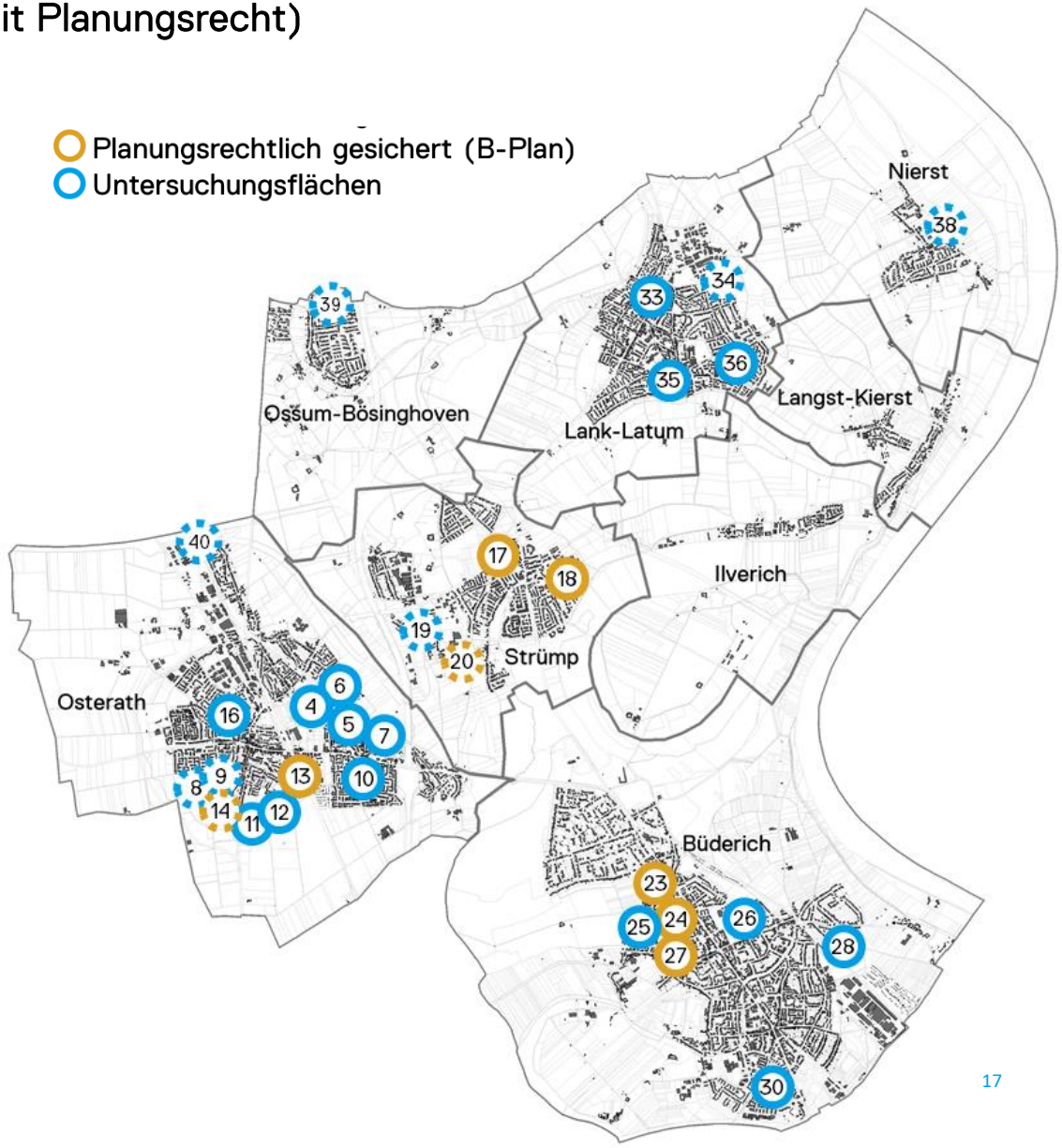


„MAXIMALVARIANTE“

⇒ zzgl. 1.674 WE

(davon 175 WE bereits mit Planungsrecht)

Nr	Baugebiet	WE	Anteil EFH	Startjahr
4	Ivangsheide	450	60%	2023
5	Kamper Hof	160	60%	2025
6	Kalverdonksweg	80	80%	2028
7	Auf dem Kamp	60	100%	2020
8	Osterath West	170	80%	2023
9	Giesenend	30	100%	2030
10	Ingerweg	9	100%	2030
11	Guttorfer End1	10	100%	2030
12	Guttorfer End2	10	100%	2030
13	Guttorfer End3	24	100%	2025
14	Neusser Feldweg	15	40%	2025
16	Barbara-Gerretz-Schule	120	10%	2021
17	Xantener Str	21	100%	2025
18	Auf der Gath	7	100%	2025
19	Schneiderspfad	60	80%	2030
20	Im Plötschen	20	100%	2025
23	BlumensstrKanzlei	55	90%	2021
24	DülswegKanzlei	25	100%	2021
25	Büderich West	30	100%	2030
26	Theodor-Hellmich	20	0%	2023
27	Am Schackumer Bach	8	100%	2030
28	Südl Kantstr	40	100%	2028
30	Böhler Siedlung	60	0%	2022
33	Gellepestr.	15	80%	2024
34	Latum Ost	50	80%	2030
35	Gonellastr.	30	100%	2025
36	Alter Teich	10	100%	2019
38	Nierst - Am Oberen Feld	40	80%	2023
39	Bösinghoven Nord	35	100%	2030
40	Nördl. Görgesheideweg	10	100%	2030

