

ENTWURF

Bedarf an Wohnungsneubau im Stadtteil Korntal bis 2030

(basierend auf der Studie vom IÖR Dresden vom April 2012 vorgestellt im Gemeinderat am 8. Mai 2012)

Vorbemerkung:

Bei den Betrachtungen zum Nachfragepotenzial in Korntal wird meist nur die Summenzahl von Korntal-Münchingen genannt, **nämlich 1310 Wohnungen**. Diese große Zahl erweckt den Eindruck, dass ein Bedarf besteht, der innerörtlich keinesfalls abgedeckt werden kann, sondern dass man unabdingbar das Gebiet Korntal-West erschließen müsse. Die Studie des IÖR Dresden macht aber bei der Herleitung der Zahlen durchaus eine Unterscheidung nach Stadtteilen und auch nach Wohnungsart. Eine genauere Analyse ergibt, dass der Stadtteil Korntal bis 2030 **nur bis zu 200 zusätzliche Wohnungen** benötigt! Nur für diese muss man neue Baufläche vorsehen.

Nach der ersten Vorstellung der Studie im Gemeinderat durch Herrn Eichhorn habe ich mit Datum 11. Mai eine Ausarbeitung angefertigt (und an die Gemeinderäte verteilt), die diese Aufteilung nach Stadtteilen und nach dem Bedarf von Wohnungen (in Mehrfamilienhäusern) und Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäuser) vornahm. Meine Überlegungen basierten auf den Angaben in der Studie. Ich kam dabei für Korntal auf einen Bedarf von 143 Wohnungen und 54 Eigenheimen (also in der Summe ca. 200).

Ich hatte die Stadt gebeten, Herr Eichhorn möge meine Überlegungen kritisch betrachten und er möge sie beim Bürgerforum in der Stadthalle am 14. Mai öffentlich kommentieren und meine Zahlen ggf. korrigieren. Dieser Bitte wurde nicht entsprochen. Stattdessen bekam ich einige Tage nach dem Bürgerforum ein Schreiben, in welchem Herr Eichhorn eine Stellungnahme abgibt. Diese Stellungnahme halte ich für wenig fundiert und widerlegen nicht meine Abschätzung. Dies begründe ich im nachfolgenden Text.

Herr Eichhorn leitet in einem weiteren Abschnitt seiner Studie den Wohnungsneubedarf in Korntal-Münchingen ab (aus dem Abschnitt 4.2: Wohnungsnachfrage). Diese Ableitung wird im Abschnitt C kurz beschrieben. Sie kommt zum fast gleichen Ergebnis und bestätigt damit die Ergebnisse.

Im Innenbereich Korntals liegt ein großes Potential an Flächen für Wohnungsneubau; im Abschnitt D finden Sie eine erste Abschätzung.

Im folgenden Text finden Sie:

- A Abschätzung des Bedarfs (meine Ausarbeitung vom 11.5.2012)
- B.1 Die Stellungnahme von Herrn Eichhorn hierzu
- B.2 Meine Kommentare zu dieser Stellungnahme
- C Alternative Bedarfsabschätzung
- D Wo lässt sich Wohnbebauung im Innenbereich Korntals realisieren?
- E Ergebnis

A Abschätzung des Bedarfs (meine Ausarbeitung vom 11.5.2012)

Bild 7 der Studie zeigt ein Nachfragepotenzial für Korntal-Münchingen von **1310 Neubauwohnungen** bis 2030. Die Studie zeigt auch eine Aufteilung nach Stadtteilen und weist auch auf die Unterscheidung des Bedarfs von Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimen (Einfamilienhäuser) hin. **Es fehlt aber eine endgültige Zuordnung, wie viele Wohnungen und wie viele Eigenheime letztendlich in den Stadtteilen benötigt werden.** Nachfolgend versuche ich eine solche **Zuordnung für den Stadtteil Korntal** durchzuführen, wobei ich mich (fast) ausschließlich an die Ergebnisse in der Studie halte.

