

Strategie- konzept Wohnen Meerbusch



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

STRATEGIEKONZEPT ZUR WOHNUNGSMARKT- UND BAULANDENTWICKLUNG

Auftraggeber

Stadt Meerbusch
Die Bürgermeisterin
Dorfstraße 20
40667 Meerbusch

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231 39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Hinweis

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Stand

Dortmund, Januar 2018

ZUSAMMENFASSUNG DER WOHNRAUMBEDARFSANALYSE	4
EINLEITUNG	5
1 METHODIK UND BERICHTSAUFBAU	6
2 ZIELE UND HANDLUNGSFELDER	7
3 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	10
3.1 Handlungsfeld 1 – Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums	11
3.2 Handlungsfeld 2 – Wohnen im Alter und Inklusives Wohnen	14
3.3 Handlungsfeld 3 – Wohnungsangebote für junge Haushalte und Familien	17
3.4 Handlungsfeld 4 – Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen	18
3.5 Handlungsfeld 5 – Wohnbaulandbereitstellung und Aktivierung von Wohnungsbaureserven	20
3.6 Schlussfolgerungen	23
4 VERTIEFUNG – STRATEGIE ZUR BAULANDAKTIVIERUNG	25
4.1 Methodik	25
4.2 Der untersuchte Flächenpool	28
4.3 Handlungsrahmen der Baulandaktivierung	31
4.4 Empfehlung zur Baulandaktivierung bis 2030	37
4.5 Schlussfolgerungen	42

ZUSAMMENFASSUNG DER WOHNRAUMBEDARFSANALYSE

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der „Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch“ zusammengefasst.

- Meerbusch ist eine Stadt mit einer wachsenden Nachfrage nach Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnraum wird bis zum Jahr 2030 um 1.079 Haushalte zunehmen.
- 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.
- Fast die Hälfte des künftigen Wohnungsbedarfs entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies entspricht einem notwendigen Baufertigstellungsniveau in Höhe von 73 WE pro Jahr. Die andere Hälfte bildet der Mehrfamilienhausbau. Hier sind 1.202 Wohnungen zu errichten. Dies entspricht einer jährlichen Bautätigkeit im Umfang von 80 Wohnungen.
- Aus der Flüchtlingszuwanderung erwächst ein weiterer Wohnraumbedarf.
- Im besonderen Maße wird sich die Wohnungsnachfrage älterer Menschen und der so genannten „Best Ager“ ausweiten. Bereits heute konstatieren die Marktakteure eine starke Nachfrage nach barrierearmen und -freien Wohnungen.
- Die Zahl einkommensschwacher Haushalte wird bis 2030 noch zunehmen (+ 177 Haushalte). Gleichzeitig reduziert sich preisgünstiger Wohnraum infolge von Bindungsverlusten bei ehemals öffentlich geförderten Wohnungen. In der Folge sind im Zeitraum von 2015 bis 2030 zusätzlich 286 preisgünstige Wohnungen zu schaffen (darüber hinaus ist für anerkannte Flüchtlinge und Asylbewerber in Meerbusch entsprechender Wohnraum zu errichten).
- Der zu erwartende Zuwachs in der Zielgruppe des preisgedämpften Wohnungsbaus ist rechnerisch nicht exakt ermittelbar, da in Nordrhein-Westfalen auf kommunaler Ebene keine differenzierten Einkommensdaten verfügbar sind. Allerdings ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einem Anstieg der Nachfrage zu rechnen.
- Die derzeit noch vorhandenen Flächenreserven im kommunalen Eigentum sind zwar vom Umfang her geeignet, immerhin 68% des ermittelten Neubaubedarfs an zusätzlichen öffentlich geförderten Wohnungen zu decken (unter Beibehaltung der 30% Quotierung). Um die restlichen 32% realisieren zu können, sind jedoch private Flächen zu aktivieren oder weitere kommunale Flächenreserven zu schaffen. Auch der in Meerbusch dringend notwendige preisgedämpfte Wohnungsneubau kann nur dann realisiert werden, wenn zumindest eine der genannten Handlungsoptionen umsetzbar ist.

EINLEITUNG

Das „Strategiekonzept zur Wohnungsmarkt- und Baulandentwicklung“ in Meerbusch baut auf den Zielaussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Meerbusch 2030 sowie der bereits vorliegenden „Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch“ methodisch und inhaltlich auf. Die „Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch“ umfasst die Analyse der Ist-Situation am Wohnungsmarkt sowie eine Prognose der zukünftigen Wohnungsbedarfe bis 2030. Damit liegen fundierte Informationsgrundlagen zur Bewertung der Wohnungsmarktsituation vor.

Das Strategiekonzept zur Wohnungsmarkt- und Baulandentwicklung legt den Fokus auf Handlungsempfehlungen. Dazu werden die Erkenntnisse aus der Wohnraumbedarfsanalyse aufgegriffen und in Empfehlungen zur Wohnungsmarktsteuerung überführt. Hier werden Zielsetzungen, zentrale Handlungsfelder zur Zielerreichung sowie Vorschläge für geeignete Handlungsansätze und Instrumente aufgezeigt. In Verbindung mit der Wohnraumbedarfsanalyse liegt damit ein Analyse- und Steuerungskonzept vor, das die Anforderungen an ein Handlungskonzept Wohnen entsprechend den Vorgaben des Landes Nordrhein-Westfalen erfüllt.

Da das Thema Baulandentwicklung in Meerbusch einen besonderen Stellenwert besitzt, wird das bereits im Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 formulierte Handlungsfeld „Intelligente Siedlungsentwicklung“ konkretisiert und in eine Baulandaktivierungsstrategie überführt. Hierbei wird mit diesem Strategiekonzept – aufbauend auf einer Analyse der Folgewirkungen der Baulandentwicklung auf die Nachfrage in sozialen Infrastrukturen – eine zeitliche und räumlich verortete Reihenfolge der Baulandaktivierung für Meerbusch vorgeschlagen.

Der vorliegende Bericht „Strategiekonzept zur Wohnungsmarkt- und Baulandentwicklung“ beantwortet somit folgende Untersuchungsfragen:

- Welche Ziele zur lokalen Wohnungsmarktsteuerung leiten sich aus der Wohnraumbedarfsanalyse für die kommenden Jahre in Meerbusch ab?
- Welche Handlungsansätze und Instrumente sind sinnvoll, um die Steuerung des Wohnungsmarktes in Meerbusch im Sinne der benannten Ziele zu beeinflussen?
- Welche Folgen hat die zukünftige Baulandentwicklung für die Nachfrage bei Kindertagesstätten (Ü3), Grundschulen und weiterführenden Schulen in Meerbusch?
- Wie sollte die Reihenfolge der Baulandaktivierung unter Berücksichtigung der Auslastungseffekte in sozialen Infrastrukturen in Meerbusch bis 2030 aussehen?

1 METHODIK UND BERICHTSAUFBAU

Für das Strategiekonzept wurden die Erkenntnisse aus der Wohnraumbedarfsanalyse interpretiert und daraus Steuerungsaufgaben der lokalen Wohnungsmarktentwicklung abgeleitet und gewichtet. Die daraus entwickelten Empfehlungen orientieren sich an den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzepts Meerbusch 2030. In das Strategiekonzept sind zudem Gesprächsergebnisse mit Wohnungsmarktakteuren, aktuelle Forschungserkenntnisse, Erfahrungen in vergleichbaren Städten sowie Beratungs- und Umsetzungserfahrungen des Gutachters eingeflossen. Das Strategiekonzept behandelt zudem einen ersten Umsetzungsbaustein in Form einer vertiefenden Untersuchung der Folgewirkungen der Baulandentwicklung, der sich bereits während der Bearbeitung der Wohnraumbedarfsanalyse als dringender Untersuchungsbedarf herausgestellt hat. Deshalb hat die Stadt Meerbusch SSR mit einer entsprechenden Studie beauftragt. Hierfür wurde ein Berechnungsmodell entwickelt, das die Folgewirkungen der Baulandentwicklung auf die Nachfrage in sozialen Infrastrukturen analytisch bewertet. Darauf aufbauend wurde – in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber – eine zeitliche Reihenfolge der Baulandaktivierung für Meerbusch abgeleitet.

Berichtsaufbau

In Kapitel 2 werden die Ziele und Handlungsfelder der Wohnungsmarktsteuerung in Meerbusch dargestellt. Kapitel 3 beinhaltet eine ausführliche Erläuterung der Handlungsempfehlungen für jedes Handlungsfeld und benennt konkrete Handlungsansätze und mögliche Instrumente. Anschließend werden die Ergebnisse zusammengeführt und erste Umsetzungsempfehlungen begründet. Kapitel 4 beinhaltet zunächst eine Beschreibung der Untersuchungsmethodik zur Bewertung der Folgewirkungen von Baulandaktivierungsstrategien auf die soziale Infrastrukturnachfrage. Danach werden die Auswirkungen abgestimmter Varianten der Baulandaktivierung untersucht, um den Handlungsrahmen für die darauf abgestimmte Empfehlung der Baulandaktivierung bis 2030 vorzustellen.

2 ZIELE UND HANDLUNGSFELDER

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 erhält das Thema Wohnen einen besonderen Stellenwert. Hierin werden folgende Ziele der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung von Meerbusch benannt:

Bezahlbarkeit des Wohnraums sicherstellen	Breite Zielgruppenausrichtung verfolgen	Angebote für neue Wohnformen / Wohnen im Alter machen
Baulandbereitstellung forcieren	Hohe Qualität der Wohnlagen herstellen	Bestandsqualifizierung unterstützen

Abb. 1: Ziele der Wohnungsmarktsteuerung aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 (Quelle: Stadt Meerbusch 2017, Formulierungen ergänzt)

Bei der vertiefenden Auseinandersetzung mit dem Wohnungsmarkt in Meerbusch im Rahmen der Wohnraumbedarfsanalyse haben sich Handlungsfelder herauskristallisiert, die sowohl Schnittmengen zu den Zielen im Stadtentwicklungskonzept aufweisen, als auch ergänzende Aufgaben definieren:

- **Bezahlbaren Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen anbieten**
Meerbusch ist ein hochpreisiger Wohnungsmarkt für einkommensstärkere Haushalte, die in erreichbarer Nähe von Düsseldorf einen attraktiven Wohnstandort mit hohen Wohnqualitäten suchen. Aufgrund des hohen Nachfragedrucks am Wohnungsmarkt bestehen erhebliche Versorgungsengpässe nicht nur für Einkommensschwache. Auch Haushalte, die die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus knapp verfehlen und dem (unteren) Mittelstand zuzurechnen sind, finden zu wenig bezahlbaren Wohnraum und weichen daher unter anderem in die Nachbargemeinden aus. Da die Wohnungsnachfrage in allen Einkommensgruppen eher noch zunehmen wird, ist den derzeitigen Angebotsdefiziten entgegenzusteuern und mehr bezahlbarer Wohnraum für Nachfrager mit begrenzter Wohnkaufkraft zu schaffen.
- **Angebote mit Wohnformen im Alter und für inklusives Wohnen ausbauen**
Im besonderen Maße wird sich die Wohnungsnachfrage älterer Menschen und der so genannten Best Ager ausweiten. Hierauf sollten Wohnungsanbieter wie auch die Stadt Meerbusch mit der Planung und Umsetzung neuer Wohnformen und eines adäquaten Wohnumfeldes reagieren. Es ist mehr Versorgungssicherheit im Alter durch Barrierefreiheit sowie Nähe zu wichtigen Infrastrukturen und wohnbegleitenden Service- und Dienstleistungsangeboten zu schaffen. Angepasste und neuerrichtete Wohnangebote sind auf die Bedürfnisse von Rentnern mit geringer bis mittlerer Wohnkaufkraft

auszurichten. Die Vielfalt an Wohnformen im Alter ist zu erhöhen, auch um den Generationswechsel in älteren Eigenheimquartieren zu unterstützen. Im Rahmen der Inklusion ist der Trend zum ambulant begleiteten Wohnen durch ein breiteres Angebot an barrierefreien sowie behindertengerechten Wohnungen zu unterstützen.

- **Mehr Wohnangebote für junge Haushalte und Familien schaffen**

Ohne verstärkten Zuzug von außerhalb wird die Bevölkerungsstruktur in Meerbusch stark altern und werden familiengerechte Infrastrukturen an Bedeutung verlieren. In Prognosevarianten wurde daher aufgezeigt, welche Vorteile es hat, wenn jüngere Zielgruppen durch die Ausweisung von Wohnbauland für einen Zuzug nach Meerbusch gewonnen werden können. Parallel zum Zuzug von Familien mit Kindern sind entsprechende Infrastrukturen zu reaktivieren oder neu zu bauen. In räumlicher Hinsicht betrifft es sowohl neue Siedlungsentwicklungsvorhaben als auch ältere Eigenheimquartiere, die im Zuge des Generationswechsels von jungen Haushalten bezogen werden.

- **Gemeinschaftliche Wohnformen fördern**

Die Ergebnisse aus dem Dialogprozess zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept sowie der von der Stadt Meerbusch durchgeführten Studie „Aktiv im Alter“ zeigten, dass der Wunsch nach gemeinschaftlichen Wohnformen auch in Meerbusch vorhanden ist und noch kein hinreichendes Wohnungsangebot geschaffen wurde. Die besondere Qualität dieser Wohnform zeigt sich in der gegenseitigen Hilfestellung der Bewohner, die sowohl Ältere als auch Familien oder Behinderte in vielfältiger Weise in der Alltagsbewältigung unterstützt und ein soziales Netz schaffen kann. Wissenschaftliche Untersuchungen zeigen, dass Kommunen mit förderlichen Rahmenbedingungen für den Ausbau gemeinschaftlicher Wohnformen einen gewissen Einfluss auf die Entwicklung dieses (allerdings sehr kleinen) Teilmarktes ausüben können.

