Professur für Städtebau und
Bodenordnung

Rheinische
Friedrich-Wilhelms-
Universität Bonn

Wohnbaulandbedarfsermittlung und –entwicklungsstrategien

für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Bonn im Januar 2010

Auftraggeber: Gemeinde Herzebrock-Clarholz
Am Rathaus 1
33442 Herzebrock-Clarholz

Projektleitung: Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter

Wissenschaftliche Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Uwe Schollän

Institut für Geodäsie und Geoinformation
Professur für Städtebau und Bodenordnung
Nussallee 1
D-53115 Bonn
Fon: +49 (0)228-732610
http://www.igg.uni-bonn.de/psb/

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis II

Abbildungsverzeichnis IV

Tabellenverzeichnis V

1 Zusammenfassung 1

2 Ausgangssituation 3

3 Ziel und Aufbau der Untersuchung 5

4 Methodisches Vorgehen 8

4.1 Auswertung von Sekundärquellen 8

4.2 Befragung mittels standardisierter Fragebögen 10

4.3 Modellierung der Haushaltsprognose 11

4.4 Kartierung 14

4.5 Räumlich-statistische Analysen mittels geographischer Informationssysteme 16

5 Wohnstandort Herzebrock-Clarholz 18

5.1 Groß- und kleinräumige Lage 18

5.2 Infrastrukturausstattung 20

5.3 Der Wohnstandort Herzebrock-Clarholz aus Sicht der Bewohner- Ergebnisse der Haushaltsbefragung 24

6 Wohnungs- und Grundstücksmarkt – Ausgangssituation und Trends 26

6.1 Siedlungsstruktur 26

6.2 Gebäude-, Wohngebäude- und Wohnungsbestand 28

6.3 Entwicklungsdynamik 31

6.4 Wohnungs- und Grundstückspreise 32

6.5 Zwischenfazit 33

7 Demographische Entwicklung und Wohnungsbedarf 34

7.1 Bevölkerungszahlen 34

7.2 Bevölkerungsstruktur/ -aufbau 36

7.3 Bevölkerungsprognose 38
7.4 Haushalte und Haushaltsstruktur 44
7.5 Haushaltsprognose 46
7.6 Resultierender Wohnungsbedarf bis 2025 55
7.7 Zwischenfazit 56
8 Potenziale der Innenentwicklung und Baulandreserven 57
8.1 Potenziale durch Nutzungsoptimierung des Wohngebäudebestands 57
8.2 Flächenpotenziale der Innenentwicklung 71
8.3 Wohnbaulandreserven 76
8.4 Umrechnung der Potenzialflächen in Wohneinheiten 80
8.5 Zwischenfazit 82
9 Wohnbaulandbedarf bis 2025 83
9.1 Wohnbaulandbedarf „obere“ Variante 84
9.2 Wohnbaulandbedarf „untere“ Variante 86
9.3 Zwischenfazit der Bilanzierung des Wohnbaulandbedarfs 88
10 Strategien und Handlungsempfehlungen 89
10.1 Optimierung von Verwaltungsstrukturen 89
10.2 Strategische Ausrichtung der Wohnbauland- und Innenentwicklung 94
10.3 Ergänzende Handlungsempfehlungen 98
11 Anhang 106
12 Literaturverzeichnis 110

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Bevölkerungsentwicklung Deutschland 4
Abbildung 2 Aufbau der Untersuchung 7
Abbildung 3 Auszug aus den Mitgliederquoten in absoluten Zahlen 12
Abbildung 4 Modell der Haushaltsprognose 14
Abbildung 5 Großräumige Lage 18
Abbildung 6 Lage innerhalb der Region 19
Abbildung 7 Infrastrukturausstattung Herzebrock 22
Abbildung 8 Infrastrukturaustattung Clarholz 23
Abbildung 9 Bewertung der kommunalen Infrastruktur und Eigenschaften 24
Abbildung 10 Raum- und Siedlungsstruktur 27
Abbildung 11 Wohnungsbestand nach Baualtersklassen 30
Abbildung 12 Bevölkerungsentwicklung 1978-2008 34
Abbildung 13 Relative Bevölkerungsentwicklung 1998 – 2008 35
Abbildung 14 Bevölkerungspyramide der Bestandbevölkerung 2009 37
Abbildung 15 Bevölkerungszusammensetzung nach Altersgruppen 38
Abbildung 16 Bevölkerungsentwicklung und –prognosen 41
Abbildung 17 Prognostizierte Bevölkerungsveränderung 42
Abbildung 18 Bevölkerungsveränderung in den Altersgruppen - "obere" Variante 43
Abbildung 19 Bevölkerungsveränderung in den Altersgruppen - "untere" Variante 44
Abbildung 20 Durchschnittliche Wohnfläche je Haushalt und Haushaltsmitglied 2008 46
Abbildung 21 Entwicklung der Haushaltszahlen gesamt 47
Abbildung 22 Veränderung der 1-Personen-Haushalte 2008 bis 2005 49
Abbildung 23 Veränderung der 2-Personen-Haushalte 2008 bis 2025 51
Abbildung 24 Veränderung der 3-Personen-Haushalte 2008 bis 2025 52
Abbildung 25 Veränderung der 4- und mehr-Personen-Haushalte 2008 bis 2025 54
Abbildung 26 Wohngebäudeleerstand Herzebrock 62
Abbildung 27 Wohngebäudeleerstand Clarholz 63
Abbildung 28 Bestandsoptimierungspotenziale Herzebrock 66
Abbildung 29 Bestandsoptimierungspotenziale Clarholz 67
Abbildung 30 Umzugsbereitschaft der 55- bis 70-Jährigen nach Eigentümern, Mietern und gesamt 69
Abbildung 31 Mögliche Gründe für einen künftigen Umzug der 55- bis 75-Jährigen 70
Abbildung 32 Potenziale der Innenentwicklung und Wohnbaulandreserven Herzebrock 78
Abbildung 33 Potenziale der Innenentwicklung und Wohnbaulandreserven Clarholz 79
Abbildung 34 Operatives Flächenmanagement 91
Abbildung 35 Beispiel eines Baulandkatasters mittels GIS 92
Abbildung 36 Module für ein Strategisches Flächenmanagement 96

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Fläche nach Nutzungsarten 26
Tabelle 2 Gebäudebestand Herzebrock-Clarholz 28
Tabelle 3 Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen 2008 29
Tabelle 4 Entwicklung des Wohnungsbestandes 1998 bis 2008 31
Tabelle 5 Bevölkerungsstand und -salden 2002 - 2008 36
Tabelle 6 Eigenschaften und Komponenten der Bevölkerungsprognosen 40
Tabelle 7 Haushalte 2008 nach Haushaltsgrößen 45
Tabelle 8 Haushalte gesamt 2008 bis 2025 und Veränderung der Haushaltszahlen 48
Tabelle 9 1-Personen-Haushalte 2008 - 2025 und Veränderung der Haushaltszahlen 50
Tabelle 10 2-Personen-Haushalte 2008-2025 und Veränderung der Haushaltszahlen 51
Tabelle 11 3-Personen-Haushalte 2008-2025 und Veränderung der Haushaltszahlen 53
Tabelle 12 4 und mehr Personen-Haushalte 2008 - 2025 und Entwicklung der Haushaltszahlen 55
Tabelle 13 Resultierender Wohnungsbedarf bis 2025 56
Tabelle 14 Wohngebäudeleerstand nach GIS-Analyse 60
Tabelle 15 Optimierungspotenzial in Herzebrock-Clarholz 64
Tabelle 16 Optimierungspotenzial von Wohngebäuden durch Umbau 71
Tabelle 17 Nutzbare Wohnbauflächen durch Baulücken 73
Tabelle 18 Nutzbare Wohnbaufläche durch Nachverdichtungsflächen 74
Tabelle 19 Nutzbare Wohnbaufläche durch Brach- und Konversionsflächen 75
Tabelle 20 Nutzbare Wohnbaufläche durch Wohnbaulandreserven 77
Tabelle 21 Wohneinheitenbereitstellung durch Innenentwicklung und Wohnbaulandreserven bei aktueller Entwicklungsstruktur 81
Tabelle 22 Wohneinheitenbereitstellung durch Innenentwicklung und Wohnbaulandreserven bei kompakter Entwicklungsstruktur 81
Tabelle 23 Bilanzierung Wohnbaulandbedarf „obere“ Variante Entwicklung mit „aktueller“ Struktur (500 m² Nettowohnbauland je WE) 85
Tabelle 24 Bilanzierung Wohnbaulandbedarf „obere“ Variante Entwicklung mit „kompakter“ Struktur ..... (200 m² Nettowohnbauland je WE) 85
Tabelle 25 Bilanzierung Wohnbaulandbedarf „untere“ Variante Entwicklung mit „aktueller“ Struktur ..... (500 m² Nettowohnbauland je WE) 87
Tabelle 26 Bilanzierung Wohnbaulandbedarf „untere“ Variante Entwicklung mit „kompakter“ Struktur ..... (200 m² Nettowohnbauland je WE) 87

1 Zusammenfassung

Der Herzebrock-Clarholzer Wohnungs- und Grundstücksmarkt weist seit vielen Jahren ein stimmiges und ausgeglichenes Bild mit leichten Wachstumstendenzen auf. Auch wenn sich die Entwicklungsdynamik des Gebäudebestandes in den letzten Jahren merklich abgeschwächt hat, kann in Herzebrock-Clarholz auch in Zukunft noch von einem Wachstum ausgegangen werden, das klar über dem landesweiten Durchschnitt liegt. Die bestehende Siedlungsstruktur ist als vergleichsweise kompakt zu bezeichnen. Der Wohngebäude- und Wohnungsbestand ist dabei im Wesentlichen durch die ländliche bis suburbane Lage der Kommune geprägt. So stellen 1- bis 2-Familienhäuser den größten Teil der vorhandenen Wohngebäude dar. Die Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen und speziell die Abdeckung mit Versorgungseinrichtungen des kurzfristigen Bedarfs ist bis auf einzelne Wohngebiete ausreichend. Lediglich im Osten und Norden des Clarholzer Siedlungsbereiches sowie in Randbereichen von Herzebrock sind einzelne Teile nicht zufriedenstellend versorgt. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz war lange Zeit durch ein stetiges Wachstum geprägt. In den letzen Jahren kam es jedoch mehr und mehr zu einer Abschwächung der Entwicklungsdynamik, wobei in den Jahren 2007 und 2008 sogar eine leichte Schrumpfung verbucht werden musste. Die verfügbaren Bevölkerungsprognosen zeigen ein sehr uneinheitliches Bild. Während die Bertelsmann Stiftung für die Zukunft eine kontinuierliche Bevölkerungsschrumpfung voraussagt, erstellt die Prognose der Pro Wirtschaft GT GmbH einen recht breiten Entwicklungskorridor durch zwei Prognosevarianten. Dieser bildet dabei eine Spanne ab, die von einer recht positiven bis hin zu einer leicht negativen Entwicklung reicht. Bei der künftigen Entwicklung der Haushaltszahlen zeigt sich hingegen ein klareres Bild. Egal auf welche Variante der erstellten Modellrechnung man aufbaut wird eine positive Entwicklung der Haushaltszahlen ausgegeben. Je nach Szenario schwankt diese zwischen 365 und 823 Einheiten bis 2025. Das Wachstum wird dabei fast vollständig durch die Zunahme der kleinen Haushalte getragen. Die Haushaltszunahme führt gleichzeitig zum Bedarf neuer Wohneinheiten. Entsprechend der Untersuchungen lässt sich ein großer Teil der neu benötigten Wohnungen über die Potenziale der Innenentwicklung und Bestandsgebäudeoptimierung bereitstellen. Weiterhin bieten auch die bereits ausgewiesenen Wohnbaulandreserven Potenzial für die Schaffung neuer Wohneinheiten. Die Bilanzierung des künftigen Wohnraumbedarfs mit den Potenzialen der Innenentwicklung und Wohnbaulandreserven zeigt, dass bei der Fortführung der aktuellen

Entwicklungsstruktur, unabhängig von der angesetzten Wohnungsbedarfsprognose, ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf aufkommen wird. Werden kompaktere Wohnformen und Strukturen für die Entwicklung von Bauflächen herangezogen, zeigt sich, dass Wohnbaulandneuausweisungen nahezu vollkommen vermieden werden können. Entsprechend der Untersuchungsergebnisse wir der Kommune empfohlen, die bestehenden Potenziale der Innenentwicklung auszuschöpfen und die unvermeidlichen Wohnbaulandneuausweisungen in nachfragegerechten, kompakten, effizienten sowie seniorengerechten Strukturen und Formen auszugestalten. Weiterhin sollte die Attraktivitätssteigerung für Familien und die Steigerung der Ortsbindung im Fokus des kommunalen Interesses stehen.

2 Ausgangssituation

Auf die Kommunalentwicklung der Städte und Gemeinden in Deutschland wirken die gleichen tief greifenden und nachhaltigen Trends, die auch auf alle anderen Bereiche unserer Gesellschaft wirken. So führen beispielsweise eine veränderte Wirtschaftsstruktur, innovative Technologien sowie ein gesellschaftlicher Wandel zu neuen Anforderungen und Aufgaben. Die Bewältigung der Folgen des demographischen Wandels stellt hierbei einen der zentralen Aufgabenbereiche dar.

Die bundesweite Bevölkerungsentwicklung gibt einen Einblick in die Herausforderungen, die in den kommenden Jahrzehnten in einem Großteil der Städte und Gemeinden zu bewältigen sind. So war die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland lange Zeit von einem stetigen Wachstum geprägt. Seit Anfang der 1950er Jahre nahm die Bevölkerung um fast 20% zu und lancierte im Jahr 2003 auf einem Niveau von 82,4 Millionen Personen (DESTATIS 2009). [1] Dem entsprechend konnten auch viele Städte und Gemeinden große Bevölkerungsgewinne verbuchen, was wiederum eine Anpassung und Erweiterung der bestehenden Strukturen nach sich zog. Seit Mitte der 1990er Jahre deutet sich jedoch ein Umschwung in der Entwicklungsdynamik an. So konnte zunächst eine Abschwächung des gesamtdeutschen Bevölkerungswachstums festgestellt werden. Begründet liegt diese im Zusammenspiel der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbilanz. So werden bereits seit 1972 weniger Kinder geboren als Personen sterben. Lange Zeit konnten dabei die Wanderungsgewinne mit dem Ausland eine Schrumpfung der Bevölkerung verhindern. Da auch diese seit einigen Jahren stark abnehmen, kann die Schrumpfung nicht mehr verhindert, sondern lediglich noch abgeschwächt werden (BIB & DESTATIS 2009:12). Diese Entwicklung führt seit dem Jahr 2003 zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung, die sich auch in Zukunft fortsetzen und sogar verstärken wird. Das Statistische Bundesamt prognostiziert die künftige Bevölkerungsschrumpfung auf 11,5 bis 14 Millionen Personen bis zum Jahr 2050 (vgl. Abbildung 1) (DESTATIS 2007:15). Dies wird weitreichende Folgen für die bestehenden sozialen und technischen Strukturen im gesamten Land haben und auch in den verschiedenen Städten und Gemeinden des Landes erkennbar sein. Die Bevölkerungsschrumpfung ist aber nicht die einzige Herausforderung, die sich in diesem Zusammenhang ergibt. So bedingen das gesunkene Geburtenniveau und die generell erhöhte Lebenserwartung eine starke Alterung der Gesellschaft. Lag das

[1] Bevölkerungszahl auf dem Gebietsstande der heutigen Bundesrepublik

Durchschnittsalter im Jahr 2003 noch bei knapp 41 Jahren, so wird sich dieses im Jahr 2050 bis auf 50 Jahre erhöht haben (ROSTOCKER ZENTRUM FÜR DEMOGRAPHISCHEN WANDEL 2009). Auch hieraus ergeben sich eine Vielzahl von Herausforderungen, die es zu bewältigen gilt.

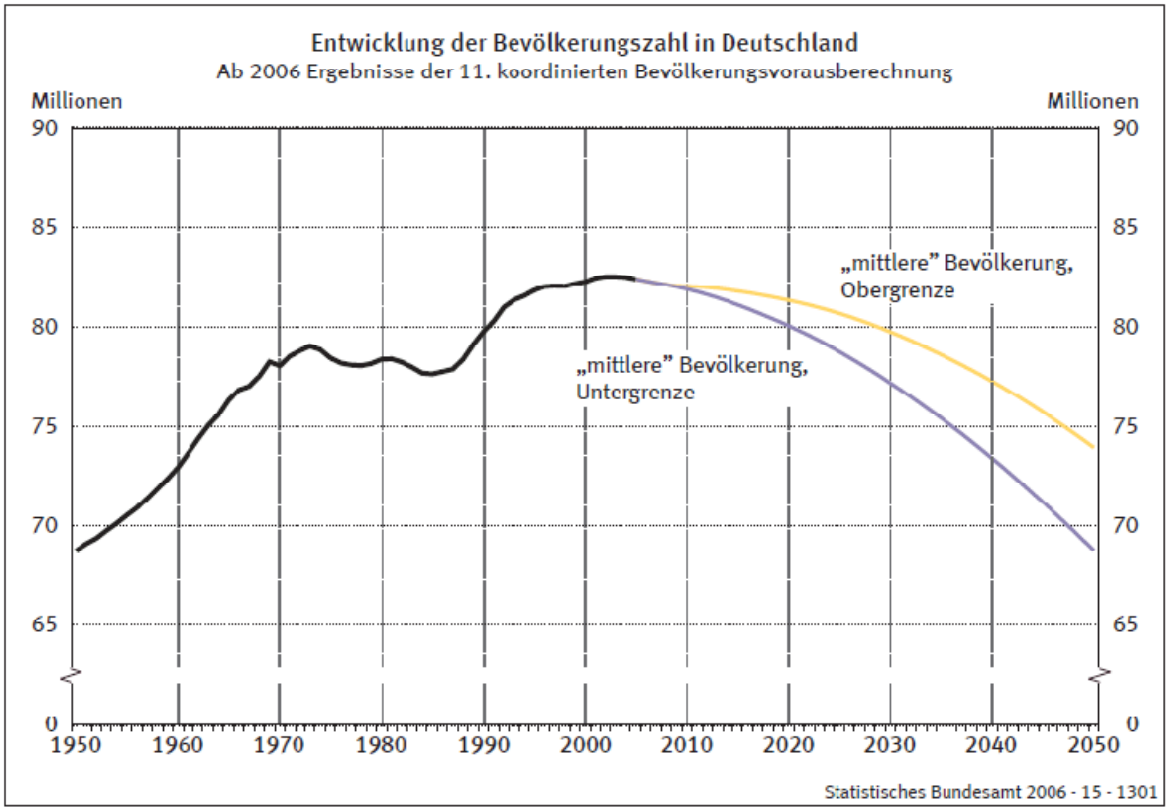


Abbildung 1 **Bevölkerungsentwicklung Deutschland**
Quelle: DESTATIS 2007

Über die gesamtdeutsche Betrachtung lässt sich zwar ein allgemeiner Eindruck der mit dem demographischen Wandel verbundenen Herausforderungen gewinnen, ein direkter Rückschluss auf die Entwicklung einzelner Regionen, Städte und Gemeinden verwehrt sich jedoch. Der demographische Wandel verläuft in seiner regionalen und lokalen Ausprägung sehr unterschiedlich. So gibt es häufig selbst auf engem Raum ein Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung. Ausschlaggebend für die lokale Entwicklungsdynamik sind dabei die spezifischen Eigenschaften jeder einzelnen Gemeinde oder Stadt. Für eine zukunftsgewandte Gemeindeentwicklung bedarf es daher einer konkreten Betrachtung eben dieser lokalspezifischen Merkmale. Nur so können die richtigen Mittel und Wege gefunden werden, um sich auf die Herausforderungen einzustellen, mögliche Risiken zu minimieren und die bestehenden Chancen zu nutzen.

3 Ziel und Aufbau der Untersuchung

Aus den zuvor genannten Gründen hat sich die Gemeinde Herzebrock-Clarholz dazu entschlossen sich frühzeitig mit den Folgen des demographischen Wandels auseinander zu setzen und eine Wohnbaulandbedarfsermittlung bei der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn in Auftrag zu geben. Die Wohnbaulandbedarfsermittlung soll als Orientierungshilfe für eine zukunftsgewandte Ausrichtung der kommunalen Wohnbaulandentwicklung dienen und die lokalspezifischen Merkmale der Gemeinde Herzebrock-Clarholz berücksichtigen.

Das zentrale Ziel der Untersuchung besteht zunächst in der **Quantifizierung des künftigen Wohnbaulandbedarfs** bis zum Jahr 2025. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung kann eine solche Untersuchung nicht ohne die **detaillierte Analyse und Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale** erfolgen. Die Schaffung kompakter und effizienter Siedlungsstrukturen und die Vermeidung unnötiger Wohnbaulandneuausweisungen bieten neben den ökologischen Aspekten auch ökonomische Vorteile. Diese können künftig ein starkes Argument im Wettbewerb der Städte und Gemeinden um Einwohner, Unternehmen und Arbeitsplätze sein. Demnach erfolgt die Ermittlung des künftigen Wohnbaulandbedarfs durch die Bilanzierung des künftig zu erwartenden Wohneinheitenbedarfs und den sich im Innenbereich bietenden Wohneinheitenpotenzialen. Weiterhin sollen aufbauend auf die hierdurch gewonnenen Ergebnisse verschiedene **Baulandstrategien** erstellt werden, die Handlungswege für eine zukunftsgewandte Wohnbaulandentwicklung aufzeigen. Gleichzeitig erfolgt eine **Überprüfung der bestehenden Wohnbaulandvergaberichtlinien**.

Für die Erarbeitung der zentralen Ziele der Wohnbaulandbedarfsermittlung müssen verschiedene Teilarbeitsschritte durchgeführt werden. Der sich hieraus ergebende Untersuchungsaufbau soll im Folgenden kurz vorgestellt werden:

- Am Anfang der Untersuchung erfolgt zunächst eine allgemeine Betrachtung und Analyse des **Wohnstandortes Herzebrock-Clarholz**. Hierbei stehen neben der groß- und kleinräumigen Lage auch die infrastrukturelle Anbindung und Ausstattung im Untersuchungsinteresse. Neben einer allgemeinen Erfassung dieser Merkmale soll eine Beurteilung durch die Bürgerschaft erfolgen.
- Hieran an schließt sich die Vorstellung und Beleuchtung des **lokalen Wohnungs- und Grundstücksmarkts**. Neben der allgemeinen Siedlungsstruktur sowie dem

Wohngebäude- und Wohnungsbestand sollen die bisherige Entwicklungsdynamiken vorgestellt werden. Weiterhin erfolgt eine Betrachtung der Wohnungs- und Grundstückspreise.

- Die Analyse der **demographischen Entwicklung** und des **Wohnungsbedarf**s stellt einen der zentralen Arbeitsschritte dieser Untersuchung dar. So wird neben der bisherigen Bevölkerungsentwicklung auch die aktuelle Bevölkerungsstruktur detailliert untersucht. Hieran an schließt sich die Beleuchtung der für den Wohnungsmarkt relevanten Haushaltszahlen und deren struktureller Aufbau, bevor über ein Prognoseverfahren die Ermittlung der künftigen Haushaltszahlen und deren Strukturen erfolgt. Diese ermöglicht einen Rückschluss auf den künftigen Wohnungsbedarf.
- Darauf folgt eine Erfassung der **bestehenden Potenziale der Innenentwicklung** sowie der **Baulandreserven**. Die Potenzialbestimmung des Innenbereichs erfolgt dabei in zwei Kategorien. Zum einen werden Potenziale des Wohngebäudebestandes und zum anderen die Flächenpotenziale für künftige Wohnbaunutzungen bestimmt. Bei der Betrachtung der bestehenden Wohnbaulandreserven erfolgen eine Differenzierung nach Entwicklungsstand sowie eine Einschätzung der Lagequalität der einzelnen Flächen.
- Die zuvor beschriebenen Arbeitsschritte stellen die Grundlage für die anschließende **Bilanzierung des künftigen Wohnbaulandbedarfs** und die **Definition konkreter Handlungsfelder und Baulandstrategien**. Die Bilanzierung erfolgt hierbei durch eine zeiträumliche Gegenüberstellung des Bedarfszuwachses an Wohnungen und der mobilisierbaren Wohnungspotenziale des Innenbereiches sowie der Baulandreserven.[2]

[2] Dies bietet den Vorteil, dass auch nicht linear verlaufenden Entwicklungstrends entsprechend berücksichtigt werden können.

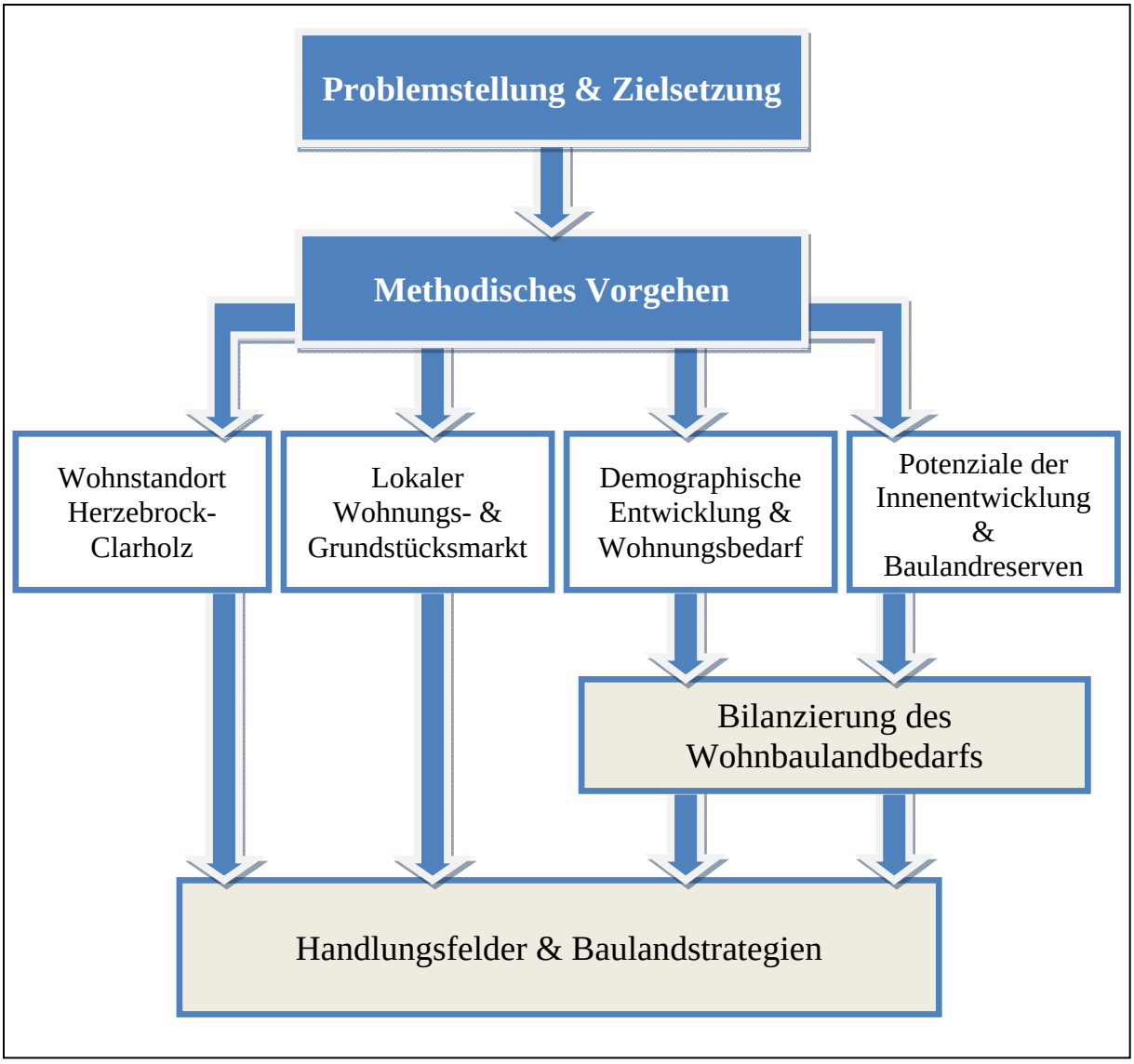


Abbildung 2 **Aufbau der Untersuchung**
Quelle: eigene Darstellung

4 Methodisches Vorgehen

Die Untersuchung greift auf eine Mischung verschiedener Methoden zurück, deren Kombination eine geeignete Basis für die folgenden Überlegungen stellen soll. Dabei bindet die Untersuchung neben den Informationen sekundärstatistischer Datenquellen auch eigene primärstatistische Erhebungen und Modellkonzeptionen ein. Die angewendeten Methoden sollen für eine gute Nachvollziehbarkeit und Transparenz im Folgenden detailliert dargestellt werden.

4.1 Auswertung von Sekundärquellen

Die Auswertung und Einbindung von Sekundärquellen stellt einen wesentlichen Bestandteil dieser Untersuchung dar. Die von Dritten bereitgestellten Informationen können hierbei als eigenständige Quelle für die Erarbeitung ganzer Teilaufgaben dienen oder als einzelnes Element in größeren Arbeitsschritten eingebunden sein. Zu den verwendeten Daten gehören neben der amtlichen Statistik auch Datensammlungen von „nicht amtlichen“ Quellen, bei denen jedoch von einer soliden und transparenten Erhebung ausgegangen werden kann. Weiterhin bieten bereits erstellte wissenschaftliche Studien, Untersuchungen und Prognosen eine inhaltliche und methodische Informationsgrundlage.

Amtliche Statistik

Als Träger der amtlichen Statistik in Nordrhein- Westfalen stellt das IT.NRW (LANDESBEITRIEB INFORMATION UND TECHNIK NORDRHEIN-WESTFALEN) umfassendes Datenmaterial über soziale und wirtschaftliche Gegebenheiten bereit. Eine Vielzahl der bereitgestellten Daten sind hierbei bis auf Gemeindeebene aufgelöst. Im Rahmen dieser Arbeit finden besonders Daten zur Bevölkerungsentwicklung, Flächennutzung sowie der Haushaltsstruktur Berücksichtigung. Weiterhin tritt auch die Kommune Herzebrock-Clarholz als amtlicher Datenlieferant auf. So bildet ein Auszug aus dem kommunalen Melderegister die Grundlage für die Analyse der aktuellen Bevölkerungsstruktur. Dieser beinhaltet Informationen über den Nachnamen, das Alter, das Geschlecht, die Meldeadresse, das Meldedatum und die Art des Wohnsitzes für jede am 20. Mai 2009 gemeldete Person der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und ermöglicht somit die detaillierte Analyse der aktuellen soziodemographischen Struktur.

„Nicht amtliche Statistik“

Da einige Bereiche der amtlichen Statistik in ihrer Tiefe und Breite für die in dieser Untersuchung durchgeführten Analysen nicht ausreichen, werden weitere Datenquellen herangezogen. Hierbei ist insbesondere darauf zu achten, dass nur verlässliche und transparente Quellen verwendet werden. Im Bereich Gebäude- und Haushaltsstruktur wird daher neben der amtlichen Statistik und primärstatistischen Erhebungen zusätzlich auf Daten der Wohnbauförderungsanstalt (WfA) zurückgegriffen. Diese greift wiederum auf weitere Datenanbieter wie die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) zurück. Weiterhin finden Daten der Immo-Daten-AG und anderer kleinerer Anbieter eine Berücksichtigung.

Studien, Untersuchungen und Prognosen

Neben rein statistischen Datenmaterialien gehören auch bereits erstellte Studien und Prognosen zu den Sekundärdaten. In inhaltlicher Sicht finden das Entwicklungsgutachten der damaligen Gemeinde Herzebrock aus dem Jahr 1972 (GEMEINDE HERZEBROCK 1972), das 2006 in Auftrag gegebene Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz (JUNKER & KRUSE 2006) sowie die Bevölkerungsprognosen der Wirtschaftsförderung des Kreises Gütersloh (PRO WIRTSCHAFT GT GMBH 2007) und der Bertelsmann Stiftung (WEGWEISER KOMMUNE 2009) besondere Berücksichtigung. Weiterhin dienen diverse Studien und Untersuchungen als praxisnahe Beispiele für die Erstellung und Umsetzung des angewendeten Prognoseverfahrens.

Luftbilder, Pläne und Kartenmaterial

Räumliche Informationen werden vielfach in Form von Plänen und Karten dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird auf eine Vielzahl verschiedener Karten und Pläne zurückgegriffen. Es folgt eine Auflistung der zur Verfügung stehenden Materialien:

- Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold in aktueller Fassung von 09/2007
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in aktueller Fassung von 11/2005
- Zusammenstellung der aktuellen Bebauungspläne zum Stand 26.06.2009
- Verdichtungspotenzial-Kartierungen aus einer sich in der Durchführung befindlichen Rahmenplanung für den Gemeindeteil Clarholz
- Baualtersklasseneinteilung aus einer sich in der Durchführung befindlichen Rahmenplanung für den Gemeindeteil Clarholz
- Hochwasserschutzgebiete
- Luftbilder aus dem Jahr 2008

- automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) zum Stand 22. Juni 2009
- Deutsche Grundkarte zum Stand 2008.

