

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	09.05.2023

Sachstandsbericht Wohnungsbau in Haan hier: Bedarfe, Entwicklung und Potenziale

Beschlussvorschlag:

„Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt eine Vorlage zur Bewertung der Potenzial- und Entwicklungs- bzw. Reserveflächen sowie städtischer Baulücken, die dazu beitragen können, die Wohnungsbedarfe der nächsten zehn Jahre abzudecken, vorzulegen.“

Sachverhalt:

Für eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung in Haan mit neuem Wohnraum ist eine Auseinandersetzung mit den grundsätzlichen Bedarfen, der vergangenen Entwicklung sowie mit den Flächenpotenzialen erforderlich.

Aus diesem Grund hat die Verwaltung auf Grundlage des Wohnungsmarktgutachtens des Landes (9/2020) die grundsätzlichen Bedarfe in Haan ermittelt, die Entwicklung des Wohnungsbaus seit 2015 betrachtet und sich damit auseinandergesetzt, welche Beiträge in den nächsten zehn Jahren für die Entwicklung von Wohnungsbau zu erwarten sind.

1. Bedarfe

Neubaubedarfe

Im Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 (Anlage 1) wird im Szenario 0¹ für den Kreis Mettmann ein notwendiger Neubau von 740 Wohneinheiten (WE) pro Jahr ermittelt. Der notwendige Neubau setzt sich zusammen aus einem

¹ Das Szenario 0 bezieht sich als grundlegende Referenz auf die Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW

quantitativen Neubaubedarf von 680 WE und einer qualitativen Neubaunachfrage von 60 WE im Jahr. Quantitativer Neubaubedarf bezieht sich auf die zukünftige quantitative Nachfrage nach Wohnraum in Form der Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte, die dem Wohnungsbestand gegenübergestellt wird. Qualitative Neubaunachfrage bezieht sich auf die zukünftige Nachfrage der Haushalte nach bestimmten qualitativen Wohnbedarfen, also z. B. die spezifische Nachfrage nach Neubauwohnungen oder bestimmten Wohnungsgrößen. Auf die Bevölkerungszahl der Stadt Haan bezogen ergibt sich für die kreisangehörige Stadt als Näherungswert ein Bedarf von rd. 45 WE pro Jahr.²

geförderte Wohnungen

Das Amt für Soziales und Integration führt eine Datenbank über Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein. Grundsätzlich werden alle Wohnungsgrößen nachgefragt. Einen Schwerpunkt bilden allerdings kleine Wohnungen bis 50 qm bzw. 1-Zimmer-Wohnungen.³

Insgesamt sind ca. 193 Haushalte als wohnungssuchend registriert. Eine genaue Zahl der tatsächlichen Wohnungssuchenden kann nicht gegeben werden, da sich nicht jede bzw. jeder Wohnungssuchende beim Wohnungsamt registrieren lässt. Darunter sind 84 Haushalte mit mindestens drei Personen.

Im Jahr 2020 wurden seitens der Stadt Haan ca. 207 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Im Jahr 2021 belief sich die Zahl auf ca. 192 und im Jahr 2022 auf ca. 238. Hierzu ist zu erwähnen, dass die Einkommensgrenze zum 01.01.2022 angehoben wurde. Die Einkommensaufteilungen der wohnungssuchenden Haushalte sind breit gefächert, diese reichen von Leistungsempfängenden über Rentner_innen bis hin zu Geringverdienenden.

Aktuell verwaltet die Stadt Haan rund 920 geförderte Wohnungen.

Die NRW Bank gewährt Bauherren zinsgünstige Förderdarlehen für die Neuschaffung von sozialem Mietwohnraum. Die Eigentümer verpflichten sich im Umkehrschluss, Belegungs- und Mietpreisbindungen zu beachten. Nach Rückzahlung der Fördermittel fallen diese Wohnungen aus der Mietpreisbindung und stehen dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung. Deshalb reduziert sich die Anzahl der Wohnungen in Haan und ergäbe, laut jetzigem Stand, zukünftig folgenden Bestand:

- 2025: rd. 648 Wohneinheiten
- 2030: rd. 319 Wohneinheiten
- 2035: rd. 103 Wohneinheiten

Im Hinblick auf Fehlbelegungen in städtischen Wohnunterkünften kann aus der „Wohnungsnotfallberichterstattung – Berichterstattung über Wohnungslose, die kommunal und ordnungsrechtlich untergebracht sind“ festgestellt werden, dass sich

² Zum Vergleich: Die Bezirksregierung Düsseldorf hat in einer Bedarfsberechnung im Jahr 2018 bis zum Jahr 2040 jährliche Bedarfe in einer Spanne von 50 bis über 70 WE für die Stadt Haan ermittelt.

