

Zur Diskussion „Standortkonzeption Wohnen“ – Sachstand 03.08.2012

Braucht Herrenberg noch Neubaugebiete im Außenbereich?

Wohnflächenbedarf

Der Wohnflächenbedarf in Herrenberg beträgt nach Berechnungen von Bündnis90/Die Grünen, die sich an den realen Zahlen seit 1992/93 orientieren, bis zum Jahr 2020 nur 11,2 ha und nicht 28,45 ha, wie von der Verwaltung in der Drucksache „Standortkonzeption Wohnen“ angegeben wird (vgl. Anl.1).

Die aktivierbaren Potenziale Herrenbergs (sofort bebaubare sowie kurz- und mittelfristig erschließbare Grundstücke) liegen inklusive des Baugebiets in Affstätt, aber ohne das Baugebiet Mönchberg Appenhalde, bis zum Jahr 2020 bei 16,5 ha (vgl. Anl.2). Ohne das Baugebiet „Raingasse“ in Affstätt sind es noch 10 ha.

Der faktische Wohnflächenbedarf kann in den Siedlungsbereichen (Kernstadt, Affstätt, Gültstein) wie auch in den anderen Stadtteilen vollständig über eine Innenentwicklung abgedeckt werden. Die Verwaltungsvorschläge zur Grundsatzentscheidung über die „Rangfolge neuer Baugebiete“ sind damit hinfällig.

Angebote für junge Familien

Der Einwand, es würden aber trotzdem Baugrundstücke für die „junge Familien“ gebraucht, die durch eine Innenentwicklung/Nachverdichtung nicht zur Verfügung stehen würden, ist nicht richtig.

Das **Aktivierungspotenzial** für Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser liegt im Zeitraum 2012 bis 2020 bei ca. **230 Gebäuden**. Dazu kommen weitere ca. **40 realisierbare EFH-/DH-/RH-Bauplätze** in Entwicklungsbereichen der Kernstadt (Aischbach- (26), EnBW-Areal (12)). Das Potenzial des Leibfried-Areals, das aber wahrscheinlich erst nach 2020 entwickelt werden kann, liegt ebenfalls bei ca. 40 Gebäuden.

Angebote für die „jungen Familien“ stehen somit in ausreichender Anzahl ohne die Aktivierung zusätzlicher Neubaugebiete im Außenbereich zur Verfügung.

Die Zahlen des statistischen Landesamtes, die auch Grundlage für die Berechnungen des von der Stadt mit der Wohnbauprognose beauftragten Büros Nachtrieb & Weigel waren, besagen, dass wir in Herrenberg noch mit 522 Einwohnern mehr durch Wanderungsgewinne zu rechnen haben, als z.Zt. hier leben. Bereits ab 2015 wird ein Schrumpfen der Einwohnerzahl von Herrenberg prognostiziert (Leitbild 2020, S.17 und Anl.3).

Der **Gebäudebedarf Herrenbergs** zur Unterbringung des unterstellten Bevölkerungswachstums liegt im Abgleich mit den Zahlen des Landesamtes danach bei weniger als **190 Gebäuden** (vgl. Tab. 3, Anl.2).

Leerstand

Leerstands-Analysen der Firma Ökokosult für die Gemeinden Böblingen, Calw, Magstadt haben ergeben, dass dort z.Zt. ca. 5% der Wohngebäude leer stehen. Das sind > 3 % mehr als für einen funktionierenden Wohnungsmarkt nötig sind (die Fluktuationsreserve beträgt 1,5 bis 2 %). Die prognostizierte Leerstands-Analyse¹ zeigte für alle drei Gemeinden, dass bis zum Jahr 2030 weitere 10% der Bestandsgebäude frei werden. Schaffen es die Gemeinden nicht, diese Gebäude durch Eigenentwicklung (ist rückläufig!), Zuzug (woher?) oder Flächenmehrbedarf (noch mehr?) zu belegen, stehen diese Gebäude leer. **13% des Wohngebäudebestands von Herrenberg** hieße, dass bis 2030 ca. **1.000 Gebäude neu belegt** werden können (vgl. Tab.4, Anl.2).