Die aufgeführten Werke dienen neben der allgemeinen Informationsgewinnung oftmals auch als Grundlage eigener Erhebungen und Untersuchungen.

4.2 Befragung mittels standardisierter Fragebögen

Zur Beantwortung jener Fragestellungen die sich nicht aus den bestehenden Sekundärquellen beantworten lassen, müssen eigene Erhebungen erstellt werden. Demnach wird im Rahmen der Untersuchung eine Haushaltsbefragung durchgeführt, die mittels standardisierter Fragebögen erfolgt.

Der Fragebogen

Der Fragebogen umfasst vier Seiten, in denen Fragen zu den Bereichen Wohnsituation, Mobilität und Zufriedenheit gestellt werden. Ergänzt werden die Themenbereiche durch eine offene Frage zum Handlungsbedarf im Bereich der Gemeindeentwicklung sowie durch die Angabe statistischer Daten für die weitere Aufbereitung der gewonnenen Informationen (SIEHE ANHANG). Vor der Durchführung der Befragung wurde der Fragebogen auf seine Verständlichkeit und Klarheit überprüft und nach Bedarf angepasst.

Stichprobenziehung und Austeilverfahren

Die Auswahl der in der Befragung zu berücksichtigenden Haushalte erfolgte anhand einer Klumpen- bzw. Flächenstichprobe (ATTESLANDER 2008:258). Hierbei wird jede Häuserreihe als Klumpen definiert. Die Auswahl der einzelnen Klumpen erfolgte im Voraus mittels eines klar festgelegten Austeilmusters. Jeder identifizierbare Haushalt der so bestimmten Klumpen erhält einen Fragebogen. Die ausgewählten Haushalte sollen einen möglichst repräsentativen Querschnitt der gesamten Haushalte widerspiegeln, um einen Rückschluss auf die Grundgesamtheit zuzulassen. Für die Befragung konnten lediglich die Haushalte des Innenbereichs berücksichtigt werden. Entsprechend der Einwohnerzahl wurden die 2000 zur Verfügung stehenden Fragebögen proportional auf die Innenbereiche Herzebrock und Clarholz verteilt. Hierbei wurde vorausgesetzt, dass Herzebrock und Clarholz eine vergleichbare Haushaltstruktur aufweisen und somit auch die Haushalte proportional berücksichtigt werden.

Die Austeilung erfolgte am 17. und 18. Juni 2009 zusammen mit einem Rückumschlag und einem offiziellen Anschreiben des Bürgermeisters. Das Ausfüllen und Rücksenden des Fragebogens konnte auf zwei Wegen erfolgen, zum einen durch das manuelle Ausfüllen

des Fragebogens und Zusenden mittels beiliegenden Rückumschlags oder digital über eine internetbasierte Eingabemaske.

Rücklaufquote und Auswertungsverfahren

Insgesamt haben 680 Haushalte den Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt oder die internetbasierte Eingabemaske genutzt. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 34% und ist für das methodische Vorgehen ein recht hoher Anteil. Die so gewonnenen Daten wurden anschließend digital erfasst, organisiert und analysiert. Die Beschreibung und Analyse erfolgt im Wesentlichen durch einfache Häufigkeitsabfragen und Kreuztabellen. Bei Bedarf werden signifikante Zusammenhänge verschiedener Variablen über entsprechende statistische Testverfahren überprüft.

4.3 Modellierung der Haushaltsprognose

Wohnraum wird im Wesentlichen durch Haushalte nachgefragt. Somit bildet die demographische Entwicklung der Gemeinde zwar in Quantität und Struktur einen Teilaspekt der Wohnraumnachfrage, hinzu kommt jedoch noch eine durch gesellschaftliche Entwicklungen bestimmte Veränderung beim Haushaltsbildungsverhalten. Eine Haushaltsprognose stellt daher den geeigneten Ansatz, die künftige Wohnungsnachfrage zu bestimmen.

Für die Durchführung der Prognose wird das Haushaltsmitgliederquotenverfahren ausgewählt. Der Kern der Annahmesetzung ist hierbei die Fortschreibung von bestehenden Mustern und Trends beim Haushaltsbildungsverhalten (BBSR 2009:65). So leben beispielsweise Kinder und Jugendliche meist in größeren Haushalten, während Senioren, und hier vor allem Frauen, oftmals in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben (IT.NRW 2005:43). Das Mitgliederquotenverfahren schätzt die Zahl der Haushalte, indem die nach Geschlecht und Altersgruppen unterteilte Bevölkerung durch zuvor bestimmte Quoten auf die einzelnen Haushaltstypen aufgeteilt wird (IT.NRW 2009:1).

Haushaltsmitgliederquoten

Der jährlich erhobene Mikrozensus stellt die Daten für die in diesem Verfahren benötigten Haushaltsmitgliederquoten. Da das Haushaltsbildungsverhalten nicht statisch ist und somit auch die Haushaltsmitgliederquoten einem stetigen Wandel unterliegen, müssen die Prognosequoten für eine realistische Abbildung der zukünftigen Entwicklung entsprechend der bisherigen Entwicklungsmuster angepasst werden (STIENS 1996:37). Hierfür stehen nach Gemeindegröße differenzierte und auf das Bundesland Nordrhein-Westfalen

bezogene Haushaltsmitgliederquoten der Jahre 2000 bis 2008 zur Verfügung. Diese werden vom IT.NRW zur Verfügung gestellt (vgl. Abbildung 3).

Geschlecht	Alter von … bis unter … Jahren	Bevölkerung in Privathaushalten mit … Personen					Haushalte insgesamt	Faktor
		insgesamt	1	2	3	4 und mehr		
männlich	unter 15	134	-	/	25	105	-	***1,000000***
männlich	15 - 20	61	/	/	(13)	43	/	***0,998420***
männlich	20 - 25	52	(5)	(5)	(14)	28	(10)	***0,989112***
männlich	25 - 30	38	(7)	(10)	(10)	(10)	21	***0,989284***
männlich	30 - 35	46	(11)	(10)	(12)	(14)	36	***0,997801***
männlich	35 -40	66	(12)	(13)	(14)	28	58	***1,005924***
männlich	40 - 45	84	(13)	15	(15)	41	75	***0,999879***
männlich	45 - 50	77	(10)	(15)	19	33	71	***0,999863***
männlich	50 - 55	62	(8)	20	(15)	19	58	***0,997674***
männlich	55 - 60	58	(8)	26	(14)	(10)	55	***1,009709***
männlich	60 - 65	48	(7)	31	(7)	/	46	***0,997965***
männlich	65 - 70	55	(6)	41	(5)	/	52	***1,005102***
männlich	70 - 75	46	(6)	36	/	/	44	***0,999946***
männlich	75 und mehr	51	(14)	34	/	/	49	***1,031724***
männlich	zusammen	878	106	264	168	340	576	***1,001629***

Abbildung 3 **Auszug aus den Mitgliederquoten in absoluten Zahlen**
Quelle: IT.NRW 2008

Im Rahmen dieser Untersuchung werden zwei unterschiedliche Quotensätze angewandt. Die erste Prognosevariante wird die Trends des Haushaltsbildungsverhaltens berücksichtigen. Hierfür werden mittels Zeitreihenanalysen und linearer Regressionen die zu erkennenden Trends aus den Quoten der Jahre 2000 bis 2008 fortgeführt. Die Qualität linearer Trendextrapolationen hängt unter anderem von der Länge und Konstanz der untersuchten Zeitreihe ab. Da der zur Verfügung stehende Zeitraum von 9 Jahren recht kurz ist, werden die ermittelten Trends lediglich bis zum Jahr 2015 fortgeführt und anschließend konstant gehalten. In einer zweiten Variante soll ein statisches Szenario abgebildet werden. Dieses geht von einem Gleichbleiben der Mitgliederquoten des Jahres 2008 aus. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Trendvarianten die wahrscheinlicheren Szenarien abbilden.

Prognosevarianten

Die Haushaltsprognose baut auf eine Bevölkerungsprognose auf. Die hierfür ausgewählte Prognose der Pro Wirtschaft GT GmbH besteht dabei aus zwei Varianten. Kombiniert man diese mit den zuvor beschriebenen konstanten und trendfortführenden Haushaltsquotensätzen, so ergeben sich insgesamt vier Prognoseszenarien:

- Szenario 1A: Bevölkerung: „obere“ Variante – Quoten: statisch
- Szenario 1B: Bevölkerung: „obere“ Variante – Quoten: trendfortführend
- Szenario 2A: Bevölkerung: „untere“ Variante – Quoten: statisch
- Szenario 2B: Bevölkerung: „untere“ Variante – Quoten: trendfortführend

Aufbau des Prognosemodells

Der Ablauf des Prognoseverfahrens gestaltet sich wie folgt:

- Im ersten Schritt des Verfahrens erfolgt die Umrechnung der Gesamtbevölkerung in die wohnraumnachfragende Bevölkerung. Dies geschieht mittels Umrechnungsfaktoren, die ebenfalls über den Mikrozensus ermittelt werden und die Bevölkerung in institutionellen Einrichtungen wie Pflege- oder Jugendheime heraus rechnet (IT.NRW 2005:43).
- Im zweiten Schritt erfolgt eine Multiplikation der nach geschlechts- und altersspezifischen Merkmalen aufgeteilten wohnraumnachfragenden Bevölkerung mit den für die einzelnen Haushaltsgrößen entsprechenden Haushaltsmitgliederquoten (SCHOLZE 2001:3).
- Abschließend wird die Summe der einer bestimmten Haushaltsgröße zugeordneten Personen durch die jeweilige durchschnittliche Haushaltsgröße geteilt, woraus die Anzahl der Haushalte je Haushaltsgröße resultiert (IT.NRW 2005:43).

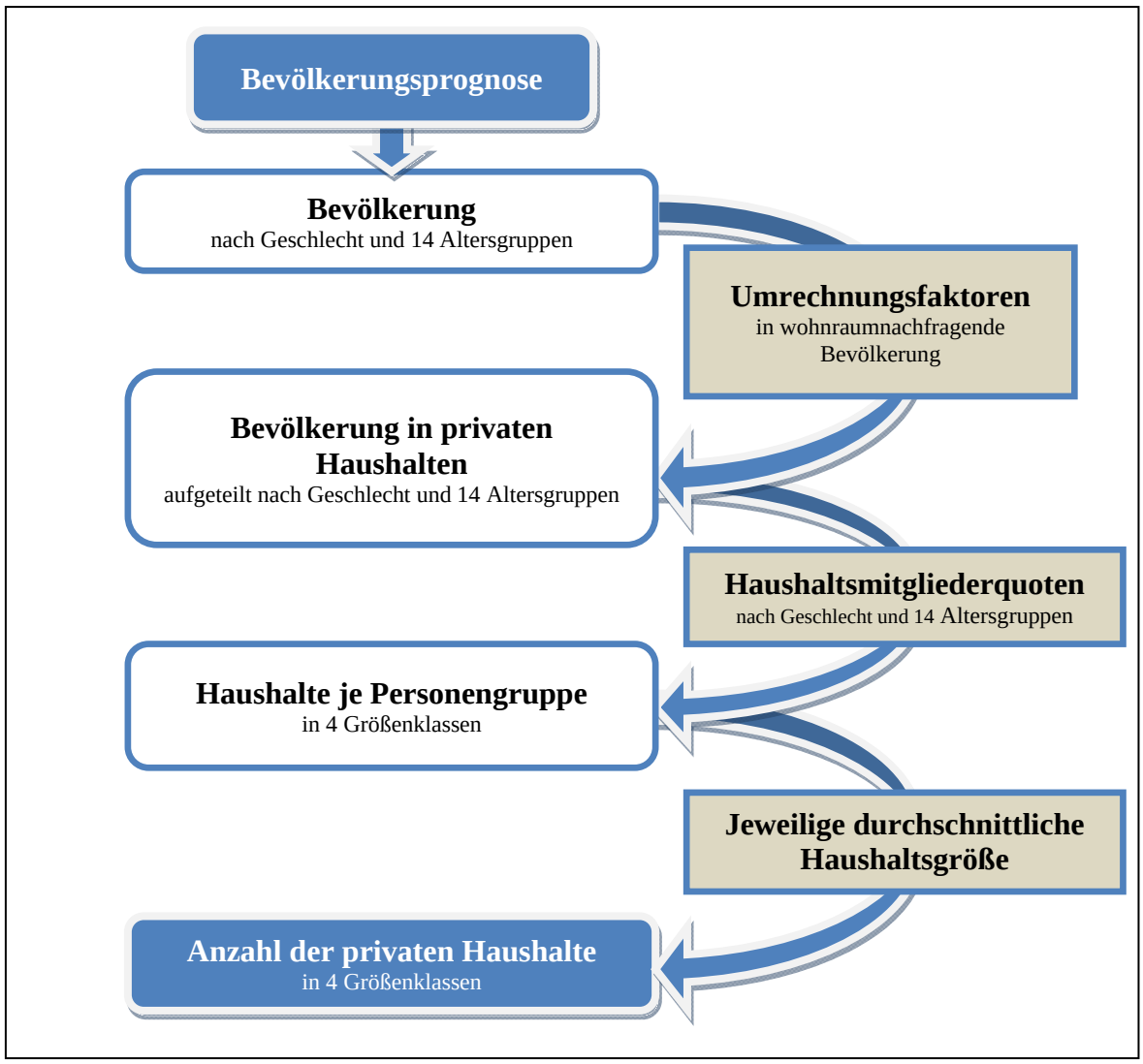


Abbildung 4 **Modell der Haushaltsprognose**
Quelle: eigene Darstellung

4.4 Kartierung

Auch die Methode der Kartierung bietet die Möglichkeit, Material zur Beantwortung von Fragestellungen zu gewinnen. Mittels dieser Methode sollen im Rahmen der Untersuchung die Innenentwicklungspotenziale erhoben und nach verschiedenen Maßnahmentypen unterschieden werden.

Abgrenzung des Kartierungsraums

Die Abgrenzung des Kartierungsraums erfolgt im Rahmen dieser Untersuchung durch die Flächenausweisungen im aktuellen Flächennutzungsplan. So werden alle Flächen auf mögliche Wohnbaupotenziale untersucht, die als Wohnbauflächen oder gemischt genutzte Flächen ausgewiesen sind.

Kategorisierung der Maßnahmentypen

Zur Kategorisierung und Qualifizierung werden die Innenentwicklungs-Potenzialflächen in so genannte Maßnahmentypen unterteilt. Die Grundlage für diese Einteilung bildet neben eigenen Überlegungen die Arbeit von MÜLLER-BARNA (2000). Im Folgenden werden die Maßnahmentypen samt spezifischen Charakteristika vorgestellt:

- *Brach- und Konversionsflächen*

  Flächen sind dann als Brach- und Konversionsflächen zu bezeichnen, wenn sie nach Aufgabe der vorhergehenden Nutzung über einen längeren Zeitraum keine Nutzung erfahren. Im Rahmen dieser Untersuchung werden zusätzlich Flächen unter dieser Kategorie aufgenommen, bei denen ein Brachfallen in Kürze zu erwarten ist.

- *Baulücken*

  Baulücken sind Flächen in einer Größe von wenigen Wohnbaugrundstücken ortsüblicher Größe, die sofort bzw. kurzfristig (auch planungsrechtlich) bebaubar sind. Erschließungseinrichtungen sind zumeist ausreichend vorhanden oder ohne erheblichen Aufwand herzustellen.

- *Nachverdichtungsflächen*

  Oftmals lassen stark untergenutzte Grundstücke eine weitere Bebauung durch zusätzliche Einzelhäuser zu. Nachverdichtungsflächen sind im Gegensatz zu Baulücken in der Regel aus planungsrechtlicher Sicht nicht kurzfristig bebaubar und bedürfen meist zusätzlicher Erschließungseinrichtungen und der Schaffung von Baurecht.

- *Ausgewiesene Wohnbaulandreserven*

  Unter ausgewiesenen Wohnbaulandreserven sind Flächen zu verstehen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischt genutzte Flächen ausgewiesen sind und für die bereits konkrete Planvorstellungen bestehen (mittelfristig bebaubar) oder deren Baureife erst in einem längeren Zeitraum angestrebt wird (langfristig bebaubar). Ihre Größe liegt in der Regel deutlich über der üblichen Größe von Baulücken. Zumeist müssen Erschließungseinrichtungen in größerem Maße neu erstellt werden.

Aufzunehmende Attribute der Maßnahmentypen

Für die lokalisierten Maßnahmentypen sollen klar definierte Attribute erhoben werden. Das wesentliche Attribut stellt die Größe der Potenzialfläche dar. Weiterhin ist bei den Maßnahmentypen „Brachflächen“ und „Nachverdichtungsflächen“ der – für die Errechnung des Nettowohnbaulandes erforderliche - Erschließungszustand von besonderem Interesse. In einigen Fällen kann eine Überprüfung des bestehenden Baurechts

erforderlich sein. Hierzu erfolgt ein Abgleich mit den für den Untersuchungsraum gültigen Bebauungsplänen.

4.5 Räumlich-statistische Analysen mittels geographischer Informationssysteme

Da die räumliche Komponente für vielerlei quantitative Verfahren von großer Bedeutung ist, hat sich die Anwendung von Geographischen Informationssystemen (GIS) mehr und mehr durchgesetzt. Neben der räumlichen Aufbereitung und Darstellung von Daten bieten sie meist auch die Möglichkeit räumlich-statistischer Analysen, mit denen Daten aufbereitet, integriert, in verschiedenen Kombinationen ausgewertet und die Ergebnisse vorwiegend grafisch oder kartographisch dargestellt werden können.

Im Rahmen dieser Untersuchung soll eine Verknüpfung von Gebäudebestand und Bestandsbevölkerung auf Grundlage eines geographischen Informationssystems erfolgen. Hierdurch lassen sich nicht nur Muster und Zusammenhänge im Zusammenwirken von Bausubstanz und Bevölkerungsstruktur erkennen, sondern auch mögliche Wohnraum-potenziale im Bestand bestimmen.

Technische Umsetzung

Die technische Umsetzung der Verknüpfung erfolgt über einen Auszug aus dem Melderegister der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zum Stand 20. Mai 2009 und der automatisierten Liegenschaftskarte zum Stand 22. Juni 2009. Als gemeinsame Schnittstelle für die Verknüpfung steht die postalische Anschrift aus Straße und Hausnummer zur Verfügung. Während das Melderegister die Attribute „Straße“ und „Hausnummer“ von vornherein aufweist, bedarf es bei der automatisierten Liegenschaftskarte einer manuellen Attributerweiterung des Straßennamens. Dies erfolgt im Wesentlichen über den Abgleich mit der deutschen Grundkarte und den hierin vermerkten Straßennamen. Das angewendete Verfahren ist lediglich in der Lage, die Verteilung der Bevölkerung auf gesamte Gebäude aufzulösen. Eine Auflösung bis auf die Ebene einzelner Haushalte ist lediglich für Einfamilienhäuser möglich. Somit können bestehende Leerstände und Optimierungspotenziale in Mehrfamilienhäusern aufgrund der fehlenden Differenzierung nach einzelnen Haushalten bzw. Wohneinheiten nicht erkannt und berücksichtigt werden.

Räumliche Darstellung der Analyseergebnisse

Die räumliche Darstellung der Analyseergebnisse erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen auf der Ebene von Wohnquartieren. Das Fehlen einer amtlichen, kleinräumigen

Quartierseinteilung gibt daher den Anlass, ein eigenes Verfahren hierfür zu entwickeln. Die Einteilung erfolgt nur für die Innenbereiche von Herzebrock und Clarholz, denn aufgrund der geringen Siedlungsdichte im Außenbereich (überwiegend disperse Bauernschaften) ist es hierfür kaum möglich, anonymisierte, raumbezogene Informationen zu bündeln und darzustellen. Die folgenden Parameter bilden die Basis für die Wohnquartierseinteilung:

- eine nach Möglichkeit gleich bleibende Anzahl von 20-30 Wohngebäuden je Quartier,
- die Berücksichtigung von baulichen Strukturen und Zusammenhängen,
- die Berücksichtigung von Straßenzügen gleichen Charakters.

So werden die Innenbereiche von Herzebrock und Clarholz in 106 Wohnquartiere unterteilt. Davon befinden sich 48 Quartiere in Clarholz und 58 Quartiere in Herzebrock. In den ausgewiesenen Wohnquartieren liegen laut Kategorisierung der automatisierten Liegenschaftskarte 2987 von insgesamt 4216 Wohngebäuden der Gemeinde. Die restlichen 1229 Wohngebäude befinden sich außerhalb der beiden Innenbereiche.

5 Wohnstandort Herzebrock-Clarholz

Die allgemeine Betrachtung und Analyse der lokalspezifischen Eigenschaften und Strukturen des Wohnstandortes Herzebrock-Clarholz ist wesentlicher Bestandteil der im Rahmen dieser Untersuchung erforderlichen Bestandsaufnahme. Hierbei stehen neben der groß- und kleinräumigen Lage auch die infrastrukturelle Anbindung und Ausstattung im Untersuchungsinteresse. Neben einer allgemeinen Erfassung dieser Merkmale soll auch eine Beurteilung dieser durch die Bürgerschaft erfolgen.

5.1 Groß- und kleinräumige Lage

Großräumige Lage

Herzebrock-Clarholz ist eine Gemeinde im äußersten Nordosten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und liegt an der westlichen Grenze des Regierungsbezirkes Detmold. Dabei zählt sie zur Region Ostwestfalen-Lippe und gehört dem Landkreis Gütersloh an. Nach naturräumlicher Definition befindet sich Herzebrock-Clarholz am nordöstlichen Rand der Westfälischen Bucht. Die nächst gelegenen Höhenzüge des Weserberglandes und des Teutoburger Waldes sind in östlicher Richtung in ca. 30 km zu erreichen (vgl. Abbildung 5) (LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE 2009).

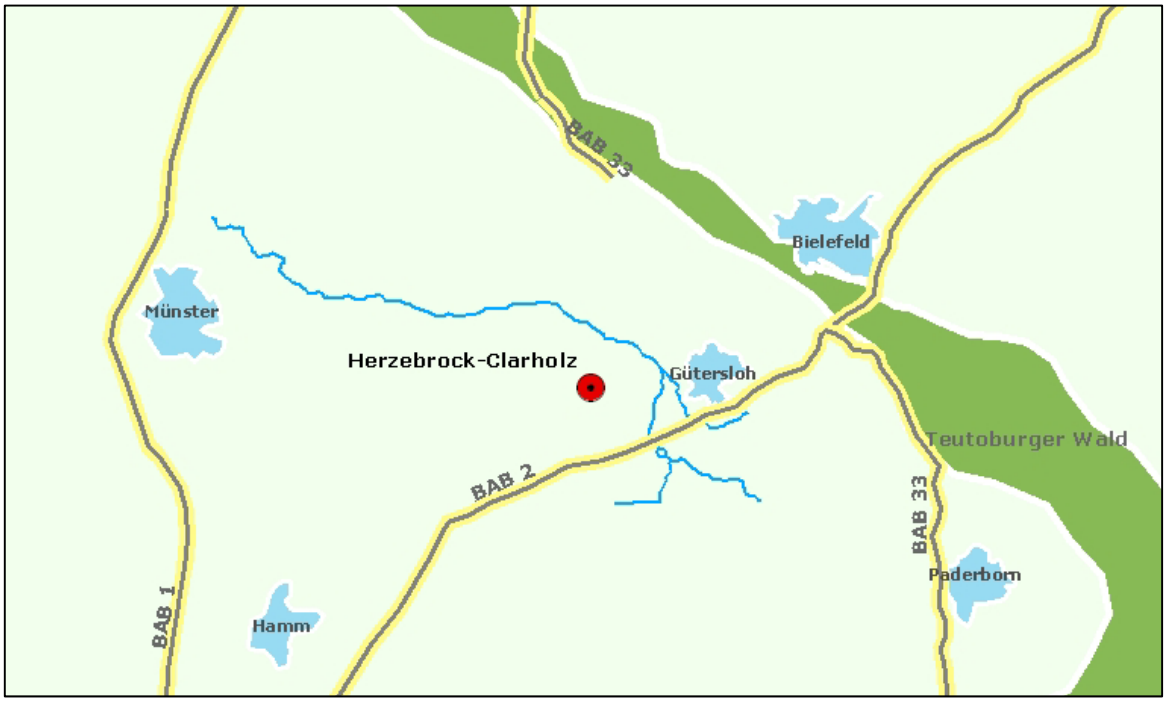


Abbildung 5 **Großräumige Lage**
Quelle: eigene Darstellung

Die Region wird vorwiegend über die Bundesautobahnen A 1, A 2, A 33 und eine Vielzahl von Bundestraßen an das überregionale, nationale und internationale Straßennetz angebunden. Der Anschluss an das nationale und internationale Hochgeschwindigkeitsnetz der Bahn erfolgt über die IC- und ICE-Haltestellen Hamm, Gütersloh, Münster und Bielefeld (DEUTSCHE BAHN 2009). Die am schnellsten zu erreichenden internationalen Flughäfen sind Paderborn-Lippstadt (ca. 40 km), Münster-Osnabrück (ca.50 km) sowie Dortmund (ca. 60 km).

Lage innerhalb der Region

Die Städtestruktur der Region wird durch die beiden Oberzentren Bielefeld (ca. 325.000 Einwohner) und Münster (ca. 270.000 Einwohner) dominiert und durch ein recht ausgeglichenes Netz von Mittel- und Grundversorgungszentren ergänzt. Vernetzungsuntersuchungen im Rahmen eines Entwicklungsgutachtens ergaben für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz, dass *"…Beziehungen zu Hamm nahezu überhaupt nicht, zu Paderborn außer der kirchlichen (Bistum) ebenfalls kaum, dagegen zu Bielefeld und Münster sehr - nahezu gleich stark- bestehen."* (GEMEINDE HERZEBROCK 1972:14). Ob diese Aussagen auch heute noch zutreffen, kann im Rahmen dieser Untersuchung nicht weiter untersucht werden, es wird jedoch davon ausgegangen, dass die beiden Oberzentren Münster und Bielefeld sowie die Mittelzentren Gütersloh, Oelde und Rheda-Wiedenbrück weiterhin die meisten Verflechtungen mit Herzebrock-Clarholz aufweisen.

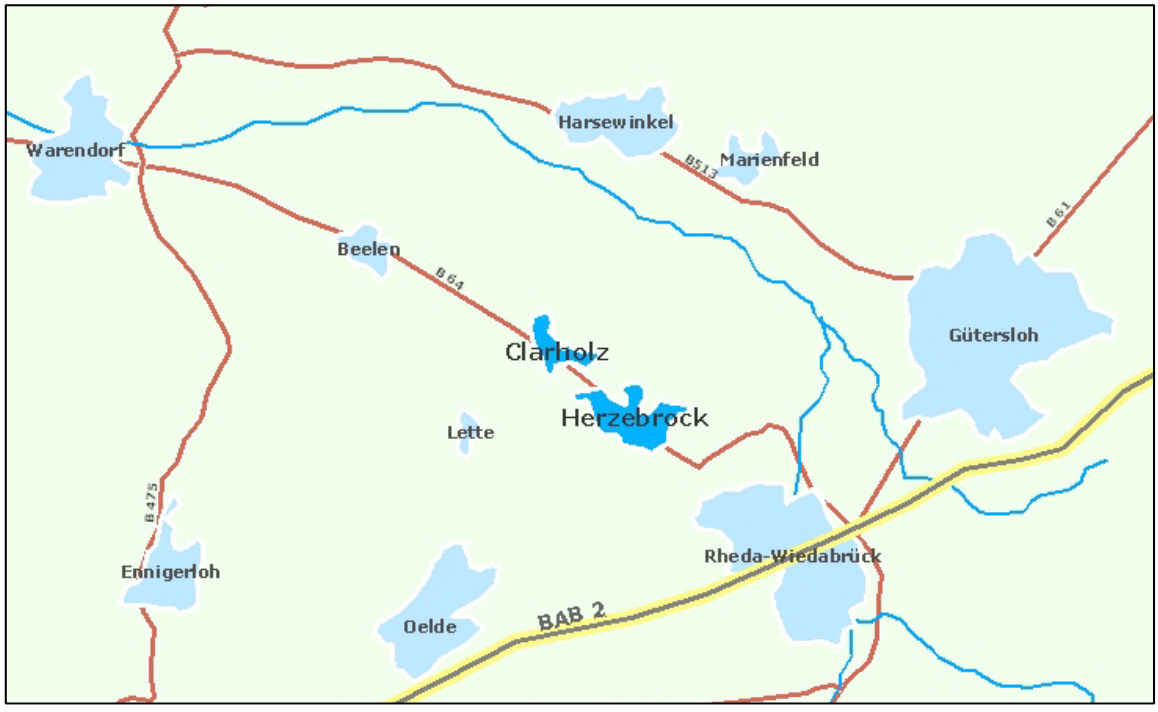


Abbildung 6 **Lage innerhalb der Region**
Quelle: eigene Darstellung

5.2 Infrastrukturausstattung

Verkehrstechnische Infrastruktur

Es ist festzustellen, dass die Gemeinde Herzebrock-Clarholz durch das bestehende Straßennetz gut an das Bundesautobahnnetz angebunden ist. Durch die Anschlussstelle Rheda-Wiedenbrück (ca. 8 Kilometer) und den neu geschaffenen Anschluss Herzebrock-Clarholz (ca. 9 Kilometer) bestehen zwei gut ausgebaute Anschlussstellen an die Bundesautobahn A2 und somit an das restliche Schnellstraßennetz. Die zentrale Verkehrsachse der Gemeinde bildet die Bundesstraße 64 (B 64) die aus nordwestlicher Richtung kommend Herzebrock-Clarholz mit Münster, Rheda-Wiedenbrück sowie Paderborn verbindet sowie eine gewichtige Rolle in der inneren Erschließung der Gemeinde spielt. Zusätzlich verbindet ein kleinteiliges Netz von Landstraßen und kommunalen Straßen die Gemeinde mit den im Umland liegenden Nachbargemeinden.

Die direkte Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr erfolgt über die beiden Haltestellen „Herzebrock“ und „Clarholz“ der RB 67. Die Regionalbahn ist derzeit in beide Richtungen stündlich getaktet und verkehrt werktags zwischen 5:00 Uhr und 21:00 Uhr (VERKEHRSVERBUND OSTWESTFALEN-LIPPE 2009). Sie verbindet Herzebrock-Clarholz mit den beiden Oberzentren Münster und Bielefeld sowie mit den Mittelzentren Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh. Die Haltestellen Münster, Bielefeld sowie Rheda-Wiedenbrück dienen als Knoten- und Umsteigepunkte mit anderen regionalen und überregionalen Bahnlinien.

Einzelhandel und soziale Infrastruktur

Herzebrock-Clarholz übernimmt die zentralörtliche Funktion eines Grundversorgungszentrums, demnach stellt die Produktpalette des täglichen und kurzfristigen Bedarfs den wesentlichen Anteil des Herzebrock-Clarholzer Warenangebots. Das Angebot weist für die zentralörtliche Bedeutung eine gute Breite auf und konzentriert sich räumlich und funktional in den Ortsteilzentren von Herzebrock und Clarholz sowie entlang der B 64 (vgl. Abbildung 7, Abbildung 8) (JUNKER & KRUSE 2006:39). Bei der Betrachtung der Einzelhandelsstruktur steht im Rahmen dieser Untersuchung die Nahversorgung in einem besonderen Untersuchungsinteresse, da auch aus kommunaler Sicht die Daseinsvorsorge der Bürger wohnungsnah gesichert sein soll. In der Gesamtschau lässt sich für Herzebrock-Clarholz eine quantitativ gute Ausstattung der Nahversorgung festhalten. Der Ausstattungsgrad auch mit zeitgemäßen, großflächigen

Anbietern und die Struktur des Angebots sind als gut zu beurteilen. Weiterhin lässt sich festhalten, dass für Herzebrock eine nahezu flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gewährleitet ist. Lediglich in den Randbereichen im nordwestlichen bzw. nordöstlichen Siedlungsgebiet ergeben sich kleinere Versorgungslücken (JUNKER & KRUSE 2006:42). In Clarholz ergibt sich hingegen für die nördlichen und östlichen Siedlungsbereiche ein Mangel hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit der sich im Ortsteilzentrum konzentrierenden Nahversorgungsbetriebe (JUNKER & KRUSE 2006:43). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die Versorgungssituation im östlichen Siedlungsbereich durch die Realisierung eines weiteren Lebensmittelanbieters im südlichen Bereich der Beelener Straße künftig verbessern wird.