³ Diesem Bedarf werden die öffentlich geförderten Wohnungen, die in Kürze am Kreisverkehr Nordstraße/ Elberfelder Straße entstehen und Seniorinnen und Senioren angeboten werden sollen, zugutekommen.

aktuell (Stand: 03/2023) 203 Menschen in den Unterkünften befinden, die ausziehen könnten, wenn sie Zugriff auf eine öffentlich geförderte Wohnung hätten.

Die 203 Personen setzen sich wie folgt zusammen:

- 108 Männer und 95 Frauen
 - Alleinstehende: 69 Personen
 - Alleinerziehende: 45 Personen
 - Ehepaare kinderlos: 4 Personen (also 2 Paare)
 - Ehepaare mit Kindern: 82 Personen
 - Sonstige Mehrpersonenhaushalt: 3 Personen

Die Zahl der Fehlbelegungen ist stark angestiegen; im Jahr 2019 waren es 96, 2020 64 und 2021 73 Personen.

Hierbei muss auch berücksichtigt werden, dass im Rahmen des Familiennachzuges entsprechende Visumsanträge gestellt werden können mit der Folge, dass anstelle einer einzelnen Person ein Familienverband eine Wohnung sucht.

Baulandbeschluss

Der Rat der Stadt Haan leistet mit dem Baulandbeschluss, der Ende 2018 gefasst wurde, einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau bei Neuentwicklungen. Insgesamt sind in Folge des Baulandbeschlusses bisher ca. 83 WE im geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Verpflichtungen zur Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau wurden im Rahmen nachfolgender Bebauungspläne festgelegt:

Tabelle 1: Im Rahmen des Baulandbeschlusses umzusetzende Vorhaben

	Anzahl WE ca.
BP 197 „Nordstraße“	21
BP 16, 6. Änd. „Flemingstraße“	14
BP 93, 4. Änderung (Bürgerhausareal)	31
vBP 184 „Am Langenkamp“	11
vBP 199 „Flurstraße - Ost“	6
Summe ca.	83

2. Entwicklung

Die Fertigstellung von Wohneinheiten in den letzten acht Jahren (2015 - 2022) wurde betrachtet.

Tabelle 2: Fertiggestellte Wohneinheiten 2015 - 2018

	2015	2016	2017	2018	Summe	Schnitt pro Jahr	
Baulücke gem. § 34 BauGB	9	4	11	7	31	7,75	
B-Plan	aktuelles Verfahren	5	22	39	32	98	24,5
	frühere Entwicklung	14	0	1	2	17	4,25
Summe	28	26	51	41	146	36,5	

Tabelle 3: Fertiggestellte Wohneinheiten 2019 - 2022

		2019	2020	2021	2022	Summe	Schnitt pro Jahr
Baulücke gem. § 34 BauGB		1	2	23	0	26	6,5
B-Plan	aktuelles Verfahren	25	4	25	35	89	22,25
	frühere Entwicklung	3	1	1	4	9	2,25
Summe		29	7	49	39	124	31

Es zeigt sich, dass ein theoretischer Bedarf von 45 WE nur in den Jahren 2017 und 2021 realisiert werden konnte. Für das Jahr 2020 zeigen sich deutlich die Auswirkungen der Pandemie in Form von geringer Bautätigkeit bzw. -fertigstellung. 2021 ist entsprechend ein Nachholansatz erkennbar.