Aus den hier aufgeführten Punkten geht hervor, dass die von der Verwaltung in der Drucksache „Standortkonzeption Wohnen“ gemachten Vorschläge nicht haltbar sind, da sie auf realitätsfernen Berechnungen fußen und Entwicklungen wie den demographischen Wandel nicht angemessen berücksichtigt.

Für die Fraktion

Jörn Gutbier

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Realitätsnahe Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs in Herrenberg |
| Anlage 2: | Berechnungsgrundlage und vergleichende Aufstellung |
| Anlage 3: | Grafiken und Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung in Herrenberg bis 2030 |

¹ Sind bereit einmal die Zahlen von Einwohnermeldeamt mit dem Zahlen des Liegenschaftsamtes abgeglichen, lassen sich mit dem Rechenprogramm klare Perspektiven aufzeigen wie z.B.: Zeige mir alle Liegenschaften, in der die jüngsten Bewohner 70 Jahre alt sind. Das Zahlenergebnis übersetzt heißt, das fast alle dieser Gebäude z.B. bis zum Jahr 2030 neu zu belegen sind.

Anlage 1

Rechenbeispiel zu realitätsfernen Vorgaben aus den Drucksachen 2011-184 und 2012-111

Der Wohnflächenbedarf in Herrenberg beträgt bis 2020 nur ca. 11,26 ha und nicht 28,45 ha.

Annahmen der Vorlagen

Die aktuellen Prognosen sagen aus, dass Herrenberg bis 2020 durch sog. Wanderungsgewinne vielleicht noch einen zusätzlichen Einwohnerzuwachs von 522 Bürgern haben könnte. In 2030 werden bereits weniger Bürger in Herrenberg wohnen als heute². Trotzdem wird vorgerechnet es würden in Herrenberg noch 28,45 ha Wohnbauflächen bis 2020 gebraucht.

Haupttreiber für diese hohe Zahl ist der sog. 'fiktive Einwohnerzuwachs' aus der Berechnungsgrundlage von Nachtrieb & Weigel aus der Drucksache 2011-184³. Auf dieser Grundlage wurde ein fiktiver Bedarf über einen Betrachtungszeitraum von 12 Jahren – also mit den Zahlen von 2008 (= 31.465 Einwohner), von 1.888 EW errechnet⁴.

Zuzüglich der unterstellten Wanderungsgewinne von 522 EW müsste gem. der Vorlage der Verwaltung also Wohnraum für ungefähr **2.410 'fiktive' neue Bürger** geschaffen werden. Mit Zahlen zur durchschnittlichen Belegungsdichte pro ha wurde dann der o.g. Flächenbedarf ermittelt⁵.

Das entspräche auf den errechneten 28,45 ha einer 'fiktiven' Einwohnerdichte von **85 EW/ha**.

Realität seit 1993

Für die **3.063 'realen' Neubürger** Herrenbergs⁶, die seit Jan. 1993 (= 28.093 Einwohner) dazu gekommen sind, wurden bis heute 26 ha Wohnbau land gem. Flächennutzungsplan im Außenbereich und parallel dazu Kleinf lächen von ca. 7 ha im Innenbereich und ca. 3,5 ha im Außenbereich entwickelt⁷, also **insgesamt 36,5 ha**.

Nehmen wir auch hier den 'fiktiven' Einwohnerzuwachs der letzten 19 Jahre von errechnet **2.669 EW** dazu, wurde in den letzten 19 Jahren für **5.732 'fiktive' Bürger** Wohnraum geschaffen.

Das entspricht auf den 36 ha einer 'fiktiven' Einwohnerdichte von **157 EW/ha**.

Realitätsnahe Annahmen

Anfang 2012 leben in Herrenberg 31.156 Bürger. Wenn wir nun diese Zahl über den verbleibenden Betrachtungszeitraum bis 2020 von **acht Jahren** hochrechnen, verbleibt zusätzlich zu den unterstellten Wanderungsgewinnen von 522 Einwohnern ein „fiktiver Zuwachs“ von 1.246 EW. Nach dem Rechenansatz von Nachtrieb & Weigel müssten also für insgesamt **1.768 'fiktive' neue Bürger** Wohnflächenbedarf geschaffen werden.