Auch die soziale Infrastruktur ist im Rahmen dieser Untersuchung von Interesse. Wesentliche Komponenten dieser Gruppe sind Schulen und Kindergärten. Herzebrock-Clarholz verfügt insgesamt über 5 Schulen, die sich auf vier Schulstandorte verteilen. So befinden sich in Herzebrock zwei Grundschulen, eine Verbundschule mit zwei Standorten sowie ein Schulzentrum mit einer Real- und einer Hauptschule (vgl. Abbildung 7). In Clarholz befindet sich eine Grundschule (vgl. Abbildung 8) (HERZEBROCK-CLARHOLZ 2008:39). Die durchschnittliche Klassengröße der Gemeinde betrug im Jahr 2008 in den Grundschulen 22,5 Schüler, bei der Hauptschule 25,2 und bei der Realschule 27,3 (IT.NRW 2009:13). Für die frühkindliche Betreuung stehen sieben Kindergärten mit insgesamt ca. 560 Betreuungsplätzen zur Verfügung. Davon befinden sich jeweils drei in den Siedlungsbereichen von Clarholz und Herzebrock sowie einer im Außenbereich im Ortsteil Pixel. Insgesamt erscheint die zahlenmäßige Ausstattung der schulischen und frühkindlichen Betreuungseinrichtungen als angemessen. Weiterhin wird eine gute räumliche Abdeckung der Siedlungsbereiche durch die Grundschulen und Kindergärten erreicht. Für eine medizinische Grundversorgung stehen in der Gemeinde fünf Allgemeinmediziner zur Verfügung, die sich mit ihrem Praxisstandort sehr ausgeglichen auf das Siedlungsgebiet aufteilen und eine wohnungsnahe medizinische Grundversorgung gewährleisten (vgl. Abbildung 7, Abbildung 8).

Legende:

Straßenverkehr
- Bundesstraße
- Landstraße

Bahnverkehr
- Bahnhof
- Bahntrasse

Einkauf und Versorgung
- Lebensmittel
- Ortsteilzentren

Bildung und Betreuung
- Kindergärten
- Schulen

- Kirchen
- Ärzte
- Gebäudebestand

0 100 200 300 400 Meter

Wohnbaulandbedarfsermittlung Herzebrock-Clarholz

Karte 1a:
Infrastrukturausstattung

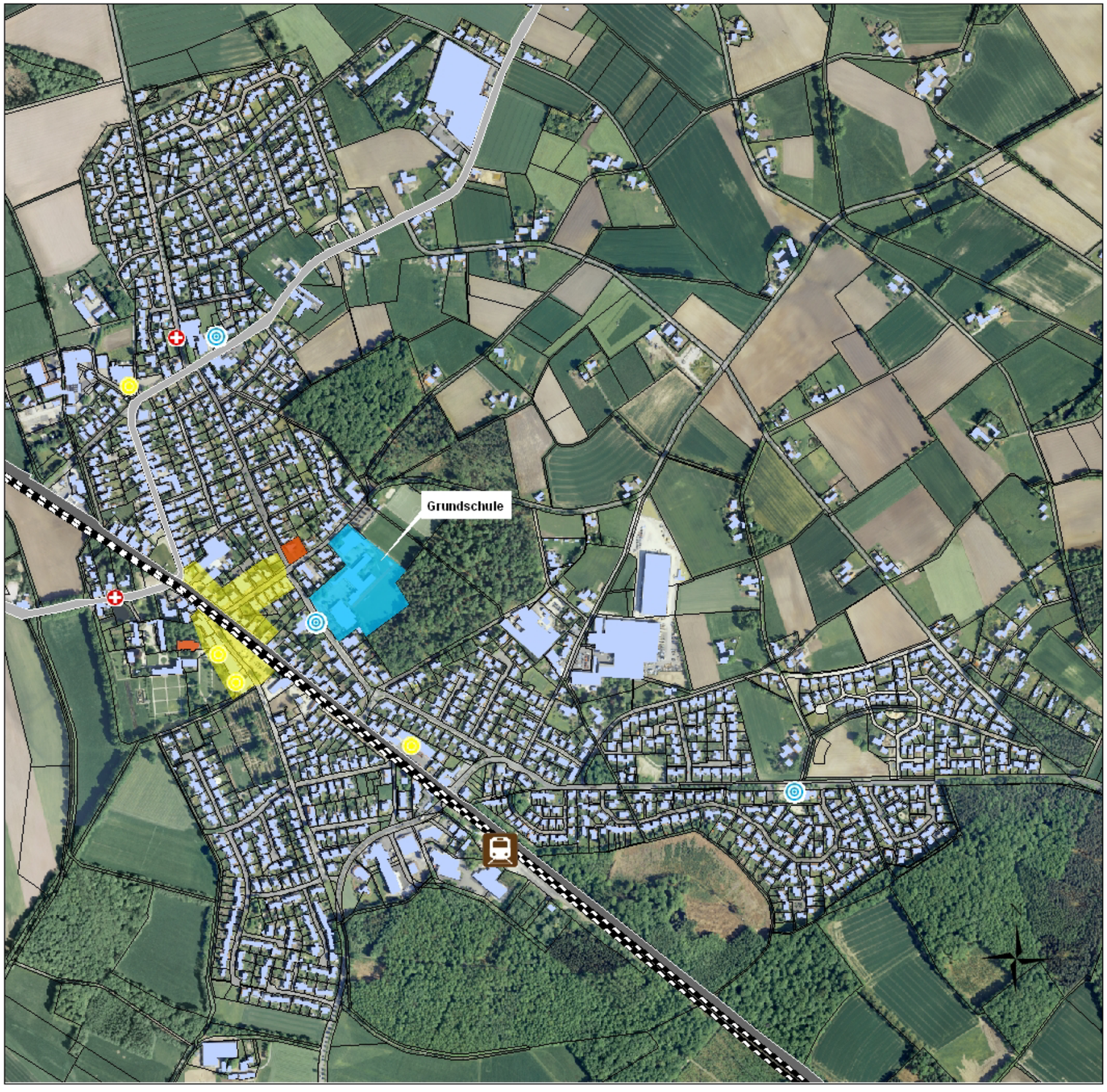
Gemeindeteil: Herzebrock

Datengrundlagen:
ALK Herzebrock-Clarholz; Stand 20.05.2009
Luftbilder 2008

Prof.Dr.-Ing. Theo Kötter
Professur für Städtebau und Bodenordnung
der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

Bonn, Oktober 2009

Abbildung 7 **Infrastrukturausstattung Herzebrock**
Quelle: LUFTBILDER; ALK HERZEBROCK-CLARHOLZ; KRUSE & LORENZEN 2006; GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ 2008



Legende:

Straßenverkehr
- Bundesstraße
- Landstraße

Bahnverkehr
- Bahnhof
- Bahntrasse

Einkauf und Versorgung
- Lebensmittel
- Ortsteilzentren

Bildung und Betreuung
- Kindergärten
- Schulen

- Kirchen
- Ärzte
- Gebäudebestand

0 100 200 300 400 Meter

Wohnbaulandbedarfsermittlung Herzebrock-Clarholz

Karte 1b:
Infrastrukturausstattung

Gemeindeteil: Clarholz

Datengrundlagen:
ALK Herzebrock-Clarholz; Stand 20.05.2009
Luftbilder 2008

Prof.Dr.-Ing. Theo Kötter
Professur für Städtebau und Bodenordnung
der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

Bonn, Oktober 2009

Abbildung 8 **Infrastrukturaustattung Clarholz**
Quelle: LUFTBILDER; ALK HERZEBROCK-CLARHOLZ; KRUSE & LORENZEN 2006; GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ 2008

5.3 Der Wohnstandort Herzebrock-Clarholz aus Sicht der Bewohner- Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Die allgemeine Attraktivität der Gemeinde Herzebrock-Clarholz bewerten knapp 40% der im Rahmen dieser Untersuchung Befragten Haushaltsvorstände als gut, weitere 55% stufen die Attraktivität als mittelmäßig ein und lediglich 5% bewerten diese als unattraktiv. Auch beim Vergleich mit den Nachbarstädten und -gemeinden kann Herzebrock-Clarholz ein gutes Resultat erzielen. So bewerten 22% der Befragten Herzebrock-Clarholz als attraktiver, gut 56% stufen diese als gleichwertig ein und knapp 22% halten die Nachbargemeinden und -städte für attraktiver. Dass 22% der Befragten die Umlandgemeinden und Städte attraktiver einstufen, ist zu einem gewissen Teil auch auf die personenspezifischen Präferenzen für ländliche oder städtische Wohnstandorte zurück zu führen. Insgesamt erscheint Herzebrock-Clarholz demnach gut aufgestellt und kann mit den umliegenden Städten und Gemeinden entsprechend konkurrieren.

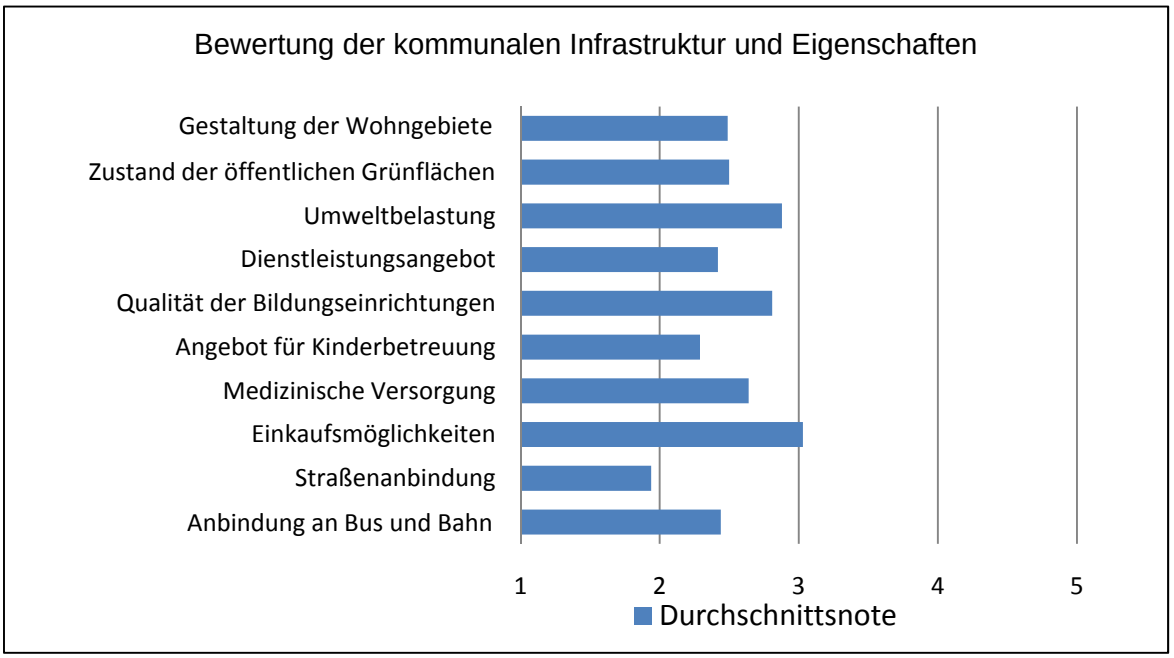


Abbildung 9 **Bewertung der kommunalen Infrastruktur und Eigenschaften**
Daten: eigene Erhebung

Diese These wird auch durch die differenzierte Bewertung der Infrastruktureinrichtungen sowie der kommunalen Eigenschaften bestätigt. So können keine gravierenden strukturellen Defizite ausgemacht werden. Bei der Benotung der einzelnen Komponenten konnten Noten von 1 bis 5 vergeben werden, wobei 1 für „sehr gut“ und 5 für „sehr schlecht“ steht. Die Bewertung der einzelnen Komponenten wird in Abbildung 9 in

Durchschnittsnoten angegeben. Die erzielten Durchschnittsbewertungen liegen insgesamt in einem guten bis befriedigenden Bereich. Negativ weicht lediglich die Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten ab, dies aber auch nur in einem sehr geringen Maße und kann dabei immer noch einen akzeptablen Wert von 3,03 verbuchen. Somit lässt sich festhalten, dass die infrastrukturelle Ausstattung insgesamt als gut bis befriedigend bewertet wird und keine gravierenden Mängel bestehen.

Bei der Einstufung der Gemeinde nach ihrer Seniorenfreundlichkeit konnten ebenfalls gute Werte verbucht werden. Lediglich 5% der Befragten stufen die Gemeinde als nicht seniorenfreundlich ein. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Bewertung der Kinderfreundlichkeit. So sprachen lediglich 6% der Befragten der Gemeinde diese ab.

Wohnungsangebot

Das Herzebrock-Clarholzer Wohnungsangebot kann 81,5% der Haushaltsvorstände zufriedenstellen. Die verbleibenden 16,5% sind hingegen nicht mit dem Angebot zufrieden. Von ihnen befinden 46% das Preisniveau als zu hoch. Als am zweithäufigsten genanntes Defizit wurde das geringe Angebot altengerechter Immobilien aufgeführt (22%). Bei einer differenzierten Betrachtung der für diesen Wohnungstyp relevanten Altersjahrgänge über 65 Jahren führen sogar 73% der Unzufriedenen das Fehlen adäquater altengerechter Immobilien als Grund auf. Auch das geringe Angebot des betreuten bzw. Service-Wohnens stellt für 27% ein Defizit dar. Weiterhin geht aus dem Fragebogen hervor, dass vor allem im Ortsteil Clarholz ein Fehlen entsprechender altengerechter Wohnformen zu beklagen ist. Berücksichtigt man, dass immerhin 81,5% der befragten Haushalte zufrieden sind, so kann der Gemeinde insgesamt ein ausgewogenes Angebot attestiert werden, wenngleich der Mangel an altengerechten Wohneinheiten sowie entsprechenden Serviceangeboten als Aufgabenfelder klar zu nennen sind.

6 Wohnungs- und Grundstücksmarkt – Ausgangssituation und Trends

Die Analyse des lokalen Wohnungs- und Grundstücksmarkts stellt einen weiteren Aufgabenbereich der Bestandsaufnahme dar. Eine Vorstellung der kommunalen Siedlungsstruktur bildet hierbei den ersten Schritt. Darauf folgt eine Analyse der aktuellen Wohngebäude- und Wohnungsbestandes, bevor auf die Dynamik der Bestandsentwicklung sowie die vorherrschenden Wohnungs- und Grundstückspreise eingegangen wird.

6.1 Siedlungsstruktur

Wie die Namensgebung der Gemeinde bereits zu erkennen gibt, besteht Herzebrock-Clarholz aus zwei Ortsteilen - Herzebrock und Clarholz. 1970 wurden beide Ortsteile im Zuge der Kommunalreform zu einer Gemeinde zusammengefasst (GEMEINDE HERZEBROCK 1972). Die beiden Gemeindeteile weisen jeweils einen kompakten Siedlungskörper auf (die Distanz zwischen den beiden Siedlungskernen beträgt ca. 3,5 Kilometer), der von einem ausgedehnten Außenbereich umgeben ist. Dieser ist durch eine traditionelle und disperse Siedlungsstruktur geprägt, die in der Verbreitung diverser Bauernschaften begründet liegt.

Tabelle 1 **Fläche nach Nutzungsarten**
Daten: LANDESBETRIEB FÜR INFORMATION UND TECHNIK NORDRHEIN-WESTFALEN (IT.NRW) 2009, LANDESDATENBANK NRW 2009, Stand: 21. Aug. 2009

Nutzungsart	Herzebrock-Clarholz		Gemeindetyp „Große Landgemeinde“
	ha	%	
Fläche insgesamt	7.928	100	100
Siedlungs- und Verkehrsflächen	1.112	14,0	12,3
Freiflächen außerhalb der SuV-Flächen	6.816	86,0	87,7

Entsprechend der zuvor benannten Struktur setzen sich die knapp 7.928 Hektar Gemeindefläche zu 14% aus Siedlungs- und Verkehrsflächen (1.112 Hektar) und zu 86% aus Freiflächen (6816 Hektar) zusammen (IT.NRW 2009:03). Der größte Teil der Freiflächen besteht wiederum aus Landwirtschaftsflächen (71,3%) und Waldflächen (12,4%) (IT.NRW 2009:03). Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche liegt mit seinem Wert leicht über dem gemeindetypischen Mittelwert von 12,3% (vgl. Tabelle 1).

Abbildung 10 **Raum- und Siedlungsstruktur**
Quelle: eigene Darstellung

Die gemeindliche Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke hat seit 1997 um exakt 8% zugelegt. Entsprechend dieser Entwicklung nahm der Anteil an Freiflächen im gleichen Zeitraum um ca. 1,2% ab (IT.NRW 2009:04). Hierbei ist auffällig, dass der Flächeninanspruchnahme fast gänzlich zu Lasten der Landwirtschaftsflächen stattfand, die Waldflächen hingegen eine leichte Zunahme verbuchen konnten. Verglichen mit dem Herzebrock-Clarholz entsprechenden Gemeindetyp ist die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche eher als moderat zu bezeichnen; so lag der durchschnittliche Flächenzuwachs im Schnitt bei ca. 13% (IT.NRW 2009:04). Dieser Sachverhalt kann durch verschiedene Begebenheiten und Entwicklungen begründet sein. Neben einem bereits im Jahr 1997 höheren Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil können auch vom generellen Gemeindetyp abweichende demographische Entwicklungen, ein höheres Bodenpreisniveau oder ein größeres Bewusstsein für den sparsamen Umgang mit der Ressource Boden und weitere Faktoren zu diesen Zahlen geführt haben. Die Tatsache, dass die Bevölkerungsdichte[3] in Herzebrock-Clarholz im Jahr 2008 mit 203,6 Einwohner je km² um fast 25% höher lagt als der Durchschnitt der Gemeinden gleichen Typs, kann zu dem Schluss führen, dass diese Entwicklung unter anderem einer kompakten Siedlungsstruktur zu verdanken ist (IT.NRW 2009:05).

[3] Die Bevölkerungsdichte bezieht sich auf die Siedlungs- und Verkehrsfläche

6.2 Gebäude-, Wohngebäude- und Wohnungsbestand

Wohngebäudebestand und räumliche Verteilung nach ALK

Bis zum 22. Juni 2009 wurden insgesamt 10.805 Gebäude auf dem Kommunalgebiet der Gemeinde Herzebrock-Clarholz amtlich erfasst und in die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) eingetragen. Hiervon befinden sich 6.189 Gebäude in den Siedlungsschwerpunkten von Herzebrock (3.775 Gebäude) und Clarholz (2.414 Gebäude). Die restlichen 4.616 Gebäude sind im kommunalen Gewerbegebiet oder dem weit ausgreifenden Außenbereich lokalisiert.

Gut 40% des allgemeinen Gebäudebestandes steht dabei Wohnnutzungen in unterschiedlicher Form zur Verfügung (4.216 Gebäude). Hierunter fallen neben Gebäuden reiner Wohnnutzung auch Gebäude mit Mischnutzungen, die beispielsweise zusätzlich Flächen für Gewerbe oder Handel bereitstellen. Der Wohngebäudebestand konzentriert sich erwartungsgemäß auf die beiden Innenbereiche (3.099 Wohngebäude). Hierbei kann Herzebrock 1.870 und Clarholz 1.117 Gebäude aufweisen. Die restlichen 1.229 Wohngebäude verteilen sich überwiegend auf den dispers besiedelten Außenbereich und nur begrenzt auf das kommunale Gewerbegebiet.

Tabelle 2 **Gebäudebestand Herzebrock-Clarholz**
Daten: Automatisierte Liegenschaftkarte Herzebrock-Clarholz, Stand: 22. Juni 2009

	Siedlungsschwer-punkt Herzebrock	Siedlungsschwer-punkt Clarholz	Außenbereich und Industrie-gebiet	Gesamt
Gebäudebestand (gesamt)	3.775	2.414	4.616	10.805
Wohngebäudebestand	1.870	1.117	1.229	4.216

Fortschreibung des Wohngebäudebestandes

Auch die amtliche Statistik erfasst den Gebäudebestand, allerdings erfolgt dies über die Fortschreibung des Gebäudebestandes durch Berücksichtigung des jährlichen Saldo von Zu- und Abgängen aus den Ergebnissen der amtlichen Baustatistik. Besonders bei weit zurückliegenden Vollerhebungen kann es hierbei zu mehr oder minder starken Verzerrungen durch nicht erfasste Zu- und Abgänge sowie die Umnutzungen von bestehenden Gebäuden kommen (BMVBS 2009:11). Durch die unterschiedliche Methodik der beiden Datensätze und den in beiden Varianten nicht auszuschließenden Fehlerquellen decken sich die ermittelten Zahlen nicht vollständig. So gibt das IT.NRW den Wohngebäudebestand zum Ende des Jahres 2007 mit 3.855 Gebäuden an. Die Differenz

von 361 Gebäuden zur Erhebung mittels automatisierter Liegenschaftskarte lässt sich neben den möglichen Fehlerquellen auch auf die unterschiedlichen Stichtage zurückführen. Der amtliche Datensatz ermöglicht allerdings eine Differenzierung verschiedener Gebäudearten. So unterscheidet sie zwischen den Kategorien „Ein- und Zweifamilienhäuser“ sowie „Mehrfamilienhäuser“. Laut Fortschreibung des IT.NRW sind 3.517 der 3.855 Wohngebäude als „Ein- und Zweifamilienhäuser“ kategorisiert (LANDESDATENBANK NRW 2009). Das entspricht einem Anteil von 91,23% und liegt damit deutlich über dem bundesweiten Anteil von 47% (BMVBS 2009:12). Dieser hohe Anteil lässt sich im Wesentlichen auf die ländlich bis suburban geprägte Struktur und die damit einhergehende Verschiebung zu ländlichen und suburbanen Wohnformen erklären, die sich schlussendlich in einem starken Anteil der Einfamilien- und Zweifamilienhausbestände widerspiegeln.

Fortschreibung des Wohnungsbestandes

Neben der Fortschreibung des Gebäudebestandes erfolgt auch eine Fortschreibung des Wohnungsbestandes durch das IT.NRW. Dieser ergibt für Ende 2008 6.367 fortgeschriebene Wohnungen (LANDESDATENBANK NRW 2009). Sie verteilen sich dabei vorwiegend auf die hierfür vorgesehenen Wohngebäude, sind aber auch in geringerem Umfang in Gebäuden mit anderen Nutzungsbestimmungen untergebracht. Bei der Differenzierung nach der Anzahl der Räume ist ein starkes Übergewicht der Großen Wohnungen zu erkennen (vgl. Tabelle 3). Dieser Befund deckt sich mit der Angabe eines hohen Anteils von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Tabelle 3 **Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen 2008**
Daten: LANDESDATENBANK NRW 2009, Stand: 14. September 2009

	insgesamt	**1 Raum**	**2 Räume**	**3-4 Räume**	**5 und mehr Räume**
Absolut	6.367	38	178	2.151	4.000
Anteil	100%	0,6%	2,8%	33,8%	62,8%

Baualtersklassen

Ein weiteres bestandsstrukturelles Merkmal besteht in der Einteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen. In Herzebrock-Clarholz nehmen die Baualtersklassen beginnend ab der Nachkriegszeit einen Anteil von 84% ein (WFA 2009:10). Diese Zahl ist ein Nachweis für die enorme bauliche Entwicklung der Gemeinde ab dem Jahr 1948. So übertrifft der Anteil des Wohnungsbestandes der Nachkriegszeit den Wohnungsbestand der vormaligen Zeit um ein Fünffaches. Hierbei nehmen die einzelnen Baualtersklassen nahezu die gleichen

Anteile ein (vgl. Abbildung 11). Die Baualtersklasse 1999 bis 2006 ist nicht zuletzt aufgrund ihres recht kurzen Zeitraums schwächer vertreten. Nichts desto trotz lag auch die jährlich Zahl errichteter Wohngebäude wesentlich niedriger als in den restlichen Altersklassen.

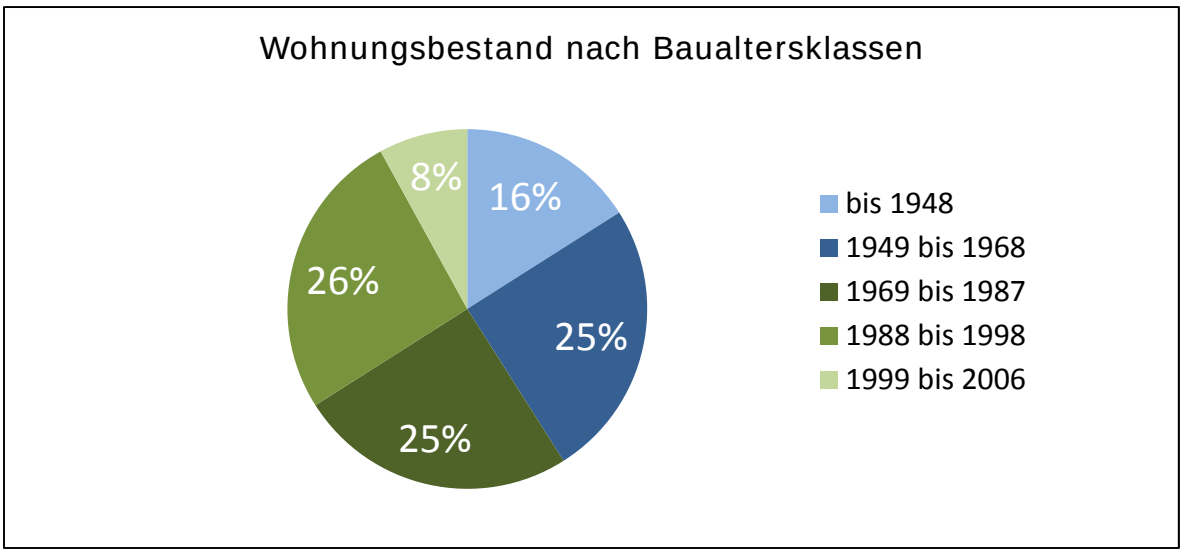


Abbildung 11 Wohnungsbestand nach Baualtersklassen
Quelle: WFA 2009

Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes

Neben der baulichen Wohnungsstruktur ist auch das Kriterium der rechtlichen Struktur von großer Bedeutung für eine differenzierte Analyse des Immobilienmarktes. So unterscheiden sich verschiedene Analyseparameter zwischen den beiden Formen „Eigentum“ und „Miete“ teils signifikant. Bei der primärstatistischen Erhebung gaben 482 befragte Haushalte an, im Eigentum zu wohnen. Weitere 197 Haushalte gaben an zur Miete zu wohnen. Dies entspricht einer Eigentumsquote von 71%. Der bundesweite Anteil der Haushalte, die im Eigentum wohnen beläuft sich hingegen nur auf 41,6% (2006) und liegt damit wesentlich niedriger (DESTATIS 2007:24). Auch hier ist der hohe Anteil der Eigentumsquote voraussichtlich auf die ländliche bis suburbane Struktur und die dazu entsprechend niedrigeren Boden- bzw. Immobilienpreise zurückzuführen.

Eignung des Wohnungsbestandes für Familien und Senioren

Im Spiegel der durch den demographischen Wandel erwarteten Folgen und Herausforderungen bedarf es auch einer qualitativen Betrachtung des Wohnungsbestandes. Besondere Ansprüche an den Wohnungsmarkt stellen hierbei Familien- und Seniorenhaushalte. Die Eignung für Familien und damit auch für Kinder hängt von verschiedenen Kriterien ab. So spielen beispielsweise das Vorhandensein eines eigenen

Gartens, ein zusätzliches Kinderzimmer oder die Vermeidung von Gefahrenstellen eine explizite Rolle. Laut Befragung sahen 72,6% der Haushalte ihre Wohnung als geeignet für Familien und Kinder an, weitere 16,8% konnten dies nur eingeschränkt bestätigen und 10,7% gar nicht. Insgesamt lässt sich jedoch ein sehr hoher Anteil an familiengeeignetem Bestand feststellen. Seniorenhaushalte haben zumeist andere Wohnungspräferenzen. So steht mit dem Alter mehr und mehr das gesundheitliche Befinden und die Anpassung der Wohnung daran – beispielsweise durch Barrierefreiheit - im Fokus. Hier konnten lediglich 18,9% der befragten Haushalte die eigene Wohnung als altengerecht bzw. barrierefrei beurteilen, 33,7% befinden nur eine eingeschränkte Eignung und 47,4% sahen die Kriterien einer altengerechten bzw. barrierefreien Wohnung nicht gegeben.

6.3 Entwicklungsdynamik

Entwicklung der Wohnungszahlen

Der Wohnungsbestand ist in den vergangenen 10 Jahren um 12,2% gewachsen und konnte somit ein fast doppelt so starkes Wachstum aufweisen wie der Bundesdurchschnitt (6,7%) (LANDESDATENBANK NRW 2009; DESTATIS 2009). Eine differenzierte Betrachtung der Entwicklung zeigt, dass das Wachstum im Wesentlichen durch die großen Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (+14,3%) vorangetrieben wurde (LANDESDATENBANK NRW 2009). Auch die kleinen Wohnungen mit zwei Räumen (+14,8%) konnten hohe Zuwächse verbuchen, weisen aber eine wesentlich geringere Anzahl auf. Die mittleren Größen sowie die 1-Raum-Wohnungen hatten hingegen ein schwächeres Wachstum zu verzeichnen (+8,6% bzw. 5,5%). Die Gründe für die starke Entwicklung der großen Wohnungen liegen hauptsächlich in der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den Randbereichen der Agglomerationsräume und Mittelstädte. Die starke Entwicklung der 2-Raum-Wohnungen lässt sich hingegen auf die gesellschaftliche und demographische Tendenz zu kleineren Haushalten zurückführen (BBSR 2009[B]).

Tabelle 4 **Entwicklung des Wohnungsbestandes 1998 bis 2008**
Daten: LANDESDATENBANK NRW 2009, Stand: 14. September 2009

	insgesamt	1 Raum	2 Räume	3-4 Räume	5 und mehr Räume
1998	5.672	36	155	1.981	3.500
2008	6.367	38	178	2.151	4.000
Veränderung 1998 zu 2008	+12,2%	+5,6%	+14,8%	+8,6%	+14,3%

Bauintensität und Baufertigstellungen

Ein weiterer Indikator für die Entwicklungsdynamik ist die Bauintensität. Sie spiegelt die fertig gestellten Wohnungen je Jahr in Relation zu den Bestandswohnungen wider. Zwischen 2005 und 2007 lag die Bauintensität in Herzebrock-Clarholz bei ca. 1,1%. Verglichen mit dem Wert des Zeitraums 1998 bis 2007 (gut 1,4%) ist dieser zwar stark gesunken, im Vergleich zur Bauintensität des Landes NRW (ca. 0,6%) liegt er trotzdem weiterhin auf einem hohen Niveau und zeugt von einer hohen Dynamik und einer relativ starken Bautätigkeit (WFA 2009:12).

Die Betrachtung der Baufertigstellungen zeigt für das Jahr 2006 insgesamt 31 fertiggestellte Wohngebäude, die wiederum 44 Wohnungen bereitstellen. Im Jahr 2007 sank die Baufertigstellung auf lediglich 25 Wohngebäude mit 34 Wohnungen. Entsprechend der Bauintensität zeigen auch die Baufertigstellungen eine negative Entwicklungstendenz auf.

6.4 Wohnungs- und Grundstückspreise

Der aktuelle Immobilienmarkt des Landkreises Gütersloh wird in der Wohnungsmarktanalyse des IZ-Städtechecks (IMMOBILIENZEITUNG 2009 NR.33:20) als stabil eingeschätzt. Lediglich die Durchschnittsmieten für angebotene Häuser haben zwischen August 2008 und August 2009 um mehr als 2% abgenommen. Die Kaufpreise für Wohnungen und Häuser sowie die Mieten für Wohnungen konnten hingegen hinter der als Konstanzgrenze eingerichteten 2%-Marke zurück bleiben. Trotzdem ist bei allen Angebotstypen eine leicht negative Preisentwicklung zu vermerken. Der durchschnittliche Quadratmeterkaufpreis für Wohnhäuser liegt dabei bei 1.497 Euro und für Wohnungen bei 1.317 Euro, zudem rangiert die durchschnittliche Wohnungskaltmiete auf einem Wert von 5,47 Euro pro m² (IMMOBILIENZEITUNG 2009:20). Die angebotenen Kauf- und Mietpreise vermitteln insgesamt ein durchschnittliches Miet- wie auch Kaufpreisniveau und sprechen für einen ausgeglichenen Immobilienmarkt. Auch der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh stellt keine Veränderung des Preisniveaus zwischen den Jahren 2008 und 2009 fest (GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS GÜTERSLOH 2009:14).