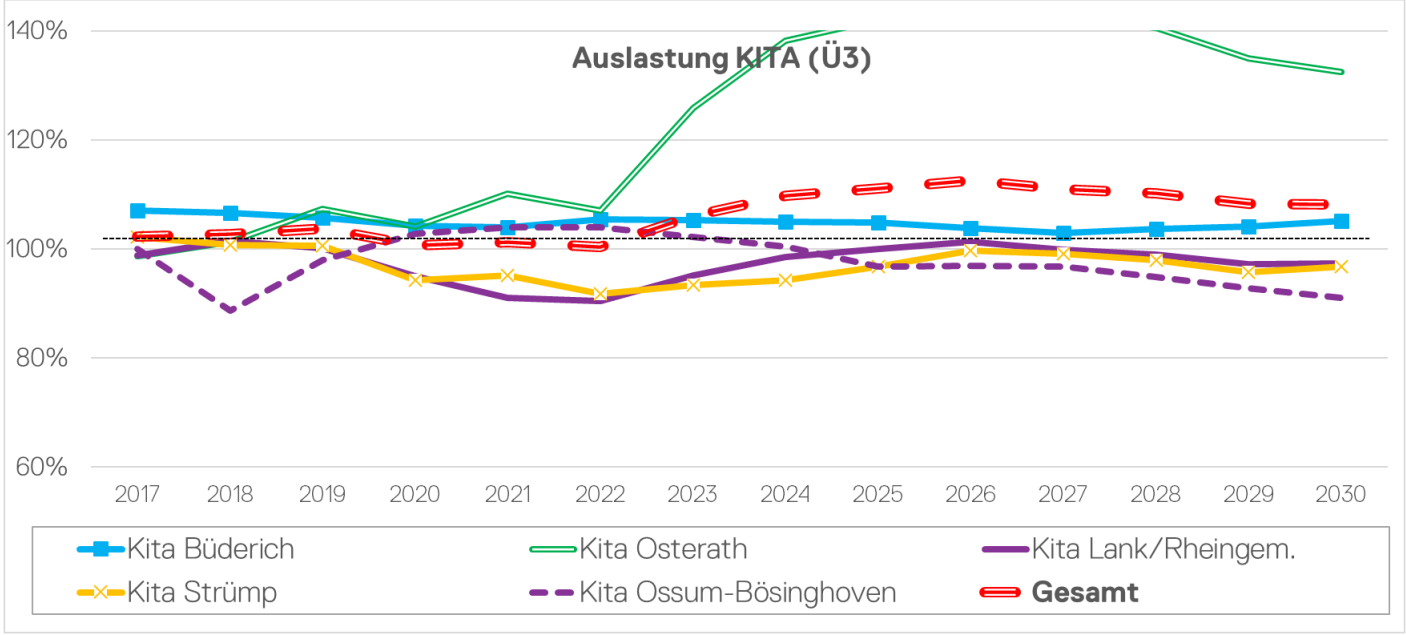


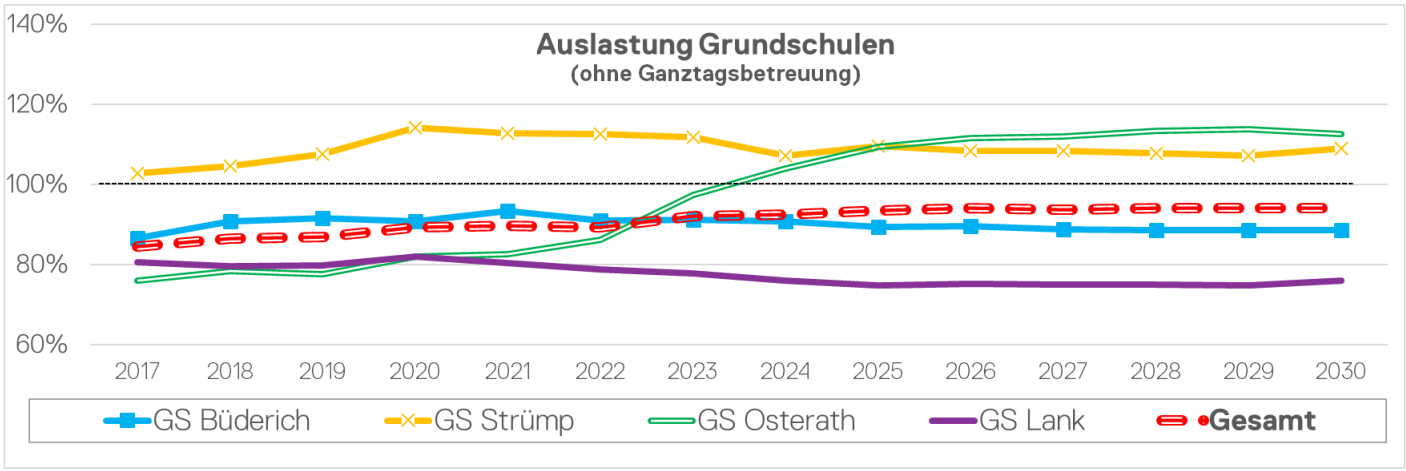
„MAXIMAL-VARIANTE“

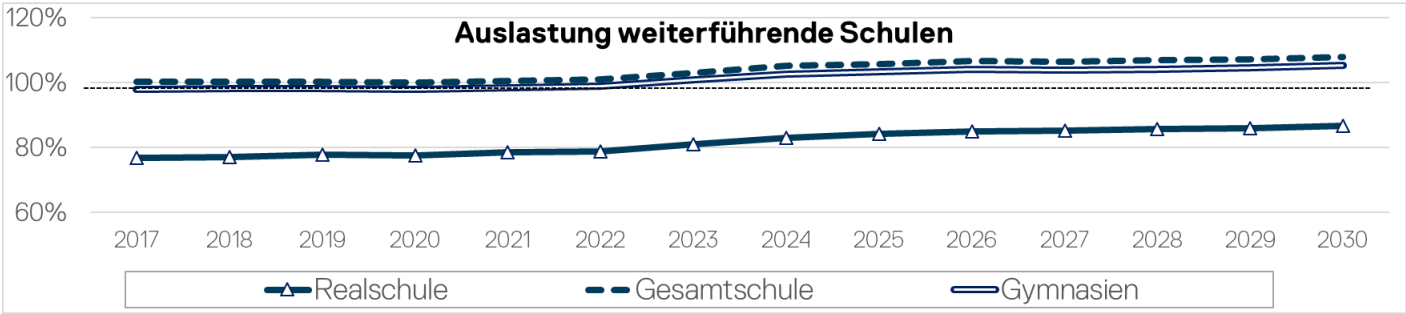
⇒ Status Quo
zzgl. 1.674 WE
(davon 175 WE bereits mit Planungsrecht)

Hinweise:

- Grundschulen: GS Büderich (Mauritius, Brüder-Grimm, Adam-Riese), GS Strümp (Martinus), GS Osterath (Eichendorff, Wienenweg), GS Lank (Theodor-Fliedner, Pastor-Jacobs); Ganztagsbetreuung nicht berücksichtigt.
- Allgemein: Beinhaltet keine Untersuchung veränderter Nachfragequoten; Kapazitätsangaben Stand 2017; Übersteigt die Nachfrage die Kapazität einer Einrichtung, wird der Nachfrageüberhang nicht automatisch auf andere Einrichtungen verteilt.