Das entspräche auf Grundlage der o.g. **Einwohnerdichte von 85 EW/ha** bereits einem Wohnflächenbedarf von nur noch knapp **21 ha und nicht mehr 28,45 ha**.

Nehmen wir nun die Zahlen der Herrenberger Realität seit 1993 mit einer '**fiktiven' Einwohnerdichte von 157 EW/ha** haben wir bis 2020 einen **Wohnflächenbedarf** von gerade mal **11,26 ha**.

Umgekehrt: Wenden wir die Vorgaben und Berechnungen von Nachtrieb & Weigel auf die Entwicklungszahlen von Herrenberg seit 1993 an, hätten wir anstelle der faktisch benötigten Flächen von ca. 36,5 ha insgesamt über **67 ha** Wohnbauflächen benötigt – was bekanntlich nicht der Fall ist.

Dieser gravierende Unterschied resultiert einerseits aus dem in unserer Berechnung realistisch angesetzten Betrachtungszeitraum (nämlich 8 statt 12 Jahren bis Ende des untersuchten Zeitraums 2020) sowie der Tatsache, dass die externen Sachverständigen nicht von realen Zahlen ausgegangen sind.

² Zahlen des Statistischen Landesamtes: <http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Demografie-Spiegel/tabelle.asp?r=115021&c=a>

³ Der 'fiktive Einwohnerzuwachs' ist eine Zahl zur Berechnung des Wohnflächenbedarfs aus einem zugrunde gelegten ständigen Rückgang der Belegungsdichte pro Einwohner. Vgl. hierzu Drs. 2011-184, S.7

⁴ Interessant ist, dass es sich hierbei nur um eine Berechnungsformel zur „**Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens**“ handelt – also ein (sehr grobes) Werkzeug für die Regierungspräsidien zur Kontrolle der Gemeinden! Wie falsch diese Formel für den 'fiktiven' Einwohnerzuwachs ist zeigt sich am Abgleich mit der Realität der hier vorgenommen wird.

⁵ Vgl. Drs. 2011-184, S.9

⁶ korrigierte Einwohnerzahlen gegenüber Anlage 1 im Antrag zu Kayh (Grundlage sind die Zahlen des Einwohnermeldeamts Herrenberg)

⁷ Drs. 2012-111 Punkt 3, S.3 ff

Anlage 2

Zahlen zur realitätsnahen Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs in Herrenberg

Tab.1 Berechnungen im Abgleich mit den Zahlen von Nachtrieb & Weigel und der Verwaltung aus den Drucksachen 2011-184 und 2012-111 und aktuellen Bau- Planungen			Siedlungsbereich mit Wanderungsgewinnen			Stadtteile mit Eigenentwicklung und Wanderungsgewinnen					Summen	
			Kernstadt	Affstätt	Gültstein	Haslach	Kayh	Kuppingen	Mönchberg	Oberjesingen		
1		Anteil der EW in %	47,9%	16,1%		36%					100%	EW
2		47,9%	5,2%	10,9%	5,7%	4,8%	13,1%	3,3%	9,1%	100%		
3		Einwohner Anzahl 30.06.2012	14.986	1.627	3.410	1.783	1.502	4.098	1.032	2.847	31.286	
4		Bedarf nach Drs. 2012-111 (Zeitraum 2008 - 2020)	12,44	5,65		10,06					28,45	
5		Bedarf im Betrachtungs-zeitraum 2012 - 2020	9,13	4,15		7,38					20,87	
6		'Realer' Bedarf nach Berechnung Bündnis90/Die Grünen	5,4	1,8		4,1					11,26	ha
7			5,4	0,6	1,2	0,6	0,5	1,5	0,4	1,0		
8		Erschlossene Bauplätze	7,4	1,9	3,5	3,0	1,1	2,5	1,3	2,5	23,1	ha
9		Potenzialflächen	4,2	0,3	3,2	1,4	2,7	2,0	0,1	1,5	15,4	ha
10		Anz. erschlossene Bauplätze	117	31	44	27	43	57	18	53	390	St
11		Anz. potenzielle Bauplätze	67	7	24	3	33	45	6	13	198	St
12		Bauplätze/Gebäude zusätzl.		115		24				15	154	St
13		vorh. Bauplätze Gesamt	184	153	68	30	100	102	24	81	742	St
14		aktivierbare Bauplätze für EFH/DHH/RH 2012-2020	24	121	9	5	34	13	3	25	232	St
15		m²-Potenzial pro Einwohner	8	14	20	24,6	25,2	11	14	14	12	m²/EW
16	aktivierbare Flächen in ha	16% der Baulücken bis 2020 aktivierbar gem. Drucksache	1,19	0,30	0,56	0,48	0,17	0,40	0,21	0,39	3,7	ha
17		8% der Potenzialflächen bis 2020 aktivierbar gem. Drs.	0,33	0,03	0,26	0,11	0,22	0,16	0,01	0,12	1,2	ha
18		Freibad Aischbachstr.	1,5									ha
19		Bauhof Areal Seeländer	0,7									ha
20		Stadtwerke Areal	0,7									ha
21		EnBW Areal	0,5									ha
22		Bismarckstr. Projekt Evita	0,3									ha
23		Leibfriedgelände	-									ha
24		Affstätt Raingasse		6,3								ha
25		Kayh Bühlweg					0,5					ha
26		Kayh Brombergstr.					0,5					ha
27		Oberjesingen Murrstr.								0,6		ha
28			Aktivierbare Flächen von 2012 bis 2020	5,22	6,63	0,82	0,59	1,39	0,56	0,22	1,11	16,54
29		Aktivierbare Flächen	5,2	7,4				3,9			5,3	ha
30		Bedarf minus Angebot (Zeile 7 - 28)	0,2	-6,0	0,4	0,0	-0,8	0,9	0,2	-0,1	-5,3	ha