- **Wohnungsbaureserven aktivieren**

Die Vorausschätzungen zum Wohnraumbedarf zeigen, dass der Wohnungsneubau im Mehrfamilienhausbau in den kommenden Jahren gesteigert werden muss, um die entstehenden Bedarfe zu decken. Die geringe Verfügbarkeit von Wohnbauland hat sich bislang als Hemmnis für den Wohnungsneubau erwiesen. Die Aktivierung von Wohnungsbaureserven und die beschleunigte Entwicklung von Wohnbaupotenzialen, auf denen Geschosswohnungsbau realisiert werden kann, sind wesentliche Voraussetzungen für einen nachfragegerechten Wohnungsneubau und eine Intensivierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Wohnungsbaureserven bestehen – theoretisch gesehen – in vielfältiger Hinsicht. Sie umfassen die Entwicklung neuer Baugebiete ebenso wie die Aktivierung von Baulücken und Brachflächen, Nachverdichtungen im Bestand und den Umbau ungenutzter gewerblicher Immobilien. Um sie im Sinne der Schaffung bedarfsgerechter Wohnungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen in Meerbusch nutzbar zu machen, wird zur gezielten Einflussnahme der Einsatz liegenschaftspolitischer Instrumente empfohlen.



Abb. 2: Handlungsfelder der Wohnungsmarktsteuerung
SSR 2017

3 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Stadt Meerbusch ist in den benannten Handlungsfeldern bereits aktiv. Es geht in diesem Kapitel darum, bestehende Instrumente und Strategien vor dem Hintergrund der gewonnenen Erkenntnisse neu zu justieren, die weitere zielführende Handlungsweise zu formulieren und den vorhandenen „Instrumentenbaukasten“ neu zu sortieren und um weitere, geeignete Instrumente zu ergänzen. Die Übersicht der Handlungsfelder und Empfehlungen kann als erweiterter „Baukasten“ mit Instrumenten einer bedarfsgerechten Wohnungsmarktsteuerung in Meerbusch verstanden werden. Als besondere Herausforderung zeigt sich dabei deutlich die Sicherstellung bezahlbarer Wohnangebote in Meerbusch. Die Handlungsempfehlungen werden im Folgenden anhand der einzelnen Handlungsfelder ausführlich erläutert.

Bezahlbarer Wohnraum	Wohnen im Alter & Inklusives Wohnen	Wohnangebote für junge Haushalte & Familien	Gemeinschaftliche Wohnformen	Aktivierung von Wohnungsbaureserven
Fortsetzung des sozialen Wohnungsbaus	Berücksichtigung kleiner, barrierefreier WE bei Planungen	Neubau und Förderung von Ein-/Zweifamilienhäusern	Moderation von Gruppenfindungsprozessen	Erwerb kommunaler Wohnbauflächen
Fortführung der Quotierungsregelung	Förderung alten- und inklusionsgerechten Umbaus im Bestand	Begleitung des Generationenwechsels im Bestand	Unterstützung von Projektgruppen bei der Akquisition von Immobilien	Förderquotierung und Konzeptvergabe auf kommunalen Wohnbauflächen
Fortführung der Ausschreibung nach Konzeptqualität	Beratung zur Wohnraumanpassung	Anpassung älterer Eigenheimquartiere	Koordination innerhalb der Verwaltung	Priorisierung der Flächenreserven
Steigerung des preisgedämpften Neubaus	Vermieterbezogene Aufklärungs- und Öffentlichkeitsarbeit			Mobilisierung von Flächen der Innenentwicklung
Einführung der Quotierungsregelung	Schaffung von Transparenz und Bürgernähe			Innenentwicklungskataster
Aufnahme bei Ausschreibung nach Konzeptqualität	Koordination von Bedarfen & Aktivitäten			
Monitoring der Kostenentwicklung				
Sicherung preisgünstiger Bestandswohnungen				
Mittelbare Belegung				
Verlängerung auslaufender Bindungen				

Abb. 3: Instrumentenbaukasten der Wohnungsmarktsteuerung in Meerbusch (Quelle: SSR)

3.1 Handlungsfeld 1 – Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums

Einkommensschwache Haushalte wie auch solche, die die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus knapp verfehlen, finden in Meerbusch keinen hinreichenden bezahlbaren Wohnraum. Im geförderten Wohnungsneubau wurden bereits zahlreiche Bauvorhaben angestoßen. Sie reichen jedoch noch nicht aus, um auch den langfristigen Bedarf zu decken. Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bzw. zu sichern, stehen aus gutachterlicher Sicht folgende Aufgaben im Fokus:

- Fortsetzung und Steigerung des sozialen Wohnungsbaus,
- Stärkung des preisgedämpften Neubaus von Miet- und Eigentumswohnungen,
- Sicherung preisgünstiger Wohnungen im Bestand,
- Schaffung von Wohnbauflächenreserven für sozialen und preisgedämpften Wohnungsneubau.

Fortsetzung und Steigerung des sozialen Wohnungsbaus

In den Jahren 2018 bis 2030 entsteht voraussichtlich ein zusätzlicher Bedarf an geförderten Neubaumietwohnungen in Höhe von 72 Wohnungen.

Die Quotierungsregelung für den sozialen Wohnungsbau ist angesichts des bundesweit großen Verbreitungsgrades in der Kommunalpraxis und der im sozialen Wohnungsbau erzielten Erfolge ein vergleichsweise hocheffektives Instrument zur Förderung der Bautätigkeit in diesem Marktsegment. Zur Umsetzung der Förderquoten gibt es grundsätzlich zwei Realisierungswege: (1) die Quotierung in Verbindung mit der Schaffung von Baurecht auf kommunalen Grundstücken sowie (2) die Quotierung in Verbindung mit der Vergabe von Baurecht auf privaten Grundstücken.

Meerbusch konzentriert sich auf die Quotierung in Höhe von 30% auf städtischen Grundstücken und bei einem Bauvolumen von mehr als 20 Wohneinheiten. Der Siegerentwurf des Investorenwettbewerbs 2016 für das städtische Gelände des ehemaligen Bauhofs in Meerbusch zeigt beispielhaft, dass die Instrumente der Vergabe städtischer Flächen nach Konzeptqualität und Preiswettbewerb sowie die Anwendung der Förderquotenregelung der richtige Weg für Meerbusch sind: Rund 60 Neubauwohnungen sollen, so die Planung, öffentlich gefördert werden – ein über die Förderquotenvorgabe von 30% sogar hinausreichender Anteil. Aus den genannten Gründen ist eine **Fortführung der Quotierungsregelung** für Meerbusch zu empfehlen.

Das bereits in Meerbusch angewendete Bestgebotsverfahren mit **Ausschreibung nach Konzeptqualität** und Preiswettbewerb bei kommunalen Grundstücken hat sich als ein erfolgreiches Steuerungsinstrument zur Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzungen erwiesen. Es sollte daher auch bei künftigen Wettbewerbsausschreibungen zum Tragen kommen. Voraussetzung ist, dass die Konzeptqualität im Verhältnis zum Bieterpreis eine angemessen hohe Gewichtung erhält und eine Quote an öffentlich geförderten

Wohnungen in Höhe von 30% aller Wohnungen umgesetzt wird und somit die Quotierungsregelung Anwendung findet. Zur Konzeptqualität sollte auch gehören, dass der Investor einen nennenswerten Teil der neu zu errichtenden Sozialwohnungen für die Zielgruppe der Single- und Paarhaushalte einplant.

Die Stadt Meerbusch ist bestrebt, den sozialen Wohnungsneubau nicht allein auf Büberich zu beschränken, um keine stadträumliche Konzentration von Haushalten in sozialen und ökonomischen Problemlagen zu fördern. Entsprechende Flächenausweisungen sollten aber auch dem Umstand Rechnung tragen, dass Büberich den höchsten Bedarf an preisgünstigen Wohnungen hat.

Steigerung des preisgedämpften Neubaus von Miet- und Eigentumswohnungen

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse zeigen einen deutlichen Angebotsengpass bei bezahlbarem Wohnraum für mittelständisch orientierte Haushalte, die die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus knapp verfehlen. Gemeint sind Singles, Paare und Familien, deren Einkommen bzw. Wohnkaufkraft noch zu gering sind, um die am Markt üblichen Kaufpreise für neu errichtete Eigentumswohnungen oder die Mietpreise für frei finanzierte Neubauwohnungen aufbringen zu können. Angesichts der Versorgungsengpässe ist es zielführend und anzuraten, den preisgedämpften Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen zu fördern. Hiermit wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in einem Preissegment angestrebt, das in Meerbusch unter den aktuellen Voraussetzungen derzeit in zu geringem Umfang bzw. nicht am Markt geschaffen und angeboten wird.

Für die Förderung des preisgedämpften Wohnungsbaus ist auf kommunalen Baugrundstücken eine **Förderquote in Höhe von 20% anzustreben und in der Ausschreibung nach Konzeptqualität aufzunehmen**. Die empfohlene Förderquote liegt deutlich unterhalb der Quote für den sozialen Wohnungsbau, da die Angebotsdefizite bei preisgedämpftem Wohnraum geringer einzuschätzen sind als im sozialen Wohnungsbau.

Als preisgedämpfter Wohnungsbau werden Angebote bezeichnet, die für höchstens 10,10 €/m² Nettokaltmiete vermietet oder für höchstens 2.800 €/m² Wohnfläche (inkl. Tiefgaragen-Stellplatz) an Eigennutzer veräußert werden. Um zu gewährleisten, dass die preisgedämpft errichteten Wohnungen ihre Zielgruppe auch erreichen und nicht von einkommensstarken Haushalten bezogen werden, ist analog zum öffentlich geförderten Wohnungsbau für diese Zielgruppe eine Einkommensgrenze festzulegen. Mit Blick auf die Erfahrungen in der Umsetzung dieser Regelung in der Landeshauptstadt Düsseldorf wird empfohlen, eine maximal 60-prozentige Überschreitung der Einkommensgrenze des öffentlich geförderten Wohnungsbaus anzusetzen. Sowohl der Miet-/Kaufpreis als auch die Einkommensgrenze sollten in städtebaulichen Verträgen bzw. Durchführungsverträgen fixiert und bei Erstbelegung der Wohnungen der Stadt Meerbusch nachgewiesen werden.

Es wird zudem empfohlen, die Preisgrenzen in Rückkopplung mit den örtlichen Wohnungsmarktexperten in einem Zeitabstand von zwei bis drei Jahren an die Preisentwicklung

anzupassen. Als Maßstab ist der Baukostenindex zu empfehlen, in den im Unterschied zum Lebenshaltungsindex die Baukostensteigerungen in angemessener Weise einfließen. Das **Monitoring** sollte nicht nur die Preisanpassung zum Ziel haben, sondern sich auch auf weitere Regelungen zur Umsetzung beziehen und eine Erfolgsbilanz – einschließlich der Abschätzung der Wirkungen auf den Wohnungsmarkt – einbeziehen.

Sicherung preisgünstiger Wohnungen im Bestand

Neben dem Wohnungsneubau ist die Sicherung preisgünstiger Wohnungen im Wohnungsbestand ein wichtiges Instrument zur Angebotsausweitung.

Die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen bietet ein Instrument zur Ausweitung von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Wohnungsbestand, das auch für Wohnungsunternehmen sehr interessant ist: die so genannte **mittelbare Belegung**. Auch in Meerbusch relevante Wohnungsunternehmen haben im Rahmen der Expertengespräche ihr Interesse an der Anwendung signalisiert. Mittelbare Belegung bedeutet: „Bei der Förderung von bindungsfreiem Mietwohnraum ist ein Benennungsrecht (§ 29 Nummer 6 Satz 2 WFNG NRW) für Begünstigte der Einkommensgruppe A an geeigneten Ersatzwohnungen zu begründen“ (Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW WFB, Absatz 2.1.1 und 2.3.2 sowie Anlage 1 Absatz 1.3.4). Das Förderinstrument ermöglicht es Wohnungsvermietern, in einem Quartier geförderten Wohnungsbau zu betreiben, diesen jedoch dauerhaft ohne Mietpreis- und Belegungsbindung zu vermieten, wenn sie im Gegenzug ein Besetzungsrecht an freien oder frei werdenden Ersatzwohnungen im Bestand einräumen.

Durch das Instrument der mittelbaren Belegung wird zwar keine zusätzliche Sozialwohnung errichtet, es werden aber geeignete Bestandswohnungen akquiriert, die zum Teil preisgünstiger als eine neue öffentlich geförderte Wohnung sind. Darüber hinaus unterstützt die mittelbare Belegung die Stabilisierung von Quartieren mit einseitigen sozialen Belegungsstrukturen, indem Wohnraum für den Mittelstand geschaffen und ohnehin preisgünstiger Wohnraum auch auf Dauer gesichert wird. Das Instrument wird nicht selten auch in Verbindung mit dem Stadtumbau eingesetzt, wenn an Standorten nicht mehr erhaltungswürdiger Wohnraum zurückgebaut und Ersatzwohnungsbau im Rahmen der mittelbaren Förderung geschaffen wird. Ein Rückgriff auf das Instrument der mittelbaren Belegung ist der Stadt Meerbusch unbedingt anzuraten. Es ist jedoch nur als Ergänzung zum Sozialen Wohnungsbau zu betrachten, da keine großen Stadtumbauprojekte in Sicht sind.

Darüber hinaus bestehen erfahrungsgemäß bei der institutionellen Wohnungswirtschaft Interessenslagen, **auslaufende Belegungsbindungen zu verlängern**. Es ist daher der Stadt Meerbusch anzuraten, im fachlichen Austausch mit den relevanten Wohnungsunternehmen entsprechende Konditionen auf beiden Seiten zu verhandeln (und später auch privaten Einzelvermietern anzubieten). Verhandelbare Gegenleistungen können sein: (1) finanzieller Ausgleich durch Ankaufprogramm der Stadt Meerbusch, (2) Umsetzung von Projekten der mittelbaren Belegung im sozialen Wohnungsbau, (3) Genehmigungen für

Ergänzungsbebauung im Rahmen der Nachverdichtung bestehender Wohnanlagen und Siedlungen.