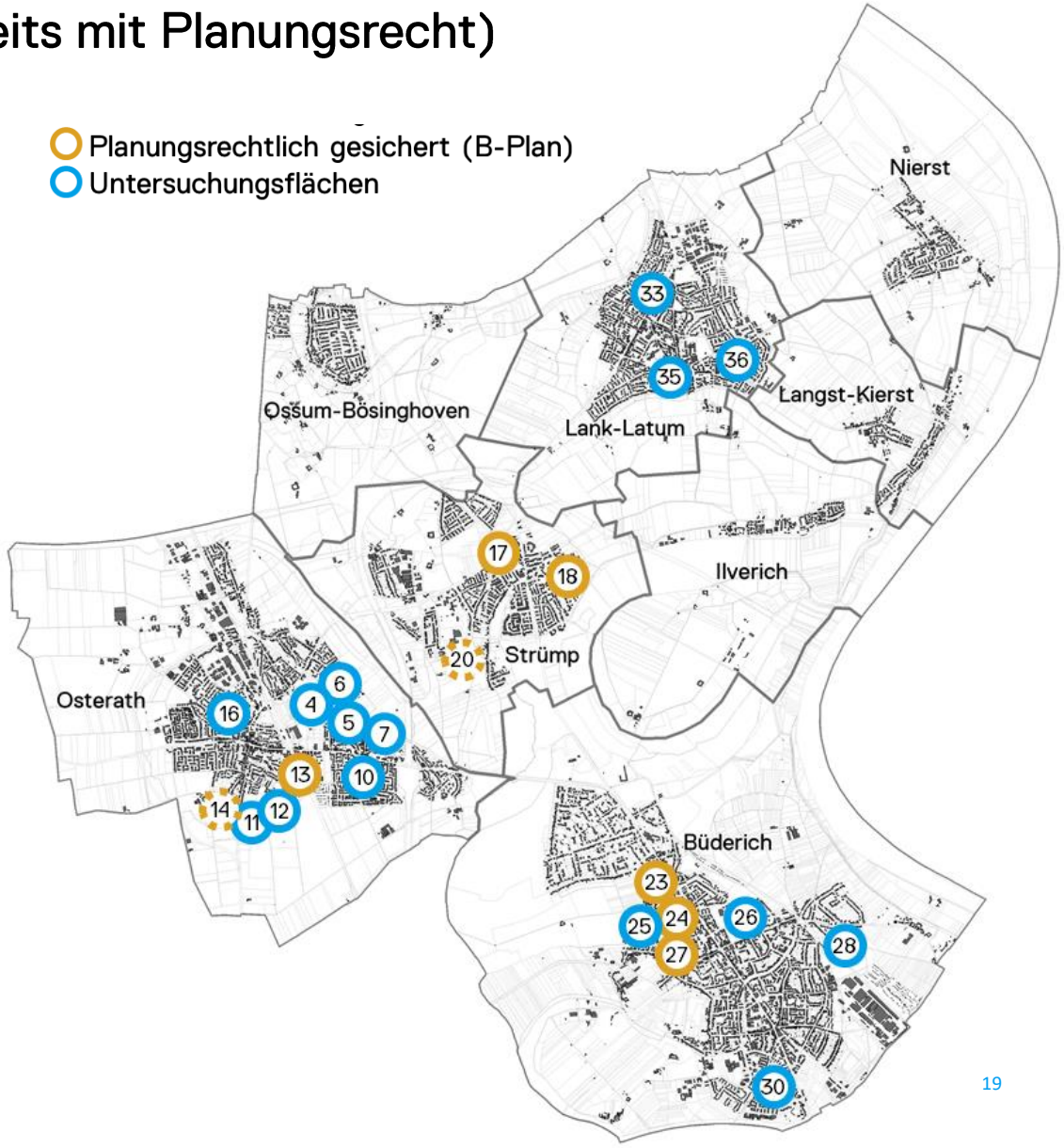




„NUR INTEGRIERTE LAGEN“

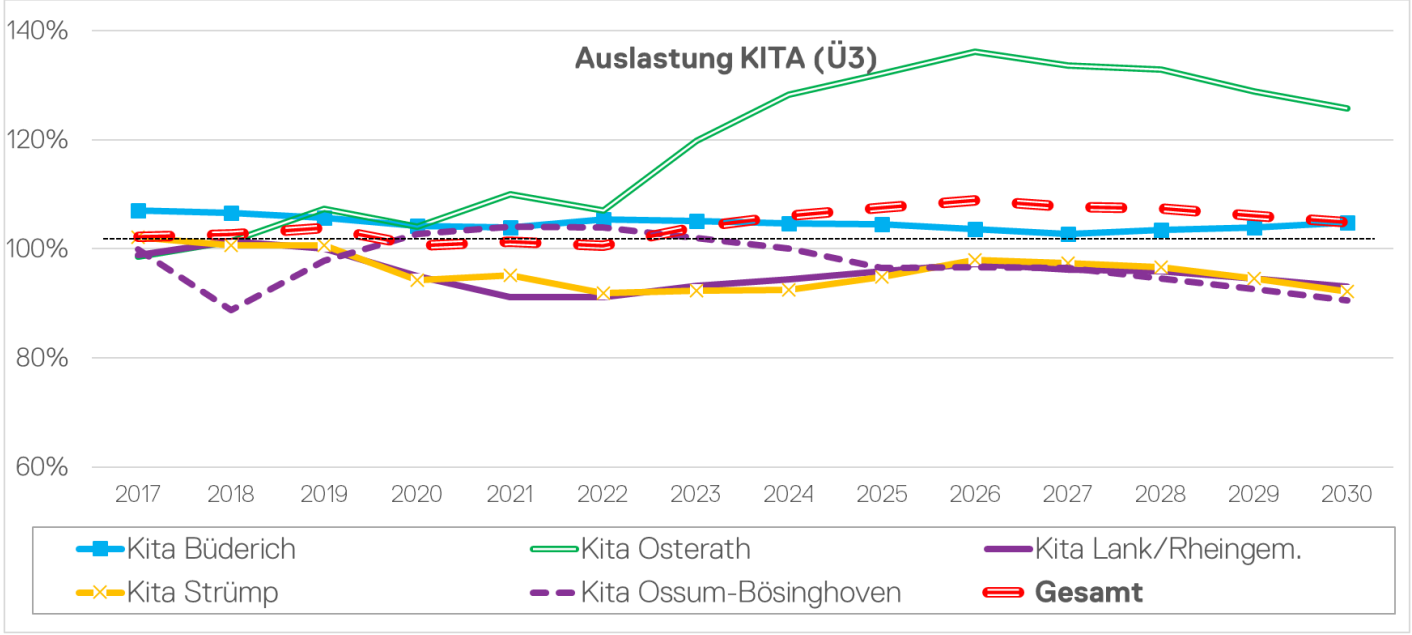
⇒ zzgl. 1.279 WE
(davon 175 WE bereits mit Planungsrecht)