Die vom IÖR festgestellten potenziell nachgefragten neuen 1310 Wohnungen teilen sich auf in:

1. **600 Wohnungen für Wohnungsneubedarf:** gemäß Tabelle 10 werden davon 116 in Korntal benötigt; dies basiert auf dem Zuwachs der Haushalte und betrifft praktisch nur die Ein- und Zwei- Personenhaushalte älter als 45 Jahre (s. Tabelle 9). Nur eine Minderheit von diesen wird sich aus dieser Gruppe ein eigenes neues Eigenheim (also ein Haus) kaufen. Meine Annahme für diese Kalkulation: die 116 neu zu bauenden Wohnungen teilen sich in **100 Eigentumswohnungen und 16 Eigenheime**
2. **270 individuelle Wohnungswünsche:** Gemäß Text auf Seite 25 unten werden hiervon 30 Prozent in Korntal benötigt, also 81 Wohnungen. Die Einteilung in Wohnungen/Eigenheime ist an gleicher Stelle angegeben: 53 % davon als Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern, der Rest, also 47 %, als Eigenheime. Das ergibt einen Bedarf von **43 Eigentumswohnungen und 38 Eigenheimen.**
3. **400 Wohnungen für Ersatzbedarf:** dies sind im Wesentlichen Wohnungen, die heute existieren, die aber aufgrund des Alters komplett erneuert werden müssen. Dies wird sinnvollerweise am gleichen Standort geschehen und benötigt deshalb keine weitere Siedlungsfläche.
4. **40 Wohnungen für sonstigen Wohnungsneubau:** dies sind im wesentlichen Zweitwohnungen und Fluktuationsreserve. Es ist davon auszugehen, dass diese im wesentlichen nicht in Neubaugebieten errichtet werden.

Hieraus ergibt sich, dass Korntal von 2012 bis 2030 folgende Anzahl von neuen Wohnungen benötigt:

- **143 Eigentumswohnungen** (100 + 43) und
- **54 Eigenheime** (16 + 38)

Diese Zahlen sollten bei der zukünftigen Betrachtung zur Wohnraumentwicklung Verwendung finden. Eine entsprechende Berechnung sollte für den Bedarf in den Stadtteilen Münchingen und Kallenberg durchgeführt werden.

B.1 Stellungnahme Herr Eichhorn

„So einfach kann man die Rechnung leider nicht machen. Der Anteil von ca. 30 % für Korntal bezieht sich auf das Nachfragepotenzial insgesamt und ist damit nur eine behutsame Abschätzung des gesamten Potenzials. Die einzelnen Komponenten sind auch unterschiedlich gewichtet. Die Komponente "Wohnungsneubau zur Befriedigung individueller Wohnwünsche" kann für die Stadtteile aufgrund fehlender statistischer Daten auch nicht nach Wohnungsmarktsegmenten differenziert werden. Daher habe ich das in den Stadtteilen zu

erwartende Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau auch nicht nach Wohnungsmarktsegmenten angegeben.

Die von Herrn Ohl vorgenommene Aufteilung des Wohnungsneubedarfs für Korntal nach Eigentumswohnungen und Eigenheimen ist eine Annahme, die ich so nicht nachvollziehen und auch nicht bestätigen kann. Bei der Analyse der Eigentümerquoten nach Nachfragergruppen wird deutlich, dass die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte älter 45 Jahre zum überwiegenden Teil auf Eigenheime setzen.

Zum Punkt Wohnungsersatzbedarf: Für Korntal ergibt sich aufgrund des gegenüber Münchingen größeren Wohnungsbestandes (Schätzung des Wohnungsbestandes über Haushaltszahlen, da keine Stadtteilwohnungsdaten vorhanden sind) auch ein höherer Wohnungsersatzbedarf. Der liegt in Korntal bei über 50 % am gesamten Ersatzbedarf. Es ist korrekt, wenn Wohnungen aufgrund des Alters abgerissen werden, auch am gleichen Standort wieder neu errichtet werden können. Ersatzbedarf entsteht aber nicht nur wegen Abriss nicht mehr marktfähiger Wohnungen, sondern auch durch Umwidmung und Zusammenlegung von Wohnungen. Hier können jedoch nicht am gleichen Standort neue Wohnungen errichtet werden. Der Ersatzbedarf für Korntal beläuft sich nach unseren Schätzungen bis zum Jahr 2030 auf mehr als 200 neu zu bauende Wohnungen.