Schaffung von Wohnbauflächenreserven für sozialen und preisgedämpften Wohnungsneubau

Die Wohnungsbedarfsanalyse hat gezeigt, dass zur Bedarfsdeckung die Anzahl der geförderten und preisgedämpften Wohnungsangebote gesteigert werden muss. Ein Schwerpunkt der Aufgabenbewältigung liegt im Neubau und damit in der Aktivierung von Wohnbauflächenreserven und der Entwicklung geeigneter Verfahren zur Angebotsentwicklung in den entsprechenden Segmenten. Diese Aufgaben werden im Handlungsfeld 5 – Wohnbaulandbereitstellung und Aktivierung von Wohnungsbaureserven ausführlich behandelt (siehe Kapitel 3.5).

3.2 Handlungsfeld 2 – Wohnen im Alter und Inklusives Wohnen

Der demografische Wandel und die Inklusion erfordern auch in Meerbusch einen Ausbau von inklusiven und altersgerechten Wohnformen. Hierbei geht es nicht nur um den Neubau entsprechender Wohnungen in integrierten Lagen, sondern auch um geeignete Umbaumaßnahmen im Bestand. In diesem Zusammenhang erhalten Beratungsangebote von Immobilienbesitzern besonderes Gewicht. Aus gutachterlicher Sicht stehen in diesem Handlungsfeld folgende Aufgaben im Fokus:

- Neubauplanungen mit Berücksichtigung kleiner und barrierefreier Wohnungen,
- alten- und behindertengerechter Umbau im Bestand,
- Beratungsangebote zur Wohnraumanpassung,
- Koordination von Bedarfen und Bauaktivitäten.

Planungen für den Wohnungsbau sollten den **Bau kleiner, barrierefreier Wohnungen** in gut integrierten Lagen berücksichtigen. Zu den ausbaufähigen Wohnformen zählen:

- Barrierefreie und barrierearme Wohnungen ohne integriertes Dienstleistungsangebot, mit und ohne öffentliche Förderung, als Miet- und als Eigentumswohnung, in allen Preisklassen und Stadtteilen.
- Kleindimensionierte Wohnanlagen des betreuten Wohnens mit niedrigschwelligem Dienstleistungsangebot und weiteren Wahlleistungen, vorzugsweise im geförderten und mittleren Preissegment (6,00 bis 10,00 €/m² Wohnfläche). Die Preissegmente lassen sich vorzugsweise über Bestandsumbauten und geförderte Maßnahmen mit geringem Basisservice realisieren. Vorteilhaft ist auch die Nähe zu Pflegeheimen, um die Synergien im Betreuungsangebot nutzen zu können. Zu den Grundleistungen gehören beispielsweise ein 24-Stunden-Notruf, Beratungsleistungen in Wohn- und Sicherheitsfragen,

Einladungen zu Veranstaltungen, Wohnungsreinigung, Einkauf von schweren Gütern sowie Hausmeisterdienste. Zusätzliche Leistungen, die auf Wunsch in Anspruch genommen werden können, sind unter anderem hauswirtschaftliche Hilfen, Bereitstellung aller Mahlzeiten, Begleitung bei Behördengängen, Fahrdienste sowie pflegerische Hilfen.

- Gemeinschaftliche Wohnformen wie Senioren-WGs (die nachgefragteste Wohnform in der Meerbuscher Studie „Aktiv im Alter“), generationenübergreifende Angebote.
- Demenzwohngruppen.
- Behindertengerechte Wohnungen für Rollstuhlnutzer nach DIN 18040-2.

Dabei ist zu empfehlen, **im Siedlungsgebiet verteilt kleinere Wohnanlagen zur Förderung eines generationsübergreifenden Zusammenlebens** zu errichten. Dies entspricht auch dem Wunsch vieler Senioren, in ihrer angestammten Umgebung alt zu werden. Die Nähe zu Infrastrukturen ist ein unverzichtbares Kriterium, das den Bewohnern kurze Wege und somit andauernde Selbstständigkeit in ihrer Haushaltsführung gewähren kann. Häufig schafft aber erst das konkrete Angebot einer altersgerechten Wohnung bei Älteren die Bereitschaft zu einem Umzug. Bevor ein Wohnungswechsel anvisiert wird, sollte daher bereits ein Beispiel für gute Praxis existieren und als Vorbild dienen können.

Um das Angebot an altersgerechten Wohnungen bedarfsorientiert durch Neubau zu erhöhen und bestehende Defizite abzubauen, hat die Stadt Meerbusch bereits einen politischen Beschluss gefasst, der richtungsweisend ist und beibehalten werden sollte. Danach ist in künftigen städtebaulichen Planungen ein hoher Anteil an barrierefreien und kleinen Wohneinheiten für Ein- und Zwei-Personenhaushalte vorzusehen. Dies gilt auch für die Konzeptausschreibung bei Wettbewerbsverfahren für Bauprojekte auf städtischen Grundstücken.

Zu bedenken ist, dass auch die bestehende Förderquotenregelung der Stadt Meerbusch auf städtischen Baugrundstücken der Erhöhung des Angebotes an barrierefreien Wohnungen dient. Denn laut Wohnraumförderrichtlinien des Landes NRW ist jede öffentlich geförderte Mietwohnung barrierefrei zu errichten. Bei betreuten Wohnanlagen kann auch der Bau von Gemeinschaftsräumen eine Förderung erfahren.

Um den **Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausquartieren** zu unterstützen, ist anzuraten, an geeigneten Standorten in diesen Quartieren (z.B. in der Nähe von Versorgungseinrichtungen und Geschäften) altersgerechte Wohnformen neu zu errichten, beispielsweise als Stadtvillen mit barrierefreien Eigentumswohnungen oder als Betreutes Wohnen mit angeschlossenem Gemeindezentrum. Entsprechende Flächen / Baulücken sind seitens der Stadt Meerbusch zu identifizieren und in Gesprächen mit Bauträgern oder karitativen Anbietern entsprechenden Nutzungen zuzuführen.

Die Mengeneffekte zur Deckung des Nachfragepotenzials nach barrierearmen und -freien Wohnungen ohne integriertes Dienstleistungsangebot sind jedoch ohne einen **Umbau im Wohnungsbestand** nicht zu realisieren. Beim Bestandsumbau kann zwar in den seltensten Fällen Barrierefreiheit erreicht werden – entsprechende Anpassungsmaßnahmen sind

baulich derart aufwändig, dass sie in keinem Verhältnis zu bezahlbaren Mieten stehen. Allerdings kann bereits eine Reduzierung vorhandener Barrieren für leicht bewegungseingeschränkte Personen eine Erhöhung der Wohnqualität bedeuten. Zu diesem Betroffenenkreis zählen nicht nur ältere Menschen, sondern auch jüngere Personen mit Behinderung.

Um die Wohnraumanpassung im Bestand zu forcieren und kreisweit ältere, aber auch hilfs- und pflegebedürftige Menschen und deren Angehörige in allen Fragen des altengerechten Wohnens zu unterstützen, ist kürzlich die Wohnberatungsagentur Rhein-Kreis Neuss in Kooperation von Kreis und Caritasverband mit Sitz in der Kreisstadt Neuss eingerichtet worden. In Hausbesuchen, die bedarfsorientiert auch in Meerbusch stattfinden, werden Anpassungslösungen für die eigene Wohnung erörtert. Darüber hinaus wird zu Finanzierungsthemen und anderen Wohnformen informiert und finden Mieter Unterstützung bei Verhandlungen mit Vermietern. Meerbuscher Wohnungsmarktextperten beobachten bereits eine starke Beratungsnachfrage. Das **nutzerbezogene Beratungsangebot zur Wohnraumanpassung** erhält aufgrund der zunehmenden Zahl älterer Haushalte in Meerbusch und im Kreisgebiet künftig eine noch größere Bedeutung und ist daher auch langfristig in seinem Bestand zu sichern. Die Stadt Meerbusch sollte gegenüber dem Rhein-Kreis Neuss auf die langfristige Bedeutung des Angebotes hinweisen. Allerdings kann die Wohnberatungsagentur den Bedarf an solchen Beratungen für den barrierearmen und altersgerechten Bestandsumbau in keiner Weise decken. Daher müssen auch **Wohnungsanbieter** durch Beratung dazu angeregt werden, **Wohnraumanpassungen im Bestand** vorzunehmen.

Bei den drei großen Wohnungsunternehmen in Meerbusch werden die Chancen eines barrierearmen und -freien Bestandsumbaus bereits genutzt, zumeist mit Blick auf die Zielgruppe der Senioren. Vor allem im Erdgeschoss und bei Gebäuden mit Aufzug werden Wohnungen barrierearm umgebaut, indem vorzugsweise die Bäder altengerecht ausgestattet und die Wohnungszugänge möglichst barrierefrei gestaltet werden.

Allerdings sind Einzeleigentümer wesentlich häufiger noch uninformatiert und wenig sensibel für die Bedarfe und Möglichkeiten des Wohnens älterer Menschen. Um auch diese Eigentümergruppe zu erreichen, ist der Stadt Meerbusch zu empfehlen, eine auf die Vermietergruppe ausgerichtete **Aufklärungs- und Öffentlichkeitsarbeit auf- bzw. auszubauen**. Dazu bietet sich die Zusammenarbeit mit den sozialen Trägern in der Seniorenarbeit, Anbietern im altersgerechten Wohnen und der Wohnberatungsagentur des Rhein-Kreises Neuss an. Immobilieneigentümer und Investoren sollten auf Grundlage der vorliegenden Wohnungsmarktanalyse gezielt über die zielgruppenorientierten Wohnraumbedarfe informiert und in der konzeptionellen Umsetzung beraten werden. Die Sensibilisierung und Information von Vermietern hinsichtlich Bedarfen und Wohnwünschen älterer und behinderter Menschen kann konkret erfolgen

- durch die Schaffung eines transparenten Überblicks über finanzielle Fördermöglichkeiten (KfW, Wohnraumförderprogramm NRW, Kranken-/Pflegekassen),

- indem Wohnwünsche älterer Menschen und Erkenntnisse aus der Praxis des altengerechten Wohnens im Beratungsgespräch mit Immobilienanbietern erörtert werden,
- durch die breite Kommunikation von Best-Practice-Beispielen.

Zu einer erfolgreichen kommunalen **Aufklärungs- und Öffentlichkeitsarbeit** zum Wohnen im Alter und bei Inklusion gehört aber auch, **Transparenz und Bürgernähe** bezüglich des Angebotes, der Anbieter und der Wohnwünsche bei alten- und behindertengerechten Wohnformen zu **schaffen**. Diese Voraussetzung ist in Meerbusch noch nicht hinreichend gegeben. Daher ist der Stadt Meerbusch anzuraten, **Bedarfe und Aktivitäten** zwischen Wohnungsanbietern und Institutionen der Alten-/Behindertenhilfe zu **koordinieren** bzw. zu vermitteln oder diese Aufgabe an einen örtlichen sozialen Träger zu delegieren. Die Rolle der Stadt Meerbusch wäre es, einen kontinuierlichen Überblick über die Nachfrage sowie den Umfang und die Qualität alters- und behindertengerechter Wohnformen in Meerbusch zu gewinnen und in dem Handlungsfeld Wohnformen im Alter / Inklusives Wohnen eine Koordinierungs- bzw. Lotsenfunktion für die Akteure aus Wohnungswirtschaft und Sozialverbänden sowie Betroffene einzunehmen. Erst durch diese qualifizierte Arbeit wird eine hinreichende Grundlage gelegt, um in den kommenden Jahren den demografischen Wandel in Meerbusch durch die Schaffung bedarfsgerechter Wohnformen im Alter und bei Inklusion für breite Schichten der Bevölkerung in Meerbusch effizient zu begleiten.

3.3 Handlungsfeld 3 – Wohnungsangebote für junge Haushalte und Familien

Junge Haushalte mit und noch ohne Kinder sowie Familien mit Kindern sind eine maßgebliche Zielgruppe in Meerbusch, tragen sie doch zur Auslastung vorhandener familienbezogener Infrastrukturen bei und schwächen den demografischen Alterungsprozess in Meerbusch ab. Zur Versorgung dieser Zielgruppen mit geeignetem Wohnraum zeichnen sich drei Handlungsschwerpunkte ab:

- Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale zum Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Unterstützung des Generationenwechsels im älteren Eigenheimbestand,
- Bestandsanpassung älterer Eigenheimquartiere.

Die Zielgruppe will auch weiterhin über die klassischen Wohnprodukte versorgt werden: das Familienheim in unterschiedlichen Verdichtungsgraden in Form von aneinander gereihten Stadthäusern, als Doppelhaushälfte oder freistehend. Darüber hinaus werden auch familien-gerechte Wohnungen zur Miete oder als Eigentumswohnungen nachgefragt. Daher ist der **Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern** in Meerbusch zu **fördern**, denn der Bestand wird nicht ausreichen, um die Bedarfe zu decken.

Für den zu projektierenden Neubau von Familienheimen bieten die zu Beginn des Handlungskonzeptes erstellten Wohnraumbedarfsprognosen eine wichtige Orientierung zum

notwendigen Mengengerüst. Bei städtebaulichen Planungen sind unterschiedliche Verdichtungsgrade in Abhängigkeit von der Wohnlage zu ermöglichen und ist eine zielgruppenspezifische, wohnungsnah Infrastruktur zu gewährleisten. Für Neubauaktivitäten im individuellen Wohnungsbau sind rein rechnerisch zwar hinreichend Wohnbaulandreserven in Meerbusch vorhanden; allerdings bestehen erhebliche Hemmnisse in der Mobilisierung dieser Potenzialflächen.