Hinweis:

Nicht abgebildet wurden Maßnahmen an vorhandener Bausubstanz, Aufgaben von Wohnnutzungen oder auch entfallene Wohneinheiten durch Ersatzbaumaßnahmen, bei denen durch den Abriss und größeren Neubau von Wohngebäuden mehr Wohneinheiten entstehen. Der Grund dafür liegt darin, dass solche nicht geplanten Entwicklungen für die Zukunft nicht verlässlich prognostizierbar wären. Aus diesem Grund können solche Maßnahmen auch nicht als Potenziale seriös abgebildet werden. Weiterhin finden sie in einem sehr begrenzten Umfang statt, so dass sie keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Deckung der Bedarfe haben. Daher wäre es methodisch nicht konsequent, Wohneinheiten, die in der Vergangenheit außerhalb der Flächenentwicklung entstanden sind, den zukünftigen Flächenpotenzialen gegenüberzustellen. Gleichwohl handelt es sich auch bei solchen Maßnahmen in Teilen auch um wichtige Maßnahmen der Nachverdichtung, die von der Verwaltung entsprechend positiv begleitet werden.

Gesamtbedarf und Berücksichtigung Defizit

Da in den beiden Betrachtungszeiträumen 2015 - 2018 und 2019 - 2022 lediglich 36,5 bzw. 31 WE pro Jahr im Schnitt fertiggestellt wurden, ist ein entsprechendes Defizit von rd. 90 WE für diesen Zeitraum anzunehmen.

Vom Jahr 2023 bis zum Jahr 2030 ergibt sich ein zukünftiger theoretischer Bedarf von 360 WE. Bis 2033 summiert sich der Bedarf auf insgesamt 495 WE. Bei Addition des nicht gedeckten Bedarfs seit 2015 entsteht ein Bedarf von 585 WE für diesen Zeitraum; dies bedeutet einen jährlichen Bedarf von ca. **58 WE pro Jahr**.

3. Potenziale

Um mit den vorhandenen Reserven eine zielgerichtete Wohnbaulandentwicklung zu betreiben, ist eine differenzierte Auseinandersetzung mit einzelnen Potenzialflächen erforderlich.

Zunächst ist jedoch zu betrachten, welches vorhandene Potenzial sich – zum aktuellen Zeitpunkt – in Umsetzung befindet bzw. mit großer Wahrscheinlichkeit kurz- bis mittelfristig als Ergebnis aktiver Flächenentwicklung des Rates der Stadt Haan durch Baurechtschaffung realisiert werden wird.

Flächen in Umsetzung

Tabelle 4: Wohneinheiten in Umsetzung bzw. perspektivischer Umsetzung

Bezeichnung	WE ca.	Verfügbarkeit	Erläuterungen
Bürgerhausareal	110	mittelfristig (bis 5J)	Investorenauswahl (tlw. gefördert)
Flemingstraße	14	kurzfristig (bis 2J)	genehmigt (gefördert)
Am Langenkamp	33	kurzfristig (bis 2J)	im Bau (tlw. gefördert)
Flurstraße	20	kurzfristig (bis 2J)	genehmigt (tlw. gefördert)
Nordstraße	21	kurzfristig (bis 2J)	genehmigt (geförderter)
Summe	198		

Kurz- bis mittelfristig, d. h. von 2023 - 2027 können 198 Wohneinheiten umgesetzt werden. Auf den Zeitraum von 5 Jahren gerechnet bedeutet dies rd. **40 WE pro Jahr**. Das bedeutet, dass ein maßgeblicher Teil des zusätzlichen Neubaubedarf bis 2027 aus diesen Entwicklungen umgesetzt werden kann.

Flächen mit Planungsrecht

Tabelle 5: Flächen mit grundsätzlich positivem Planungsrecht

Bezeichnung	WE ca.	Erläuterungen
August-Thewes-Weg	3	fehlende private Erschließung, mehrere Eigentümer
Teichkamp	4	
Kampstraße	19	
Bismarckstraße	16	
Breidenhofer Straße	36	
Tannenwäldchen	10	fehlende Erschließung
Kurze Straße	30	
Summe	81	

Auf den genannten Flächen besteht aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne oder nach § 34 BauGB ein theoretisches Baurecht, eine Bebauung bzw. abschließende Entwicklung erfolgte noch nicht.