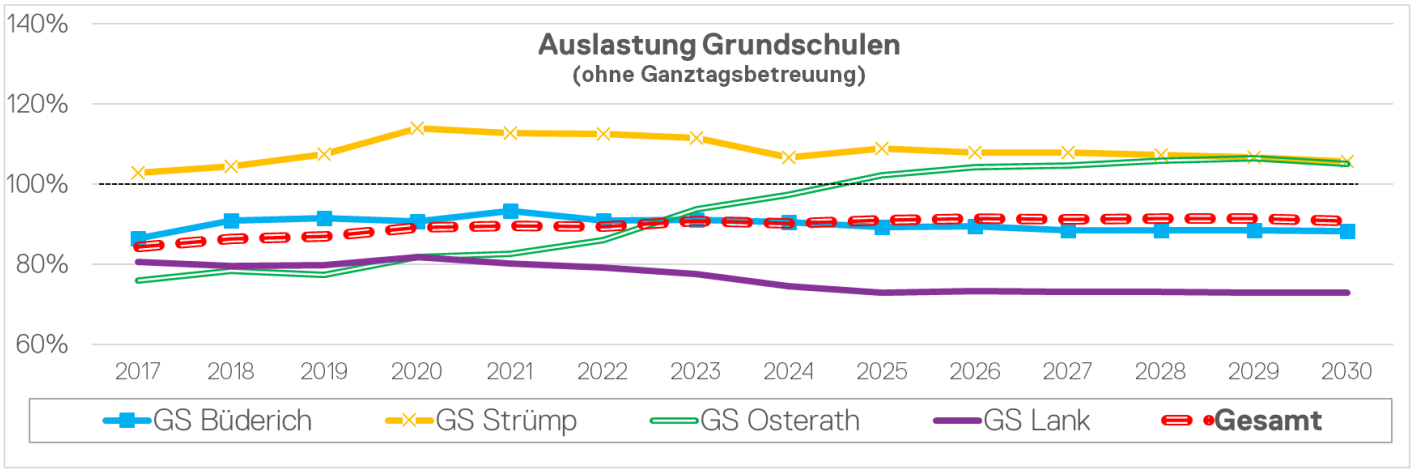
Nr	Baugebiet	WE	Anteil EFH	Startjahr
4	Ivangsheide	450	60%	2023
5	Kamper Hof	160	60%	2025
6	Kalverdonksweg	80	80%	2028
7	Auf dem Kamp	60	100%	2020
10	Ingerweg	9	100%	2030
11	Guttorfer End1	10	100%	2030
12	Guttorfer End2	10	100%	2030
13	Guttorfer End3	24	100%	2025
14	Neusser Feldweg	15	40%	2025
16	Barbara-Gerretz-Schule	120	10%	2021
17	Xantener Str	21	100%	2025
18	Auf der Gath	7	100%	2025
20	Im Plötschen	20	100%	2025
23	BlumensstrKanzlei	55	90%	2021
24	DülswegKanzlei	25	100%	2021
25	Büderich West	30	100%	2030
26	Theodor-Hellmich	20	0%	2023
27	Am Schackumer Bach	8	100%	2030
28	Südl Kantstr	40	100%	2028
30	Böhler Siedlung	60	0%	2022
33	Gellepestr.	15	80%	2024
35	Gonellastr.	30	100%	2025
36	Alter Teich	10	100%	2019

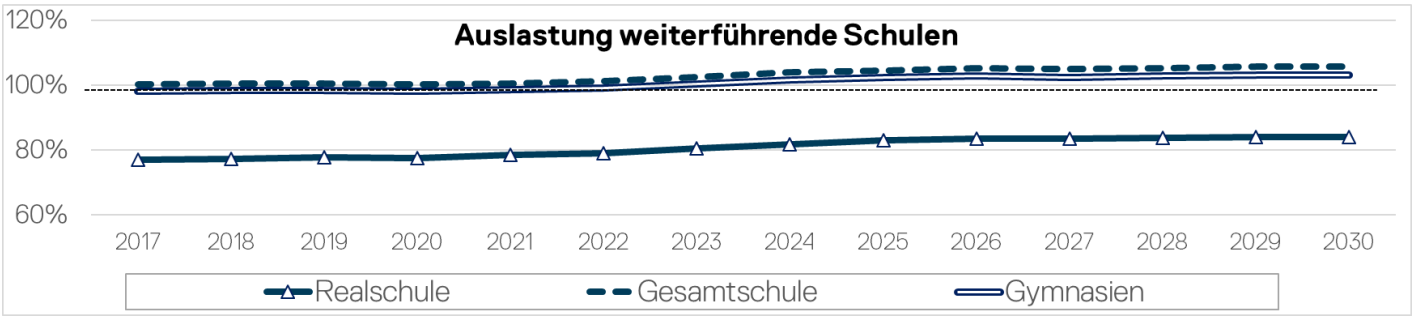


„INTEGRIERTE LAGEN“

⇒ Status Quo
zzgl. 1.279 WE
(davon 175 WE bereits mit Planungsrecht)







Hinweise:

- Grundschulen: GS Büderich (Mauritius, Brüder-Grimm, Adam-Riese), GS Strümp (Martinus), GS Osterath (Eichendorff, Wienenweg), GS Lank (Theodor-Fliedner, Pastor-Jacobs); Ganztagsbetreuung nicht berücksichtigt.
- Allgemein: Beinhaltet keine Untersuchung veränderter Nachfragequoten; Kapazitätsangaben Stand 2017; Übersteigt die Nachfrage die Kapazität einer Einrichtung, wird der Nachfrageüberhang nicht automatisch auf andere Einrichtungen verteilt.