Diejenigen Paarhaushalte und Familien, die Bestandsimmobilien präferieren, sind darauf angewiesen, dass auch über den Generationenwechsel in alternden Einfamilienhausquartieren Wohnungen an den Markt kommen. Die Stadt Meerbusch kann und sollte den **Generationswechsel in alternden Einfamilienhausquartieren aktiv begleiten**. Möglichkeiten bieten sich ihr, indem sie einerseits in infrastrukturell noch hinreichend versorgten Quartieren den Bau altersgerechter Eigentums-/Mietwohnungen unterstützt, etwa in Form von Stadtvillen. Bei der **Anpassung älterer Eigenheimbestände** sind andererseits mitunter Hemmnisse beim Bestandsumbau abzubauen: Gerade bei Familienheimen aus den 1950er- und 1960er-Jahren entsprechen Grundrisse, Ausstattungsstandards und Wohnflächen mitunter nicht mehr modernen Ansprüchen. Sie sind daher an heutige Wohnstandards heranzuführen und teilweise auch durch Balkone, Loggien, Dachgeschossausbau usw. zu erweitern. Auch sind manche Grundstücke noch sehr groß bemessen – nach heutigen Maßstäben würden sie statt mit einem mit zwei Eigenheimen bebaut. Die bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen sollten solche Anpassungsprozesse nicht behindern oder gar verhindern, sondern aktiv begleiten. Ältere Bebauungspläne sind daher auf derartige Anpassungsbedarfe zu überprüfen und zu überarbeiten.

3.4 Handlungsfeld 4 – Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen

Sich wandelnde familiäre und demografische Strukturen führen in Teilen der Gesellschaft zum Wunsch nach neuen Formen des Wohnens. Gemeinschaftliche Wohnformen sind mittlerweile in vielen Kommunen zu einer festen Größe der Wohnungsnachfrage geworden, auch wenn sie bisher, gemessen an allen Wohnformen einer Stadt, eher als Nischenprodukt zu betrachten sind. Der Wunsch nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist auch in Meerbusch vorhanden. Dies zeigen Äußerungen von Bürgern im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum Stadtentwicklungskonzept Meerbusch.

Konkrete Projektideen entstehen zumeist aus Initiativen privater Akteursgruppen, die für sich neue Formen des Zusammenlebens realisieren wollen. Es zeigt sich jedoch, dass die Akteure bei der Umsetzung entsprechender Projekte oft vor besonderen Herausforderungen stehen. Zentrale Aufgaben in diesem Handlungsfeld betreffen deshalb:

- Moderation von Zielfindungsprozessen in Projektgruppen,
- Unterstützung von Projektgruppen beim Erwerb geeigneter Flächen und Objekte,
- Verwaltungsinterne Koordination unterstützender Aktivitäten.

Meist sind Themen wie Gemeinschaft, soziales Miteinander, Hilfsbereitschaft und Mehrgenerationenwohnen Bestandteil der Wohnkonzeption. Es zählen aber auch betreute Wohngruppen und gemeinschaftliche Wohnformen von hilfsbedürftigen Menschen in privater Trägerschaft oder als integratives oder inklusives Projekt mit Quartiersbezug dazu.

Zahlreiche Praxisstudien befassen sich mit den Rahmenbedingungen und Umsetzungsschwierigkeiten dieser Wohnform und den Möglichkeiten, sie zu fördern. Unterstützungsbedarf besteht zunächst bei der **Moderation von Zielfindungs- und Gruppenbildungsprozessen**. Zu den weiteren Schwierigkeiten zählen vor allem:

- die **erschwerte Grundstücksakquisition** aufgrund der Konkurrenz zu traditionellen Bauträgern,
- die **Darlehensbeschaffung**, wenn noch nicht alle mitfinanzierenden Mitglieder gefunden wurden.

Das Land Nordrhein-Westfalen fördert die Wohnprojekte bereits, indem Investoren beim Bau von Gemeinschaftsräumen Mittel der Wohnraumförderung und die Projektgruppen Zuschüsse für externe Moderation in der Projektentwicklung in Anspruch nehmen können.

Der Stadt Meerbusch ist zu empfehlen, gemeinschaftliche Wohnformen durch zwei herausragende Maßnahmen aktiv zu fördern:

- **Unterstützung von Projektgruppen bei der Akquisition von geeigneten städtischen Grundstücken und Bestandsimmobilien.** Hierzu gehören Maßnahmen wie (1) die planungsrechtliche Festlegung von Baufenstern für die Realisierung von Wohnprojekten, (2) die Optionierung von städtischen Immobilien für neue Wohnformen bei der Ausschreibung von Grundstücken und Bestandsgebäuden, (3) die Vergabe von kommunalen Flächen zum Verkehrswert in Verbindung mit der Forderung nach Konzeptqualität, inkl. gestaffelte Preisgestaltung auf der gesamten Fläche (Zielsetzung: Mischkalkulation).
- **Benennung einer koordinierenden Ansprechperson in der Kommunalverwaltung, die die Wohnbedarfe aufgreift, bündelt und innerhalb der Verwaltung kommuniziert.** Diese Person trägt Sorge dafür, dass die Bedarfe von Wohnprojektinitiativen innerhalb der Verwaltung durchdringen und von den verschiedenen Fachplanungen (Bauungsplanung, Liegenschaften) aufgegriffen werden. Sie trägt auch dafür Sorge, dass für Meerbuscher Bürger Transparenz im bereits bestehenden Angebot an neuen Wohnformen und geeigneten städtischen Immobilien entsteht.

3.5 Handlungsfeld 5 – Wohnbaulandbereitstellung und Aktivierung von Wohnbaureserven

Die Stadt Meerbusch und Wohnungsbauinvestoren haben auf die gestiegene Nachfrage nach Wohnungen bereits mit einer verstärkten Ausweisung von Wohnbauflächen und einer Steigerung der Wohnungsbauaktivitäten reagiert. Allerdings ist auch in Zukunft ein erhöhtes Bautätigkeitsniveau notwendig, um die Wohnungsnachfrage von morgen und übermorgen zu befriedigen. Im Vordergrund stehen in diesem Handlungsfeld:

- Erwerb kommunaler Wohnbauflächen bzw. Zwischenerwerb zur konzeptuellen Einflussnahme auf private Wohnbautätigkeit,
- Bewertung und Priorisierung der verfügbaren Flächenreserven,
- Förderquotierung und Konzeptvergabe bei kommunalen Flächen,
- Verstärkte Mobilisierung von Flächen in der Innenentwicklung.

Bei weitem nicht alle planungsrechtlich gesicherten Flächen sind in absehbarer Zeit mobilisierbar und bebaubar, zudem ist kommunales Bauland für die Steuerung der Bautätigkeit mit Blick auf die Schaffung besonderer Wohnqualitäten (preisgünstig, barrierefrei, gemeinschaftlich usw.) knapp. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Meerbusch weitere Maßnahmen ergriffen, damit sich die geringe Verfügbarkeit von Bauland nicht hemmend auf den bedarfsgerechten Neubau auswirkt. Bislang umfasste das Flächenmanagement der Stadt Meerbusch folgende Maßnahmen:

- Aktivierung von Baulandreserven aus dem Flächennutzungsplan,
- Aufstellung neuer Bebauungspläne,
- Prioritäre Entwicklung attraktiver kommunaler Bauflächen.

Die Maßnahmen reichten jedoch angesichts der Versorgungsengpässe am Wohnungsmarkt und der Flächenbedarfe nicht mehr aus, um die Wohnbauentwicklung ausreichend beeinflussen zu können.

Im Juni 2017 hat dann die Stadt Meerbusch mit dem **„Konzept zur Entwicklung von Siedlungsflächen“** ein Verfahren zur strategischen Baulandentwicklung beschlossen, das neue **Möglichkeiten zum Erwerb kommunaler Wohnbauflächen** erschließt:

- Demnach erfolgt die Baulandbereitstellung bei großen Planungsgebieten mit mehr als 2.000 m², bei denen die Stadt Meerbusch mindestens zu einem Drittel Eigentümerin von unbebauten Grundstücken ist, durch das städtebauliche Instrument der amtlichen Umliegung. Die Stadt erhält dabei die Möglichkeit des Ankaufs der Flächen, während dem verkaufswilligen Eigentümer ein Selbstbehalt eingeräumt wird. Sofern keine Einigung mit den Grundstückseigentümern erzielt wird, erfolgt keine Entwicklung.

- Ausschließlich private Flächen mit mehr als 2.000 m² werden nur dann entwickelt, wenn der Eigentümer bereit ist, ein Drittel der Bruttobaulandfläche zu festgelegten Konditionen an die Stadt zu veräußern und sich durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB zur Übernahme von gewissen Planungs- und Folgekosten verpflichtet.

Durch den Baulandbeschluss eröffnen sich der Stadt Meerbusch neue Wege für den kommunalen **Zwischenerwerb von Flächen als Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Wohnungsmarktentwicklung**. Es bleibt nunmehr abzuwarten, welche Effekte sich in der Mobilisierung kommunaler Wohnbauflächen in Meerbusch einstellen werden. Zu empfehlen ist eine **zeitnahe Evaluation** der Umsetzung des Beschlusses, um festzustellen, ob der gewählte Weg des kommunalen Flächenerwerbs geeignet ist, die notwendigen Wohnungsbauleistungen hervorzubringen.

Zudem werden bereits seit einigen Jahren Instrumente eingesetzt, um bestimmte Qualitäten in der Umsetzung von Wohnbauprojekten zu erzielen:

- Durchführung von Wettbewerbsverfahren zur Sicherung konzeptioneller Qualitäten auf neuen Wohnstandorten,
- Förderquotenregelung für geförderten Wohnungsbau bei kommunalen Grundstücken,
- Unterstützung bei der Nachverdichtung älterer Wohnsiedlungen dort, wo es planungsrechtlich zulässig ist und neue, moderne Wohnqualitäten geschaffen werden können.

Die Stadt Meerbusch verfolgt bei den Flächenausweisungen aber auch stadtentwicklungspolitische Ziele. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang vor allem

- der Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung,
- die Berücksichtigung von Auslastungseffekten bei soziale Infrastrukturen sowie
- die bevorzugte Entwicklung integrierter Wohnlagen.

In Anbetracht der künftigen Wohnraumbedarfe und der Prämisse der Innen- vor Außenentwicklung sind folgende **Ergänzungen im strategischen Baulandmanagement** zu empfehlen:

- **Bewertung und Priorisierung der verfügbaren Flächenreserven.** Es empfiehlt sich, die bestehenden Flächenpotenziale mittelfristig hinsichtlich ihrer Eignung zu sichten und zu bewerten, ob sie bestimmte Wohnraumbedarfe decken (Zielgruppen; Mehrfamilienhausbau versus Ein-/Zweifamilienhausbau; bezahlbarer Wohnraum). In der Gegenüberstellung von Flächen zu Bedarfen wird schließlich sichtbar, welche konkreten Flächen und welche städtebaulichen Konzepte benötigt werden, um den Wohnungsbau bedarfsgerecht voranzutreiben. Der mögliche Bedarfsdeckungsbeitrag einer Fläche sollte ein wichtiges Kriterium bei der Beantwortung der Frage darstellen, welche Flächen in

nächster Zeit prioritär zur Baureife gebracht werden. Ebenso gilt es, die Folgeeffekte der Baulandaktivierung in eine ganzheitliche Strategie einzubeziehen. Im Mittelpunkt sollte dabei die Betrachtung von Auslastungseffekten bei sozialen Infrastruktureinrichtungen stehen.

- **Förderquotierung und Konzeptvergabe bei kommunalen Flächen.** Für den geförderten Wohnungsbau setzt Meerbusch bereits das Instrument der Förderquotierung ein. Um das Angebot im preisgedämpften Wohnungsbau zu erhöhen, ist der Stadt Meerbusch ebenfalls eine Quotierung für den preisgedämpften Wohnungsbau anzuraten (s. dazu Handlungsfeld 1). Bei der Konzeptvergabe auf kommunalen Flächen ist zudem zu berücksichtigen, dass auch neue bzw. gemeinschaftliche Wohnformen förderwürdig sind und in der Umsetzung Flächenressourcen benötigen.
- **Verstärkte Mobilisierung von Flächen in der Innenentwicklung.** Die Ausschöpfung der Potenziale der Innenentwicklung umfasst (1) die Aktivierung von Baulücken, (2) die Erhöhung des Überbauungsgrades bei untergenutzten Flächen, (3) den Rückbau von älteren, nicht mehr sanierungswürdigen Wohngebäuden mit anschließendem Ersatzwohnungsbau, (4) die Aufstockung und den Dachausbau bei bestehenden Gebäuden. Die Möglichkeiten der Mobilisierung solcher Potenziale sind vorzugsweise in Gesprächen mit maßgeblichen Immobilieneigentümern in Meerbusch auszuloten. Bei entsprechendem Interesse ist der Stadt Meerbusch anzuraten, auf die Bedarfe im Ausbau von bezahlbaren sowie barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen hinzuweisen und entsprechende Zielvereinbarungen schriftlich zu fixieren. Um einen Überblick über die Flächenpotenziale der Innenentwicklung und der Disponibilität der Flächen zu erhalten, kann sich die **Erstellung eines Innenentwicklungskatasters** als nützlich erweisen. In dem Kataster sind bestehende Flächen- und Ausbaureserven der Innenentwicklung zu erfassen. Es kann auch als Ausgangspunkt für weitergehende Aktivierungsstrategien dienen, etwa durch Ansprache, Beratung und Aktivierung der Eigentümer.

Exkurs zur Mobilisierung von Wohnungsbaureserven durch Bestandsausbau

Wohnungsbaureserven entstehen vor allem durch die Mobilisierung von neuen Wohnbauflächen. Jedoch sollte dabei nicht übersehen werden, dass auch der Ausbau im Wohnungsbestand einen gewissen Beitrag zu den Baufertigstellungen leisten kann. 18% aller Wohngebäude in Meerbusch sind Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen. Wie in allen Städten dürften auch in Meerbusch Potenziale für einen Ausbau im Bestand bestehen.