Ein weiteres Indiz für die Situation des lokalen Immobilienmarktes besteht in den durch den Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerten. Diese geben den Quadratmeterwert eines nach Eigenschaften und Nutzungsbestimmungen vordefinierten und unbebauten Vergleichsgrundstückes zu einem bestimmten Stichtag an. Die Bodenrichtwerte für

Herzebrock-Clarholz liegen im Jahr 2008 in guter Lage bei 160 Euro, in mittlerer Lage bei 120 Euro und bei mäßiger Lage bei 100 Euro. Damit befindet sich die Gemeinde im kreisweiten Durchschnitt (GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS GÜTERSLOH 2009: 15).

6.5 Zwischenfazit

Der Herzebrock-Clarholzer Wohnungs- und Grundstücksmarkt gibt bei einer längerfristigen Betrachtungsweise ein insgesamt stimmiges und ausgeglichenes Bild mit leichten Wachstumstendenzen ab. Die Siedlungsstruktur zeigt sich im Vergleich mit entsprechenden typgleichen Gemeinden als recht kompakt. Zwar liegt der Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil mit 14% über dem durchschnittlichen Wert, die Wohndichte der Siedlungs- und Verkehrsfläche liegt hingegen mit 203,6 Einwohnern je Quadratkilometer um fast ein Viertel höher als in den Vergleichsgemeinden. Die Struktur des Wohngebäude- und Wohnungsbestand ist im Wesentlichen durch die ländliche bis suburbane Lage geprägt. So stellen 1- bis 2-Familienhäuser mit einem Anteil von 91,23% den größten Teil der vorhandenen Wohngebäude. Auch bei den Wohnungen lässt sich eine klare Dominanz der großen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern feststellen. Auch wenn sich die Entwicklungsdynamik des Gebäudebestandes in den letzten Jahren merklich abgeschwächt hat, kann in Herzebrock-Clarholz noch von einem Wachstum ausgegangen werden, das klar über dem landesweiten Durchschnitt liegt. Die Preisindikatoren sprechen ebenfalls für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt, der sich in das Preisgefüge der Region eingliedert und keine wesentlichen Überangebote oder Mängel erkennen lässt. Die Quadratmeterpreise für Wohnbauland variieren je nach Lage zwischen 100 Euro und 140 Euro. Die Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen und speziell die Abdeckung mit Versorgungseinrichtungen des kurzfristigen Bedarfs ist bis auf einzelne Wohngebiete gegeben. Lediglich im Osten und Norden des Clarholzer Siedlungsbereiches sowie in Randbereichen von Herzebrock sind einzelne Bereiche nicht zufriedenstellend versorgt.

7 Demographische Entwicklung und Wohnungsbedarf

Zwischen Wohnungsbedarf und demographischer Entwicklung besteht ein klarer Zusammenhang. Eine wachsende Zahl an Einwohnern benötigt in der Regel auch eine steigende Zahl an Wohneinheiten. Jedoch verwehrt es sich, aus der Bevölkerungsentwicklung einen direkten Rückschluss auf den konkreten Wohnungsbedarf zu ziehen, denn als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt treten nicht Einzelpersonen, sondern Haushalte auf (BBR 2007:56). Schon seit Jahren lässt sich bei den Haushaltszahlen generell ein stärkeres Wachstum feststellen als bei den Bevölkerungszahlen (JUST 2003:6). Demnach bedarf es einer differenzierten Betrachtung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.

7.1 Bevölkerungszahlen

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ist im Wesentlichen durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Die Entwicklung seit 1978 lässt sich hierbei in drei nahezu gleichlange Phasen einteilen. In der ersten Phase von 1978 bis 1988

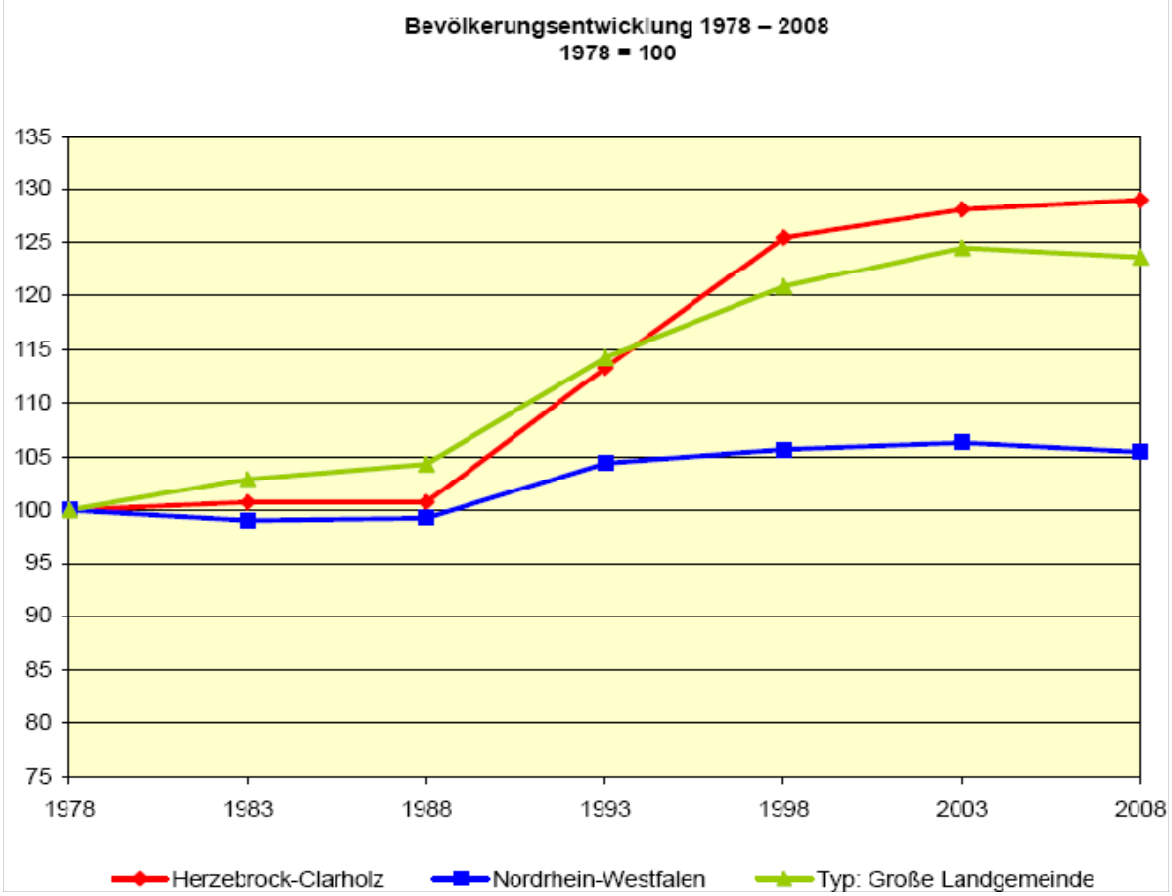


Abbildung 12 **Bevölkerungsentwicklung 1978-2008**
Daten: IT.NRW 2009[C]; LANDESDATENBANK NRW 2009, Stand: 2. Jan. 2009

stieg die Bevölkerungszahl kontinuierlich aber recht schwach von 12.517 auf 12.609 an, was einem jährlichen Wachstum von 0,7% entspricht. Hierauf folgte in den Jahren 1988 bis 1998 eine Phase des starken Wachstums, in der die Bevölkerung innerhalb von 10 Jahren um 3.100 Einwohner auf 15.709 stieg und ein jährliches Wachstum von 2,7% verzeichnen konnte. Die starken Bevölkerungsgewinne dieser Phase können im Wesentlichen auf die großen Wanderungsgewinne zurück geführt werden, die nicht zuletzt auch durch die Deutsche Wiedervereinigung bedingt waren.[4] Die dritte Phase ist durch ein recht schwaches Wachstum geprägt. So stieg die Einwohnerzahl von 1998 bis 2008 jährlich durchschnittlich um knapp 0,3% auf 16.142 Einwohner. Betrachtet man diese Phase allerdings in Jahresschritten, so ist festzustellen, dass in den Jahren 2007 und 2008 erstmals geringe Bevölkerungsverluste zu verzeichnen waren. So sank die Einwohnerzahl von 16.219 im Jahr 2006 auf 16.161 im Jahr 2007 und 16.142 im Jahr 2008. Aufgrund des recht kurzen Zeitraums und einer Abschwächung der Schrumpfung von -58 Personen in 2007 auf -19 Personen in 2008 kann hier bisher nicht von einem längerfristigen Trend ausgegangen werden.

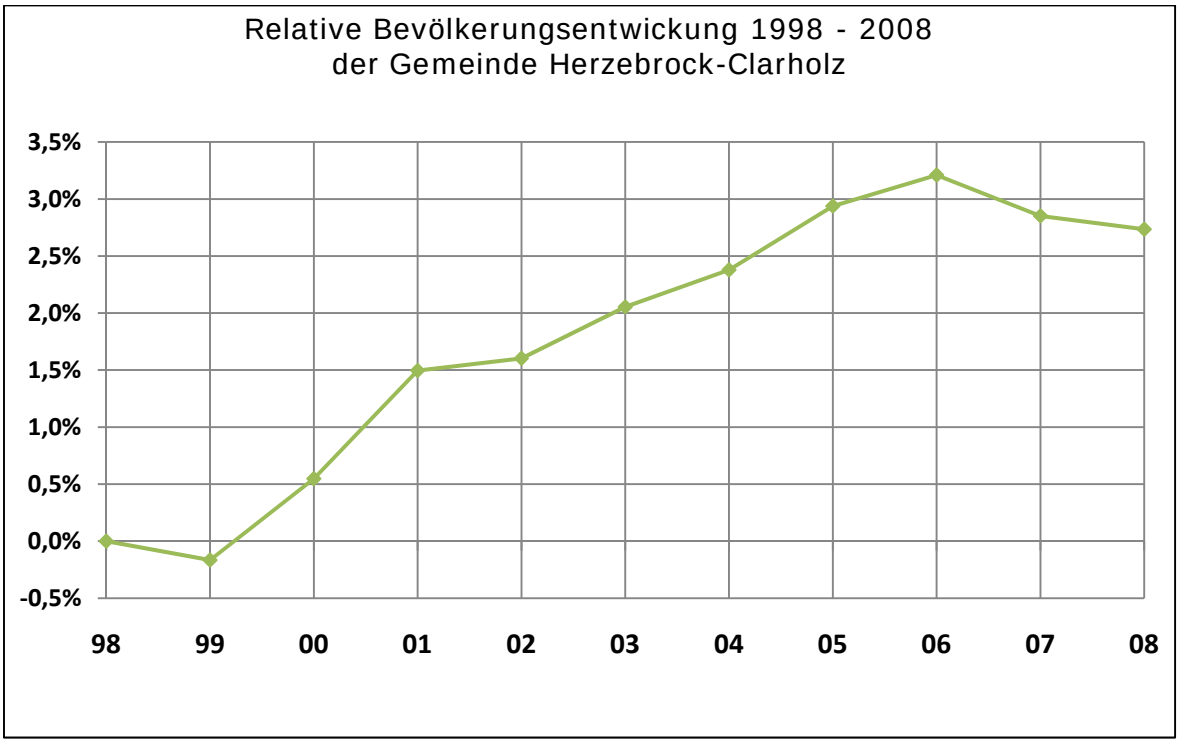


Abbildung 13 **Relative Bevölkerungsentwicklung 1998 – 2008**
Daten: LANDESDATENBANK NRW 2009, Stand: 24. Aug. 2009

[4] Im Vergleich mit den Gemeinden gleichen Typs war das Wachstum vor allem in der zweiten Phase zwischen 1988 und 1998 besonders überdurchschnittlich (vgl. Abbildung 12). Dies kann in der besonderen Lagegunst der Region entlang der A 2 begründet liegen, die eine gute Anbindung an die neuen Länder gewährleistet.

Beleuchtet man die beiden für die Bevölkerungsentwicklung verantwortlichen Komponenten des natürlichen Saldos sowie der Wanderungsbilanz, so ist festzustellen, dass der Bevölkerungsverlust alleine in den Wanderungen begründet liegt. Weiterhin ist zu erkennen, dass es in den letzten Jahren einen starken Anstieg des Wanderungsumsatzes von 1479 Personen im Jahr 2002 auf 2724 Personen im Jahr 2008 gegeben hat (IT.NRW 2009:06). Differenziert man den Wanderungssaldo nach einzelnen Altersgruppen, so wird deutlich, dass in den Jahren zwischen 2004 und 2008 die größten negativen Bevölkerungssalden in den Altersklassen „50 bis 65 Jahre“ sowie „65 Jahre und älter“ zu verzeichnen waren (IT.NRW 2009:06).

Tabelle 5 **Bevölkerungsstand und -salden 2002 - 2008**
Daten: IT.NRW 2009; LANDESDATENBANK NRW 2009, Stand: 21. Aug. 2009

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bevölkerung am 31.12	15.961	16.033	16.085	16.175	16.219	16.161	16.142
Natürliches Saldo	+66	+67	+20	+33	+60	+5	+50
Wanderungssaldo	-49	+5	+32	+57	-16	-63	-68
Gesamtsaldo	+17	+72	+52	+90	+44	-58	-19

Die natürliche Entwicklung, bestimmt durch Geburten und Sterbefälle, ist im Gegensatz zu vielen anderen Regionen positiv. So wurden in den letzten Jahren immer mehr Kinder geboren als Personen verstarben (vgl. Tabelle 5). Der natürliche Bevölkerungssaldo lanciert damit weit über den Werten für die Gemeinden gleichen Typs sowie denen des Kreises Gütersloh.

7.2 Bevölkerungsstruktur/ -aufbau

Entsprechend einem Auszug aus dem kommunalen Melderegister (Stand: 20. Mai 2009) sind derzeit 16.432 Personen mit Erstwohnsitz in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz gemeldet.[5] Hiervon verteilen sich 10.256 Einwohner auf den Gemeindeteil Herzebrock (62,4%) und 6.176 Einwohner auf den Gemeindeteil Clarholz (37,6%). Weitere 555 Personen sind mit einem Nebenwohnsitz in der Gemeinde gemeldet.

Die aktuelle Bevölkerungsstruktur lässt sich besonders gut anhand einer Bevölkerungspyramide analysieren. So lassen sich wesentliche Einflüsse der demographischen Geschichte recht leicht erkennen (KNOX & MARSTON 2001:131).

[5] Die Daten des Melderegisters sind nicht 1:1 mit denen des IT.NRW zu vergleichen, da das Landesamt weitere Normierungen und Filterungen vornimmt und sich so die Angaben unterscheiden können.

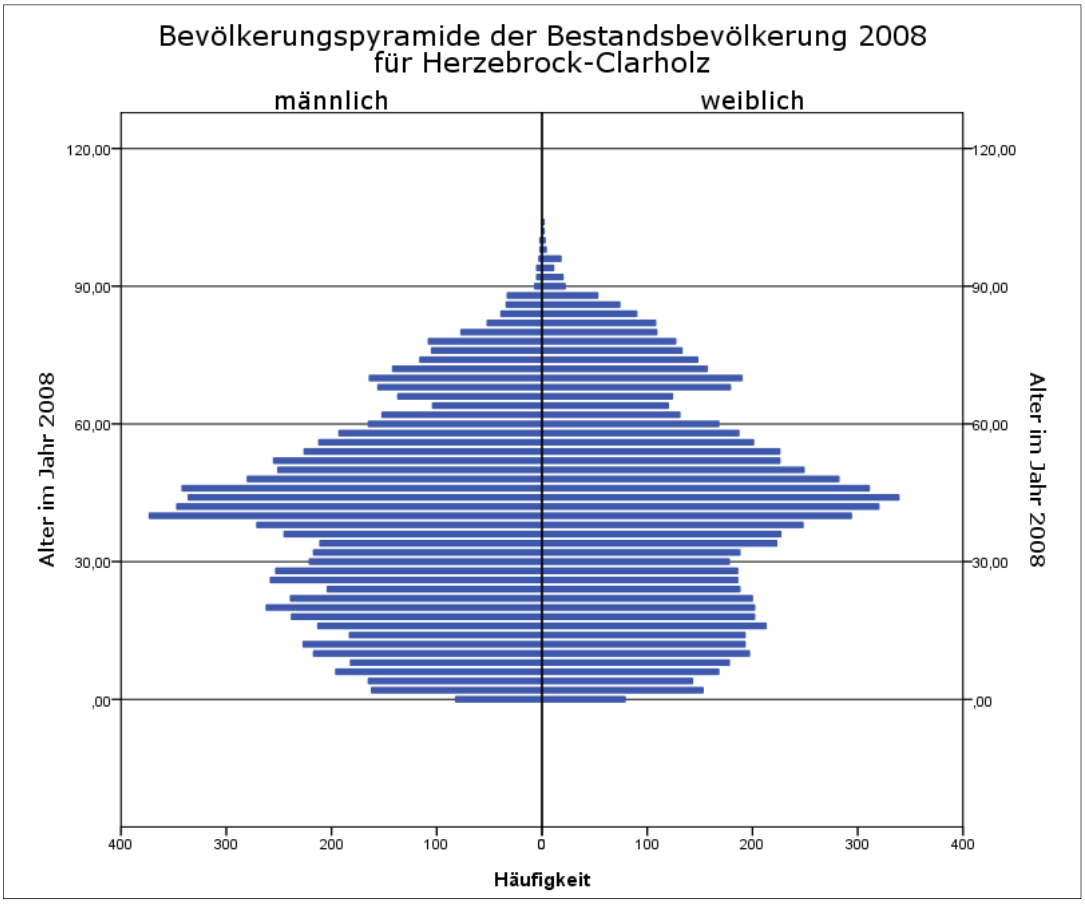


Abbildung 14 **Bevölkerungspyramide der Bestandbevölkerung 2009**
Daten: Kommunales Melderegister, Stand: 20. Mai 2009

Die Bevölkerungspyramide der Gemeinde Herzebrock-Clarholz weist große Ähnlichkeit mit der Bevölkerungspyramide des gesamtdeutschen Raumes auf. So ist die Form der Bevölkerungsverteilung eher als eine Art Urne zu bezeichnen, bei der die mittleren Geburtenjahrgänge ein deutliches Übergewicht zu den jüngeren Jahrgängen aufweisen (vgl. Abbildung 14). Dies liegt begründet im durch gesellschaftliche Veränderungen hervorgerufenen Wegbrechen der jüngeren Jahrgänge seit Ende der 1970er Jahre. Bei der Pyramide der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist besonders der starke Männerüberhang in der Altersgruppe zwischen 30 und 60 Jahren auffällig. Ein hoher Anteil arbeitsplatzmotivierter Zuwanderungen dürfte hierfür verantwortlich sein. Die generell starken Jahrgänge zwischen 40 und 50 Jahren sind die Folge der „Baby-Boom-Generation“, die zur Zeit des deutschen „Wirtschaftswunders“ geboren wurden (BIB & DESTATIS 2008:24). Für den Frauenüberhang in den Jahrgängen hohen Alters können zwei Faktoren als Begründung angeführt werden. Zum einen wurde der Bestand der Männer zu Kriegszeiten wesentlich stärker dezimiert als der der Frauen, weiterhin haben Frauen eine wesentlich längere Lebenserwartung (BIB & DESTATIS 2008:46).

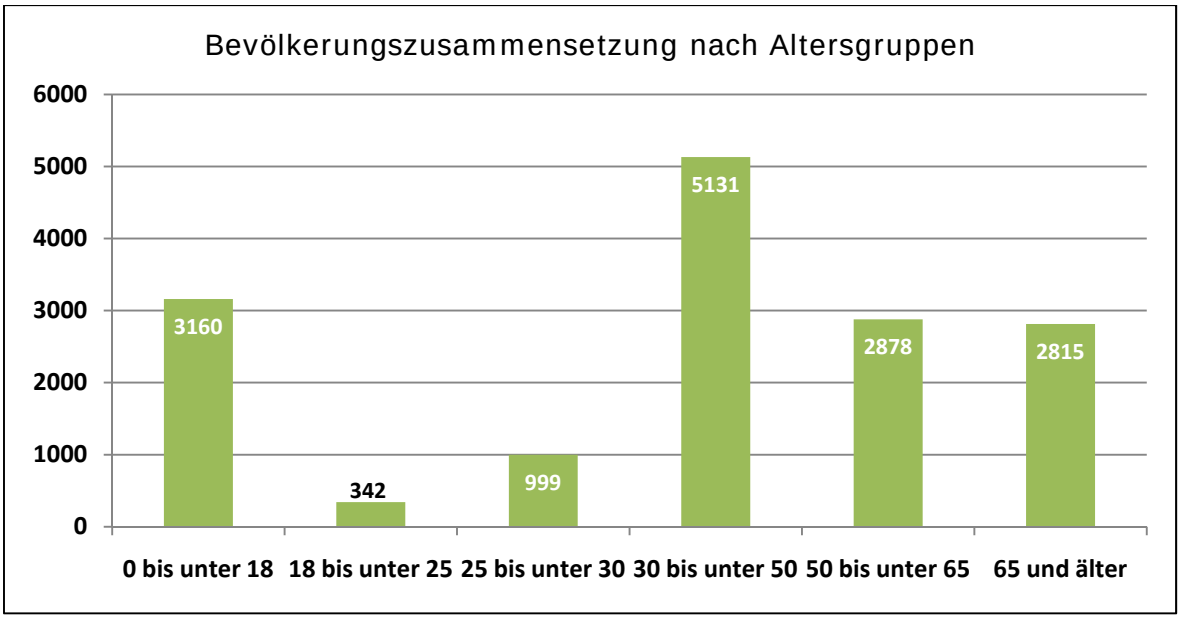


Abbildung 15 **Bevölkerungszusammensetzung nach Altersgruppen**
Daten: Kommunales Melderegister, Stand: 20. Mai 2009

Analysiert man die Bevölkerungszusammensetzung weiterhin nach Altersgruppen, so wird der erste Eindruck der Bevölkerungspyramide bestätigt. Dominierend ist vor allem die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen mit 5.131 Personen. Addiert man selbst die drei Gruppen von 0 bis unter 30 Jahre zusammen, so erhält man gerade einmal 4.501 Personen. Eine Differenzierung der Bevölkerung nach erwerbsfähigem Alter (in diesem Falle von 30 bis unter 65 Jahre) und „Nicht-Erwerbsbevölkerung“ zeigt, dass das bestehende Verhältnis sehr positiv ist (8009:7316). Es lässt sich hingegen erahnen, dass durch die Verschiebung der bevölkerungsschwachen Gruppen in die erwerbsfähigen Altersgruppen und eine Verschiebung der bevölkerungsstarken Altersgruppen in das Seniorenalter, sich diese Konstellation in den nächsten Jahren stark verändern wird.

7.3 Bevölkerungsprognose

Das Angebot von Bevölkerungsprognosen, die bis auf die Gemeindeebene aufgelöst sind, ist sehr begrenzt. So bietet beispielsweise das IT.NRW eine Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens an, die die künftige Entwicklung bis zum Jahr 2025 prognostizieren soll (IT.NRW 2005:5). Leider erfolgt keine weitere Ausdifferenzierung bis auf die Gemeindeebene, so dass diese Prognose für eine detaillierte Betrachtung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz nicht in Betracht kommt. Selbiges gilt auch für die aktuelle Raumordnungsprognose 2025/2050 des BBSR. Auch hier werden die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose lediglich auf Ebene der kreisfreien Städte und Kreise bereitgestellt (BBSR 2009:4). Für die Gemeinde

Herzebrock-Clarholz gibt es derzeit zwei Bevölkerungsprognosen, die auf Gemeindeebene erstellt wurden. Zum einen hat Ende 2008 die Bertelsmann Stiftung eine Bevölkerungsprognose für alle Kommunen im Bundesgebiet größer 5.000 Einwohner heraus gegeben und zum andern wurde von der Wirtschaftsförderung des Kreises Gütersloh eine auf Gemeindeebene aufgelöste Bevölkerungsprognose bei der Universität Bielefeld in Auftrag gegeben (WEGWEISER KOMMUNE 2009; PRO WIRTSCHAFT GT GMBH 2007). Die Prognose der Bertelsmann Stiftung hat 2006 als Basisjahr und als Stützzeitraum dienen die Jahre 2003 bis 2006. Der Prognosehorizont liegt im Jahr 2025 (WEGWEISER KOMMUNE 2009). In die Vorausberechnungen fließen die Faktoren Fertilität, Lebenserwartung sowie die Zu- und Fortzüge ein. Bei der Prognose der Wirtschaftsförderung des Kreises ist ebenfalls das Jahr 2006 als Basisjahr gesetzt und der Prognosehorizont erstreckt sich bis 2025. Dabei stützen sich die Berechnungen auf den Stützzeitraum 2001 bis 2006. Auch hier fließen die Faktoren Fertilität, Lebenserwartung, sowie die Zu- und Fortzüge. Eine detaillierte Auflistung der jeweiligen Annahmen findet sich in Tabelle 6.

Tabelle 6 **Eigenschaften und Komponenten der Bevölkerungsprognosen**
Quelle: WEGWEISER KOMMUNE 2009[B]; PRO WIRTSCHAFT GT GMBH 2007

	Bertelsmann Stiftung	**Pro Wirtschaft GT**	
Basisjahr	2006	2006	
Prognosezeitraum	2025	2025	
Stützzeitraum	2003-2006	2001-2006	
Fertilität	alters- und gebietsspezifische Fertilitätsrate aus dem Durchschnitt der Jahre 2003-2006 - annäherungsweise Konstanz der Fertilitätsrate (Erhöhung um Faktor 1,03 nach 11. Koord. Bev.Vorausb. der BRD)	alters- und gebietsspezifische Fertilitätsraten aus dem Durchschnitt der Jahre 2001-2006 - keine Steigerung der Fertilität, konstante Annahme	
Lebenserwartung / Sterbefälle	Zunahme der Lebenserwartung bis zum Jahr 2025 nach Vorgaben der 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung der BRD Männern auf 76,45 (+3,42) Frauen auf 81,97 (+3,04)	kreisspezifische Sterbetafel; Zunahme der Lebenserwartung bis zum Jahr 2025 nach Vorgaben der 11. koordinierte Bevölkerungs-vorausberechnung der BRD Männern auf 76,45 (+3,42) Frauen auf 81,97 (+3,04)	
Zuzüge	nach Geschlecht und Alter selektierte Berechnung auf Basis des Stützzeitraums (gebietsspezifisch) - Annahme der Konstanz der Zuzüge - nach Alter und Geschlecht differenzierte Betrachtung	**Obere Variante** bis 2010 im bisherigen gebietsspezifischen Trend des Stützzeitraums, danach konstant	**Untere Variante** Abnahme der Zuzüge um 20% im Vergleich zur Oberen Variante bis 2020
		- nach Alter und Geschlecht differenzierte Betrachtung - Ermittlung des arithmetischen Mittels und Glättung über 3 bzw. 5 Altersjahre	
Fortzüge	nach Geschlecht und Alter selektierte Berechnung auf Basis des Stützzeitraums (gebietsspezifisch) - Annahme der Konstanz der Fort und Zuzüge nach Alter und Geschlecht	nach Geschlecht und Alter selektierte Berechnung auf Basis des Stützzeitraums (gebietsspezifisch) Fortschreibung des Trends der Fortzüge bis 2011- dann konstant Annahme einer konstanten alters- und geschlechtsspezifischen Zuzugsstruktur	

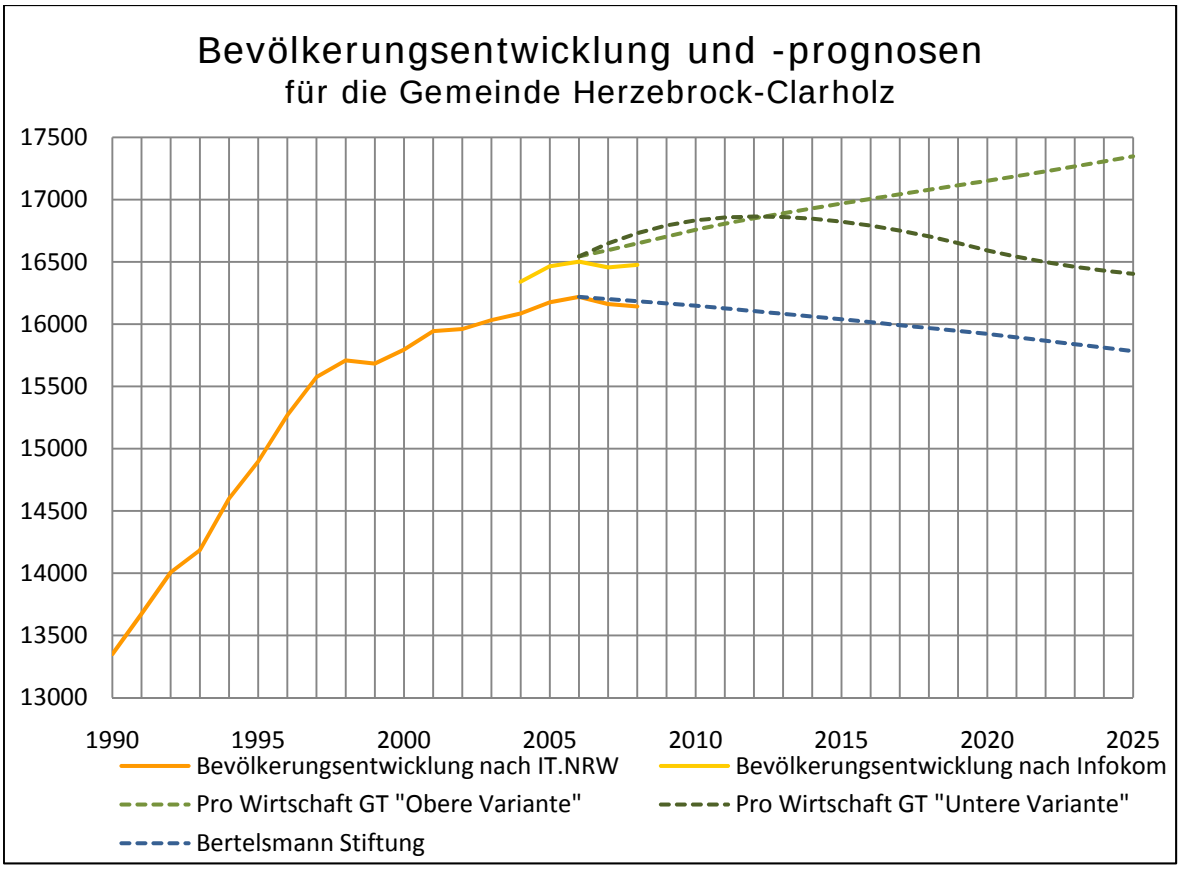


Abbildung 16 Bevölkerungsentwicklung und –prognosen
Daten: INFOKOM GÜTERSLOH AÖR 2009; IT.NRW 2009[C]; WEGWEISER KOMMUNE 2009[A]; PRO WIRTSCHAFT GT GMBH 2007

Betrachtet man die Prognoseergebnisse in Bezug zur bisherigen Entwicklung (vgl. Abbildung 16), so sind zuerst die unterschiedlichen Ausgangspunkte der Bertelsmann-Prognose und der Pro Wirtschaft GT-Prognose auffällig. Begründet ist dies durch die den Prognosen zugrunde liegenden unterschiedlichen Datengrundlagen. So fußt die Bertelsmann Stiftung auf bereits gefilterten und überarbeiteten Daten des IT.NRW, während die von der Universität Bielefeld durchgeführte Prognose auf die hinterlegten Melderegister des kreiseigenen Datendienstleisters Infokom Gütersloh AöR Gütersloh zurück greift. Beide Datenquellen können als amtliche Statistik bezeichnet werden. Laut Auskunft der Infokom Gütersloh AöR sind die Ursachen für den Unterschied vielfältig und liegen meist in der Betrachtungsweise der Daten. Beispielsweise werden Personen, die nach „Unbekannt“ verziehen, vom Meldebestand abgezogen, bei der IT.NRW jedoch nicht. Einen leichten Nachteil stellt der erst recht kurze Zeitraum der Datenverwaltung durch die Infokom Gütersloh AöR dar. So können lediglich Daten seit 2003 zur Verfügung gestellt werden.

Allgemeine Prognoseergebnisse

Die Prognoseergebnisse der Bertelsmann Stiftung weisen im Vergleich zur bisherigen Entwicklung einen negativen Verlauf auf. So wird bereits für 2010 eine negative Bevölkerungsentwicklung zum Basisjahr 2006 von - 0,4% prognostiziert, die sich mit einem linearen Verlauf bis 2025 auf - 2,7% fortsetzen wird (vgl.

Abbildung 17).