EMPFEHLUNG

KRITERIEN ZUR STRATEGIEENTWICKLUNG

Flächenkriterien:

- Entwicklung in integrierter Lage
- Zugriff auf das Grundstück (Aktivierungschance)
- Nachfragerelevanz und Städtebauliche Qualitätsziele

Infrastrukturkriterien:

- Auslastung bestehender Einrichtungen
- Vermeidung kurzfristiger Nachfrageüberhänge
- Langfristige Auslastung neu zu schaffender Einrichtungen

Allgemein:

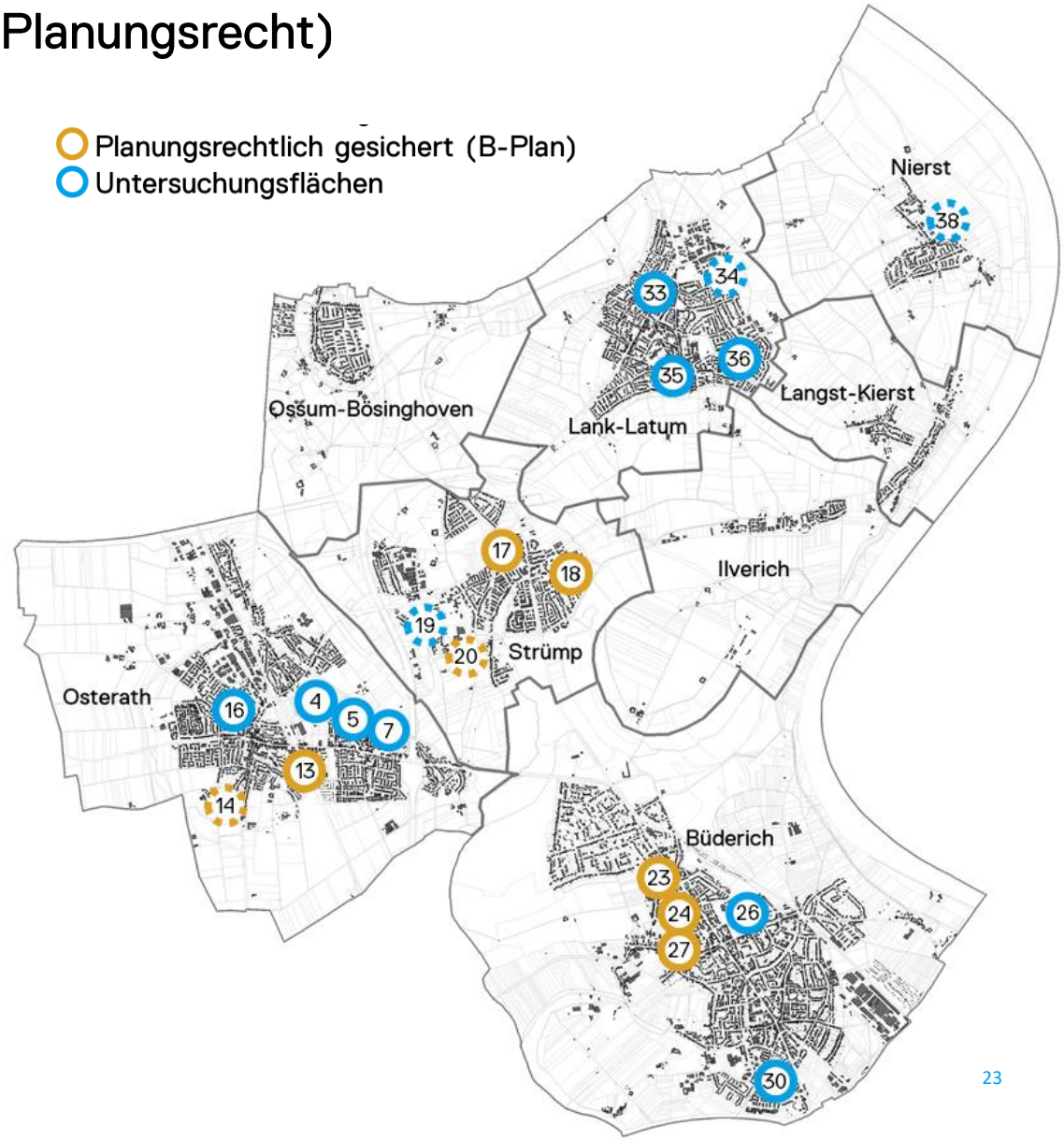
- Was ist vor dem Hintergrund notwendiger Vorarbeiten / Verfahren (qualitätssichernde Verfahren / Bauleitplanung) wann aktivierbar?