Im Rahmen des Bestandsausbaus sind daher Wohnbereiche des Geschosswohnungsbaus zu identifizieren, in denen das Maß der baulichen Nutzung noch nicht ausgeschöpft wurde. Die Immobilieneigentümer dieser Bestände sind zu informieren und ihr Interesse am Bestandsausbau ist abzufragen. Besteht Interesse, sozialen oder preisgedämpften Wohnungsbau zu errichten, wird sie die Stadt Meerbusch bei Bedarf nach Kräften unterstützen. Hierzu gehört zum Beispiel, die Bedeutung des Vorhabens für die Wohnraumversorgung in Meerbusch gegenüber dem Fördermittelgeber argumentativ zu unterstreichen und ggf.

flankierend das Wohnumfeld zu qualifizieren. Auch sind ggf. Lösungen für eine Reduzierung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze zu finden, um nicht zu stark in die Freiraumstruktur eingreifen zu müssen. Besondere Mengeneffekte entstehen, wenn Nachverdichtungspotenziale im Rahmen bestehender größerer Wohnsiedlungen der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft bestehen.

Auch ist im Einzelfall zu prüfen, ob im Rahmen der Innenverdichtung eine Ausweitung vorhandenen (Wohn-)Baurechts angestrebt werden kann, vorzugsweise durch die Aufstockung einzelner Wohnanlagen, die Umnutzung von ungenutzten gewerblichen Immobilien usw. im Rahmen der Änderung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren oder bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Im Gegenzug sind Belegungs- und Mietpreisbindungen im Bestand und Neubau im Rahmen von städtebaulichen oder Kooperationsverträgen zu vereinbaren.

3.6 Schlussfolgerungen

Aus der Wohnraumbedarfsanalyse ergibt sich für die Stadt Meerbusch die Notwendigkeit, am Wohnungsmarkt steuernd einzugreifen, um das Ziel einer bedarfs- und nachfragegerechten Wohnungsversorgung erreichen zu können. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen zugunsten von Teilmärkten, auf denen die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nicht gedeckt werden kann oder wo neue Wohnformen gewünscht, ohne Unterstützung aber nicht realisiert werden können.

Räumliches Entwicklungsziel ist die Konzentration des Wohnungsneubaus in integrierten Lagen und die Aktivierung von Flächen- und Ausbaupotenzialen im Bestand. Insbesondere ein barrierefreies Wohnen (altengerecht, inkludierend) muss in kleinen Wohneinheiten an integrierten Standorten gegeben sein. Das Wohnraumangebot für Familienhaushalte sollte vorrangig dort ausgebaut werden, wo die entsprechenden Versorgungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche vorhanden bzw. gut erreichbar sind.

Zur Zielerreichung stehen mehrere sich ergänzende Handlungsansätze und Instrumente zur Verfügung. Sie sind so einzusetzen, dass ein maximaler Steuerungseffekt möglich wird. Eine Schlüsselfunktion kommt dem Besitz an kommunalen Flächen zu, um deren Veräußerung an private Investoren mit Auflagen (hinsichtlich Quotierung und Konzeptqualität) versehen zu können.

Mit Blick auf die Anpassung von Wohnungsbeständen (Größe, Barrierefreiheit) oder die Verdichtung im Bestand (Aufstockung, Erweiterung) können Beratungsangebote an Immobilienbesitzer von größter Bedeutung sein. Besonderes Augenmerk sollte der Unterstützung des Generationenwechsels in bestehenden Eigenheimquartieren gelten, weil hier mehrere positive Effekte erzielt werden können: Alte Hausbesitzer wechseln in kleinere und barrierefreie Wohnungen und können ein selbstständiges Wohnen fortsetzen; gleichzeitig erhalten gerade einkommensschwächere Familienhaushalte Zugriff auf Bestände, die

bezahlbar sind und eigenen Wohnwünschen angepasst werden können. Zudem werden auf diese Weise Flächen bzw. Bestände für die Innenentwicklung mobilisiert.

Aufgabe der Stadt Meerbusch ist es nun, aus dem vorliegenden Handlungskonzept ein Handlungsprogramm zu erarbeiten, das Umsetzungsprioritäten und -zeiträume benennt und das mit den dafür verantwortlichen Akteuren abgestimmt ist. Die vorrangig umzusetzenden Maßnahmen sind zu benennen, aber auch die mittel- und langfristigen Prioritäten zu bestimmen. Außerdem wird empfohlen, das künftige Arbeitsprogramm mit allen Marktakteuren abzustimmen. Die Stadtverwaltung wird die für die Zukunft anstehenden Aufgaben ohne das Mitwirken und ein koordiniertes Vorgehen von Wohnungsunternehmen, Baufinanzierern, Beratungsstellen und vielen weiteren privaten Marktakteuren vermutlich nicht allein bewältigen können.

Das Handlungsfeld „Wohnbaulandbereitstellung und Aktivierung von Wohnungsbaureserven“ besitzt vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmarktsituation eine hohe Priorität. In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurde dieses Handlungsfeld vor dem Hintergrund einer mit der sozialen Infrastrukturauslastung abgestimmten Wohnbaulandaktivierung vertieft. Die Untersuchung wird in Kapitel 4 behandelt.

4 VERTIEFUNG – STRATEGIE ZUR BAULANDAKTIVIERUNG

In dem in diesem Bericht formulierten Handlungsfeld „Wohnbaulandbereitstellung und Aktivierung von Wohnungsbaureserven“ wird empfohlen, die verfügbaren Flächenreserven in Meerbusch unter anderem vor dem Hintergrund ihrer Auswirkungen auf die Auslastungsentwicklung sozialer Infrastrukturen zu bewerten und eine Priorisierung der Baulandaktivierung zu ermitteln. Das Thema Baulandaktivierung besitzt vor dem Hintergrund der angespannten Marktsituation und der Herausforderung einer bedarfsgerechten Wohnraumbereitstellung in Meerbusch einen besonderen Stellenwert. Mit dieser Untersuchung werden die Auswirkungen einer Baulandentwicklung auf die Nachfrage nach sozialen Infrastrukturen in Meerbusch beleuchtet; daraus wird eine Empfehlung zur Reihenfolge der Baulandaktivierung bis 2030 abgeleitet. Damit wird auch das Handlungsfeld „Intelligente Siedlungsentwicklung“ des Stadtentwicklungskonzepts Meerbusch 2030 konkretisiert und weiter operationalisiert.

4.1 Methodik

Die Untersuchung der Auswirkungen von Baulandentwicklung auf soziale Infrastrukturen erfolgt mit Hilfe eines Berechnungsverfahrens, das auf der Software LEANkom basiert. Mit LEANkom können bereits während der strategischen Planung, etwa auf Ebene des Flächennutzungsplans, Erkenntnisse über die langfristigen Folgen (z.B. Fiskalische Bilanz, demografische Effekte) einer Flächenausweisung erlangt werden. LEANkom wurde in Zusammenarbeit mit der TU Dortmund, dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH und der nts Ingenieurgesellschaft mbH entwickelt. LEANkom wird exklusiv von Schulten Stadt- und Raumentwicklung in der Planungspraxis angewendet.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Meerbusch und aufgrund der verfügbaren Datengrundlagen werden bei dieser Untersuchung die Auslastungseffekte von Baulandentwicklung auf Kindergärten, Grundschulen (ohne Ganztagsbetreuung) und weiterführende Schulen in Meerbusch untersucht. Das angewendete Berechnungsverfahren besteht aus drei Programmmodulen:

- **Bevölkerungsmodell BMkom:** BMkom bietet eine komponentenbasierte Bevölkerungsvorausberechnung unter Berücksichtigung von Geburten, Sterbefällen, Zuzügen und Fortzügen. Berechnungsgrundlage sind Daten des Einwohnermeldewesens für den Stützzeitraum 2012 bis 2016, aus dem sich relevante Entwicklungstrends für die Vorausberechnung ableiten. Da BMkom eine kleinräumige und altersscharfe Bevölkerungsvorausberechnung bietet, können die Berechnungsergebnisse unter Anwendung von Nutzungsquoten für eine Auslastungsanalyse sozialer Infrastrukturen verwendet werden.

Für diese Untersuchung wurde das bereits vorliegende Bevölkerungsmodell in Meerbusch anhand der realen Entwicklung überprüft und unter Berücksichtigung aktueller Trends (u.a. Flüchtlingszuwanderung) fortgeschrieben. Grundlage für alle Berechnungen ist eine Modellvariante, die die Berechnungskomponenten um die Effekte der erfolgten Neubautätigkeit im Stützzeitraum bereinigt. Nur so können die Effekte von zukünftigen Baulandentwicklungsvarianten plausibel abgebildet und diskutiert werden.

- **Neubaumodell:** Da die Auswirkungen einer zukünftigen Baulandaktivierung untersucht werden sollen, müssen auch die demografischen Prozesse in neuen Baugebieten berechnet werden. Hierzu wird ein dynamisches Modell angewendet, welches die Aufsiedlung, Alterung und Wanderung in einem Neubaugebiet abbildet. Hierzu wurden verschiedene Baugebietstypen untersucht und typische Entwicklungskomponenten abgeleitet. Für jedes einzelne Baugebiet erfolgt eine eigene Bevölkerungsvorausberechnung unter Berücksichtigung der Anzahl und Art der Wohneinheiten und der Aufsiedlungsdauer. Das Neubaumodell bildet unterschiedliche Haushaltsstrukturen im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau ab.
- **Modell der Infrastrukturnachfrage:** Ist die Entwicklung der kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung bekannt, so muss die relevante Nachfragegruppe für die betrachteten Infrastrukturen den jeweiligen Einrichtungen zugeordnet werden. Hierzu wurde ein Verteilungsmodell entwickelt, welches die relevanten Altersgruppen in einer Modellzone den jeweiligen Infrastruktureinrichtungen anhand einer Nutzungsquote zuordnet. Grundlage ist das Nachfrageverhalten in den Jahren 2016 und 2017 für Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in Meerbusch. Dieses wurde ausgewertet und in gemittelte Nutzungsquoten je Altersjahr und Einrichtung überführt.

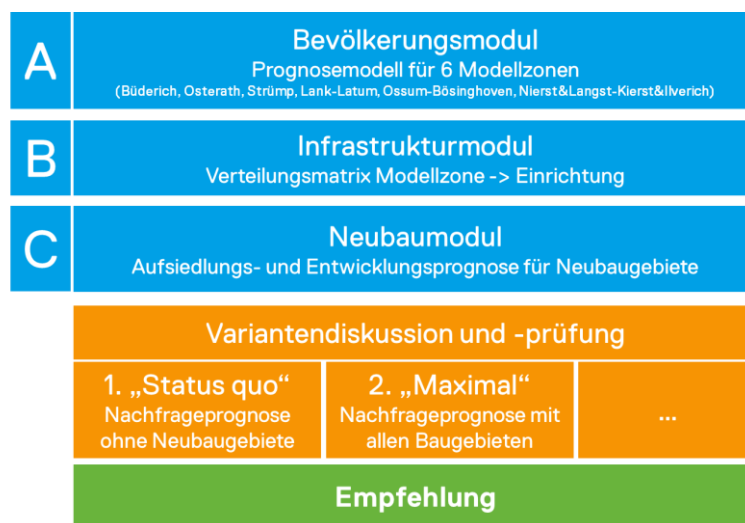


Abb. 4: Prinzip und Programmodule des Berechnungsmodells (Quelle: SSR)

Die Untersuchung der Auslastungseffekte der Baulandentwicklung auf soziale Infrastrukturen erfolgt innerhalb eines Programmsystems, das ein dynamisches Zusammenspiel aller drei Programmmodule ermöglicht. Die Basisvariante der Berechnung stellt eine zukünftig wahrscheinliche Bevölkerungsentwicklung dar, wenn in Meerbusch keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Diese Basisvariante bildet die Grundlage für alle weiteren Berechnungen.

Mit dem Neubaumodell wird ab einem zu definierenden Startjahr der Aufsiedlung die Einwohnerentwicklung in einem Neubaugebiet dynamisch berechnet. Die jahres- und altersscharfen Berechnungsergebnisse für das Neubaugebiet werden der Basisvariante in der Modellzone hinzugerechnet, in der das Neubaugebiet liegt. Mit dem Modell der Infrastrukturnachfrage werden die relevanten Altersjahre in der Modellzone über eine Nutzungsquote auf die relevanten Einrichtungen verteilt. Diese Berechnung erfolgt zeitgleich für alle Modellzonen sowie alle betrachteten Einrichtungen und Neubaugebiete.

Bei der Interpretation der Auslastungseffekte müssen vor allem folgende Modellannahmen und Modellgrenzen berücksichtigt werden:

- Grundsätzlich basieren alle Modellannahmen auf Eingangsdaten aus dem Stützzeitraum 2012 bis 2016 bzw. dem Nachfrageverhalten für Kindergärten und Schulen in den Jahren 2016 und 2017. Die Ergebnisse der Untersuchung bilden die Entwicklungen ab, die sich bei unveränderten Rahmenbedingungen und Nutzerverhalten ergeben werden.
- Einrichtungskapazitäten und Nutzungsquoten werden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung in allen Berechnungen konstant gehalten. Die berechneten Auslastungseffekte berücksichtigen daher keine Veränderung durch höhere Nutzungsquoten oder veränderte Betreuungsschlüssel in den jeweiligen Einrichtungsformen. Die Nutzungsquoten wurde aus dem realisierten Nachfrageverhalten der Jahre 2016 und 2017 berechnet.
- Aufsiedlungsstart, Aufsiedlungsdauer sowie Anzahl und Art der Wohneinheiten wurden durch die Stadtverwaltung für jedes Baugebiet anhand bekannter Rahmenbedingungen ermittelt und dem Gutachter übermittelt. Da in vielen Fällen noch keine konkreten Entwurfsplanungen vorliegen, handelt es sich somit um Annahmen, die sich im jeweiligen Entwicklungsprozess noch verändern können.
- Es erfolgt keine automatische Verteilung der Nachfrage auf benachbarte Einrichtungen, wenn die Kapazität in einer Einrichtung ausgeschöpft ist. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurden deshalb die verfügbaren Kapazitäten für Kindergärten und Grundschulen innerhalb der Modellzonen zusammengerechnet. So steht der Nachfrage in jeder Modellzone das Gesamtangebot an Einrichtungsplätzen gegenüber.
- Aufgrund der Versorgungsstrategie in der U3-Betreuung unter Einbeziehung des Tagesmüttermodells werden für die einrichtungsbezogenen Auslastungsentwicklungen im Kindergartenbereich nur die vorhandenen Ü3-Plätze in öffentlichen Einrichtungen sowie die entsprechenden Altersgruppen betrachtet.
- Aufgrund der direkten Effekte der Baugebietsentwicklung auf die soziale Infrastruktur im Nahraum wird nicht nur der Außenzuzug nach Meerbusch als relevante Größe einer

zusätzlichen Nachfrage bewertet. Sämtliche Zuzüge aus anderen Modellzonen in ein Neubaugebiet werden als zusätzliche Nachfrage bewertet. Dadurch kann es in einzelnen Fällen zu methodisch bedingten Abweichungen zu dem Modellansatz kommen, der für das Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 verwendet wurde.