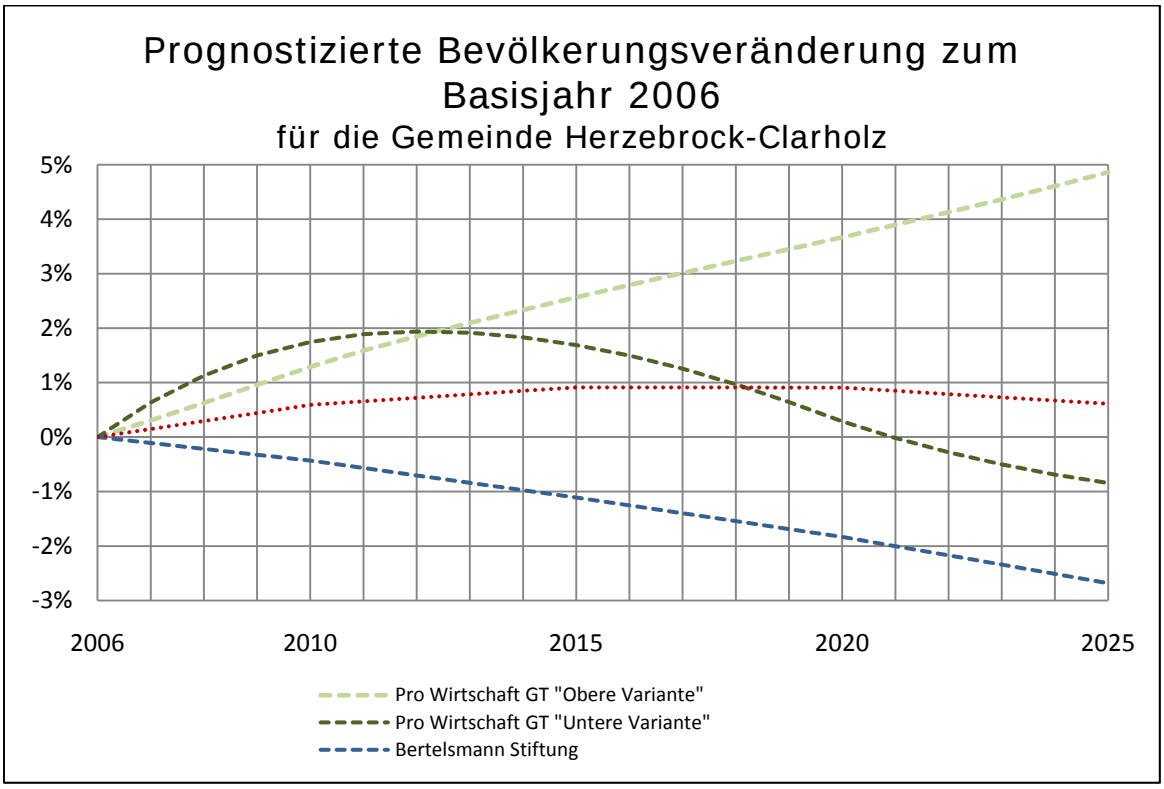


Abbildung 17 **Prognostizierte Bevölkerungsveränderung**
Daten: INFOKOM GÜTERSLOH AÖR 2009; IT.NRW 2009[C]; WEGWEISER KOMMUNE 2009[A]; PRO WIRTSCHAFT GT GMBH 2007

Die von der Wirtschaftsförderung des Kreises Gütersloh ausgegebene Prognose bildet mit ihren zwei Szenarien einen Prognosekorridor ab, in dem sich aller Voraussicht nach die künftige Entwicklung abspielen wird. So gibt die „obere“ Variante ein konstantes, fast lineares Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2025 aus. Demnach soll die Bevölkerungszahl zum Basisjahr 2006 bis 2025 um 4,9% wachsen. Die „untere“ Variante verzeichnet bis 2012 ein klares Bevölkerungswachstum, bevor anschließend zunächst eine langsame und zuletzt eine stärkere Schrumpfung der Bevölkerung einsetzen. So soll die Bevölkerung bis 2025 um 0,8% abnehmen (PRO WIRTSCHAFT GT GMBH 2007:79ff.).[6]

[6] Auffällig ist der für die Bezeichnung überraschende Verlauf der „unteren“ Variante innerhalb der ersten sechs Jahre. Demnach steigt die „untere“ Variante über die Werte der „oberen“ Variante. Begründet wird

Aufgrund der wesentlich detaillierteren Datenbereitstellung durch die Universität Bielefeld und die Abbildung eines Prognosehorizontes durch zwei Szenarien wird im Weiteren auf die Prognosen von der Pro Wirtschaft GT GmbH aufgebaut. Die Auflösung der Prognosedaten nach Altersjahrgängen und Geschlecht bieten insbesondere bei der später aufbauenden Haushaltsprognose die Möglichkeit einer sehr detaillierten Betrachtung und Anwendung eines sehr kleinteiligen Verfahrens. Daher sollen die Prognoseergebnisse von der Pro Wirtschaft GT GmbH nochmals im Bevölkerungsquerschnitt betrachtet werden.

Prognoseergebnisse der Pro Wirtschaft GT GmbH im Detail

Bei der Einteilung der „oberen“ Prognosevariante in verschiedene Altersgruppen ist festzustellen, dass lediglich die Bevölkerungsgruppen „50 bis unter 65 Jahre“ (+24% zwischen 2008 und 2025) und „65 Jahre und älter“ (+25% zwischen 2008 und 2025) einen zahlenmäßigen Zuwachs verbuchen können, diese fallen jedoch groß aus. Alle anderen Gruppen haben eine Schrumpfung zu verzeichnen. Die stärkste Schrumpfung erfährt hierbei die Gruppe „ 0 bis unter 18 Jahre“ mit -11,9% zwischen 2008 und 2025.

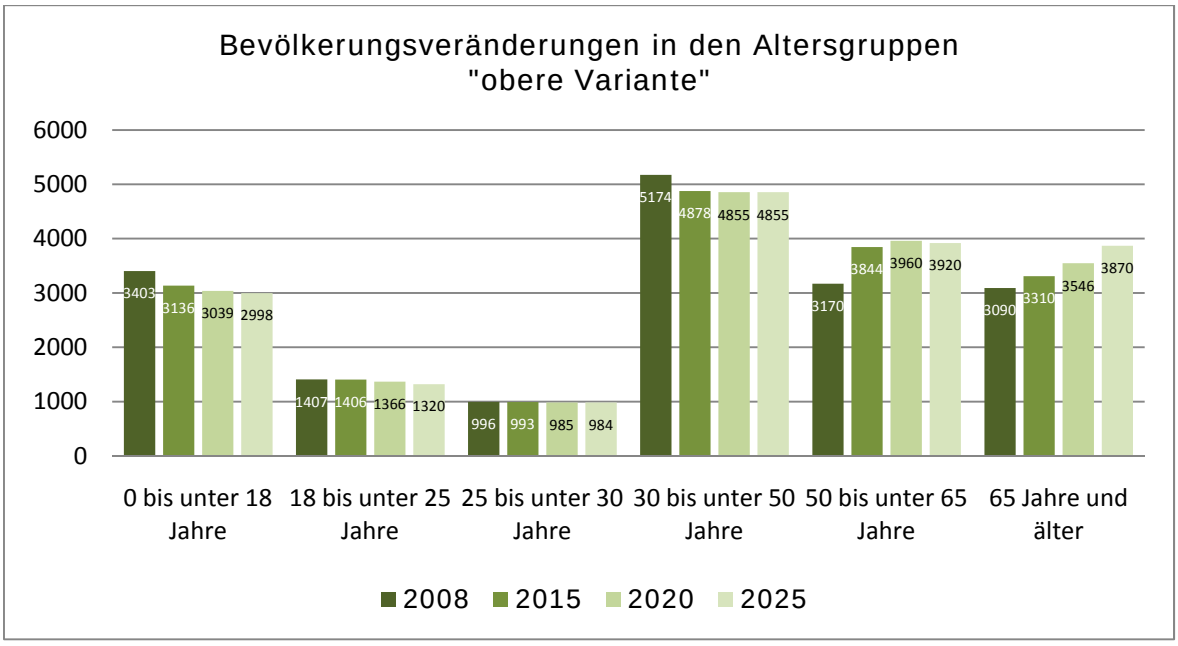


Abbildung 18 **Bevölkerungsveränderung in den Altersgruppen - "obere" Variante**
Daten: PRO WIRTSCHAFT GT GMBH 2007

Die zuvor für die „obere“ Variante beschriebenen Entwicklungen finden auch in der „unteren“ Variante statt. Jedoch werden die Schrumpfungen der Altersjahrgänge bis 65 Jahre nochmals verstärkt. Neben der Altersgruppe „0 bis unter 18 Jahre“ (-18,5% zwischen

dies von der Universität Bielefeld mit einer höheren Wanderungsintensität innerhalb der oberen Variante, weshalb die Bezeichnung „obere“ und „untere“ Variante ein wenig irreführend ist. Diese Begriffe beziehen sich eher auf Szenarien hoher und niedriger Dynamik.

2008 und 2025) hat hierbei weiterhin die Gruppe „30 bis unter 50-Jahre“ – die in der „oberen“ Variante eine recht konstanten Verlauf nimmt - eine starke Schrumpfung (-17,2% zwischen 2008 und 2025) vorzuweisen. Dies lässt sich vor allem durch die um 20% niedrigere Annahme bei den Zuzügen erklären. Die positive Entwicklung der älteren Bevölkerungsgruppen ist auch hier zu verzeichnen und beläuft sich mit 25,7% (50 bis unter 65-Jährige von 2008 bis 2025) sowie 16,5% für die Altersgruppe „65 Jahre und älter“ nur geringfügig schwächer als bei der „oberen“ Variante.

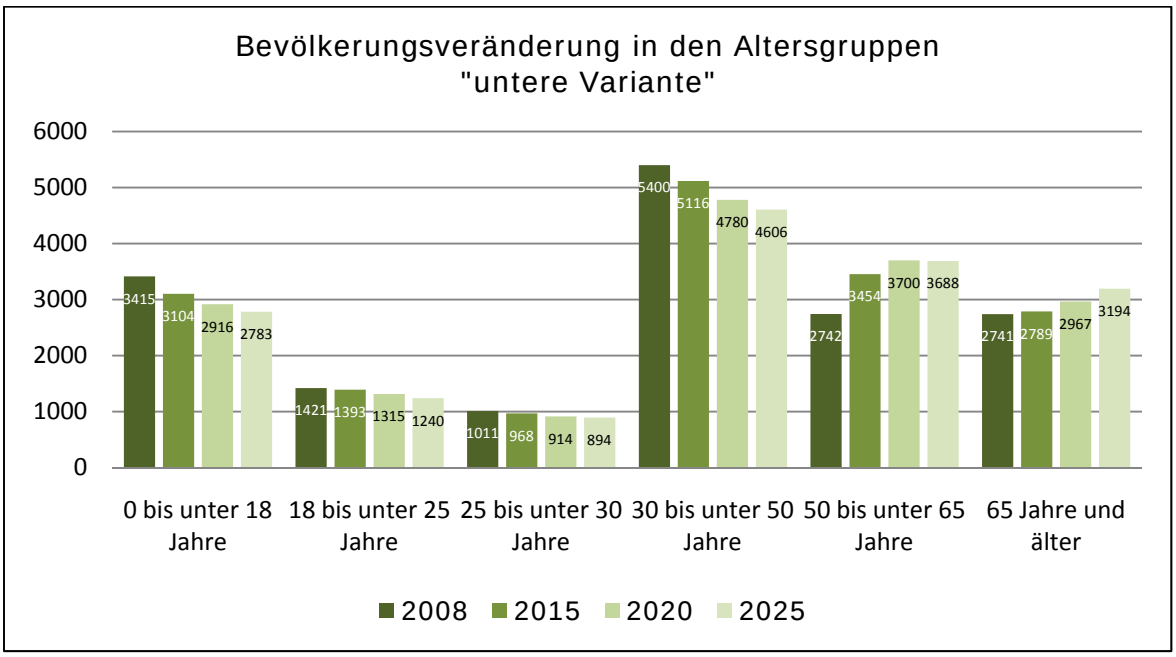


Abbildung 19 **Bevölkerungsveränderung in den Altersgruppen - "untere" Variante**
Daten: PRO WIRTSCHAFT GT GMBH 2007

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Bevölkerung bei der „oberen“ Variante zahlenmäßig um 4,9% wächst und bei der „unteren“ Variante um -0,8% schrumpft. Hingegen weisen beide Prognosen eine erhebliche Alterung auf, die zum einen durch das Verschieben bevölkerungsstarker Jahrgänge in ältere Bevölkerungsgruppen und zum anderen durch das Nachrücken geburtenschwacher Jahrgänge verursacht wird. Bei der „unteren“ Variante werden diese Begebenheiten noch durch ein negatives Wanderungssaldo verstärkt.

7.4 Haushalte und Haushaltsstruktur

Wie bereits erwähnt wird die Wohnraumnachfrage durch die Haushalte bestimmt. Sie sind die Einheit, die auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager auftritt. Wird jeder Haushalt mit einer Wohneinheit versorgt, kann die Anzahl der Haushalte mit dem allgemeinen Wohnungsbedarf gleichgesetzt werden. Die Anzahl der Haushalte kann mittels Daten des

jährlich durchgeführten Mikrozensus sowie der aktuellen Bevölkerungszusammensetzung ermitteln werden (vgl. Kapitel 4.3).

Haushaltszahlen und -struktur

Im Jahr 2008 lassen sich für Herzebrock-Clarholz 7.082 Haushalte bestimmen, was einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,34 Personen entspricht[7]. Die Haushaltszahlen teilen sich dabei zu 64% auf 1- und 2-Personen-Haushalte und zu 36% auf Haushalte mit mehr als 3 Personen auf. Dabei ist der Anteil der 1-Personen-Haushalte (31%) nahezu gleich gewichtet mit dem Anteil der Zweipersonen-Haushalte (33%) (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7 **Haushalte 2008 nach Haushaltsgrößen**
Daten: IT.NRW, INFOKOM GÜTERSLOH AÖR 2009

	Gesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Absolut	7.082	2.199	2.346	1.068	1.479
Relativ	100%	31%	33%	15%	21%

Laut Haushaltsbefragung wohnen 75,8% der Haushalte dabei in Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern, die restlichen 24,2% hingegen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnparteien. Differenziert man die Betrachtung weiter nach Haushaltsgrößen, so lässt sich festhalten, dass bei den 1- und 2-Personen-Haushalten ein wesentlich größerer Anteil in Mehrfamilienhäusern wohnt und bei größeren Haushalten dieser Anteil stark abnimmt.

Jedem der in Herzebrock-Clarholz beheimateten Haushalte steht eine durchschnittliche Wohnfläche von 115 m² zur Verfügung. Differenziert man diese nach Haushaltsgrößen so ist zu erkennen, dass die Wohnfläche je Haushalt mit der Haushaltsgröße ansteigt. Hingegen nimmt die dem einzelnen Haushaltsmitglied zur Verfügung stehende Wohnfläche mit einer steigenden Haushaltsgröße klar ab (vgl. Abbildung 20). Durchschnittlich stehen jedem Haushaltsmitglied 56 m² Wohnfläche zur Verfügung. Sie liegt damit klar über dem bundesweiten Schnitt.

[7] Basierend auf der errechneten wohnraumnachfragenden Bevölkerung mit Daten der Infokom

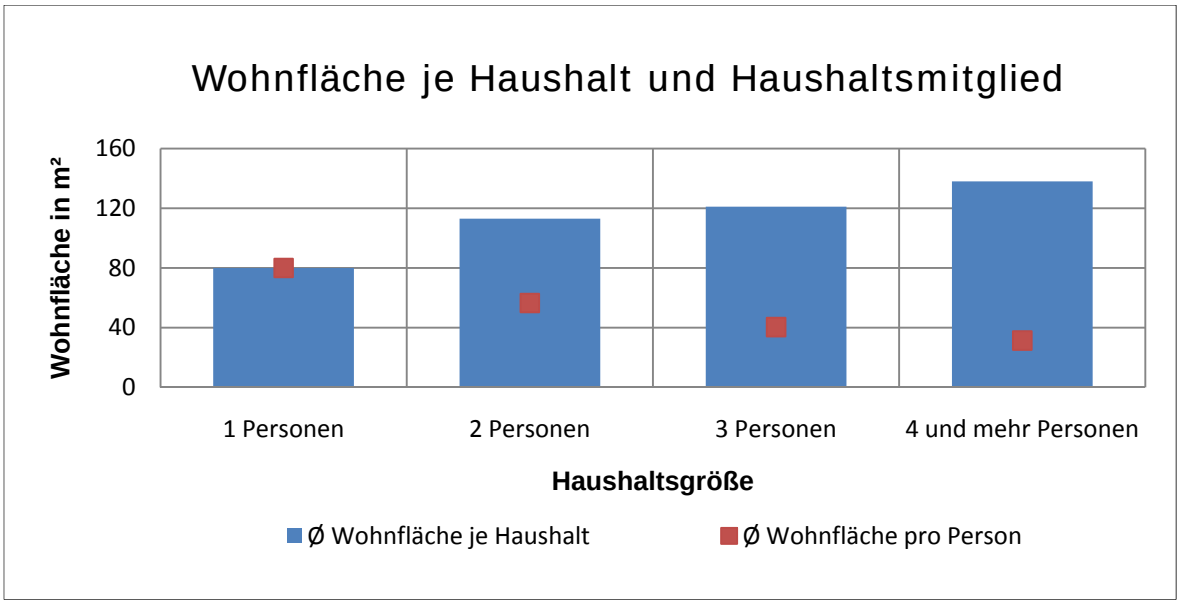


Abbildung 20 **Durchschnittliche Wohnfläche je Haushalt und Haushaltsmitglied 2008**
Daten: eigene Erhebung

7.5 Haushaltsprognose

Die Durchführung der in Kapitel 4.3 beschriebenen Prognoseverfahrens führt zu einer Abbildung eines Prognosekorridors, in dem sich die künftig zu erwartende Entwicklung der Haushaltszahlen bewegen wird. Als Ausgangsbasis für die Entwicklung der Haushaltszahlen dienen die in diesem Kapitel bereits vorgestellten Haushaltszahlen des Jahres 2008. Die Differenzen zwischen den Basiswerten und den Prognosewerten geben neben der Veränderung der Haushaltszahlen auch gleichzeitig die Veränderung des künftigen Wohnungsbedarfs an.

Gesamtentwicklung der Haushaltszahlen

Entsprechend der beiden zugrunde liegenden Varianten der Bevölkerungsprognose unterscheiden sich auch die Ergebnisse der auf ihnen aufbauenden Szenarien der Haushaltsprognose recht deutlich. Dennoch können alle Varianten eine klare Zunahme der künftigen Haushaltszahlen verbuchen. Dies gilt ebenso für das Prognosejahr 2025 wie für die Prognoseetappen 2015 und 2020.

Der stärkste Zuwachs wird im Szenario der „oberen“ Bevölkerungsprognose in Kombination mit dem trendfortführenden Haushaltsquotensatz erzielt und liegt im Jahr 2025 bei 11,6%. Der schwächste Zuwachs erfolgt im Szenario 2A mit 5,2% bis zum Jahr 2025. Hier wirken sich entsprechend die niedrigen Annahmen der „unteren“ Bevölkerungsentwicklung sowie der statisch angesetzten Haushaltsbildungsquoten aus.

Verlaufen die beiden Szenarien der „oberen“ Bevölkerungsprognose recht geradlinig, so ist hingegen bei den „unteren“ Haushaltsprognosen zu bemerken, dass ihre Verläufe durch starke Schwankungen geprägt sind. Dabei wird beispielsweise im Szenario 2B bis zum Jahr 2015 lediglich ein Wachstum von 2,6% vorausgesagt, bis 2020 steigt dieser Wert jedoch bis auf 6,7% an. Das bedeutet für den Zeitraum zwischen 2015 und 2020 eine jährliche Wachstumsrate von 0,8%. In den Jahren zwischen 2008 und 2015 liegt diese lediglich bei 0,4%. Betrachtet man abschließend den Zeitraum 2020 bis 2025, so schwenkt die Entwicklung sogar zu einer schwachen Schrumpfung von jährlich 0,2% um (vgl. Abbildung 21).

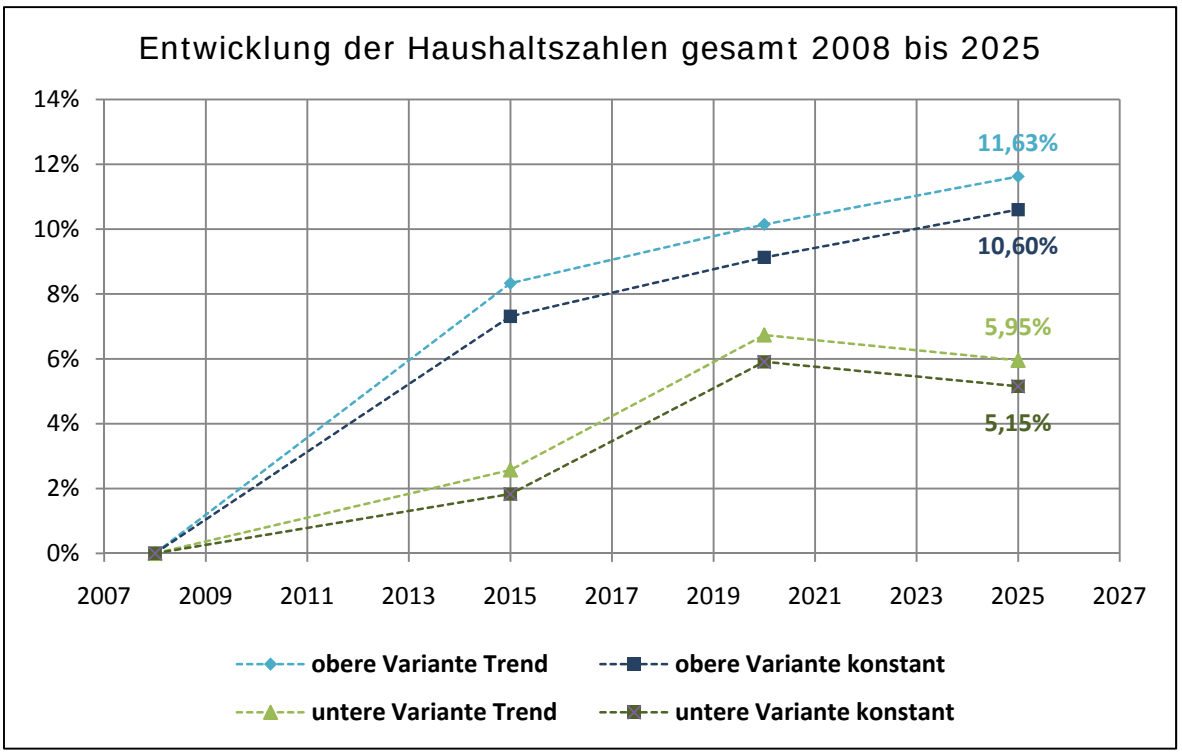


Abbildung 21 **Entwicklung der Haushaltszahlen gesamt**
Daten: IT.NRW 2009[C]; INFOKOM GÜTERSLOH AÖR 2009; eigene Berechnungen

Zu erklären ist dieser unstetige Verlauf im Wesentlichen durch die allmähliche Verschiebung der altersstarken Jahrgänge. Zuerst verschieben sie sich in Altersgruppen, die zu kleineren Wohnformen neigen was zu einer Erhöhung der Haushaltszahlen führt. Dieser Effekt tritt aber erst zwischen 2015 und 2020 ein. Zuvor machen sich der niedrige Wanderungssaldo und die geringe Anzahl an Geburten bemerkbar. Der Umschwung zur Schrumpfung ab 2020 ergibt sich durch die weitere Verschiebung der geburtenstarken Jahrgänge in die vermehrt vom Versterben betroffenen Altersklassen. Unter anderem kommt es hierdurch zu einem größer werdenden Geburtendefizit. Dieses kann auch nicht

mehr durch die Zunahme kleinerer Haushalte kompensiert werden. Die „oberen“ Haushaltsprognosen haben einen wesentlich konstanteren Entwicklungsverlauf, was vor allem auf den besseren Wanderungssaldo zurück zu führen ist. Dieser retuschiert die zuvor genannten Trends und macht sie nicht mehr direkt erkennbar.

Fasst man die prognostizierte Entwicklung in absolute Zahlen, so kann man bis 2025 von einer Zunahme der Haushaltszahlen und einem damit verbundenen zusätzlichen Wohnraumbedarf von 365 bis 823 Einheiten ausgehen. Wie bereits erwähnt liegt bei den „unteren“ Szenarien der maximale Zuwachs nicht im Jahr 2025 sondern im Jahr 2020. Die weiteren Zahlen lassen sich in Tabelle 8 nachvollziehen.

Tabelle 8 **Haushalte gesamt 2008 bis 2025 und Veränderung der Haushaltszahlen**
Daten: IT.NRW ; INFOKOM GÜTERSLOH AÖR 2009; eigene Berechnungen

	Haushalte gesamt					Veränderung der Haushaltszahl			
	Obere Variante		Untere Variante			Obere Variante		Untere Variante	
	Trend	konstant	Trend	konstant		Trend	konstant	Trend	konstant
2008	7.082	7.082	7.082	7.082	**2008 bis 2015**	590	518	193	130
2015	7.672	7.599	7.274	7.211	**2015 bis 2020**	128	129	295	289
2020	7.800	7.728	7.570	7.500	**2020 bis 2025**	105	104	-55	-54
2025	7.905	7.832	7.514	7.446	**2008 bis 2025**	823	751	433	365

Entwicklung der 1-Personen-Haushalte

Wie durch den bundesweiten Trend zu kleineren Haushalten anzunehmen, können die 1-Personen-Haushalte bis 2025 einen klaren Zuwachs verbuchen. Dieser liegt zwischen 15,2% (Szenario 1A) und 9,5% (Szenario 2B) und hat damit wesentlich größere Zuwachsraten als die Gesamtzahl der Haushalte. Der Zuwachs verläuft für alle Prognosevarianten recht gleichmäßig. Dabei ist dieser bis zum Jahr 2015 am größten (zwischen 144 und 241 Haushalte) und schwächt sich im weiteren Verlauf ab. Bei den „oberen“ Varianten liegt das Wachstum bis 2025 bei einem recht konstanten Jahreswert von ca. 0,4%. Bei den „unteren“ Varianten schwächt sich das Wachstum ab 2020 weiter ab und tendiert 2025 gegen Null (vgl. Abbildung 22). Beim Vergleich der einzelnen Prognoseszenarien ist auffällig, dass die Varianten der Trendfortschreibung des Haushaltsbildungsverhaltens niedriger liegen als die Varianten mit konstanten Annahmen.

Der Trend besagt demnach, dass im Vergleich zum Jahr 2008 in Zukunft prozentual weniger Menschen dazu neigen in 1-Personen-Haushalten zu wohnen. Eine mögliche Erklärung hierfür kann in der Annäherung der Lebenserwartung zwischen Mann und Frau liegen. Dadurch entstehen weniger Witwenhaushalte oder es verkürzt sich zumindest die Existenzlänge dieser Haushaltsform. Für eine Unterstützung der Theorie müsste jedoch die Zahl der 2-Personenhaushalte in den Trendvarianten zwingend über denen der Varianten mit konstantem Haushaltsbildungsverhalten liegen.

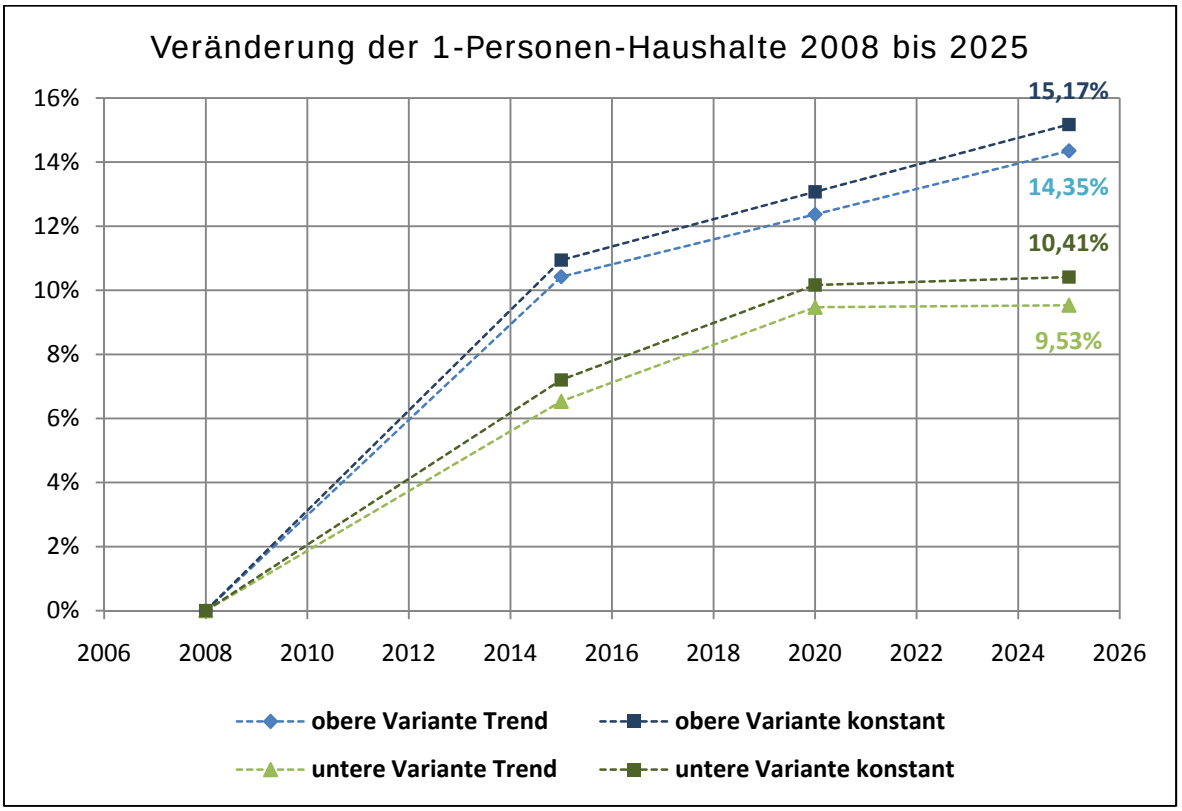


Abbildung 22 **Veränderung der 1-Personen-Haushalte 2008 bis 2005**
Daten: IT.NRW; INFOKOM GÜTERSLOH AÖR 2009; eigene Berechnungen

Fasst man auch hier die prognostizierte Entwicklung in absolute Zahlen, so kann man bei den 1-Personen-Haushalten bis 2025 von einer Zunahme von 210 bis 334 Einheiten ausgehen. Die weiteren nach Jahren und Zeiträumen differenzierten Werte lassen sich in Tabelle 9 ablesen.

Tabelle 9 **1-Personen-Haushalte 2008 - 2025 und Veränderung der Haushaltszahlen**
Daten: IT.NRW; INFOKOM GÜTERSLOH AÖR 2009; eigene Berechnungen

	1-Personen-Haushalte					Veränderung der Haushaltszahl			
	Obere Variante		Untere Variante			Obere Variante		Untere Variante	
	Trend	konstant	Trend	konstant		Trend	konstant	Trend	konstant
2008	2.199	2.199	2.199	2.198	**2008 bis 2015**	229	241	144	158
2015	2.428	2.439	2.343	2.356	**2015 bis 2020**	43	47	65	65
2020	2.471	2.486	2.407	2.421	**2020 bis 2025**	44	46	1	5
2025	2.514	2.533	2.408	2.427	**2008 bis 2025**	316	334	210	229

Entwicklung der 2-Personen-Haushalte

Die 2-Personen-Haushalte können von allen Haushaltsgrößen die stärksten Zuwächse verbuchen. So wird je nach Prognosevariante ein Anstieg der Haushaltszahlen von 15,5% bis 25,3% bis zum Jahr 2025 erwartet. Auch hier ist ein recht gleichläufiger Verlauf der Prognosevarianten zu erkennen. Die Prognosen der „oberen“ Bevölkerungsvariante verbuchen ihr stärkstes Wachstum zwischen 2008 und 2015. Die auf der „unteren“ Bevölkerungsvariante basierenden Haushaltsprognosen haben hingegen das stärkste Wachstum in der Phase zwischen 2015 und 2020.

Die zuvor für die 1-Personen-Haushalte aufgestellte Theorie – Angleichung der Lebenserwartung - zur Erklärung des Zurückbleibens der Trendvarianten hinter denen der statischen Annahmen kann durch die hier abgezeichneten Variantenverläufe untermauert werden. Wie in Abbildung 23 zu erkennen ist, liegen die Werte der Trendvariante klar über denen der konstanten Variante und lassen damit eine Gültigkeit der Annahme weiterhin zu.