Soweit meine Einschätzung zu den Zahlen von Herrn Ohl. “

B.2 Meine Kommentare zu dieser Stellungnahme

Zur Form: Ich habe offiziell um Kommentare und ggf. um Korrektur meiner Werte gebeten. Ich habe einen formlosen Text ohne Datum und Unterschrift als Antwort bekommen, der nicht im einzelnen auf meine Punkte eingeht. Die angeführten Argumente sind m.E. unsachlich abwehrend. Ich sehe darin eine Missachtung meiner Arbeit und meiner Person. Für mich ist das ein Widerspruch zu der an sich sehr qualitätsvollen Ausführung der Studie.

Mein Kommentar zum 1. Absatz:

„Der Anteil von ca. 30 % für Korntal bezieht sich auf das Nachfragepotenzial insgesamt und ist damit nur eine behutsame Abschätzung des gesamten Potenzials.“ Damit widerspricht Herr Eichhorn seiner eigenen Aussage auf Seite 25, vorletzter Absatz. Die Aufteilung der 30 % für Korntal kann sich allein auf den Block „270 Wohnungen für individuelle Wohnungswünsche“ beziehen. Der Block „600 Wohnungen für Wohnungsneubedarf“ ist gemäß Tabelle 10 auf Korntal und Münchingen aufzuteilen. Der Block „400 Wohnungen für Ersatzbedarf“ teilt sich hälftig auf Korntal und Münchingen auf; siehe 3. Absatz der Stellungnahme von Herrn Eichhorn.

„Die Komponente "Wohnungsneubau zur Befriedigung individueller Wohnwünsche" kann für die Stadtteile aufgrund fehlender statistischer Daten auch nicht nach Wohnungsmarktsegmenten differenziert werden“. Gemäß Seite 25 letzter Absatz hat Herr Eichhorn eine Aufteilung nach 53 und 47 Prozent vorgenommen, was auch plausibel erscheint.

Meine Berechnung zur Aufteilung der individuellen Wohnungswünsche ist demnach korrekt!

Zum 2. Absatz:

„Bei der Analyse der Eigentümerquoten nach Nachfragergruppen wird deutlich, dass die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte älter 45 Jahre zum überwiegenden Teil auf Eigenheime setzen“ Diese Aussage erscheint doch mehr als zweifelhaft. Familien mit Kindern ziehen in Reihenhäuser aber doch nicht ältere Menschen (> 45 Jahre; alleine oder als Paar). Aber die Zahl der Familien mit Kindern wächst gemäß Studie Tabelle 9 bis 2015 um gerade mal 27

und geht dann wieder zurück! (in ganz Korntal-Münchingen! also am Ende praktisch kein Zuwachs!). Dem muss die Stadtplanung doch Rechnung tragen!

Meine Annahme, ein Bedarf von 16 Eigenheimen für Korntal(und 100 Eigentumswohnungen) für den Block „Wohnungsneubedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung“ ist demnach eher zu hoch angenommen. Diese Zahl mag in der momentanen Marktsituation klein erscheinen, aber langfristig ist sie sicher korrekt, wenn man dann keine Leerstände erzeugen will.

Zum 3. Absatz:

„Der Ersatzbedarf für Korntal beläuft sich nach unseren Schätzungen bis zum Jahr 2030 auf mehr als 200 neu zu bauende Wohnungen“ Diese Zahl stellt alle die zu ersetzenden Häuser/Wohnungen in Korntal dar (ca. 50 % von 400 in ganz Korntal-Münchingen). Sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser werden ggf abgerissen und wahrscheinlich größer wieder aufgebaut, und zwar in den meisten Fällen wieder an gleicher Stelle. Was würde sonst mit dem sicher nicht wertlosen Baugrund passieren?

Also ist meine Annahme, dass für den Block „400 Wohnungen für Ersatzbedarf“ nur in seltenen Ausnahmen neues Bauland erforderlich ist, korrekt.