- Im Vergleich zum Stadtentwicklungskonzept 2030 haben sich bei den Annahmen zu Art und Umfang der Bebauung in einigen Baugebieten leichte Veränderungen ergeben; dies kann Abweichungen im Bevölkerungsmodell begründen.

4.2 Der untersuchte Flächenpool

Für diese Untersuchung wurden von der Stadt Meerbusch insgesamt 38 Baugebiete mit einem Potenzial von geschätzt 2.341 Wohneinheiten übermittelt (siehe Abb. 5). Die Typisierung und Differenzierung der Baugebiete in „integrierte“ bzw. „nicht-integrierte“ Lage ist dem Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 entnommen. Die Baugebiete des Flächenpools besitzen eine unterschiedliche Planungs- und Umsetzungsreife und müssen daher differenziert in die Untersuchungsmethodik eingepflegt werden.

Zehn der betrachteten Baugebiete befinden sich bereits in der Umsetzung und gehen mit 685 Wohneinheiten in jede Untersuchungsvariante ein. Die Berechnung der Nachfrageeffekte beginnt aufgrund der Eingangsdaten für das Bevölkerungsmodell (Stützzeitraum) am 1.1.2017. Daher werden die seit 1.1.2017 in der Umsetzung befindlichen Wohneinheiten in die Berechnung einbezogen. Die vor dem 1.1.2017 fertig gestellten Wohneinheiten werden nicht als Potenzial aufgeführt. So kommt es in Einzelfällen zu einer Abweichung der hier aufgeführten Anzahl an Wohneinheiten von der Gesamtanzahl im Baugebiet. Folgende in der Umsetzung befindlichen Baugebiete gehen mit folgenden Wohneinheiten und Startjahren in die Berechnung jeder Untersuchungsvariante ein:

Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohneinheiten	Anteil Typ „Einfamilienhaus“	Startjahr der Aufsiedlung
1	Am Schweinheimer Kirchweg / Struckslindenweg	53	60 %	2019
2	Knirpsmühle	6	100 %	2018
3	Ostara	226	17 %	2017
15	Insterburger Straße	32	0 %	2018
21	Strümper Busch	44	20 %	2020
22	Brühl Bauhof	120	10 %	2019
29	Lötterfelder Staße	70	100 %	2018
31	Wohnpark Böhler(werke)	96	100 %	2017
32	Von-Arenberg-Straße	20	80 %	2019
37	Rottstraße	18	0 %	2017

Tab.1: Übersicht der untersuchten Baugebiete, die bereits in der Umsetzung sind (Quelle: Stadt Meerbusch)

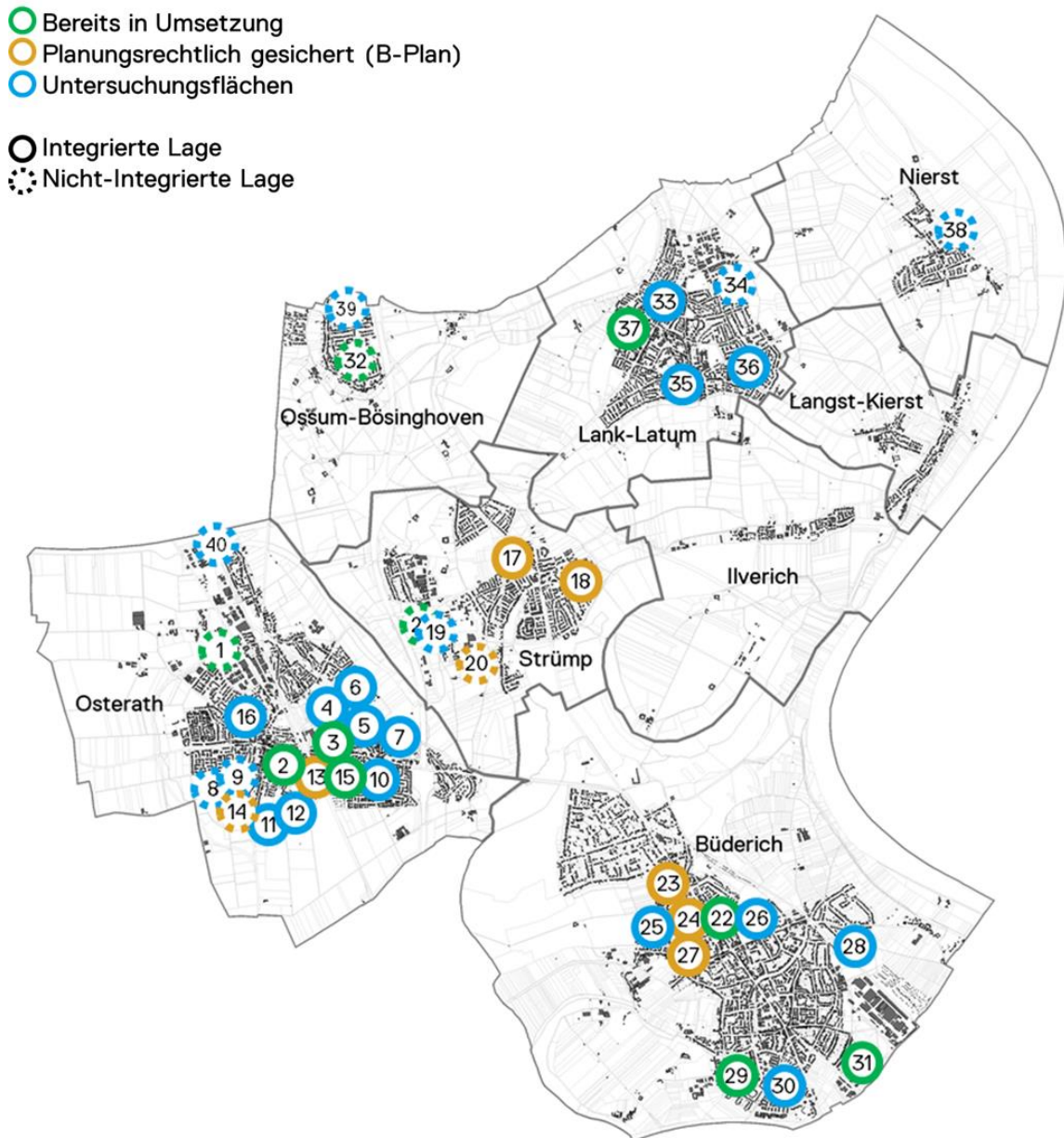


Abb. 5: Der Flächenpool für die vorliegende Untersuchung (Quelle: Stadt Meerbusch)

Bei acht Baugebieten besteht bereits Planungsrecht für eine Wohnbebauung. Eine Aufsiedlung hängt hier von Entscheidungen der Flächeneigentümer ab und ist damit kaum durch die Stadt Meerbusch beeinflussbar. Die folgenden insgesamt 175 Wohneinheiten gehen mit einer ungesicherten Annahme zu den Startjahren in jede Untersuchungsvariante ein:

Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohneinheiten	Anteil Typ „Einfamilienhaus“	Startjahr der Aufsiedlung
13	Gruttorfer End 3	24	100 %	2025
14	Neusser Feldweg	15	40 %	2025
17	Xantener Straße	21	100 %	2025
18	Auf der Gath	7	100 %	2025
20	Im Plötschen	20	100 %	2025
23	Blumenstraße / Kanzlei	55	90 %	2021
24	Dülsweg / Kanzlei	25	100 %	2021
27	Am Schackumer Bach	8	100 %	2030

Tab.2: Übersicht der Baugebiete mit bestehendem Planungsrecht (Quelle: Stadt Meerbusch)

Von den 38 zu untersuchenden Baugebieten sind somit 20 Baugebiete als „Untersuchungsflächen“ Gegenstand der Frage, welcher Aktivierungszeitpunkt vor dem Hintergrund der Auslastungseffekte auf soziale Infrastrukturen am besten zu wählen sei. Insgesamt betrifft diese Fragen 1.481 Wohneinheiten in den folgenden Baugebieten:

Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohneinheiten	Anteil Typ „Einfamilienhaus“
4	Ivangsheide	450	60 %
5	Kamper Hof	160	60 %
6	Kalverdonksweg	80	80 %
7	Auf dem Kamp	60	100 %
8	Osterath West	170	80 %
9	Giesenend	30	100 %
10	Ingerweg	9	100 %
11	Gruttorfer End 1	10	100 %
12	Gruttorfer End 2	10	100 %
16	Barbara-Gerretz-Schule	120	10 %
19	Schneiderspfad	60	80 %
25	Büderich West	30	100 %
26	Theodor-Hellmich-Straße	45	0 %
28	Südl. Kantstraße	40	100 %
30	Böhler Siedlung	60	0 %

33	Gelleper Straße	15	80%
34	Latum Ost	50	80 %
35	Gonellastraße	30	100 %
36	Alter Teich	12	100 %
38	Nierst - Am Oberen Feld	40	80 %

Tab.3: Übersicht der eigentlichen „Untersuchungsflächen“ (Quelle: Stadt Meerbusch)

4.3 Handlungsrahmen der Baulandaktivierung

In dieser Untersuchung wird zunächst der eigentliche Handlungsrahmen zwischen einem Verzicht auf weitere Baulandaktivität und einer maximalen Ausschöpfung sämtlicher Flächen ausgelotet. Im Folgenden wird dieser Handlungsrahmen durch die Variante „Status quo“ sowie die „Maximalvariante“ aufgespannt.

Status quo-Variante

Die Variante „Status quo“ umfasst die 8 Baugebiete bzw. 685 Wohneinheiten, die sich in der Umsetzung befinden (siehe Tab.1) sowie die 10 Flächen bzw. 175 Wohneinheiten mit bestehendem Planungsrecht (siehe Tab.2). Insgesamt umfasst die Variante „Status quo“ 18 Baugebiete mit folgenden Annahmen:

Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohneinheiten	Anteil Typ „Einfamilienhaus“	Startjahr der Aufsiedlung
-----	-------------	----------------------	------------------------------	---------------------------

Planungsrechtlich bereits gesichert:

13	Gruttorfer End 3	24	100 %	2025
14	Neusser Feldweg	15	40 %	2025
17	Xantener Straße	21	100 %	2025
18	Auf der Gath	7	100 %	2025
20	Im Plötschen	20	100 %	2025
23	Blumenstraße / Kanzlei	55	90 %	2021
24	Dülsweg / Kanzlei	25	100 %	2021
27	Am Schackumer Bach	8	100 %	2030

Bereits in der Umsetzung:

1	Am Schweinheimer Kirchweg / Struckslindenweg	53	60 %	2019
2	Knirpsmühle	6	100 %	2018
3	Ostara	226	17 %	2017
15	Insterburger Straße	32	0 %	2018

21	Strümper Busch	44	20 %	2020
22	Brühl Bauhof	120	10 %	2019
29	Lötterfelder Staße	70	100 %	2018
31	Wohnpark Böhler(werke)	96	100 %	2017
32	Von-Arenberg-Straße	20	80 %	2019
37	Rottstraße	18	0 %	2017

Tab.4: Baugebiete in Umsetzung und damit Teil der Status quo-Variante (Quelle: Stadt Meerbusch)

Einordnung der Ergebnisse für die Variante „Status quo“

Die Auswertung der Berechnungsergebnisse (siehe Abb. 6) lässt sich unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.1 dargestellten Modellannahmen wie folgt interpretieren:

- Derzeit decken die Kindertagesstätten im Ü3-Bereich in der Summe den Bedarf ab. Dabei wird bereits heute die angespannte Angebotssituation in Büderich und Osterath deutlich. Durch die in der Status quo-Variante einbezogenen Neubaugebiete wird die Nachfragesituation in Büderich und Osterath mittelfristig auf gleichem Niveau verbleiben. In der Modellzone Ossum-Bövinghoven wird die Nachfrage auf das Niveau der Angebotskapazitäten steigen. Ab 2020 entspannt sich die Situation in Meerbusch in der Summe im Ü3-Bereich; der Auslastungsgrad sinkt bis 2030 auf ca. 90%. Der stärkste Auslastungsrückgang wird in Strümp und Lank-Latum eintreten.
- Die Gesamtnachfrage in den Grundschulen bleibt in der Status quo-Variante stabil, wobei bereits heute die zur Verfügung stehenden Kapazitäten nicht ausgeschöpft werden. Soweit eine nähräumliche Versorgung angestrebt wird, ist beim Grundschulangebot in Strümp eine Kapazitätsüberschreitung feststellbar.
- Für die weiterführenden Schulen zeichnet bei der Status quo-Variante eine nahezu stabile Lage ab.