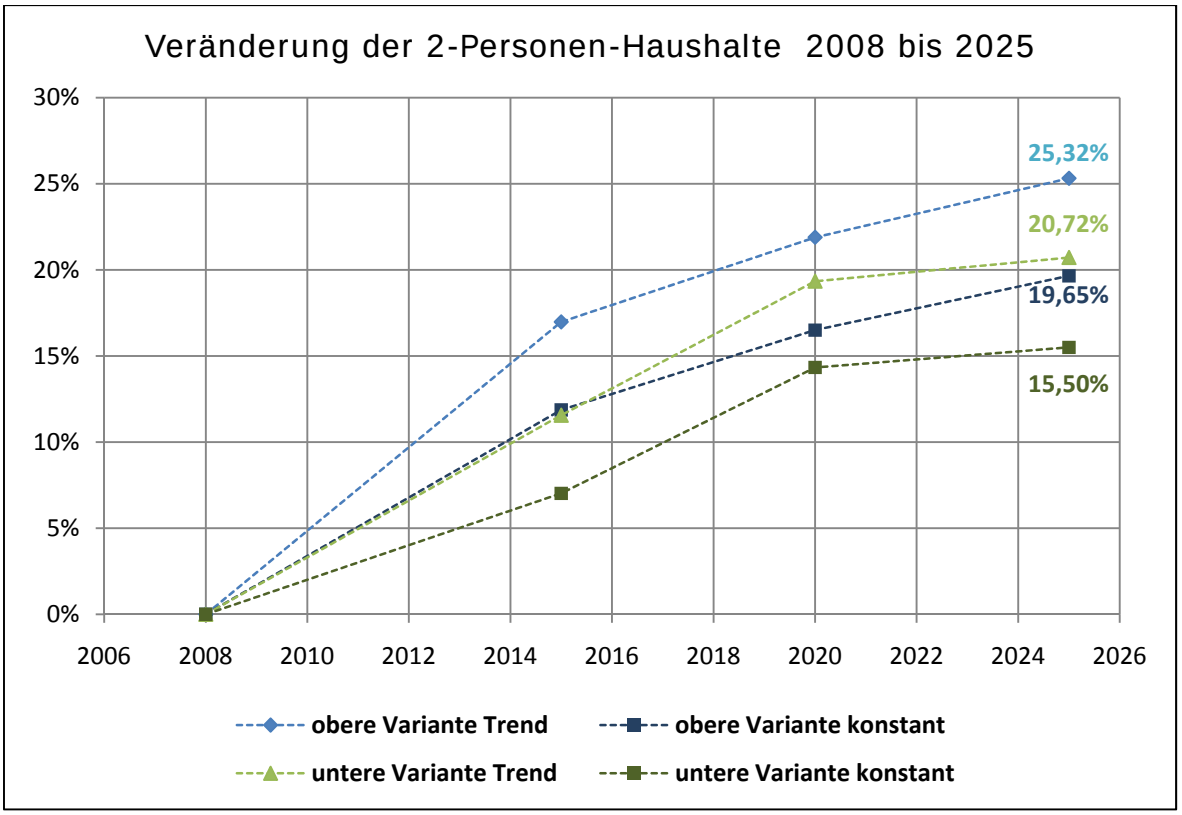


Abbildung 23 **Veränderung der 2-Personen-Haushalte 2008 bis 2025**
Daten: IT.NRW 2009[C]; INFOKOM GÜTERSLOH AÖR 2009; eigene Berechnungen

Die Zusammenfassung der prognostizierten Ergebnisse in absolute Zahlen besagt eine Zunahme der Haushaltszahlen und einen damit verbundenen zusätzlichen Wohnraumbedarf zwischen 363 und 594 bis zum Jahr 2025. Dies entspricht einer jährlichen Zuwachsrate von 0,9% bis 1,5%.

Tabelle 10 **2-Personen-Haushalte 2008-2025 und Veränderung der Haushaltszahlen**
Daten: IT.NRW 2009[C]; INFOKOM GÜTERSLOH AÖR 2009; eigene Berechnungen

	2-Personen-Haushalte					Veränderung der Haushaltszahl			
	Obere Variante		Untere Variante			Obere Variante		Untere Variante	
	Trend	konstant	Trend	konstant		Trend	konstant	Trend	konstant
2008	2.346	2.346	2.346	2.344	**2008 bis 2015**	398	278	271	165
2015	2.744	2.624	2.617	2.508	**2015 bis 2020**	115	109	182	171
2020	2.859	2.733	2.799	2.680	**2020 bis 2025**	80	74	32	27
2025	2.939	2.807	2.832	2.707	**2008 bis 2025**	594	461	486	363

Entwicklung der 3-Personen-Haushalte

Die verschiedenen Prognosevarianten für die 3-Personen-Haushalte geben einen sehr unterschiedlichen Verlauf der möglichen künftigen Entwicklung ab. Hier schwanken die Aussagen von einem weitergehenden Wachstum bis 2025 in Höhe von 3,7% im Szenario 1B bis zu einer Abnahme in Höhe von 4,1% (Szenario 2A).

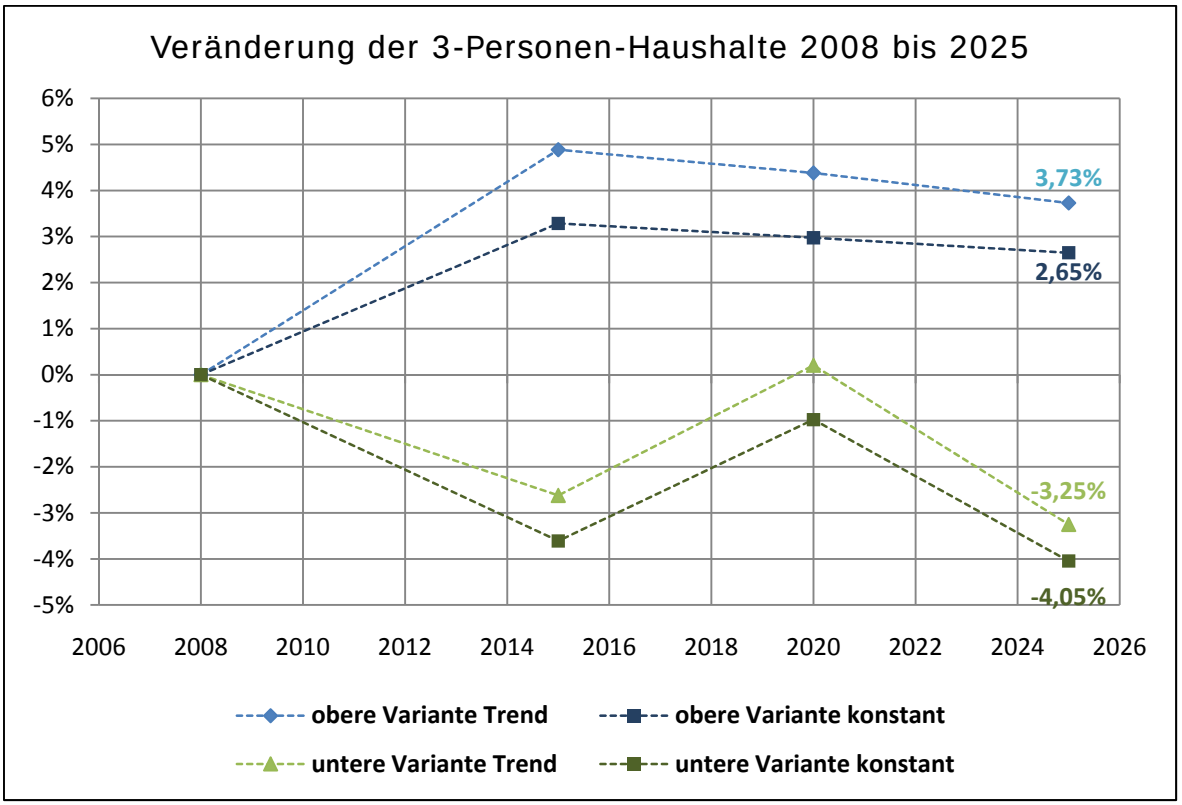


Abbildung 24 Veränderung der 3-Personen-Haushalte 2008 bis 2025
Daten: IT.NRW 2009[C]; INFOKOM GÜTERSLOH AÖR 2009; eigene Berechnungen

Weiterhin schwanken auch die unterschiedlichen Prognoseverläufe ganz erheblich. So prognostizieren die auf der „oberen“ Bevölkerungsvariante basierenden Vorausberechnungen eine weitere Zunahme der 3-Personen-Haushalte bis zum Jahr 2015 und von da an eine negative Entwicklung. Die auf der „unteren“ Bevölkerungsvariante basierenden Vorausberechnungen weisen bereits zwischen 2008 und 2015 eine rückläufige Entwicklung auf. Diese schwenkt allerdings zwischen 2015 und 2020 in ein leichtes Wachstum um bevor sie zwischen 2020 und 2025 abermals in eine negative Entwicklung umschlägt. Begründet werden kann der unstetige Verlauf unter anderem durch den so genannten „Welleneffekt“ der Bevölkerungsentwicklung, da die Nachfolgegenerationen der „Baby-Boom-Generation“ im Vergleich zu den davor oder danach liegenden Jahrgängen immer verhältnismäßig stark sind. Die zweite Nachfolgegeneration befindet

sich Mitte der 2010er Jahre in der Lebensphase der Familienbildung (KREISSPARKASSE KÖLN 2006:55) (vgl. Abbildung 14). Hieraus resultiert eine zwischenzeitliche Zunahme der 3-Personen-Haushalte. In den „oberen“ Varianten wird dieser Effekt wiederum durch klare Wanderungsgewinne retuschiert und ist somit nicht mehr ablesbar.

Entsprechend der vorangegangenen Beschreibung liegen auch die absoluten Zahlen teils im positiven, teils im negativen Bereich. Bis 2025 rechnet die „obere“ Trendvariante mit einem Anstieg der 3-Personen-Haushalte von 40 Einheiten. Die konstante „untere“ Variante rechnet hingegen mit einer Abnahme um 43 Haushalte. Weitere Werte zur Entwicklung der 3-Personen-Haushalte lassen sich der Tabelle 11 entnehmen.

Tabelle 11 **3-Personen-Haushalte 2008-2025 und Veränderung der Haushaltszahlen**
Daten: IT.NRW 2009[C]; INFOKOM GÜTERSLOH AÖR 2009; eigene Berechnungen

	3-Personen-Haushalte					**Veränderung der Haushaltszahl**			
	Obere Variante		Untere Variante			Obere Variante		Untere Variante	
	Trend	konstant	Trend	konstant		Trend	konstant	Trend	konstant
2008	1.068	1.068	1.068	1.068	**2008 bis 2015**	52	35	-28	-38
2015	1.120	1.103	1.040	1.027	**2015 bis 2020**	-5	-3	30	28
2020	1.115	1.100	1.070	1.055	**2020 bis 2025**	-7	-3	-37	-33
2025	1.108	1.097	1.034	1.022	**2008 bis 2025**	40	28	-35	-43

Entwicklung der 4- und mehr Personen-Haushalte

Die Gruppe der 4- und mehr Personen-Haushalte hat die größten Verluste zu beklagen. So wird prognostiziert, dass die Haushaltszahl zwischen 2008 und 2025 zwischen 4,9% und 16,1% zurückgehen wird. Hier machen sich die immer schwächer werdenden Elterngenerationen stark bemerkbar. Auch die Tendenz zu weniger Kinder führt zusätzlich zu einer Abnahme dieser Haushaltsgruppe, so dass ein Großteil der neu gebildeten Familien lediglich ein Kind haben wird. Auch die Pluralisierung der Lebensformen, z.B. durch allein erziehende Mütter oder Väter trägt zu einer Abnahme der 4 und mehr Personen-Haushalte bei. Der Entwicklungsverlauf ähnelt in Teilen dem der 3-Personen-Haushalte. So verbuchen die „unteren" Haushaltsprognosen auch hier zwischen 2015 und 2020 eine Phase des leichten Zuwachses, der ebenfalls auf den Welleneffekt der „Baby-Boom-Generation" zurück zu führen ist. Die oberen Varianten zeichnen hingegen einen stetigen negativen Verlauf ab.

Bei der Betrachtung der Trend- und konstanten Varianten ist festzustellen, dass die konstanten Prognosen weit über denen der Trendvarianten liegen. Hieran lässt sich bei der Haushaltsbildung eine klare Tendenz zu kleineren Haushalten feststellen.

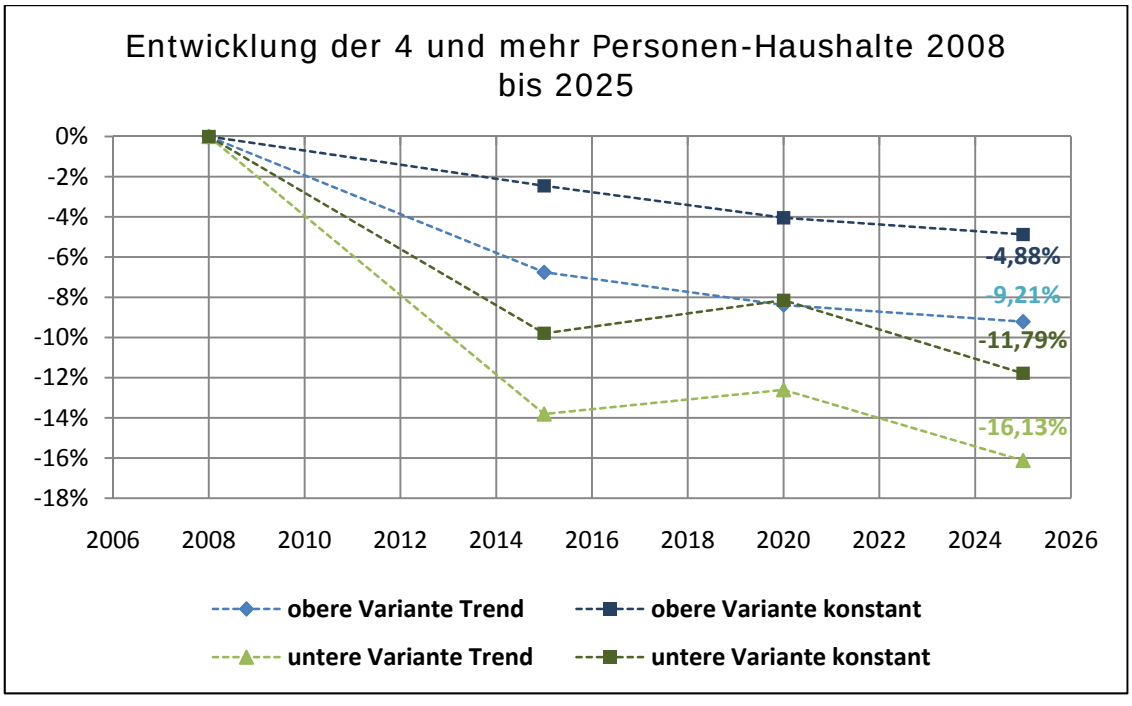


Abbildung 25 **Veränderung der 4- und mehr-Personen-Haushalte 2008 bis 2025**
Daten: IT.NRW 2009[C]; INFOKOM GÜTERSLOH AÖR 2009; eigene Berechnungen

Quantifiziert man die prognostizierte Entwicklung, so ist eine Abnahme der 4 und mehr Personen-Haushalte und damit auch des entsprechenden Wohnraumbedarfs von 72 bis 239 Einheiten zu verbuchen. Weitere Werte lassen sich Tabelle 12 entnehmen.

Tabelle 12 **4 und mehr Personen-Haushalte 2008 - 2025 und Entwicklung der Haushaltszahlen**
Daten: IT.NRW; INFOKOM GÜTERSLOH AÖR 2009; eigene Berechnungen

	4 und mehr Personen-Haushalte					**Veränderung der Haushaltszahl**			
	Obere Variante		Untere Variante			Obere Variante		Untere Variante	
	Trend	konstant	Trend	konstant		Trend	konstant	Trend	konstant
2008	1.479	1.479	1.479	1.475	**2008 bis 2015**	-100	-36	-204	-144
2015	1.379	1.443	1.275	1.330	**2015 bis 2020**	-24	-23	18	24
2020	1.355	1.419	1.293	1.355	**2020 bis 2025**	-12	-12	-52	-54
2025	1.343	1.407	1.241	1.301	**2008 bis 2025**	-136	-72	-239	-174

7.6 Resultierender Wohnungsbedarf bis 2025

Im Rahmen dieser Untersuchung wird davon ausgegangen, dass jeder der ermittelten Haushalte genau eine Wohnung im Gemeindegebiet von Herzebrock-Clarholz nachfragt. Somit kann der Zuwachs an Haushalten gleichzeitig als zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten angesetzt werden. Für die Gesamtentwicklung bedeutet dies eine Zunahme des Wohnungsbedarfs von 823 Wohneinheiten in der „oberen“ Trend-Variante und bis zu 365 Wohneinheiten in der „unteren“ konstanten Variante. Bei der Umrechnung der Haushaltszahlen in den Wohnungsbedarf kann im Rahmen dieser Untersuchung keine Berücksichtigung der Haushaltsgrößen erfolgen. Diese können lediglich bei späteren Strategien für die qualitative Entwicklung von neuem Wohnraum berücksichtigt werden. In Tabelle 13 findet sich nochmals eine Aufstellung des künftig zu erwartenden Wohnungsbedarfs differenziert nach einzelnen Prognosevarianten und Zeiträumen.

Tabelle 13 **Resultierender Wohnungsbedarf bis 2025**
Daten: eigene Berechnungen

	Wohnungsbedarf					Veränderung des Wohnungsbedarfs			
	Obere Variante		Untere Variante			Obere Variante		Untere Variante	
	Trend	konstant	Trend	konstant		Trend	konstant	Trend	konstant
2008	7.082	7.082	7.082	7.082	**2008 bis 2015**	590	518	193	130
2015	7.672	7.599	7.274	7.211	**2015 bis 2020**	128	129	295	289
2020	7.800	7.728	7.570	7.500	**2020 bis 2025**	105	104	-55	-54
2025	**7.905**	**7.832**	**7.514**	**7.446**	**2008 bis 2025**	**823**	**751**	**433**	**365**

7.7 Zwischenfazit

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz war lange Zeit durch ein stetiges Wachstum geprägt. In den letzen Jahren kam es jedoch mehr und mehr zu einer Abschwächung der Entwicklungsdynamik, wobei in den Jahren 2007 und 2008 sogar eine leichte Schrumpfung verbucht werden musste. Ob sich hieraus ein langfristiger Trend ergibt oder ob es sich nur um eine kurzfristige Entwicklung handelt bleibt zu beobachten. Die verfügbaren Bevölkerungsprognosen zeigen ein sehr uneinheitliches Bild. Während die Bertelsmann Stiftung für die Zukunft eine kontinuierliche Bevölkerungsschrumpfung voraussagt, erstellt die Prognose der Pro Wirtschaft GT GmbH einen recht breiten Entwicklungskorridor durch zwei Prognosevarianten. So prognostiziert die „obere“ Variante ein stetiges Wachstum von insgesamt 4,9% bis 2025, während die „untere“ Prognosevariante ab den 2020er Jahren eine leichte Schrumpfung voraussagt und 2025 0,8% unter dem Wert von 2008 liegt.

Bei der künftigen Entwicklung der Haushaltszahlen zeigt sich hingegen ein klareres Bild. Egal auf welche Variante der Modellrechnung man aufbaut, alle prognostizieren eine positive Entwicklung der Haushaltszahlen. Die vorausgesagte Zunahme der Haushalte schwankt je nach Szenario zwischen 365 bis 823 Einheiten bis 2025. Dabei wird das Wachstum fast vollständig durch die Zunahme der kleinen Haushalte getragen. Die Haushaltszunahme führt gleichzeitig zum Bedarf neuer Wohneinheiten. Hier gilt es sich auf die strukturelle Verschiebung innerhalb der Haushaltsgrößen einzustellen und die neuen Wohneinheiten auf diese Situation anzupassen.

8 Potenziale der Innenentwicklung und Baulandreserven

Bei den zuvor prognostizierten Entwicklungen der Haushaltszahlen wird auch in Zukunft eine zahlenmäßige Erweiterung des Wohnungsbestandes erforderlich sein. Dabei müssen vor allem Wohneinheiten für kleine Haushalte geschaffen werden. Bei der Realisierung der Bestandserweiterung gilt es, den Leitgedanken einer nachhaltigen Entwicklung anzunehmen. Hierfür muss vor allem die Verlagerung der Entwicklungsaktivitäten vom Außenbereich zum Innenbereich im Fokus stehen (KÖTTER 2009:133). Dafür bedarf es einer effizienten Nutzung aller mobilisierbaren Potenziale der Innenentwicklung die für die Umsetzung einer kompakten und effizienten Siedlungsstruktur zur Verfügung stehen. So müssen vor der Ausweisung von neuem nicht integriertem Bauland diese Potenziale bestimmt und auf ihre Leistungsfähigkeit für die künftige Bedarfsbefriedigung geprüft werden. Hierbei ergeben sich zwei konkrete Potenzialgruppen. Zum einen sind dies

- **Potenziale durch die Nutzungsoptimierung des Wohngebäudebestands**

  und zum anderen

- **Flächenpotenziale für Wohnbauzwecke.**

Diese sollen im Folgenden bestimmt, quantifiziert und nach Möglichkeit qualifiziert werden.

Weiterhin erfolgt in diesem Zusammenhang auch die Aufnahme der bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen **Wohnbaulandreserven**, auch wenn diese teilweise nicht als Innenentwicklung zu bezeichnen sind, sondern eher einer typischen Siedlungsflächenerweiterung entsprechen. Die Einbeziehung dieser Flächen erscheint im Rahmen dieser Untersuchung jedoch als sinnvoll, da eine Realisierung dieser Flächen aufgrund ihres fortgeschrittenen Planungsstandes als recht wahrscheinlich eingestuft werden kann.

8.1 Potenziale durch Nutzungsoptimierung des Wohngebäudebestands

Der Wohngebäudebestand bietet im Wesentlichen zwei konkrete Optimierungspotenziale. Diese ergeben sich zum einen aus den Wiedernutzungspotenzialen leer stehender und damit ungenutzter Wohngebäude und zum anderen aus der Nutzungsoptimierung des bewohnten Gebäudebestandes.

Als wieder nutzbarer Leerstand können nur Gebäude gewertet werden, die als struktureller Leerstand am Wohnungsmarkt auftreten. Diese definieren sich hauptsächlich über eine

erhöhte Verweildauer im Wohnungsmarkt und grenzen sich dadurch von der üblichen Fluktuationsreserve ab. Die Fluktuationsreserve fasst dabei die Gebäude auf dem Markt zusammen, die kurzzeitig auf einen geeigneten Käufer oder Mieter warten. Eine normale Verweildauer am Markt wird dabei mit bis zu 3 Monaten angegeben (MÄNDLE & GALONSKA 1997:536). Gebäude die sich länger auf dem Markt befinden können somit als struktureller Leerstand definiert werden. Das BBSR setzt im Rahmen seiner Raumordnungsprognose eine Quote von 3% bis 4% des Gebäudebestandes für die Fluktuationsreserve an. Das INSTITUT FÜR LANDES- UND STADTENTWICKLUNGSFORSCHUNG UND BAUWESEN DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (ILS NRW 2005:43) berücksichtigt diese in ihren Modellen mit 3%. Oftmals wird über diese Quote auch eine methodische Fehlerkorrektur vorgenommen.

Das zweite Potenzial des Gebäudebestands ergibt sich aus der Nutzungsoptimierung des bewohnten Wohnraums. Dieses besteht vor allem bei den so genannten Konsolidierungshaushalten. Haushalte der Konsolidierungsphase zeichnen sich durch eine bereits erfolgte personelle Verkleinerung des vormaligen Familienhaushaltes aus. Dies geschieht in der Regel durch den Auszug der Kinder aus der elterlichen Wohnung (BBSR 2009:42). Mit dem Auszug der Kinder verändert sich zwar die nominelle Haushaltsgröße, der Wohnflächenkonsum bleibt jedoch in vielen Fällen gleich. Demnach weisen Konsolidierungshaushalte einen weit überdurchschnittlichen Wohnflächenkonsum auf (BBSR 2009:47). Somit ergeben sich durch bauliche Eingriffe und die Splittung der zumeist großen Wohneinheiten nutzbare Potenziale für die Anpassung bestehender und Schaffung neuer Wohneinheiten.

Für beide Kategorien bietet sich die Möglichkeit einer Quantifizierung durch die Analyse und Verknüpfung der soziodemographischen Einwohnerdaten sowie den Bestandskartierungen der automatisierten Liegenschaftskarte an. Das Verfahren bietet neben einer allgemeinen Quantifizierung auch die Möglichkeit einer räumlichen Auflösung der betroffenen Gebäude. Dies geschieht im Rahmen der vorliegenden Arbeit zum einen durch die Aufschlüsselung der Ergebnisse nach Raumtypen (Innenbereich Herzebrock, Innenbereich Clarholz, Außenbereich) und zum anderen über eine nach Wohnquartieren gegliederte Visualisierung.[8]

[8] Bei der kleinräumigen Betrachtung der Leerstände können für den Zentralbereich von Herzebrock keine Aussagen getroffen werden, da hierin ein Großteil der Gebäude mit Wohnnutzung sowie einer zusätzlichen Handels- oder Dienstleistungsnutzung deklariert sind aber in ihre reellen Nutzung keine Wohnnutzung beinhalten.

Wohngebäudeleerstand

Für die Ermittlung des Leerstandes werden alle als Wohngebäude deklarierten Gebäude der automatisierten Liegenschaftskarte ermittelt, in denen keine Einwohner gemeldet sind. Bei dem gewählten methodischen Verfahren kann lediglich eine Auflösung bis auf die Gebäudeebene erfolgen. Demnach sind einzelne leer stehende Wohnungen nicht zu bestimmen.

Die mittels des räumlich-statistisch Verfahren ermittelten Leerständsdaten konnten hinsichtlich ihrer Qualität im Rahmen dieser Untersuchung nicht näher überprüft werden. Es empfiehlt sich daher, eine weitergehende Prüfung der Leerstandssituation durch ergänzende Verfahren wie eine Ortsbegehung oder Eigentümerbefragungen durchzuführen.

Für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz kann über das vorgestellte Verfahren ein Wohngebäudeleerstand von 241 Einheiten ermittelt werden, dieser verteilt sich mit 100 Gebäuden auf Herzebrock, 40 Gebäuden auf Clarholz und 101 Gebäuden auf den Außenbereich. Ein Teil dieses Leerstandes ist als Fluktuationsreserve Bestandteil des normalen Immobilienmarktes und gibt demnach keine Potenziale frei. Im Rahmen dieser Untersuchung wird für die Innenbereiche eine Fluktuationsreserve von 3% und für den Außenbereich von 4% des gesamten Wohngebäudebestandes angesetzt; inbegriffen ist bereits eine methodische Korrekturquote, die mögliche methodische Fehler abdeckt. Für den Außenbereich wird ein höherer Wert veranschlagt, da aus der Erarbeitung heraus angenommen wird, dass hier die methodischen Fehler stärker in Erscheinung treten als im Innenbereich.

Unter der Berücksichtigung der zuvor definierten Fluktuationsreserven ergibt sich für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ein struktureller Leerstand und damit ein Wiedernutzungspotenzial von 102 Einheiten. Diese verteilen sich dispers auf die einzelnen Gebietstypen. So weist der Außenbereich mit 52 Wohngebäuden das größte Wiedernutzungspotenzial auf. Im Innenbereich von Herzebrock können 44 Wohngebäude bestimmt werden und im Innenbereich von Clarholz lediglich 6 Wohngebäude. Damit liegt der strukturelle Leerstand in Clarholz mit 0,6% des Wohngebäudebestandes am niedrigsten, während Herzebrock (2,3%) und der Außenbereich (4,2%) wesentlich höhere Werte zu verbuchen haben (vgl. Tabelle 14). Insgesamt lässt sich festhalten, dass besonders im Außenbereich und in Herzebrock durchaus hohe Leerstandswerte vorzufinden sind.

Entsprechend der teils recht hohen Leerstandswerte ist eine weiterführenden und detaillierten Untersuchung des Wohngebäudeleerstandes in der Kommune zu empfehlen.

Durch die Mobilisierung der nach räumlich-statistischer Analyse strukturell leerstehenden 102 Wohngebäude ergibt sich ein bemerkenswertes Wohnungspotenzial. Bei einer Realisierung von 1,5 Wohneinheiten je Haus können insgesamt 153 neu nutzbare Wohneinheiten gewonnen werden.

Tabelle 14 **Wohngebäudeleerstand nach GIS-Analyse**
Daten: ALK, Stand: 22. Juni 2009; Kommunales Melderegister, Stand 20. Mai 2009

Gebietstyp	Innenbereich Herzebrock	Innenbereich Clarholz	Außenbereich
Wohngebäudebestand	1.870	1.117	1.229
Leerstehende Wohngebäude	100 (5,34%)	40 (3,58%)	101 (8,21%)
Fluktuationsreserve	-56 (3%)	-34 (3%)	-49 (4%)
Verbleibender Leerstand	44 (2,34%)	6 (0,58%)	52 (4,21%)
Wiedernutzbare Wohngebäude gesamt	**102 Wohngebäude**		
Realisierbare Wohneinheiten	**153 Wohnungen**		

Bei der kleinräumigen Betrachtung der Leerstände lässt sich für den Herzebrocker Innenbereich eine räumliche Konzentration entlang der Haupterschließungsstraßen feststellen. Dabei treten besonders die Gildestraße und die Wagenfeldstraße in Erscheinung (vgl. Abbildung 26). Bei beiden Lagen kann von einer erhöhten Emissionsbelastung durch den Verkehr ausgegangen werden, was wiederum Rückschlüsse auf die Gründe für den Leerstand zulässt. Für die eingeteilten Wohnquartiere können Leerstandsquoten von bis zu 25% ermittelt werden. Hinzu kommt ein Konzentrationsgebiet im nordöstlich gelegenen Bereich der Schnittstelle B 64 und Weißes Venn/Meerwiesenstraße, auch hier erscheint die Verkehrsbelastung als eine mögliche Ursache.

Für Clarholz lässt sich lediglich ein kleiner Bereich entlang der B 64 und entlang der Marienfelder Straße als Konzentrationspunkt definieren, wenngleich die Leerstandsquoten mit maximal 15% wesentlich niedriger liegen (vgl. Abbildung 27). Die erhöhte Zahl der Leerstände im Neubaugebiet im Osten resultiert lediglich aus datentechnischen Gründen. So sind neu geschaffene Gebäude zwar bereits in der automatisierten Liegenschaftskarte eingetragen, die entsprechenden Personen jedoch noch nicht beim Meldeamt unter dieser

Adresse gemeldet. Bei der räumlichen Auflösung der Leerstände gilt es zu beachten, dass hierbei keine Fehlerkorrektur über einen prozentuellen Abschlag erfolgen kann. Demnach sollte die räumliche Darstellung in erster Linie dazu dienen, mögliche Problemgebiete zu identifizieren und im weiteren einer detaillierteren Untersuchung zu unterziehen.