„EMPFEHLUNG DER VERWALTUNG 2018-2028“

⇒ zzgl. 1.250 WE
(davon 175 WE bereits mit Planungsrecht)

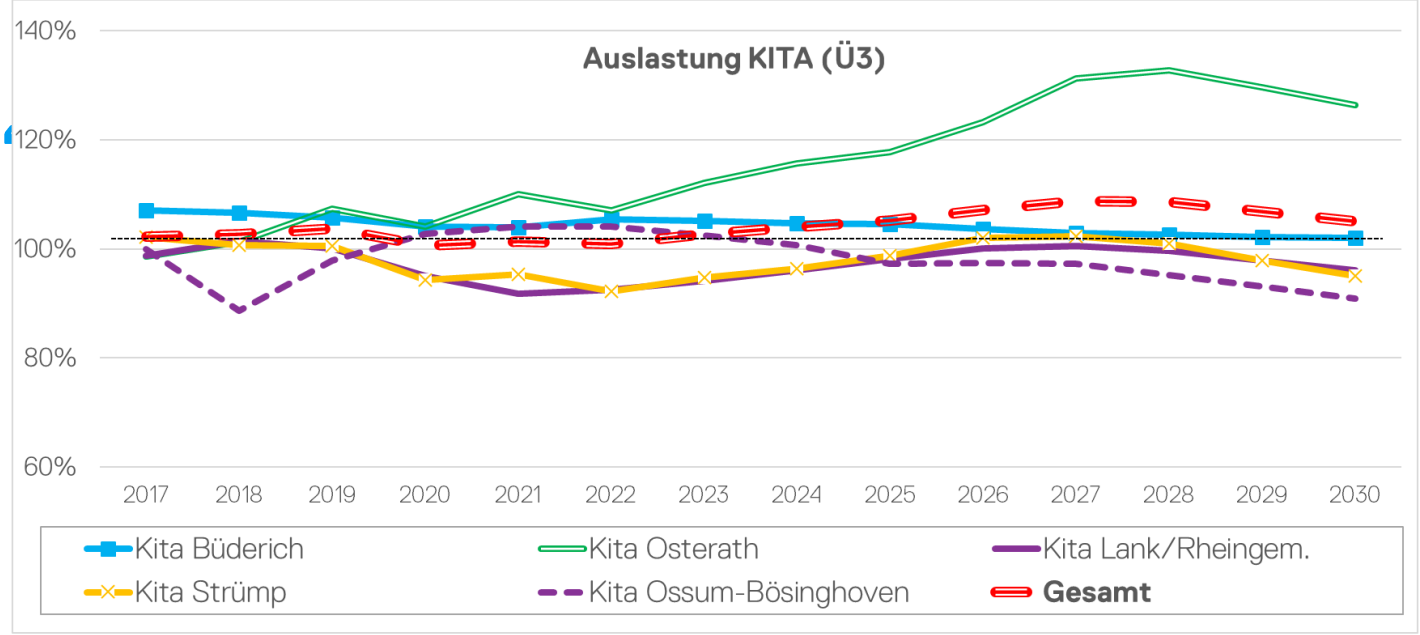
Nr	Baugebiet	WE	Anteil EFH	Startjahr
4	Ivangsheide*	450	60%	2023
5	Kamper Hof	160	60%	2027
7	Auf dem Kamp	60	100%	2020
13	Guttorfer End3	24	100%	2025
14	Neusser Feldweg	15	40%	2025
16	Barbara-Gerretz-Schule	120	10%	2021
17	Xantener Str	21	100%	2025
18	Auf der Gath	7	100%	2025
19	Schneiderspfad	60	80%	2023
20	Im Plötschen	20	100%	2025
23	BlumensstrKanzlei	55	90%	2021
24	DülswegKanzlei	25	100%	2021
26	Theodor-Hellmich	20	0%	2023
27	Am Schackumer Bach	8	100%	2030
30	Böhler Siedlung	60	0%	2022
33	Gellepestr.	15	80%	2021
34	Latum Ost	50	80%	2025
35	Gonellastr.	30	100%	2022
36	Alter Teich	10	100%	2019
38	Nierst - Am Oberen Feld	40	80%	2024