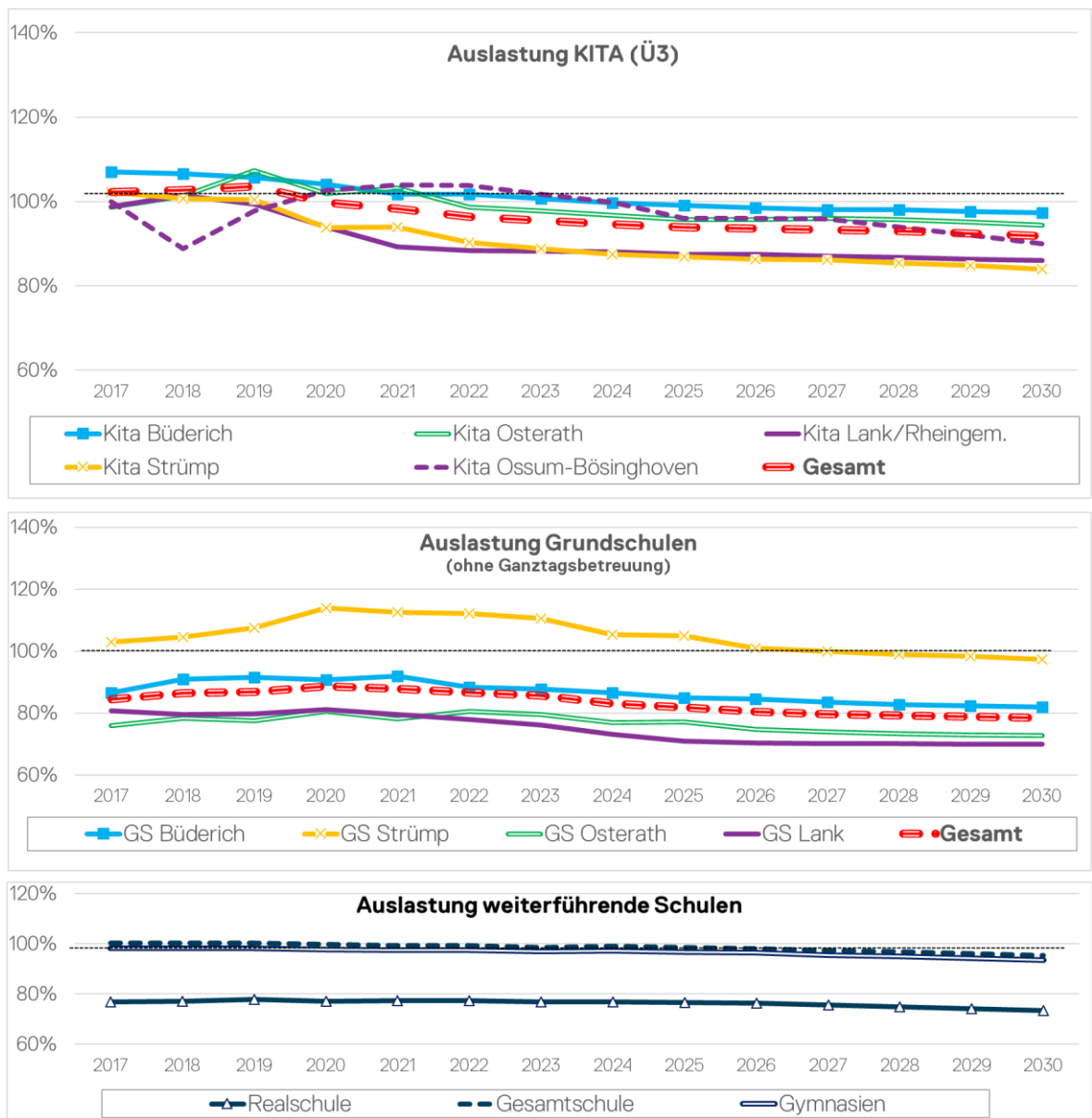


Abb. 6: Auslastungseffekte der Variante „Status quo“ (Quelle: SSR)

Hinweis: Ergebnis bei konstanten Rahmenbedingungen und Nutzungsquoten entsprechend der realisierten Nachfrage in den Jahren 2016 und 2017.

Maximalvariante

Die „Maximalvariante“ umfasst alle 38 Baugebiete aus dem Flächenpool und damit insgesamt 2.341 Wohneinheiten. Die Stadtverwaltung hat die Startjahre der Aufsiedlung unter anderem anhand der Dauer notwendiger Planungs- und Qualifizierungsverfahren abgeschätzt und die Daten dem Gutachter übermittelt.

Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohneinheiten	Anteil Typ „Einfamilienhaus“	Startjahr der Aufsiedlung
-----	-------------	----------------------	------------------------------	---------------------------

Planungsrechtlich bereits gesichert:

13	Gruttorfer End 3	24	100 %	2025
14	Neusser Feldweg	15	40 %	2025
17	Xantener Straße	21	100 %	2025
18	Auf der Gath	7	100 %	2025
20	Im Plötschen	20	100 %	2025
23	Blumenstraße / Kanzlei	55	90 %	2021
24	Dülsweg / Kanzlei	25	100 %	2021
27	Am Schackumer Bach	8	100 %	2030

Bereits in der Umsetzung:

1	Am Schweinheimer Kirchweg / Struckslindenweg	53	60 %	2019
2	Knirpsmühle	6	100 %	2018
3	Ostara	226	17 %	2017
15	Insterburger Straße	32	0 %	2018
21	Strümper Busch	44	20 %	2020
22	Brühl Bauhof	120	10 %	2019
29	Lötterfelder Staße	70	100 %	2018
31	Wohnpark Böhler(werke)	96	100 %	2017
32	Von-Arenberg-Straße	20	80 %	2019
37	Rottstraße	18	0 %	2017

„Untersuchungsflächen“:

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	Gruttorfer End 1	10	100 %	2030
12	Gruttorfer End 2	10	100 %	2030
16	Barbara-Gerretz-Schule	120	10 %	2021
19	Schneiderspfad	60	80 %	2030
25	Büderich West	30	100 %	2030
26	Theodor-Hellmich-Straße	45	0 %	2023
28	Südl. Kantstraße	40	100 %	2028
30	Böhler Siedlung	60	0 %	2022
33	Gelleper Straße	15	80%	2024
34	Latum Ost	50	80 %	2030
35	Gonellastraße	30	100 %	2025
36	Alter Teich	12	100 %	2019
38	Nierst - Am Oberen Feld	40	80 %	2023

Tab.5: Betrachtete Baugebiete in der Maximalvariante (Quelle: Stadt Meerbusch)

Einordnung der Ergebnisse für die „Maximalvariante“

Die Auswertung der Berechnungsergebnisse (siehe Abb. 7) lässt sich unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.1 dargestellten Modellannahmen wie folgt interpretieren:

- In der Maximalvariante zeigt sich aufgrund der angesetzten Aufsiedlungsstartzeiten bei den Kindertagesstätten für den Ü3-Bereich in der Summe bis etwa zum Jahr 2022 annähernd ein ähnliches Bild zur Variante Status quo. Überangeboten in Strümp und Ossum-Bösinghoven steht eine Überauslastung in Büderich und Osterath gegenüber. Bei weiter sinkender Auslastung in Strümp und Lank-Latum und einer anhaltend angespannten Situation in Büderich tritt ein deutlicher Handlungsbedarf in Osterath ein. Dort kann die Versorgung in Kitas (Ü3-Bereich) aufgrund der stark wachsenden Nachfrage aus Haushalten in Neubaugebieten nur durch einen deutlichen Ausbau der Einrichtungen aufgefangen werden.
- Im Grundschulbereich ist die höhere Nachfrage in der Auslastungsentwicklung deutlich erkennbar. Allerdings können die vorhandenen Kapazitäten diese insgesamt auffangen. Spielt die nähräumliche Versorgung eine besondere Rolle, so ist die berechnete Überschreitung der Kapazitäten in Strümp und in Osterath genauer zu prüfen.
- Im Bereich der weiterführenden Schulen ist der Nachfrageanstieg aufgrund der größeren Kapazitäten im Verhältnis nur gering. Da hier aber bereits ein hoher Anteil auswärtiger Schüler vorhandene Kapazitäten nutzt, wird eine steigende Binnennachfrage diese externe Nachfrage ersetzen und innerhalb vorhandener Kapazitäten abbildbar sein.

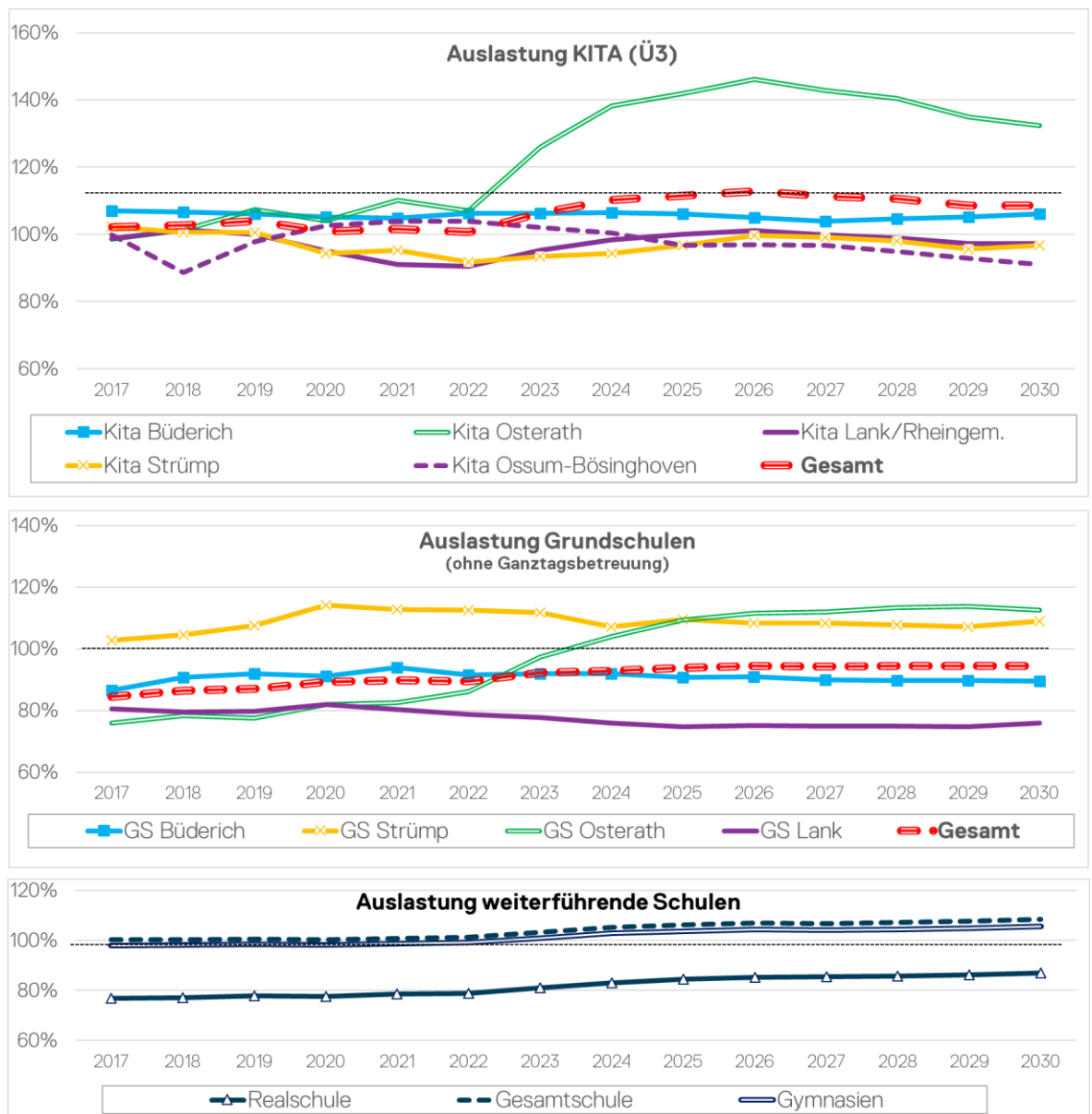


Abb.7: Auslastungseffekte der „Maximalvariante“ (Quelle: SSR)

Hinweis: Ergebnis bei konstanten Rahmenbedingungen und Nutzungsquoten entsprechend der realisierten Nachfrage in den Jahren 2016 und 2017.

4.4 Empfehlung zur Baulandaktivierung bis 2030

Auf Basis des in Kapitel 4.3 ermittelten Handlungsrahmens wurden in mehreren Arbeitstreffen zwischen Stadtverwaltung und Gutachter verschiedene Varianten der Baulandaktivierung diskutiert. Dabei wurde intensiv über geeignete Kriterien zur Bildung einer nachvollziehbaren Rangfolge und Auswahl diskutiert. Im Ergebnis wurden folgende Kriterien zur Rangfolgebildung und Auswahl der Untersuchungsflächen entwickelt:

- Vorrangige Entwicklung von Baugebieten in integrierter Lage entsprechend der Typisierung des Stadtentwicklungskonzepts Meerbusch 2030;
- Vorrang für die Entwicklung von Grundstücken im kommunalen Besitz;
- möglichst optimale Auslastung bestehender sozialer Infrastruktureinrichtungen;
- Vermeidung kurzfristiger Nachfragespitzen, die zu erheblichen Sprungkosten und zur langfristigen Unterauslastung erweiterter Angebote führen können;
- möglichst langfristige Auslastung neu zu schaffender Einrichtungen auf konstantem Nachfrageniveau.

Diese Kriterien führen in der Umsetzung zu Zielkonflikten. Deshalb wurde die Empfehlung zur Baulandaktivierung in einem iterativen Abstimmungsverfahren zwischen Stadtverwaltung und Gutachter entwickelt. Hierbei flossen auch qualitative Aspekte ein, wie beispielsweise die Abhängigkeiten zur Sicherung städtebaulicher Qualitätsziele und die Berücksichtigung notwendiger qualitätssichernder Verfahren.