Die Grundstücke befinden sich nicht in städtischem Eigentum. Deshalb ist die Bereitschaft der Eigentümer für eine Veräußerung bzw. abschließende Entwicklung Voraussetzung für eine Bebauung. Insgesamt könnten in dieser Flächenkategorie ca. 81 Wohneinheiten realisiert werden. Aufgrund bekannter Entwicklungsrestriktionen und/oder – aus unterschiedlichsten Gründen – fehlender Bereitschaft der Eigentümer, die vorhandenen Baurechte auch faktisch auszunutzen ist davon auszugehen, dass nur ein Teil der hier genannten Flächen kurz- bis mittelfristig entwickelt und die potenziellen Wohneinheiten dem Markt zugeführt werden kann.

Die Verwaltung geht davon aus, dass eine mittelfristige Realisierbarkeit (bis 5 Jahre) bei 30 % der dargestellten Wohneinheiten möglich ist und eine langfristige Realisierbarkeit (bis 10 Jahre) bei weiteren 30 % der Flächen realistisch erscheint.

Für die Jahre 2025, 2026, 2027 ergeben sich demnach ca. **8 WE pro Jahr** und für die Jahre 2028 - 2033 **4 WE pro Jahr**.

Bei diesen Flächen ist es von großer Wichtigkeit, private Eigentümer hinsichtlich der vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten auch weiterhin zu beraten.

Baulücken

Insgesamt sind der Verwaltung 53 Flächen bekannt, die als „Baulücken“ bezeichnet werden können und ihre Bebauung einen Beitrag zur Nachverdichtung leisten könnte.

Darstellbar wären ca. 110 WE auf diesen Flächen. Nur 4 dieser Baulücken befinden sich im Eigentum der Stadt.

Bei Baulücken handelt es sich um einzelne oder wenige bereits erschlossene, derzeit aber unbebaute, nicht vollständig bebaute oder mit abgängigen Gebäuden bebaute Grundstücke. Auf diesen Grundstücken können zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden, ohne dass zuvor Baurecht durch die Bauleitplanung geschaffen werden müsste. Die Verwaltung hat in dieser Kategorien Flächen erfasst, die kleiner als 0,2 ha sind und sich für eine kleinteilige Nachverdichtung eignen. Wegen der Kleinteiligkeit kann kein abschließender Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden.

Für die Flächen besteht nach § 34 BauGB oder durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan Baurecht. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass insbesondere eine Aktivierung kleinteiliger Potenziale schwierig ist. Auf den meisten dieser Flächen besteht bereits seit geraumer Zeit Baurecht, die Eigentümer zeigen jedoch kein Interesse an einer Umsetzung. Die Gründe hierfür können vielfältig sein, wie beispielsweise fehlendes Kapital der Eigentümer, ungeklärte Eigentumsverhältnisse, Spekulation oder aber auch nur die „Sicherung“ von Bauland.

Die Aktivierung von Baulücken ist aufgrund der Kleinteiligkeit und Heterogenität sehr aufwändig, da eine Vielzahl von Einzelfällen betrachtet werden muss und jeweils nur wenige Wohneinheiten realisiert werden können. Andererseits sind die Flächen schnell bebaubar. Eine zwangsweise Aktivierung über rechtliche Instrumente wie zum Beispiel Baugebote nach § 176 BauGB stellt einen Eingriff in das grundrechtlich geschützte Eigentum dar und ist an hohe rechtliche Anforderungen geknüpft. Baugebote erfordern einen enormen Prüfaufwand im Einzelfall und können im Bereich der Baulücken nur eine relativ geringe Zahl potenzieller Wohneinheiten aktivieren.

Das größte theoretische Aktivierungspotenzial liegt auf den Flächen, die sich **in städtischem Eigentum befinden**. Hervorzuheben ist hier das **Grundstück Heidfeld**, welches kurzfristig mit ca. 14 WE neu bebaut werden könnte. Die Verwaltung wird konkrete Umsetzungsvorschläge für die Mobilisierung der Fläche erarbeiten.