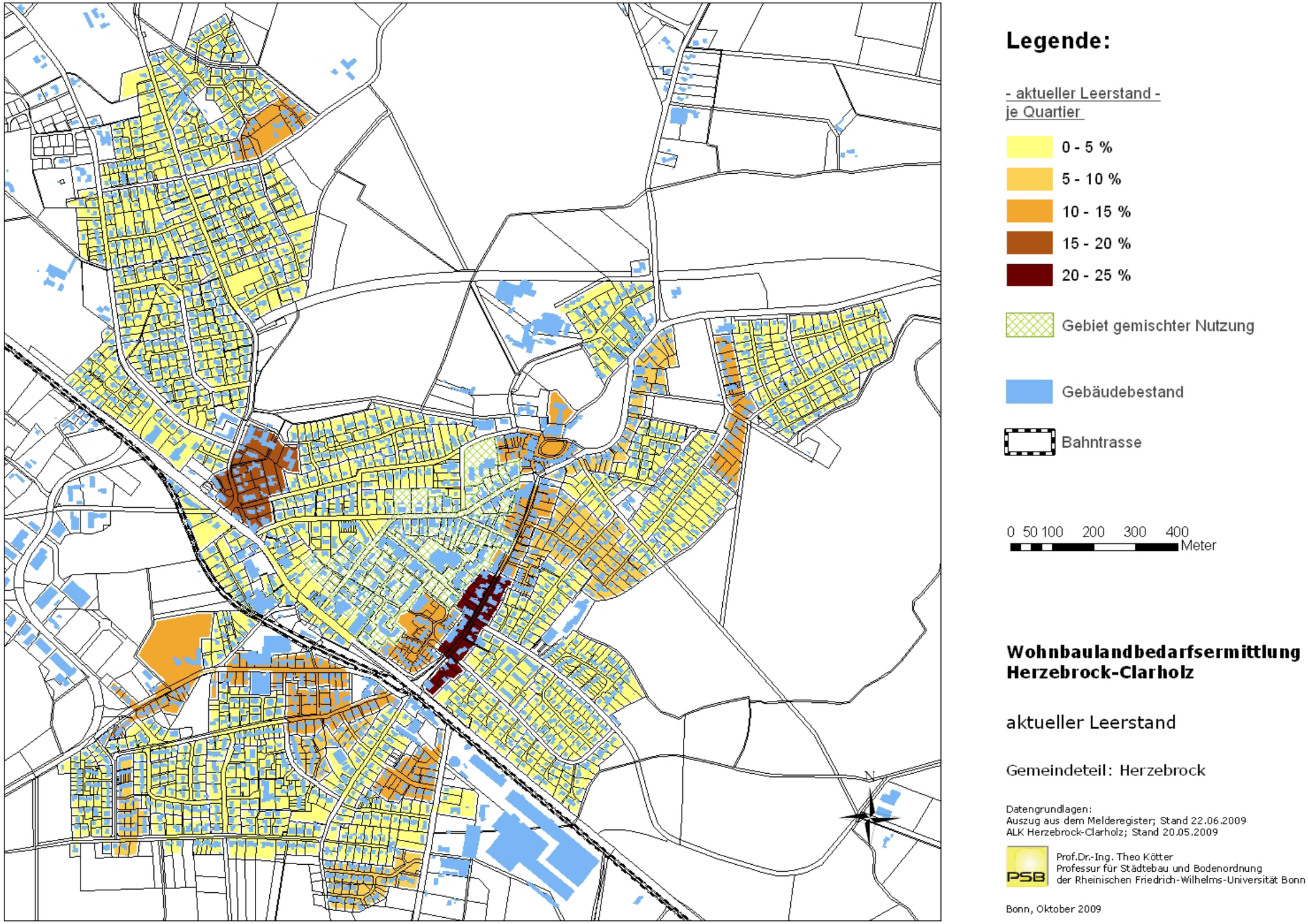


Abbildung 26 **Wohngebäudeleerstand Herzebrock**
Daten: ALK Herzebrock-Clarholz, Stand: 22. Juni 2009; Melderegister Herzebrock-Clarholz, Stand 20. Mai 2009

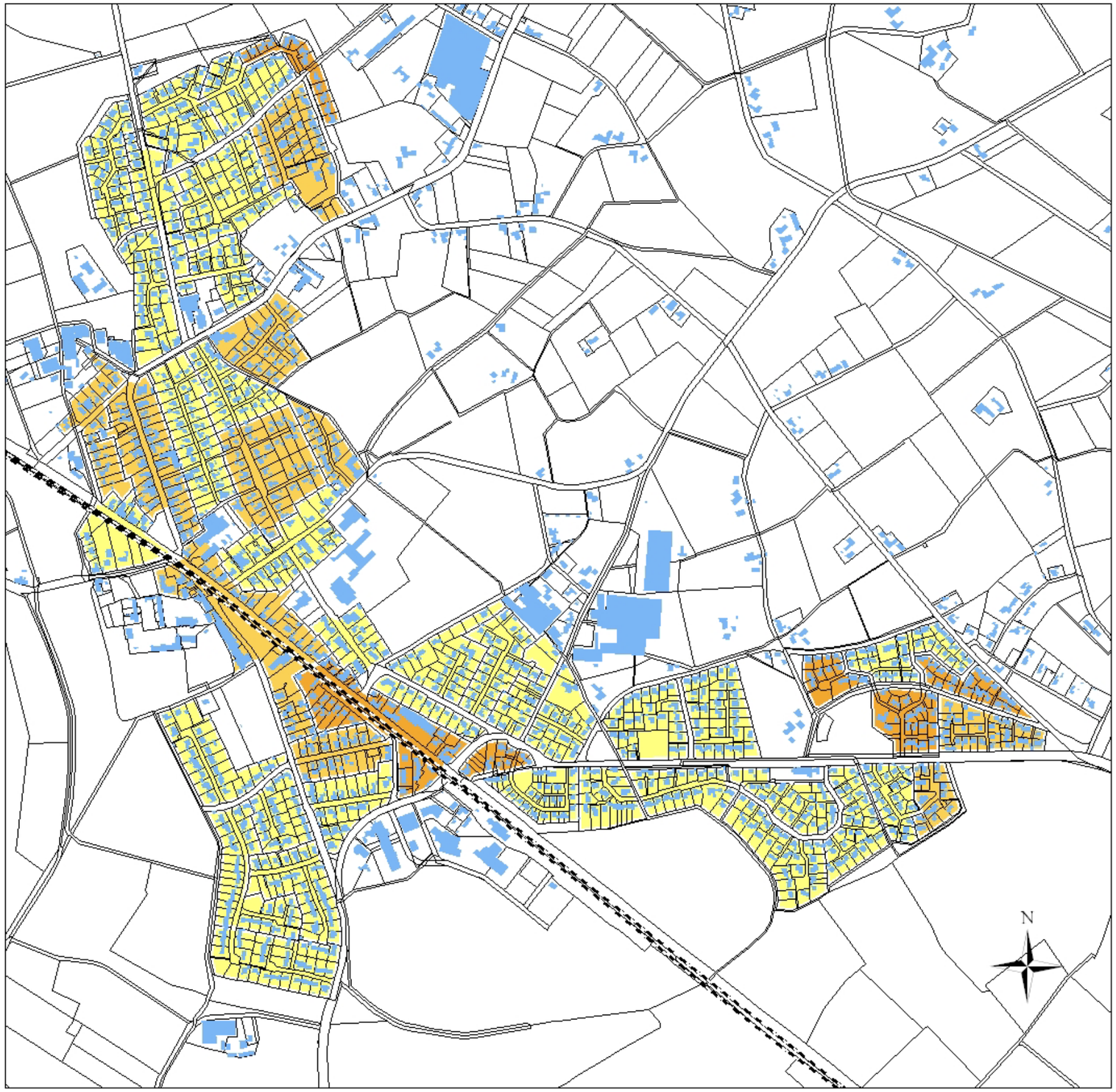


Abbildung 27 **Wohngebäudeleerstand Clarholz**
Daten: ALK Herzebrock-Clarholz, Stand: 22. Juni 2009; Melderegister Herzebrock-Clarholz, Stand 20. Mai 2009

Nutzungsoptimierung genutzter Wohngebäude

Für die Ermittlung der Konsolidierungshaushalte werden alle als Wohngebäude deklarierten Gebäude ermittelt, in denen lediglich Personen zwischen 55 und 70 Jahren wohnen. Bewohner von Konsolidierungshaushalten weisen in der Regel genau dieses Alter auf. Gleichzeitig schließt diese Definition Familienhaushalte und junge Haushalte aufgrund der Altersuntergrenze aus. Seniorenhaushalte werden aufgrund der Altersobergrenze ebenfalls ausgeschlossen. Somit können neben den Konsolidierungshaushalten lediglich noch Haushalte in die definierte Kategorie fallen, die von vornherein keine Kinder im Haushalt hatten. Da jedoch im angewendeten Verfahren ganze Gebäude (zumeist Einfamilienhäuser) ermittelt werden, besteht auch bei diesen Haushalten das besagte Optimierungspotenzial.

Für Herzebrock-Clarholz können auf die beschriebene Weise 231 Wohngebäude mit Optimierungspotenzial identifiziert werden. Dabei verteilen sich die ermittelten Wohngebäude mit 118 Einheiten auf Herzebrock, mit 63 Einheiten auf Clarholz und mit 50 Einheiten auf den Außenbereich. In Herzebrock liegt der Anteil dieser Wohngebäude am Gesamtbestand mit 6,3% am höchsten und wird von Clarholz mit 5,6% gefolgt. Der Außenbereich kann den geringsten Anteil von 4,1% des Wohngebäudebestandes verbuchen. Eine mögliche Erklärung für das „gute“ Abschneiden des Außenbereichs kann in den im ländlichen Raum noch öfter vorzufindenden traditionellen Lebensformen liegen. Damit ließe sich ein häufigeres Vorkommen von Wohngebäuden mit Mehrgenerationennutzung erklären.

Tabelle 15 **Optimierungspotenzial in Herzebrock-Clarholz**
Daten: eigene Berechnung

Gebietstyp	Innenbereich Herzebrock	Innenbereich Clarholz	Außenbereich
Wohngebäudebestand	1.870	1.117	1.229
Wohngebäude mit Optimierungspotenzial	118 (6,31%)	63 (5,64%)	50 (4,10%)

Es ist anzunehmen, dass die räumliche Ausdifferenzierung der Konsolidierungshaushalte zu einem großen Teil vom Baualter der entsprechenden Wohnsiedlungen abhängt. Oftmals werden neu geschaffene Wohnbaugebiete mit Ein- und Zweifamilienhausstruktur von Personen in der Familiengründungsphase bezogen. Demnach kommt es auch zu einer zeitlichen Konzentration der Haushaltskonsolidierungen in entsprechenden Gebieten.

Gedämpft werden kann dieser Effekt durch einen vorzeitigen Austausch der Bevölkerung. Folgt man diesem Ansatz, so müssten derzeit Gebiete der 1960er und 1970er Jahre die höchsten Konzentrationen von Konsolidierungshaushalten aufweisen.

Für Herzebrock lassen sich zwei Konzentrationsgebiete der ermittelten Gebäude identifizieren. Zum einen im nördlichen Siedlungsgebiet im Bereich der Straße Weißes Venn und Sandstraße und zum anderen in einem Gebiet im östlichen Siedlungsteil entlang der Straße Hovesaat. Die maximale Höhe des Optimierungspotenzials liegt mit 21 bis 22% der Gebäude im unteren Teil des Weißen Venns aber auch andere kleinere Gebiet im Südosten und Norden von Herzebrock weisen Anteile von bis zu 20% auf (vgl. Abbildung 28). Die Optimierungspotenziale in Clarholz liegen auf einem ähnlichen Niveau. In Clarholz ist hingegen ein größeres Konzentrationsgebiet zu definieren. Dieses befindet sich im östlichen Siedlungsteil im Wohngebiet um den Brahmsweg. Hier kommen ebenfalls bis zu 20% der Wohngebäude für eine Bestandsoptimierung in Frage (vgl. Abbildung 29).
Für Clarholz bietet sich die Möglichkeit eines Abgleichs der ermittelten Optimierungspotenziale mit den Baualtersklassen der einzelnen Wohngebiete.[9] Hierdurch ermöglicht sich eine Überprüfung des Untersuchungsansatzes. Wie erwartet, definiert die Baualterskartierung das Konzentrationsgebiet um den Brahmsweg auf einen Errichtungszeitraum in den 1960er bis 1970er Jahren. Auch die restlichen Gebiete dieser Gebäudealtersklasse weisen einen leicht erhöhten Wert auf. In den anderen Gebieten dieser Baualtersklasse können hingegen keine konkreten Zusammenhänge beobachtet werden. Möglicherweise bedarf es einer feingliedrigeren Skalierung der Darstellung (vgl. Abbildung 29).

[9] Die Kartierung der Baualtersklassen erfolgte als Bestandteil einer sich in der Durchführung befindlichen Rahmenplanung für den Ortsteil Clarholz.

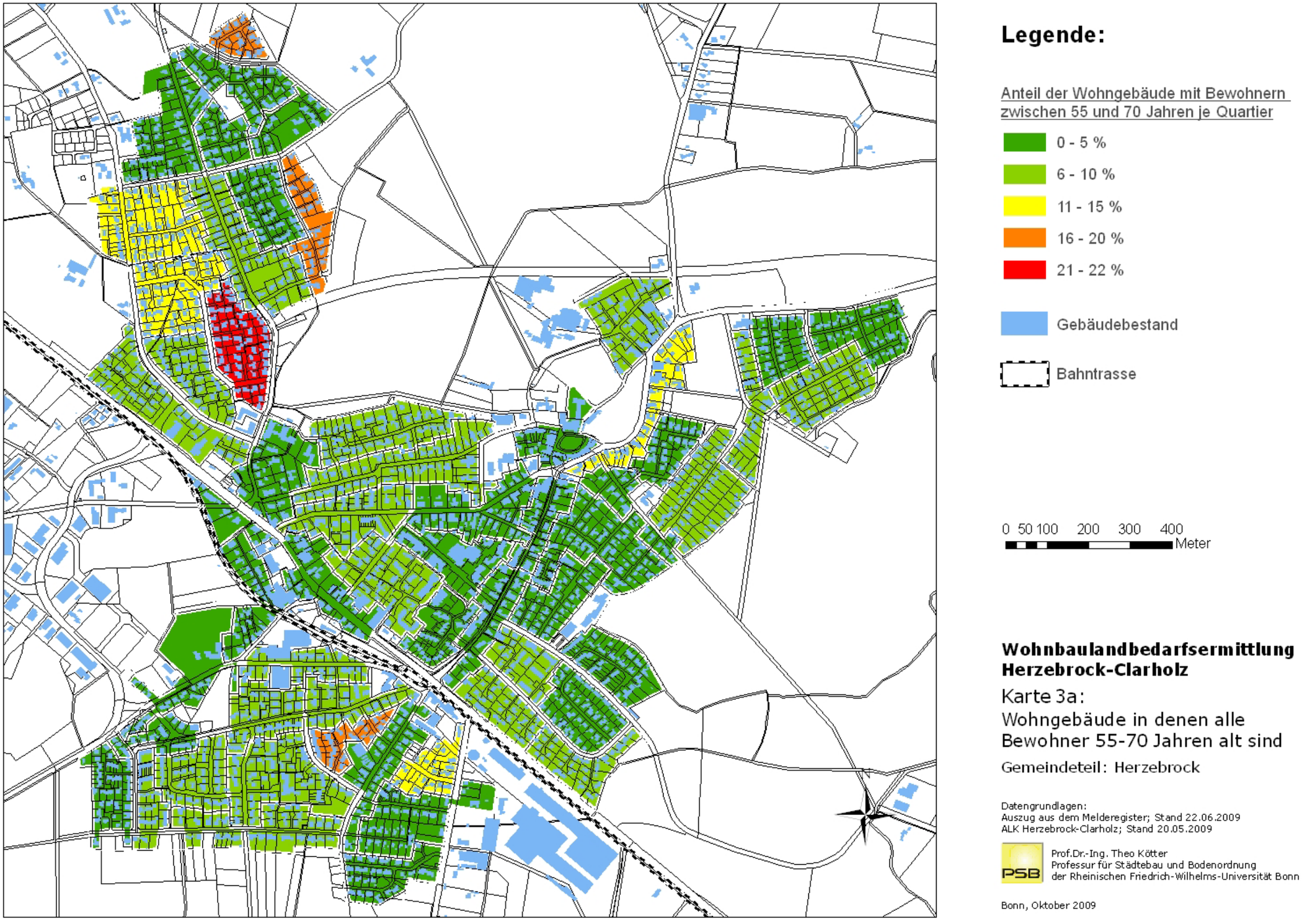


Abbildung 28 **Bestandsoptimierungspotenziale Herzebrock**
Daten: ALK Herzebrock-Clarholz, Stand: 22. Juni 2009; Melderegister Herzebrock-Clarholz, Stand 20. Mai 2009

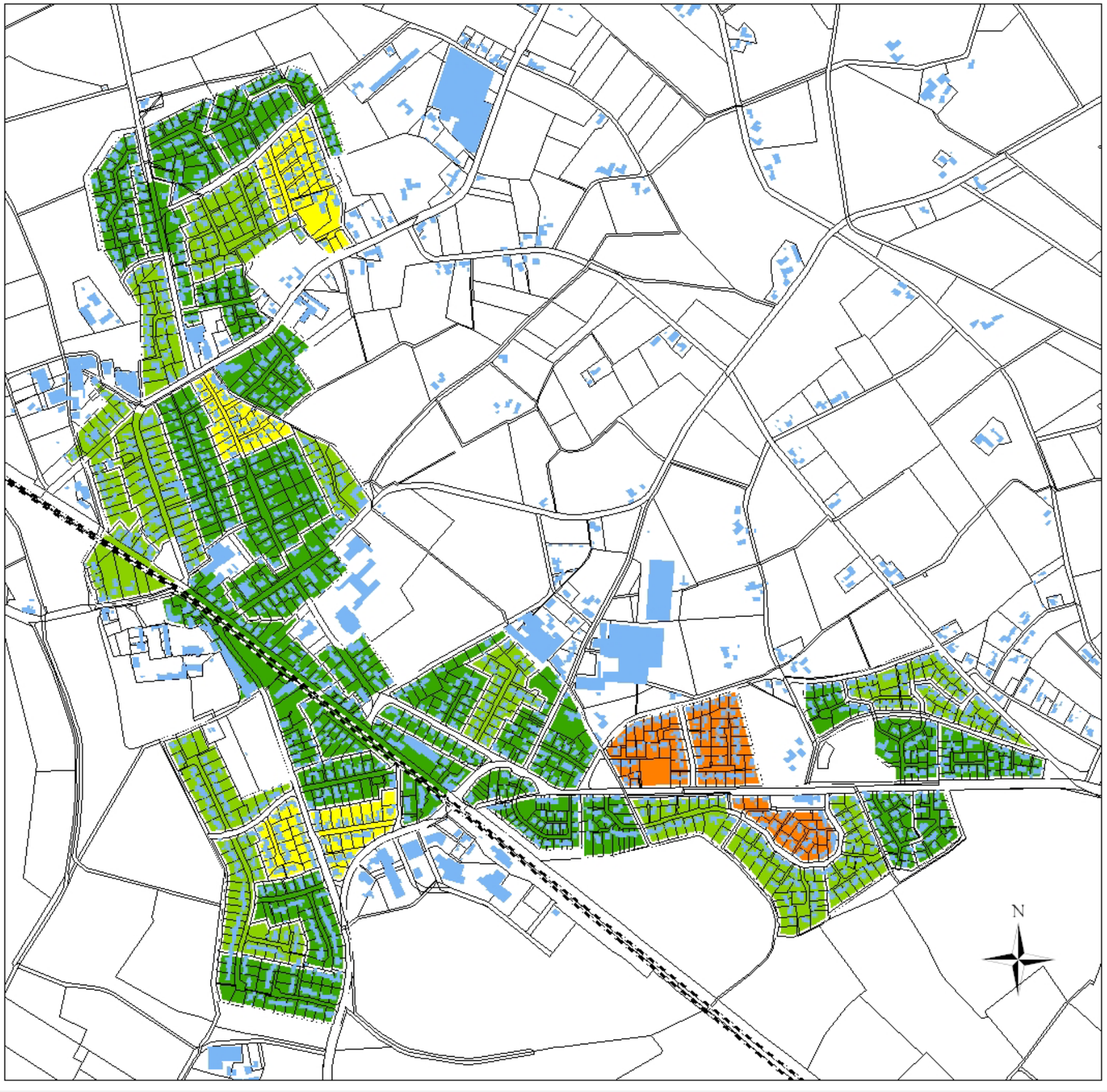


Abbildung 29 **Bestandsoptimierungspotenziale Clarholz**
Daten: ALK Herzebrock-Clarholz, Stand: 22. Juni 2009; Melderegister Herzebrock-Clarholz, Stand 20. Mai 2009

Das wesentliche Potenzial der Nutzungsoptimierung ergibt sich durch die mögliche Aufteilung zu groß dimensionierter Wohneinheiten. Dies kann durch eine gleichteilige Splittung der Wohneinheit erfolgen (z.B. auf Etagenebene) oder durch die Abtrennung kleinerer Einliegerwohnungen. Hieraus ergeben sich zwei wesentliche Effekte:

- eine Verkleinerung der zuvor bestehenden Wohneinheit
- die zusätzliche Schaffung neuer Wohneinheiten.

Weiterhin bieten sich die Möglichkeiten einer qualitativen Verbesserung der Bestandswohnungen und die Schaffung von alten- und seniorenfreundlichen Wohneinheiten. Die so entstehenden Wohnungen haben zusätzlich den Vorteil in einer zumeist gut integrierten Lage lokalisiert zu sein und könnten auch weniger mobilen Menschen gute Versorgungsmöglichkeiten bieten.

Für die Mobilisierung dieser Potenziale treten im Wesentlichen zwei Hemmnisse auf. Diese sind zum einen die mit dem Umbau verbundenen Kosten, des weiteren stellt der bauliche Eingriff in die eigene Wohnung für viele Personen eine große Hemmschwelle dar (LBS-RESEARCH 2006:31). Laut einer Studie der LBS-RESEARCH (2006:25) besteht jedoch bei ca. 34% der über 50-jährigen die Motivation, ihren Wohnungsbestand in Zukunft baulich zu optimieren. Diese Zahl besagt freilich noch nicht die Bereitschaft zu einer gleichzeitigen Wohnungsverkleinerung oder zur Schaffung neuer Wohneinheiten. Hier gilt es verschiedene Strategien zu entwickeln, die dabei helfen die bestehenden Potenziale zu mobilisieren und zu nutzen.

Eine Möglichkeit zur Erhöhung der Potenzialmobilisierung besteht im vorübergehenden Freizug der potenzialbildenden Wohngebäude. Dabei bedarf es jedoch einer gewissen Mobilität der Bewohner. Die Umzugsbereitschaft und Mobilität älterer Menschen wird jedoch oft als recht niedrig eingeschätzt. Häufig fällt in diesem Zusammenhang der Satz: *„Einen alten Baum verpflanzt man nicht!“*. Verschiedene empirische Untersuchungen der letzten Jahre haben hingegen gezeigt, dass die tatsächliche Mobilität älterer Menschen wesentlich höher ist als angenommen (LBS-RESEARCH 2006:24ff.; INWIS GMBH 2004:24ff.). Auch im Rahmen der eigenen primärstatistischen Haushaltsbefragung wurde die Mobilität der Haushaltsvorstände abgefragt. Dabei konnte ein signifikanter Zusammenhang zwischen dem Alter der Befragten und der Umzugsbereitschaft festgestellt werden. Durch das höhere Alter der Befragten sinkt die Umzugsbereitschaft zwar, jedoch ist diese für die Altersgruppe zwischen 55 und 70 Jahren immer noch recht hoch. 52% der befragten Haushaltsvorstände im Alter zwischen 55 und 70 Jahren können sich demnach

vorstellen in Zukunft noch einmal umzuziehen, hierbei antworteten jeweils 26% der Befragten mit „ja“ und 26% mit „vielleicht“. Lediglich 47% schließen einen zukünftigen Umzug aus. Ein weiterer interessanter Sachverhalt besteht im signifikanten Zusammenhang zwischen der Umzugsmobilität und der rechtlichen Wohnform (Miete oder Eigentum). So haben Mieterhaushalte mit 82% eine wesentlich höhere Umzugsbereitschaft als Eigentümerhaushalte (43%) (vgl. Abbildung 30).

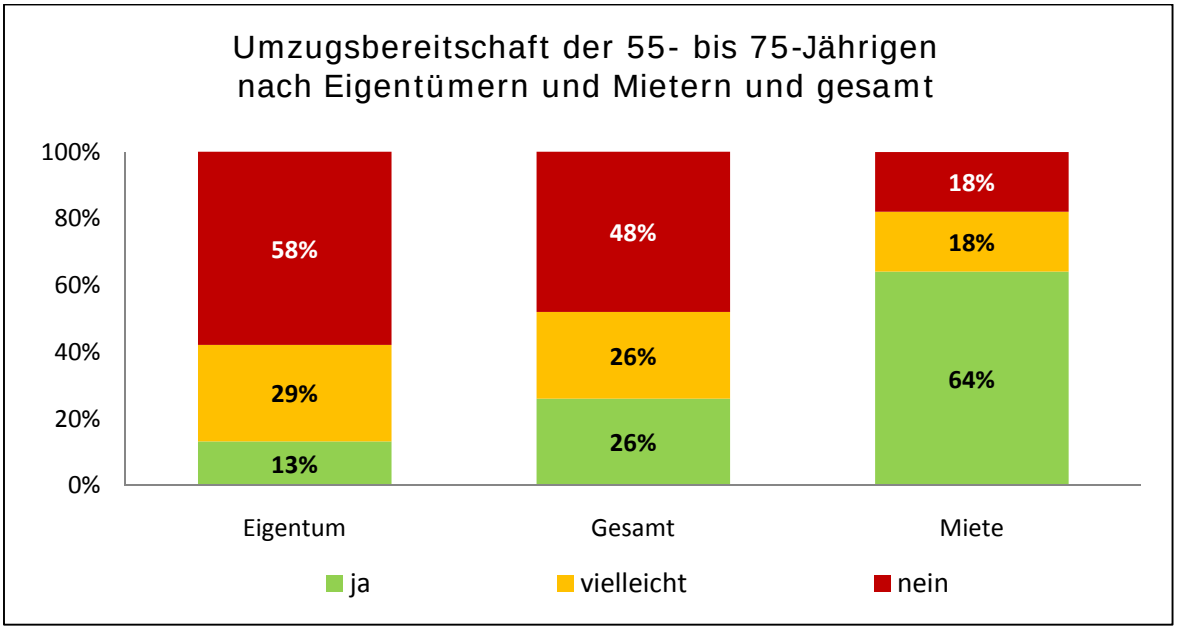


Abbildung 30 **Umzugsbereitschaft der 55- bis 70-Jährigen nach Eigentümern, Mietern und gesamt**
Daten: eigene Erhebung

Auch die Betrachtung der möglichen Umzugsgründe ist für die Einschätzung der mobilisierbaren Umzüge von großer Bedeutung. Neben der eigenen Umzugsbereitschaft spielt auch das lokale Angebot entsprechender auf die Wünsche angepasster Wohnformen und Wohneinheiten eine gewichtige Rolle. Dabei wurden im Rahmen der Befragung von den 55- bis 70-Jährigen vorwiegend der Umzug in betreutes bzw. Servicewohnen (46%), der Umzug in eine altengerechte Wohnung (43%) sowie der Umzug in eine kleinere Wohnung (33%) angegeben (vgl. Abbildung 31). Andere Gründe wurden nur in geringerem Umfang benannt.

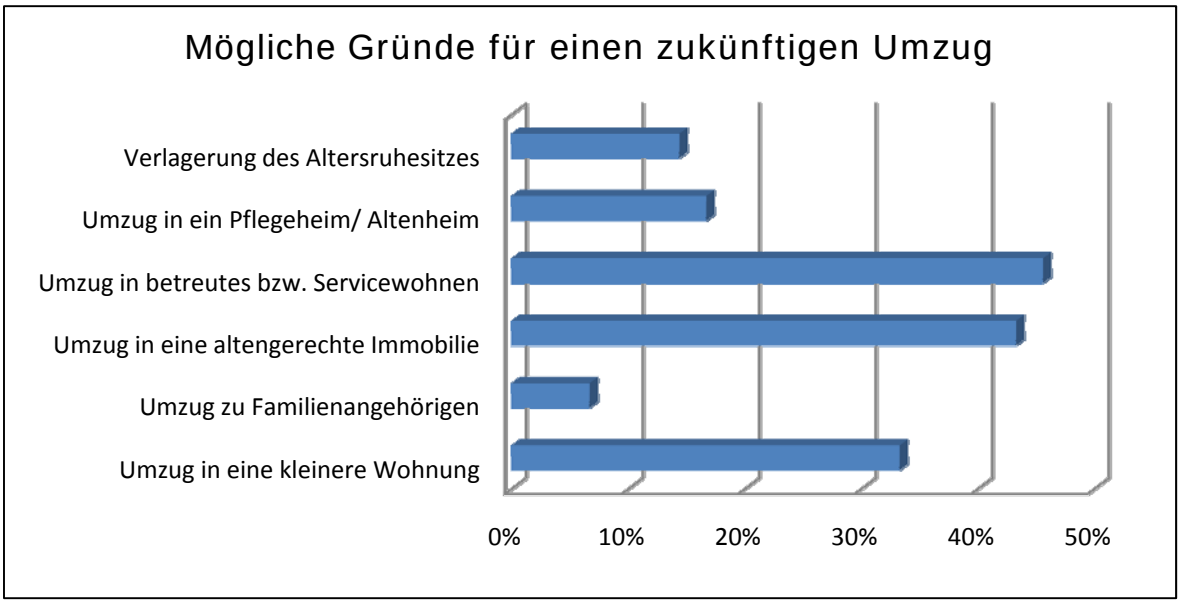


Abbildung 31 **Mögliche Gründe für einen künftigen Umzug der 55- bis 75-Jährigen**[10]
Daten: eigene Erhebung

Bei den Umzugsmotiven lassen sich für die relevante Altersgruppe somit typische Präferenzen für die Anpassung des Wohnraums an die durch das Alter bedingten Umstände feststellen. Werden entsprechende Wohnungstypen und Wohnformen angeboten und eventuell ein operatives Umzugsmanagement sowie ein allgemeines Serviceangebot initiiert, kann vermutlich ein großer Teil der Umzugsbereiten mobilisiert werden (INWIS GMBH 2004:32). Gelingt dies, so kann sich ein Umbaukreislauf in Bewegung setzen. So würden möglicherweise umziehende Konsolidierungshaushalte bereits umgebaute und angepasste Wohnungen nachfragen und gleichzeitig neue Wohngebäude für eine bauliche Optimierung, Splittung und Anpassung freigeben.

Entsprechend den zuvor erläuterten Begebenheiten wird im Rahmen dieser Untersuchung eine Realisierungsquote von 25% der ermittelten Optimierungsgebäude bis zum Jahr 2025 angesetzt. Dies entspricht einer jährlichen Realisierungsquote von knapp 1,5%. Hieraus ergibt sich insgesamt ein mobilisierbares Umbaupotenzial von 58 Wohneinheiten. Daraus folgt wiederum die mögliche Schaffung 58 neuer Wohneinheiten und die Anpassung und Optimierung von 58 bestehenden Wohneinheiten. Eine detaillierte Aufstellung der zuvor genannten Zahlen findet sich in Tabelle 16.

[10] Mehrfachnennungen möglich

Tabelle 16 **Optimierungspotenzial von Wohngebäuden durch Umbau**
Daten: eigene Erhebung und Berechnung

Gebietstyp	Innenbereich Herzebrock	Innenbereich Clarholz	Außenbereich
Wohngebäudebestand	1870	1117	1229
Genutzte Wohngebäude mit Optimierungspotenzial	118 (6,31%)	63 (5,64%)	50 (4,10%)
Nutzbares Umbaupotenzial (30%)	30	16	12
Zusätzliche Wohneinheiten	30	16	12
zusätzliche WE gesamt	**58 Wohneinheiten**		

8.2 Flächenpotenziale der Innenentwicklung

Die Nutzungsoptimierung von Bestandgebäuden bietet bei einer entsprechenden Mobilisierung bereits ein großes Reservoir an zusätzlichen Wohneinheiten. Neben der Optimierung des Bestandes gilt es weiterhin, auch die Flächenpotenziale des Innenbereich für eine mögliche Errichtung neuer städtebaulich integrierter Wohneinheiten zu ermitteln. Dabei können bei den Potenzialflächen drei wesentliche Maßnahmentypen unterschieden werden[11]:

- Baulücken
- Nachverdichtungsflächen
- Brach- und Konversionsflächen

Die aufgelisteten Maßnahmentypen sollen im Folgenden nach ihren ortsspezifischen Potenzialen vorgestellt werden. Dabei erfolgt die Quantifizierung anhand einer aus Luftbildern und Planwerken erstellten Kartierung. Die genannten Flächenwerte sind demnach im Wesentlichen geschätzte Werte, denen keine amtliche Vermessung zugrunde liegt. Weiterhin ist zu beachten, dass keine Überprüfung der Realisierbarkeit der Umnutzung vorgenommen wurde und somit nur ein Teil der Flächen in den nächsten Jahren tatsächlich einer Wohnbaunutzung zugeführt werden kann. Dieser Sachverhalt soll für die einzelnen Maßnahmentypen über eine - den spezifischen Bedingungen entsprechende – Wohnbauflächenmobilisierungsquote berücksichtigt werden. Weiterhin wird entsprechend der jeweiligen Erschließungssituation eine Berücksichtigung des

[11] Die genaue Definition der einzelnen Maßnahmentypen findet sich in Kapitel 4.4.

Erschließungsflächenanteils durchgeführt. Dieser kann von 0% bis 25% der Bruttofläche variieren und bemisst sich im Rahmen dieser Untersuchung an den individuellen Eigenschaften jeder einzelnen Potenzialfläche.

Baulücken

Baulücken bilden in ihrer Zahl und der Gesamtfläche den gewichtigsten Maßnahmentyp für die städtebauliche Innenentwicklung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Bei der Kartierung ergaben sich 75 entsprechende Potenzialflächen, die insgesamt 7,34 Hektar Bruttobaulandpotenzial zur Verfügung stellen. Der Herzebrocker Innenbereich kann hierbei ein wesentlich größeres Flächenpotenzial aufweisen als Clarholz, so sind in Herzebrock 4,61 Hektar und in Clarholz 2,73 Hektar der Flächen lokalisiert. Neben dem Ungleichgewicht zwischen Herzebrock und Clarholz lassen sich augenscheinlich keine weiteren Muster der räumlichen Verteilung erkennen (vgl. Abbildung 32 & Abbildung 33).