Die Empfehlung zur Baulandaktivierung umfasst insgesamt 1.962 Wohneinheiten (siehe Tab. 6), von denen 860 Wohneinheiten bereits in der Umsetzung sind bzw. auf Flächen liegen, für die bereits Planungsrecht geschaffen wurde. Die Empfehlung umfasst also die Realisierung von 1.102 der 1.481 Wohneinheiten auf den „Untersuchungsflächen“ bis zum Jahr 2030. Aufgrund der Variantendiskussion in Kapitel 4.3 wird angenommen, dass die Fläche „Ivangsheide“ in zwei Bauabschnitten über insgesamt 5 Jahre Aufsiedlungszeitraum entwickelt wird.

Folgende Auswahl und zeitliche Abfolge der Baulandaktivierung wird bis zum Jahr 2030 empfohlen (siehe Tab. 6):

Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohneinheiten	Anteil Typ „Einfamilienhaus“	Startjahr der Aufsiedlung
-----	-------------	----------------------	------------------------------	---------------------------

Planungsrechtlich bereits gesichert:

13	Gruttorfer End 3	24	100 %	2025
14	Neusser Feldweg	15	40 %	2025
17	Xantener Straße	21	100 %	2025
18	Auf der Gath	7	100 %	2025
20	Im Plötschen	20	100 %	2025
23	Blumenstraße / Kanzlei	55	90 %	2021
24	Dülsweg / Kanzlei	25	100 %	2021
27	Am Schackumer Bach	8	100 %	2030

Bereits in der Umsetzung:

1	Am Schweinheimer Kirchweg / Struckslindenweg	53	60 %	2019
2	Knirpsmühle	6	100 %	2018
3	Ostara	226	17 %	2017
15	Insterburger Straße	32	0 %	2018
21	Strümper Busch	44	20 %	2020
22	Brühl Bauhof	120	10 %	2019
29	Lötterfelder Staße	70	100 %	2018
31	Wohnpark Böhler(werke)	96	100 %	2017
32	Von-Arenberg-Straße	20	80 %	2019
37	Rottstraße	18	0 %	2017

„Empfehlungsflächen“:

4	Ivangsheide	450	60 %	2023
5	Kamper Hof	160	60 %	2027
7	Auf dem Kamp	60	100 %	2020
16	Barbara-Gerretz-Schule	120	10 %	2021
19	Schneiderspfad	60	80 %	2023
26	Theodor-Hellmich-Straße	45	0 %	2023
30	Böhler Siedlung	60	0 %	2022
33	Gelleper Straße	15	80%	2021
34	Latum Ost	50	80 %	2025
35	Gonellastraße	30	100 %	2022
36	Alter Teich	12	100 %	2019
38	Nierst - Am Oberen Feld	40	80 %	2024

Tab.6: Baugebiete in der Variante „Empfehlung“ (Quelle: Stadt Meerbusch)

Einordnung der Ergebnisse für die Variante „Empfehlung“

Die Auswertung der Berechnungsergebnisse (siehe Abb. 8) lässt sich unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.1 dargestellten Modellannahmen wie folgt interpretieren:

- Kindergärten: Im Vergleich zur Maximalvariante konnte der starke Nachfrageanstieg in Osterath abgefedert und in eine längerfristig konstante Auslastung gewandelt werden. Ein Kapazitätsausbau ist jedoch weiterhin unumgänglich. Gleichzeitig werden auch in dieser Variante die starken Nachfragerückgänge in Strümp und Lank-Latum aus der Status quo Variante aufgefangen und damit Infrastruktur gestützt.
- Im Grundschulbereich ist die höhere Nachfrage in der Auslastungsentwicklung weiterhin erkennbar und vorhandene Kapazitäten werden besser ausgenutzt. Der hohe Nachfrageanstieg in der Maximalvariante in Osterath wird jedoch deutlich abgefedert.
- Im Bereich der weiterführenden Schulen wird wie bei der Maximalvariante die steigende Binnennachfrage die externe Nachfrage ersetzen und innerhalb vorhandener Kapazitäten abbildbar sein.

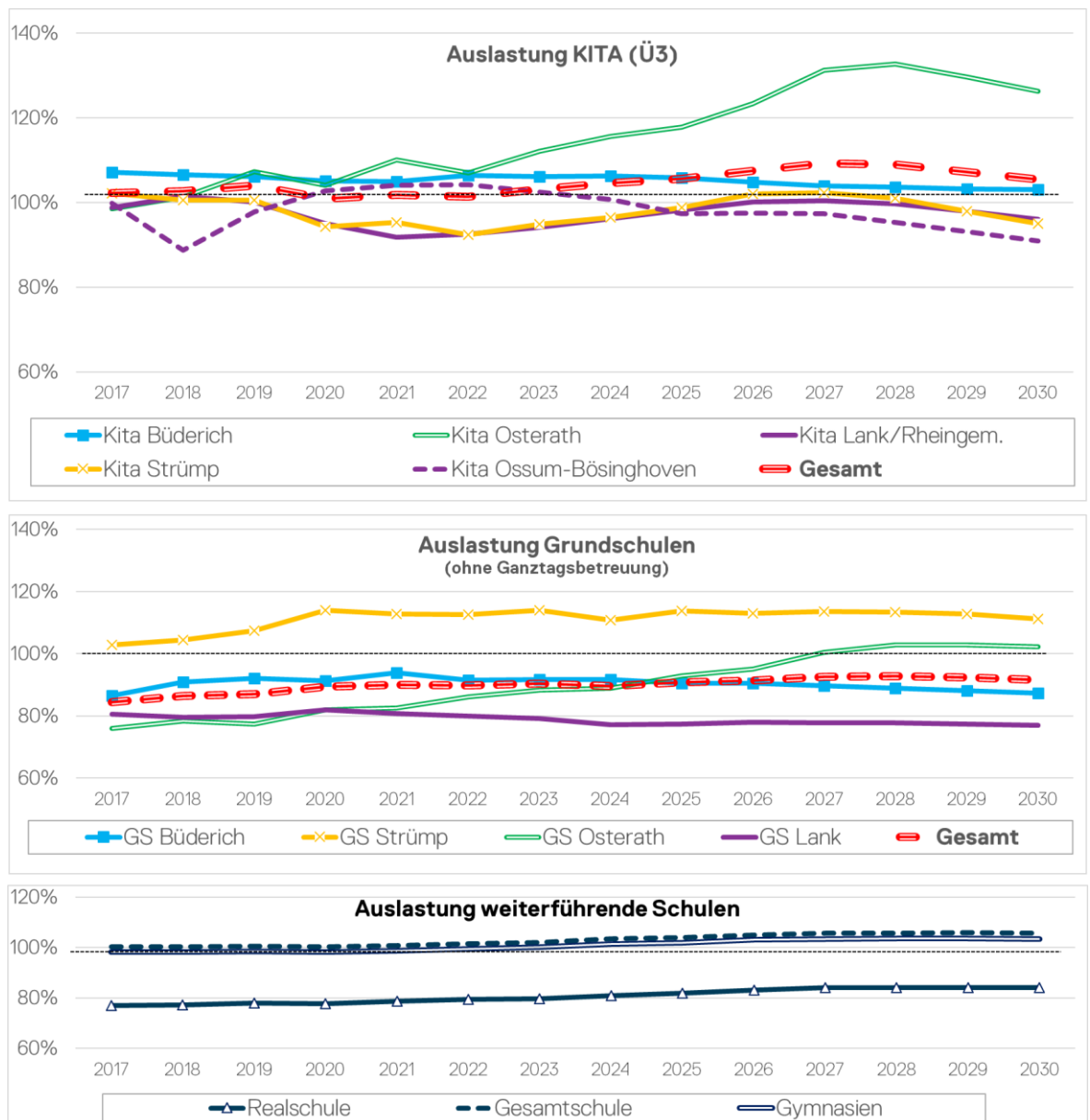


Abb.8: Auslastungseffekte der Empfehlung zur Baulandaktivierungsstrategie bis 2028 (Quelle: SSR)

Hinweis: Ergebnis bei konstanten Rahmenbedingungen und Nutzungsquoten entsprechend der realisierten Nachfrage in den Jahren 2016 und 2017.

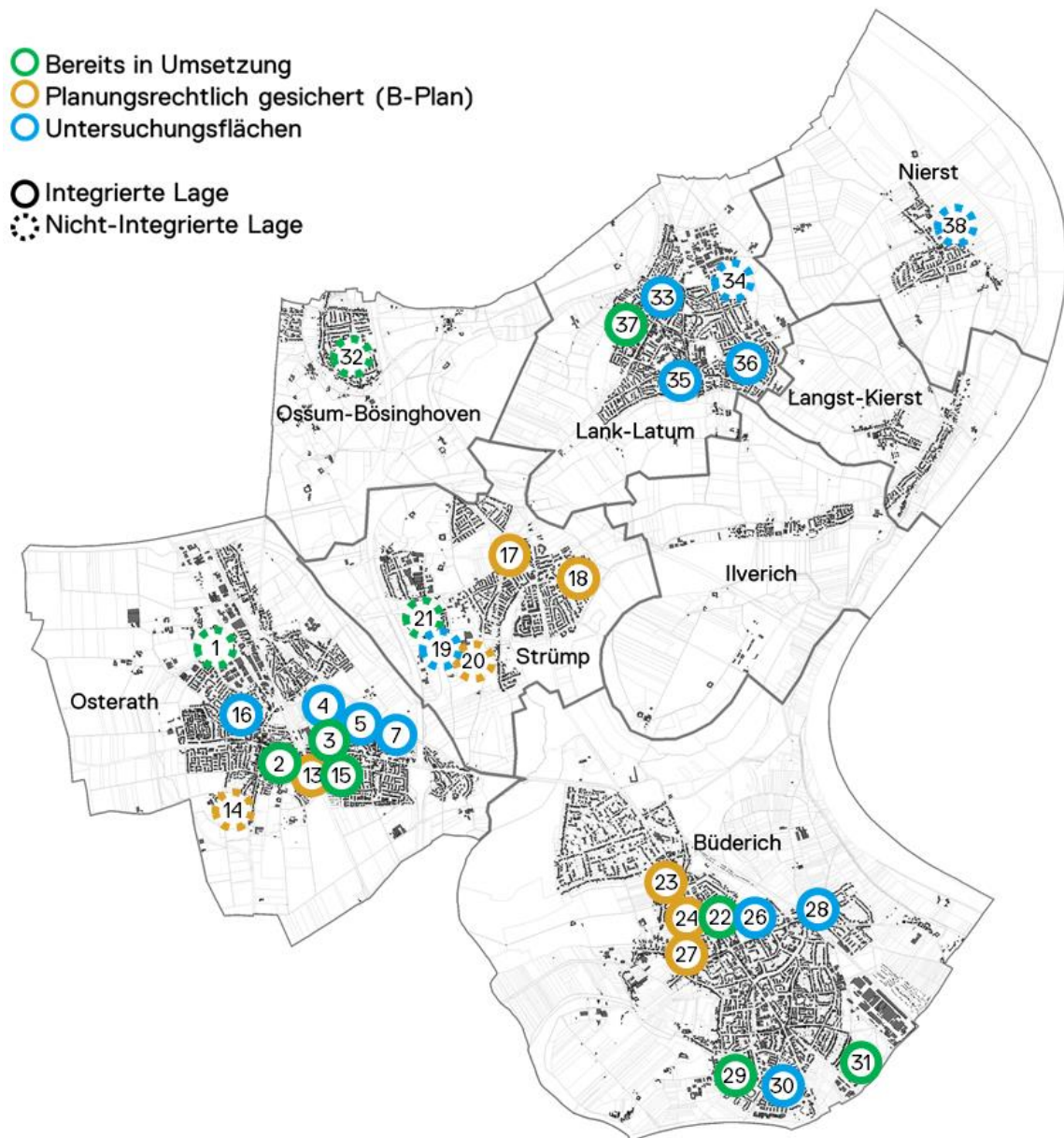


Abb.9: Übersicht der Baugebiete in der Variante „Empfehlung“ (Quelle: SSR)

4.5 Schlussfolgerungen

Die Untersuchung der Auslastungseffekte neuer Baugebietsentwicklungen auf soziale Infrastruktureinrichtungen erlaubt eine sachliche Diskussion. Die Entwicklung einer Vorzugsvariante macht deutlich, dass eine bedarfsgerechte Baulandentwicklung im Widerspruch zu einer Vermeidung der Infrastrukturanpassung und zur alleinigen Konzentration der Baulandentwicklung auf integrierten Lagen steht. Die entwickelten Auswahlkriterien für die Empfehlung zur Baulandentwicklung bis 2030 bieten daher eine Operationalisierung der Ziele aus dem Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030.

Im Ergebnis der Untersuchung ist erkennbar, dass in Meerbusch vor allem der Kita-Bereich im Fokus der Diskussionen stehen muss. Die bereits angespannte Situation trifft auf zusätzliche Nachfrage: die Variante „Status Quo“ macht die Notwendigkeit zum Ausbau der Kapazitäten im Kita-Bereich mit den Schwerpunkten Büberich und Osterath sichtbar. Damit bietet sich ein Ansatzpunkt für neue Baugebietsentwicklungen. Ist sowieso ein Ausbau erforderlich, dann kann dieser Ausbau auf die zusätzliche Nachfrage durch Neubaugebiete abgestimmt werden. Die Baulandstrategie kann dazu beitragen, diese zusätzlichen Kapazitäten langfristig auszulasten.

Die in Kapitel 4.1 dargestellten Modellgrenzen sowie die typischen Unsicherheiten in einer Prognose machen eine kontinuierliche Überprüfung der Nachfrageentwicklung und die bedarfsgerechte Anpassung der Baulandstrategie notwendig. Zu den Unsicherheiten zählen u.a.

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

Daher ist ein kontinuierliches Monitoring der tatsächlichen Entwicklung wichtig. Einerseits können sich Rahmenbedingungen ändern. Andererseits ist die Baulandaktivierung stets von vielfältigen Aspekten wie beispielsweise dem Verkaufs- und Entwicklungsinteresse privater Akteure abhängig. Das hier entwickelte Untersuchungsmodell bietet die Möglichkeit, Monitoring und Anpassung der Baulandstrategie durch eine Berechnung und Diskussion der Folgeeffekte zu unterstützen.