C Alternative Bedarfsabschätzung

Betrachtet man die Abschnitte 4.1 (Wohnungsneubedarf), 4.2 (Wohnungsnachfrage) und die zusammenfassende Grafik (Abb. 5) des IÖR-Gutachtens, dann kommt man nach meinem Verständnis zu folgendem Bedarf für **ganz Korntal-Münchingen**:

1. 380 Eigenheime, wovon 210 im Bestand realisiert werden können. Verbleibt ein **Bedarf von 170 Eigenheime** auf neuen Grundflächen.
2. 460 Eigentumswohnungen, wovon 260 im Bestand realisiert werden können. Verbleibt ein **Bedarf von 200 Eigentumswohnungen** auf neuen Flächen.
3. **110 Mietwohnungen**: meine Annahme: sind ggf auf neuen Flächen zu realisieren.

Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf auf neuen Flächen von 170 Eigenheimen und 310 Eigen-/Mietwohnungen. Bei einer angenommenen Aufteilung auf Korntal und Münchingen (30 Prozent bzw. 70 Prozent; siehe Seite 25) ergibt sich ein Bedarf von:

Korntal: 51 Eigenheime und 93 Eigen-/Mietwohnungen

Für diese Wohnungen muss im Innenbereich Korntals Baufläche gefunden werden (aber nur im Notfall auch im Außenbereich).

(Im Vergleich dazu: aus der Berechnung in Abschnitt A ergab sich für Korntal ein Bedarf von 54 Eigenheimen und 143 Eigentumswohnungen).

Der Wohnungsbedarf in Korntal lässt sich also auch nach dieser Abschätzungsmethode in etwa bestätigen.

D Wo lässt sich Wohnbebauung im Innenbereich Korntals realisieren?

Im Innenbereich von Korntal ist eine Reihe von Projekten zur Errichtung von Wohnungen in Vorbereitung. Einige der mir bekannten Beispiele zeigt die nachfolgende Tabelle. Darüber

hinaus könnten weitere Bereiche Wohnbebauung erschlossen werden. Die zweite Tabelle zeigt einige mir bekannte Flächen:

Tabelle 1: Projekte in Vorbereitung:	
	Anzahl (ca.)
Ort	Wohnungen
Stadtmitte (Stadt)	60
Lidl-Gelände (Stadt)	45
Neuhaldenstr 37 (Kt-Bau)	14
Görlitzstr 14 (Kt- Bau)	11
Pfitzergelände (Stadt)	15
Joh. Daur Str 9 (ehem. Bank)	10
Alte Wäscherei (Kt-Bau; auch RH?)	45
weitere ?	
Summe Wohnungen (ca.):	200
Tabelle 2: Brache, Umwidmung; Vererbung	
Bebaubare Fläche:	ca. ar
Weilimdorfer/Steinbeisstr.	115
Landhausstr.42 (im Umbau)	6
Landhausstr. 38 (unbebaut)	10
Neuhaldenstr. 30 (unbebaut)	6
Charlottenstr. 44 (steht leer)	6
Hoffmannstr 17 ? Später ?	10
Engelbergstr. 5 (Antrag)	6
Neuhaldenstr. 15, 17, 19 ? Später	20
Heimstraße 6 (unbebaut)	10
Neuhaldenstr. 6 (unbebaut)	10
Ludwigsburgerstr. 34 (neben Friedhof)	10
Summe Flächen (ar)	209

Obige Tabellen sind noch zu ergänzen!

E Ergebnis

Aus der Studie des IÖR ergibt sich ein Bedarf von

- ca. 100 bis 150 Wohnungen und
- ca. 50 bis 55 Eigenheimen,

die bis 2030 zu errichten sind.

Bereits jetzt sind für Korntal ca. 200 Wohnungen in Planung und darüber hinaus werden in absehbarer Zeit über 200 a potentielle Baufläche zur Verfügung stehen.

Ich bin der Meinung, die Stadt sollte diese Möglichkeiten der innerstädtischen Verdichtung nutzen, ehe ein neues Baugebiet außerhalb erschlossen wird.

Wolf Ohl