Erläuterungen

1-3+8+9 Zahlen aus der Drs. 2011-184

14 errechnet aus Bauplätzen der aktuellen Baugebiete (ohne Mönchberg) zzgl. 16% der erschl. Bauplätze und 8% der Potenzialflächen

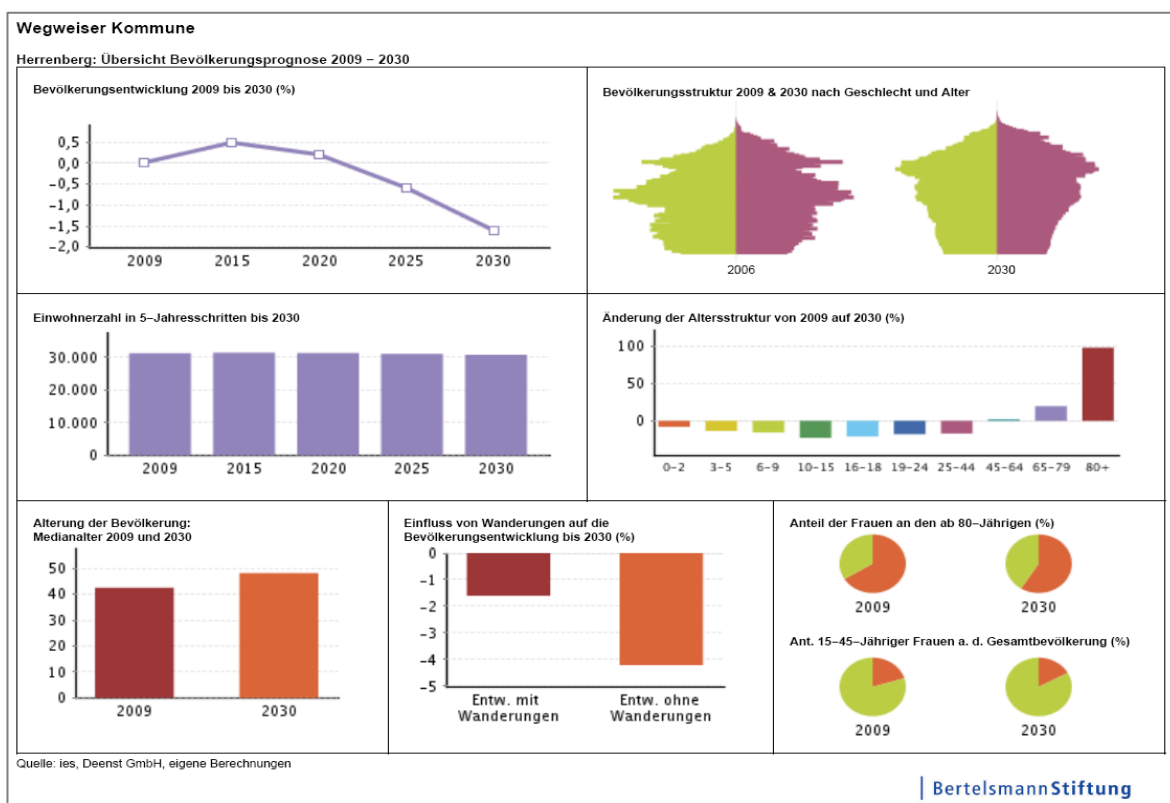
Tab.2	Wohnbaulandberechnung gem. Drs. 2012-111 & Überprüfung gem. Statistischem Landesamt von 1993 bis 2011								
vgl. Drucksache 2012-111, Berechnungsformel S.7 der Anlage 1	Formel für den fiktiven Einwohnerzuwachs + realer Zuwachs							daraus abgeleitet (vice versa)	
	EW	Faktor	x Jahre	Devisor	fikt. EW	Neu -EW	Summe	Fläche ha	EW/ha
Berech. N&W 2008 - 2020	31.465	0,5	12	100	1.888	522	2.410	28,45	85
Berech. N&W aber für 2012 - 2020	31.156	0,5	8	100	1.246	522	1.768	20,9	85
Realität von Jan.1993 - Jan.2012	28.093	0,5	19	100	2.669	3.063	5.732	36,5	157
Berechnungen, abgeleitet aus der Realität, für Jan. 2012 - 2020	31.156	0,5	8	100	1.246	522	1.768	11,26	157