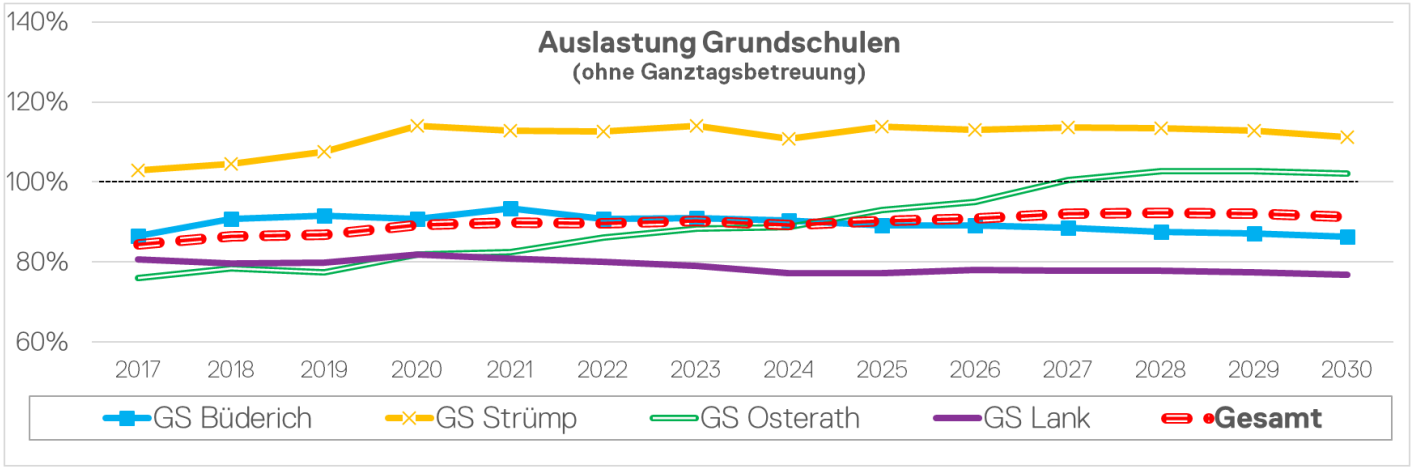
* Entwicklung in 2 Bauabschnitten über 5 Jahre

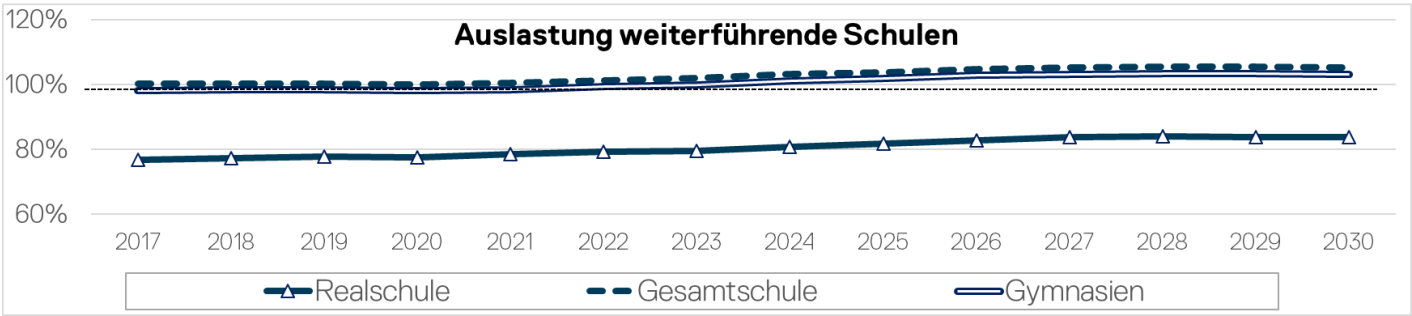


„EMPFEHLUNG“

⇒ Status Quo
zzgl. 1.250 WE
(davon 175 WE bereits
mit Planungsrecht)







Hinweise:

- Grundschulen: GS Büderich (Mauritius, Brüder-Grimm, Adam-Riese), GS Strümp (Martinus), GS Osterath (Eichendorff, Wienenweg), GS Lank (Theodor-Fliedner, Pastor-Jacobs); Ganztagsbetreuung nicht berücksichtigt.
- Allgemein: Beinhaltet keine Untersuchung veränderter Nachfragequoten; Kapazitätsangaben Stand 2017; Übersteigt die Nachfrage die Kapazität einer Einrichtung, wird der Nachfrageüberhang nicht automatisch auf andere Einrichtungen verteilt.

SCHLUSSFOLGERUNGEN

- Bedarfsgerechte Baulandentwicklung steht im Widerspruch zu einer Vermeidung der Infrastrukturanpassung
- Starke Herausforderung im Bereich der KITA-Versorgung - bereits angespannte Situation trifft auf zusätzliche Nachfrage
- „Status Quo“ erfordert bereits Ausbau der KITA-Plätze
  - Bei Ausbau bereits Berücksichtigung zukünftiger Bedarfe
  - Durch Baulandentwicklung neue Platzkapazitäten langfristig auslasten
- Wichtig: Kontinuierliche Steuerung durch Monitoring und Anpassung der Baulandstrategie

Unsicherheiten (Beispiele):

- Aktivierung der privaten Bauflächen mit Planungsrecht (175 WE)
- Entwicklung der Betreuungsnachfrage
- Generationenwechsel im Wohnungsbestand (Neue Nachfrage)
- Entwicklung des Finanzierungsrahmens („Zinsentwicklung“)
- Gesetzliche Vorgaben (Bildung und Betreuung, Flächenverbrauch, Baustandards etc.)

VIELEN DANK

www.ssr-dortmund.de