Weitere Baulücken, die sich in städtischem Eigentum befinden:

- Seidenwebergasse 5
- Bahnstraße 62 (Feuerwehgeräthehaus)
- Bachstraße 38a

Auf den privaten Flächen ist nicht exakt abschätzbar, ob die vorhandenen Baurechte mittelfristig ausgenutzt werden. Für eine Abschätzung der mittelfristig realisierbaren

Wohneinheiten nimmt die Verwaltung eine Realisierungsquote von 10 % an. Langfristig wird eine Realisierungsquote von weiteren 15 % angenommen.

Dementsprechend ist für die Jahre 2025 - 2027 mit einer Realisierung von ca. 11 WE, d. h. ca. **4 WE pro Jahr**, zu rechnen. Langfristig, d. h. für die Jahre 2028 - 2033 ist mit weiteren 22 WE, d. h. ca. **3 WE pro Jahr** zu rechnen.

Ausblick

Als Grundlage für die weitere Auseinandersetzung mit weiteren Potenzialflächen kann nachfolgende Zusammenführung herangezogen werden.

Tabelle 6: Zusammenführung von Bedarfen und perspektivischem Neubau

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Summe
in Umsetzung		40	40	40	40	40							200
Planungsrecht				8	8	8	4	4	4	4	4	4	48
Baulücken				4	4	4	3	3	3	3	3	3	30
Summe		40	40	52	52	52	7	7	7	7	7	7	278
Differenz theore- tischer Bedarf	45 WE	-5	-5	7	7	7	-38	-38	-38	-38	-38	-38	-217
	58 WE	-18	-18	-6	-6	-6	-51	-51	-51	-51	-51	-51	-360

Es zeigt sich für die nächsten zehn Jahre ein Defizit zum theoretischen Neubaubedarf, welches im Bereich von 210 bis 360 Wohneinheiten liegt.

4. Weitere Potenzial- bzw. Entwicklungs- und Reserveflächen

Zur Deckung dieses Defizits ist eine Auseinandersetzung mit weiteren Potenzialflächen erforderlich.

Hierzu zählt aus Sicht der Verwaltung insbesondere die Flächen, die im Zuge des Rathausneubaus einer neuen Nutzung zugeführt werden können:

- Rathauskurve ca. 25 WE
- Alleestraße 8 ca. 25 WE
- VHS-Gelände ca. 30 WE

Hinzu kommen weitere städtische Flächen bzw. Flächen, die durch die Stadt erworben werden können:

- Landesfinanzschule ca. 50 WE
- Bachstraße ca. 15 WE

Ebenso zu betrachten sind weitere potenzielle Entwicklungsflächen:

- Heinhauser Höh
- Bergische Straße
- Kampheider Feld
- Am Ideck
- Windhövel

- Düsseldorfer Straße
- Ohligser Straße

Auch die sogenannten Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan, die auch im Regionalplan abgebildet sind, müssen betrachtet werden:

- Düsselberg II
- Grüner Weg
- Prälat-Marshall-Straße
- Klutenberg
- Östliche Parkstraße
- Klappmütze
- Alleestraße
- Wiesenstraße
- Luisenstraße
- Sedanstraße
- Tenger-Nord
- Pütt

Geförderter Wohnungsbau

Da der Baulandbeschluss nur bei der Schaffung von zusätzlichen Baurechten zum Tragen kommt, kommt den Entwicklungs- und Potenzialflächen hier eine besondere Bedeutung zu. Ansonsten kann öffentlich geförderter Wohnungsbau – neben der freiwilligen Umsetzung – nur bei der Umsetzung auf städtischen Flächen verpflichtend gefordert werden.

5. Weitere Vorgehensweise / Beschlussempfehlung

Für eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung in Haan mit neuem Wohnraum ist eine zwischen Verwaltung und Politik abgestimmte Strategie hinsichtlich zusätzlicher Flächenentwicklung für den Wohnungsbau erforderlich. Kernelement der Strategie muss eine Bewertung der o. g. weiteren Potenzial- und Reserveflächen hinsichtlich ihrer Eignung und Verfügbarkeit zur Deckung zukünftiger Bedarfe bilden.

Anlage 1 Ergebnisbericht Wohnungsneubaubedarf in NRW bis 2040

Anlage 2-1 Flächen Mitte

Anlage 2-2 Flächen Ost

Anlage 2-3 Flächen West

Anlage 2-4 Flächen Gruitzen