Tab.3	Tatsächlich benötigte neue Wohneinheiten und Gebäude gem. Statistischem Landesamt von 1992 bis 2009			
vgl. Leitbild Herrenberg 2020 , S.17 (Jan.) 1992 - 2009	Bewohnerzuwachs	Wohnungszuwachs	Gebäudezuwachs	
	3.569	3.300	1.300	faktisch benötigt gem. Stat. Landesamt
2012 - 2020 entspricht bei	522	483	190	Gebäude die "benötigt" werden!
entspricht			5,27	ha (im Abgleich zu 36 ha für 1.300 Geb.)

Tab.4	Leerstand gem. Erhebung Ökokonsult in Nachbargemeinden im Abgleich mit Zahlen des Statistischem Landesamt vom 31.12.2011			
Vergleichende Aufstellung	Gebäudebestand	Leerstand ca.	Anzahl	
Stand 31.12.2011	7.553	5%	378	davon 1,5 - 2 % Fluktuationsreserve
		3%	227	Gebäude die aktuell am Markt belegt/saniert werden könnten
Stand 2030: (Zahl 2011 + 190 Gebäude)	7.743	15%	1.161	Grundlage: Zahlen aus BB, Magstadt, Calw
Abzgl. Fluktuationsreserve		13%	1.007	Gebäude die bis 2030 dem Markt zur (Neu-) Belegung zur Verfügung stehen

Anlage 3

Grafik der Bertelsmann-Stiftung zur Bevölkerungsentwicklung Herrenbergs bis 2030



Grafik des Statistischen Landesamtes zum Wohnungs- und Wohngebäudebestand

Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen (ohne Wohnheime) nach Gebäudetypen seit 2005 (jährlich)

Herrenberg, Stadt

Bestand am 31.12.	Wohngebäude				
	insgesamt	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	
				Anzahl	Anzahl der Wohnungen
2005	7217	4592	1746	879	5154
2006	7294	4657	1748	889	5217
2007	7348	4692	1757	899	5272
2008	7409	4741	1763	905	5308
2009	7468	4785	1766	917	5386
2010	7513	4820	1770	923	5412
2011	7553	4847	1776	930	5497

Tabelle abrufen für: 1986-2004» seit 2005

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2011

Grafik des Statistischen Landesamtes zur Bevölkerungsentwicklung Herrenbergs