Entsprechend ihrer erschließungstechnischen Definition müssen für Baulücken zumeist keine weiteren Erschließungsanlagen geschaffen werden oder diese lassen sich mit einem geringen Aufwand herstellen. Somit stehen die 7,34 Hektar Bruttobaulandpotenzial vollständig für eine bauliche Nutzung zur Verfügung und entsprechen damit ebenfalls dem Nettobaulandpotenzial.

Die Aktivierung und Mobilisierung von Baulücken stellt sich in vielen Fällen als schwierig dar. So gibt es eine Vielzahl von Hemmnissen, die einer möglichen Nutzung von Baulücken entgegen steht. Hierzu zählen vor allem private Motive der Eigentümer, die die Bauflächen beispielsweise als Kapitalanlage sehen, die Flächen für eine Bebauung durch ihre Kinder frei halten möchten oder ein Verbauen von Sichtachsen für ihr eigenes Haus vermeiden möchten. Entsprechend dieser Begebenheiten wird im Rahmen dieser Untersuchung - trotz der zumeist vorhandenen Baureife - bis zum Jahr 2025 eine Mobilisierungsquote von lediglich 35% angesetzt. Hieraus resultiert eine zukünftig nutzbare Wohnbaufläche von 2,39 Hektar, die sich mit 9.600 m² auf Clarholz und 1,43 Hektar auf Herzebrock verteilen. Eine Übersicht der zuvor genannten Zahlen findet sich in Tabelle 17.

Tabelle 17 **Nutzbare Wohnbauflächen durch Baulücken**
Daten: eigene Erhebung und Berechnungen

	Innenbereich Herzebrock	Innenbereich Clarholz
Anzahl der Potenzialflächen	48	27
Bruttobaulandpotenzial	4,61 Hektar	2,72 Hektar
Erschließungsflächenanteil	0%	0%
Nettobaulandpotenzial	4,61 Hektar	2,72 Hektar
Wohnbauflächenmobilisierungsquote	35%	35%
Zukünftig nutzbare Wohnbaufläche	1.61 Hektar	9520 m²
Zukünftig nutzbare Wohnbaufläche gesamt	**2,56 Hektar**	

Nachverdichtungsflächen

Der Maßnahmentyp „Nachverdichtungsflächen“ bietet ebenfalls große Potenziale für die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Innenbereich. Im Gegensatz zu Baulücken ist eine unmittelbare Bebauung der Flächen nicht möglich, da zumeist noch entsprechende Erschließungsanlagen geschaffen und bodenordnerische Maßnahmen durchgeführt werden müssen oder ein entsprechendes Baurecht zu schaffen ist. Insgesamt ergeben sich 37 Potenzialflächen diesen Typs, die sich mit 21 Flächen auf Clarholz und 16 Flächen auf Herzebrock verteilen. Diese stellen ein Bruttobaulandpotenzial von 4,65 Hektar bereit, von dem 2,74 Hektar in Clarholz und 1,91 Hektar in Herzebrock lokalisiert sind. Auch bei diesem Maßnahmentyp kann die räumliche Verteilung im Wesentlichen als dispers bezeichnet werden. Sie weist keine konkreten Ballungsgebiete auf (vgl. Abbildung 32 & Abbildung 33). Jedoch ist auffällig, dass in Clarholz trotz der geringeren Gesamtfläche ein größeres Potenzial besteht als in Herzebrock und sich für den Maßnahmentyp Baulücke ein gegenteiliges Bild ergibt. Dies lässt die Annahme zu, dass die rechtlichen, technischen und bodenordnerischen Vorbereitungen für eine Nachverdichtung in Herzebrock schon weiter voran getrieben sind als in Clarholz.

Aufgrund der zumeist fehlenden Erschließungsanlagen muss für die kartierten Nachverdichtungsflächen ein Erschließungsflächenanteil berücksichtigt werden. Dem entsprechend wird für die einzelnen Potenzialfächen der zu erwartende Erschließungsaufwand im Rahmen dieser Untersuchung mit 0% bis 15% bemessen und berücksichtigt. Hieraus ergibt sich für Clarholz ein Nettobaulandpotenzial von 2,41 Hektar

und für Herzebrock von 1,66 Hektar. In der Summe resultiert damit ein Nettobaulandpotenzial von ca. 4,07 Hektar.

Auch bei diesen Flächen ist nicht davon auszugehen, dass 100% der Potenzialflächen tatsächlich einer Wohnbaunutzung zugeführt werden können. Neben den privaten Motiven stellen sich bei diesem Maßnahmentyp weitere Hemmnisse ein, die eine bauliche Nutzung verzögern oder verhindern können. Hierzu zählen vor allem die Maßnahmen der Bodenordnung und die Schaffung des Baurechts. Somit wird nach Abwägung der zuvor genannten Begebenheiten eine Wohnbauflächenmobilisierungsquote von 25% angesetzt, die bis zum Jahr 2025 realisiert werden soll. Hieraus resultiert eine zukünftig nutzbare Wohnbaufläche von gut 1,02 Hektar, davon sind 6.021 m² in Clarholz und 4.155 m² in Herzebrock lokalisiert. Eine Übersicht der zuvor genannten Zahlen findet sich in Tabelle 18.

Tabelle 18 **Nutzbare Wohnbaufläche durch Nachverdichtungsflächen**
Daten: eigene Erhebung und Berechnungen

	Innenbereich Herzebrock	**Innenbereich Clarholz**
Anzahl der Potenzialflächen	16	21
Bruttobaulandpotenzial	1,91 Hektar	2,74 Hektar
Erschließungsflächenanteil	0% bis 15%	0% bis 15%
Nettobaulandpotenzial	1,66 Hektar	2,41 Hektar
Wohnbauflächenmobilisierungsquote	25%	25%
Zukünftig nutzbare Wohnbaufläche	4.155 m²	6.021 m²
Zukünftig nutzbare Wohnbaufläche gesamt	**1,02 Hektar**	

Brach- und Konversionsflächen

Der Maßnahmentyp „Brach- und Konversionsflächen“ nimmt im Vergleich zu Baulücken und Nachverdichtungsflächen eine weniger gewichtige Rolle ein. In der Gemeinde können lediglich 7 Flächen ermittelt werden, die in diese Kategorie fallen. Weiterhin stehen einige der kartierten Flächen nur in der Erwartung zukünftig brach zu fallen. Insgesamt umfasst die sich hieraus ergebende Potenzialfläche 2,83 Hektar.

Entsprechend ihrer Größe, des Zuschnittes und der Vornutzung der einzelnen Brach- und Konversionsflächen muss auch hier ein Erschließungsflächenanteil berücksichtigt werden. Dieser wird im Rahmen der Untersuchung mit 10% bis 15% je Fläche angesetzt, woraus sich ein Nettobaulandpotenzial von insgesamt 2,44 Hektar ergibt. Dieses verteilt sich mit

1,96 Hektar auf Clarholz und lediglich 4.857 m² auf Herzebrock. Dieses Ungleichgewicht spiegelt sich auch in der Zahl der Potenzialflächen je Ortsteil wider, so kann Clarholz 6 und Herzebrock lediglich eine Fläche dieses Typs aufweisen. Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung ist eine klare Konzentration entlang der B 64 zu erkennen. Hier stellt sich vor allem die Schnittstelle der Bundesstraße mit der Marienfelder Straße im Ortsteil Clarholz als Konzentrationspunkt heraus (vgl. Abbildung 32 & Abbildung 33).

Verschiedene Gründe geben Anlass, eine niedrige Wohnbauflächen-Mobilisierungsquote für diese Potenzialflächen anzusetzen. Zum einen ist derzeit bei einem Teil der Flächen noch nicht sichergestellt, ob die entsprechenden Flächen tatsächlich in Zukunft brach fallen oder ob die aktuelle Nutzung fortbestehen bleibt. Zum anderen ist die Lage dieser Flächen in Teilen durch Emissionen des Straßenverkehrs belastet und bietet nur im rückliegenden Teil tatsächlich Potenzial für eine Wohnnutzung. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass eventuell ein aufwendiger Rückbau der Bestandsgebäude erforderlich ist und eventuelle Altlasten beseitigt werden müssen. Diese Faktoren veranlassen die Ansetzung einer niedrigen Wohnbauflächenmobilisierungsquote von 15% bis zum Jahr 2025. Hieraus resultieren insgesamt 3.635 m² zukünftig nutzbare Wohnbaufläche. Eine Übersicht der zuvor benannten Zahlen findet sich in Tabelle 15.

Tabelle 19 **Nutzbare Wohnbaufläche durch Brach- und Konversionsflächen**
Daten: eigene Erhebung und Berechnungen

	Innenbereich Herzebrock	**Innenbereich Clarholz**
Anzahl der Potenzialflächen	1	6
Bruttobaulandpotenzial	5.714 m²	2,26 Hektar
Erschließungsflächenanteil	15%	10% bis 15%
Nettobaulandpotenzial	4.857 Hektar	1,96 Hektar
Wohnbauflächenmobilisierungsquote	15%	15%
Zukünftig nutzbare Wohnbaufläche	729 m²	2.937 m²
Zukünftig nutzbare Wohnbaufläche gesamt	**3.666 m²**	

8.3 Wohnbaulandreserven

Der Maßnahmentyp Wohnbaulandreserven nimmt eine besondere Stellung innerhalb der durchgeführten Flächenerhebungen ein. So können ausgewiesene Baulandreserven, je nach Lage, zu den Potenzialen der Innenentwicklung gezählt werden oder eine typische Siedlungsflächenerweiterung am Siedlungsrand darstellen.
Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung und unter dem Interesse der Schaffung von kompakten, sparsamen und effizienten Siedlungsstrukturen empfiehlt es sich, zunächst die integrierten Baulandreserven auszuschöpfen bevor nicht integrierte Flächen für eine Siedlungsflächenerweiterung in Anspruch genommen werden.
Im Rahmen dieser Untersuchung erscheint weiterhin eine nach Planungsrecht differenzierte Betrachtung der Reserveflächen als sinnvoll. So kann unterschieden werden zwischen Bauerwartungsland, das lediglich im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist und noch kein konkretes Baurecht vorweisen kann sowie Rohbauland, für das bereits konkretes Planungsrecht besteht und demnach eine kurzfristige Bebauung möglich ist.

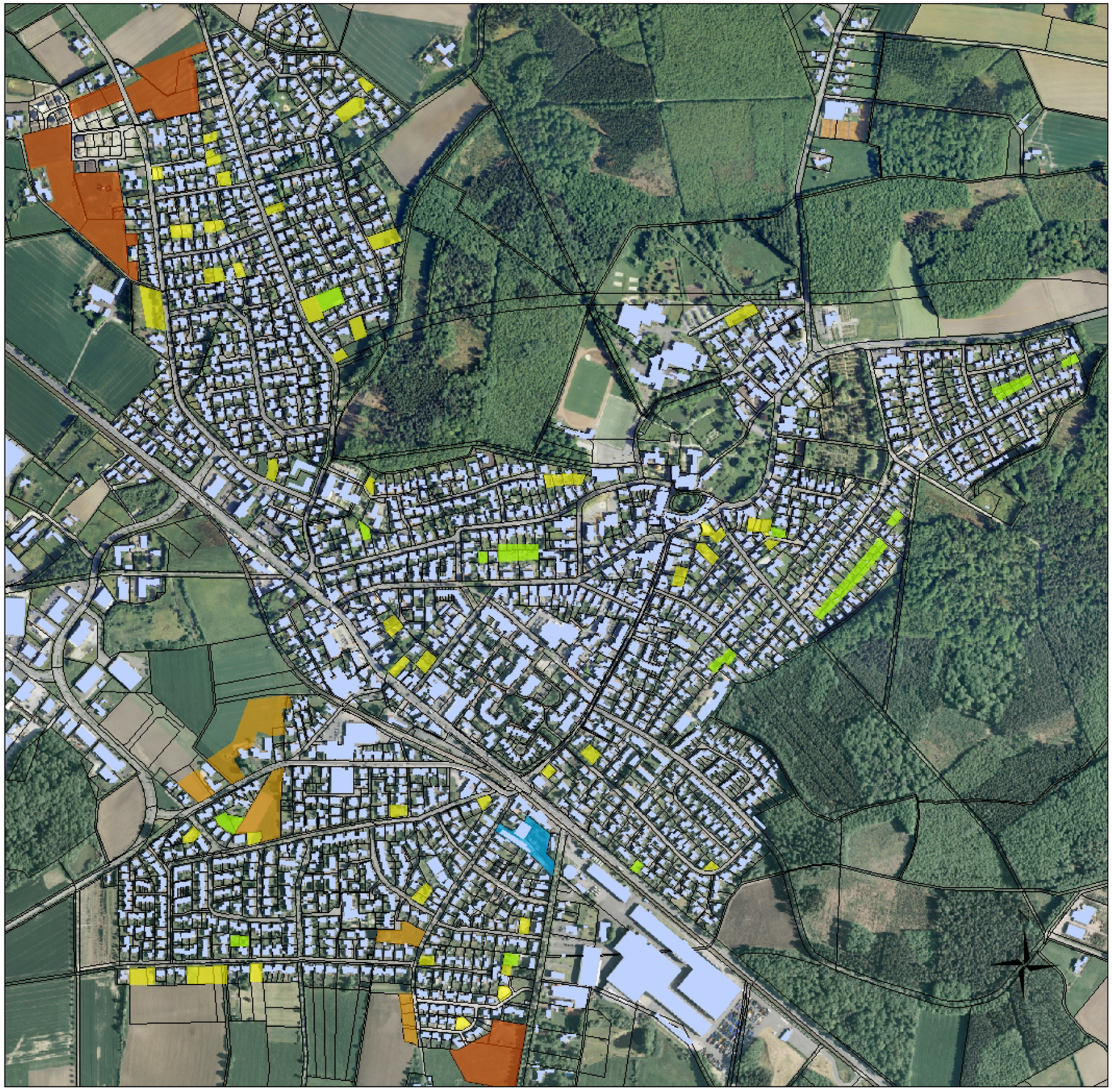
Als ausgewiesene Wohnbaulandreserven können in der Gemeinde 11 Flächen bezeichnet werden, dabei befinden sich 2 Flächen in Clarholz, die restlichen 9 in Herzebrock. Insgesamt ergibt sich durch die ausgewiesenen Wohnbaulandreserven ein Gesamtpotenzial von 12 Hektar, das sich mit 9,09 Hektar auf Herzebrock und 2,91 Hektar auf Clarholz verteilt. In Clarholz sind beide Flächen im östlichen Siedlungsbereich, in einer gut integrierten Lage lokalisiert. Eine der beiden Flächen ist bereits Rohbauland, welches sich zeitnah bebauen lässt, die andere Fläche ist derzeit noch Bauerwartungsland. Die in Herzebrock lokalisierten Potenzialflächen verteilen sich auf den nördlichen, westlichen und südwestlichen Siedlungsbereich. Dabei sind lediglich zwei recht kleine Flächen im südwestlichen Bereich mit insgesamt 1,08 Hektar Fläche als integriert zu bezeichnen. Die andren Flächen befinden sich am Ortsrand und stellen typische Siedlungsflächenerweiterungen dar. Die im Norden und Süden befindlichen Flächen sind derzeit Bauerwartungsland, die Flächen im Südwesten hingegen Rohbauland (vgl. Abbildung 32 & Abbildung 33).

Da für die Reserveflächen eine völlige Neuerschließung erforderlich ist und zusätzlich Flächen für Grün- und mögliche Gemeinbedarfsflächen bereit gestellt werden müssen, wird ein pauschaler Abschlag von 25% angesetzt. Hieraus resultiert ein Nettobaulandpotenzial von 8,99 Hektar. Wie viele Flächen tatsächlich bis zum Jahr 2025 einer Wohnbaunutzung zugeführt werden können ist unter anderem von der Einstufung als

Rohbau- oder Bauerwartungsland abhängig. Im Rahmen dieser Untersuchung wird für das Rohbauland davon ausgegangen, dass ein Großteil der Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt wird. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Teile der Flächen als Mischgebiet ausgewiesen sind und auch für nicht wohnbezogene Nutzungen zur Verfügung stehen. Somit wird eine Realisierungsquote von 80% angesetzt. Für das Bauerwartungsland wird aufgrund möglicher Hemmnisse (z.B. fehlende Verkaufsbereitschaft des Flächeneigentümers) eine Realisierungsquote von 60% veranschlagt. Somit stehen insgesamt 2,6 Hektar Rohbauland und 3,45 Hektar Bauerwartungsland für eine Nutzung zur Verfügung. Für Herzebrock ergibt dies letztendlich eine zukünftig nutzbare Wohnbaufläche von 6,81 Hektar und für Clarholz von 1,54 Hektar. Eine Zusammenfassung der zuvor genannten Werte findet sich in Tabelle 20.

Tabelle 20 **Nutzbare Wohnbaufläche durch Wohnbaulandreserven**
Daten: eigene Erhebung und Berechnungen

	Herzebrock	**Clarholz**
Anzahl der Potenzialflächen	10	2
Bruttobaulandpotenzial	9,09 Hektar	2,91 Hektar
Erschließungsflächenanteil (+ Grün- und Gemeinbedarfsflächen)	25%	25%
Nettobaulandpotenzial	6,81 Hektar	2,18 Hektar
Realisierungsquote	60% bis 80%	60% bis 80%
Zukünftig nutzbare Wohnbaufläche	4,50 Hektar	1,54 Hektar
Zukünftig nutzbare Wohnbaufläche gesamt	**6,04 Hektar**	



Legende:

Baulücken

Brach- und Konversionsflächen

Nachverdichtung

Wohnbaulandreserven

Bauerwartungsland

Rohbauland

Gebäudebestand

0 75 150 225 300
Meter

Wohnbaulandbedarfsermittlung Herzebrock-Clarholz

Karte 4a:
Potenziale der Innenentwicklung und Wohnbaulandreserven

Gemeindeteil: Herzebrock

Datengrundlagen:
ALK Herzebrock-Clarholz; Stand 20.05.2009
Luftbilder 2008

Prof.Dr.-Ing. Theo Kötter
Professur für Städtebau und Bodenordnung
der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

Bonn, Oktober 2009

Abbildung 32 **Potenziale der Innenentwicklung und Wohnbaulandreserven Herzebrock**
Daten: ALK Herzebrock-Clarholz, Stand: 22. Juni 2009; Luftbilder, Stand: 2008

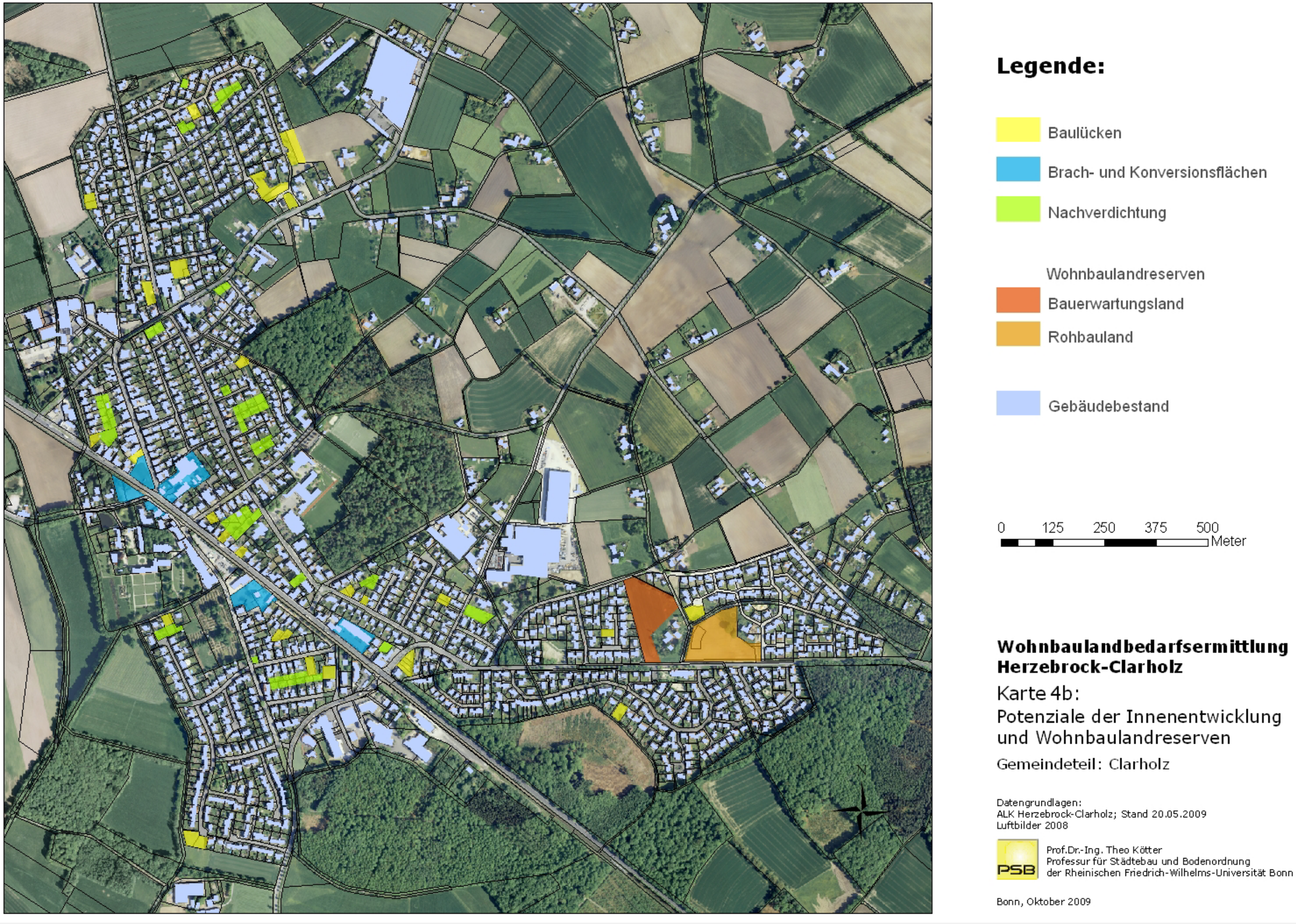


Abbildung 33 **Potenziale der Innenentwicklung und Wohnbaulandreserven Clarholz**
Daten: ALK Herzebrock-Clarholz, Stand: 22. Juni 2009; Luftbilder, Stand: 2008

8.4 Umrechnung der Potenzialflächen in Wohneinheiten

Um eine spätere Bilanzierung der Potenziale des Innenbereiches und der Baulandreserven mit dem künftigen Wohnungsbedarfs zu ermöglichen, muss eine gemeinsame Bilanzierungsgröße bestimmt werden. Da der Wohnungsbedarf und die Potenziale des Gebäudebestandes bereits in Wohneinheiten vorliegen, bietet es sich an auch die Flächenpotenziale in diese Einheit umzurechnen.

Für die Umrechnung der erhobenen und berechneten Potenzialflächen muss zunächst festgelegt werden, wie groß die Flächeninanspruchnahme je Wohneinheit ist. In der aktuellen Entwicklungsstruktur der Gemeinde werden gut 500 m² je Wohneinheit in Anspruch genommen (AUSSAGE DES PLANUNGSAMTES), auch die Literatur gibt Werte dieser Größenordnung für typische Mischformen der Entwicklung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern aus (470 m²) (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN 2001:30). Im Rahmen dieser Untersuchung soll daher zunächst davon ausgegangen werden, dass die aktuelle Gebäudestruktur der lokalspezifischen Flächenentwicklung beibehalten wird und somit eine Inanspruchnahme von 500 m² je Wohneinheit zu veranschlagen ist. Hierdurch lassen sich ca. 22 Wohneinheiten je Hektar realisieren.

Ein weiteres Szenario soll hingegen aufzeigen welche Potenziale sich ergeben, wenn kompakte und flächensparende Bauformen realisiert werden. Hierfür wird eine Entwicklungsstruktur mit Doppel- und Appartementhäusern vorgestellt, deren Gebäudestrukturen eine sehr gute Grundlage für die Schaffung kompakter und altengerechter Wohneinheiten darstellt. Diese Struktur benötigt lediglich 200 m² Nettowohnbauland je Wohneinheit (BAYRISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN 2001:30). Hierdurch lassen sich ca. 50 Wohneinheiten je Hektar realisieren.

Bei der Umrechnung der Flächenpotenziale ergibt sich eine konkrete Schwierigkeit, die es zu berücksichtigen gilt. So besteht die Möglichkeit, dass durch die vielen und teils recht kleinen Potenzialflächen eine Verzerrung bei der Umrechnung in Wohneinheiten verursacht wird. Hierbei kann angenommen werden, dass Unterschiede in der Flächeninanspruchnahme zwischen großen und kleinen Potenzialflächen auftreten. So ist denkbar, dass auf drei jeweils 700 m² großen Potenzialflächen lediglich drei Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und auf einer größeren Potenzialfläche mit 2.100 m² hingegen vier Wohneinheiten in Einfamilienhäusern realisiert werden. Dieser Verzerrung

wirkt entgegen, dass neben Einfamilienhäusern auch Zwei- oder Mehrfamilienhäuser auf den entsprechenden Potenzialflächen erbaut werden können, was wiederum zu einem Ausgleich führen kann. Demnach wird im Rahmen dieser Untersuchung davon ausgegangen, dass keine nennenswerte Verzerrung auftritt und für alle Potenzialflächen die gleichen Flächenannahmen getroffen werden können.

Durch die zuvor gesetzten Annahmen ergibt sich bei der aktuellen Entwicklungsstruktur ein realisierbares Wohneinheitenpotenzial von 211 Wohneinheiten. Hiervon werden 78 Einheiten durch die Potenziale der Innenentwicklung und 133 Einheiten durch die Potenziale der Wohnbaulandreserven bereit gestellt (vgl. Tabelle 21).

Tabelle 21 **Wohneinheitenbereitstellung durch Innenentwicklung und Wohnbaulandreserven bei aktueller Entwicklungsstruktur**
Daten: eigene Berechnungen

Maßnahmentypen	verfügbare Nettowohnbaufläche	Realisierbare Wohneinheiten
Baulücken	2,56 Hektar	51 WE
Nachverdichtungsflächen	1,02 Hektar	20 WE
Brach- & Konversionsflächen	0,36 Hektar	7 WE
Wohnbaulandreserven	6,04 Hektar	133 WE
Gesamt	**9,98 Hektar**	**211 WE**

Entsprechend der kompakteren Siedlungsstruktur und der kompakteren Bauformen können in der zweiten Variante wesentlich mehr Wohneinheiten bereit gestellt werden. So bietet diese Variante die Möglichkeit 517 Wohneinheiten zu realisieren, davon 197 Einheiten durch die Potenziale der Innenentwicklung und 320 Einheiten durch die Wohnbaulandreserven (vgl. Tabelle 22).

Tabelle 22 **Wohneinheitenbereitstellung durch Innenentwicklung und Wohnbaulandreserven bei kompakter Entwicklungsstruktur**
Daten eigene Berechnungen

Maßnahmentypen	verfügbare Nettowohnbaufläche	Realisierbare Wohneinheiten
Baulücken	2,56 Hektar	128 WE
Nachverdichtungsflächen	1,02 Hektar	51 WE
Brach- & Konversionsflächen	0,36 Hektar	18 WE
Wohnbaulandreserven	6,04 Hektar	320 WE
Gesamt	**9,98 Hektar**	**517 WE**

8.5 Zwischenfazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Innenentwicklung und Bestandsgebäudeoptimierung ein erhebliches Wohnraumpotenzial zur Verfügung stellen. So ermöglicht alleine die Optimierung und Auslastung der Bestandswohngebäude die Bereitstellung von 211 neuen Wohneinheiten. Weiterhin kann durch eine bauliche Nachverdichtung des Innenbereiches zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Hierzu bieten Brachflächen, Baulücken sowie Nachverdichtungsflächen eine nutzbare Nettobaufläche von insgesamt 3,95 Hektar, die je nach Entwicklungsstruktur 77 bis 197 Wohneinheiten bereit stellen können. Weiterhin bieten auch die bereits ausgewiesenen Wohnbaulandreserven Potenzial für die Schaffung neuer Wohneinheiten. Ein Teil dieser Flächen kann ebenfalls als Innenentwicklung verstanden werden, jedoch ist der Großteil der Wohnbaulandreserven als typische Siedlungsflächenerweiterung zu sehen und demnach aus nachhaltiger Sicht den Innenentwicklungspotenzialen hinten anzustellen. Die Wohnbaulandreserven können insgesamt Flächen für die Schaffung von 133 bis 320 Wohneinheiten bereitstellen. Summiert man die vorhandenen Wohneinheitenpotenziale zusammen, so ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Gesamtpotenzial von 211 bis 517 Einheiten.

Bei den zuvor genannten Potenzialen wurden bereits Realisierungsquoten berücksichtigt, wodurch eine tatsächliche Nutzung dieser Potenziale durchaus realistisch erscheint. Dies bedeutet wiederum nicht, dass für die Mobilisierung keine Anstrengungen erforderlich sind. So müssen die Kommune, die Einwohner und die lokale Wirtschaft gemeinsame Anstrengungen unternehmen, um diese Potenziale auszunutzen und unnötige Neuausweisungen zu vermeiden. In diesem Sinne ist auch darauf zu achten, dass den bestehenden Potenzialen keine unnötige Konkurrenz durch nicht erforderliche Neuausweisung gemacht wird. Demnach bedarf es ebenfalls einem sehr behutsamen und haushälterischen Umgang mit den bereits bestehenden Wohnbaulandreserven. Diese müssen in der Tat als Reserven gesehen werden und sollten auch nur bei einem tatsächlichen Bedarf realisiert werden.

9 Wohnbaulandbedarf bis 2025

Nachdem die Veränderung des Wohnungsbedarfs ermittelt sowie das Leistungsvermögen des Innenbereiches und der Reserveflächen für eine zusätzliche Wohnungsbereitstellung erhoben wurde, bedarf es einer abschließenden Bilanzierung dieser Komponenten um den zusätzlichen Wohnbaulandbedarf zu bestimmen. Durch die Bilanzierung wird sichtbar, wie viele der künftig zusätzlich benötigten Wohneinheiten über die bestehenden Potenziale abgedeckt werden können und wie viele auf neu auszuweisenden Flächen zu realisieren sind.

Die Bilanzierung erfolgt auf Basis von Wohneinheiten. Die Quantifizierung des Wohnbaulandbedarfs erfolgt anschließend über die erneute Umrechnung der nicht über die Innenentwicklung und Bestandsoptimierung abgedeckten Wohnungsbedarfe in Nettowohnbauland. Hierfür werden die definierten Strukturen der aktuellen Entwicklung mit 500 m² Nettowohnbauland sowie der kompakten Entwicklung mit 200 m² Nettowohnbauland je Wohneinheit veranschlagt.

Für die Berücksichtigung eines nicht linearen Trends des künftigen Wohnungsbedarfs erfolgt die Gegenüberstellung in zeiträumlichen Bilanzierungsetappen. Diese orientieren sich an den von der Haushaltsprognose ausgegebenen Prognosejahren (2008-2015, 2015-2020, 2020-2025). Auch die Mobilisierung und Verfügbarkeit der Potenzialflächen ist zeiträumlich gebunden. Ein Teil der Flächen kann möglicherweise recht kurzfristig mobilisieren werden, andere Flächen erst mittel- oder langfristig. Im Rahmen dieser Untersuchung wird davon ausgegangen, dass jährlich ein gleichbleibender Anteil von Wohnungspotenzialen freigegeben wird. Lediglich bei den Wohnbaulandreserven wird davon ausgegangen, dass diese auch kurzfristig (innerhalb der nächsten sieben Jahre) vollständig zu mobilisieren und realisieren sind.

Entsprechend einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung soll im Bilanzierungsablauf zunächst eine Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale durch Nachverdichtung und Bestandsoptimierung erfolgen. Besteht hiernach ein weiterer Wohnungsbedarf werden die Reserveflächen herangezogen. Kann auch hierdurch keine Bedarfsabdeckung erfolgen, bleibt als letzte Option die Bemessung der Fläche für neu auszuweisendes Wohnbauland.

Da im Rahmen dieser Arbeit verschiedene Szenarien des künftigen Wohnungsbedarfs aufgestellt wurden, soll auch die Bilanzierung für verschiedene Bedarfsszenarien erfolgen.

Es erscheint sinnvoll, sich dabei auf die beiden trendfortführenden Varianten zu beschränken, da diese die wahrscheinlicheren Szenarien darstellen. Somit ergibt sich jeweils eine Bilanzierung für die „obere“ und die „untere“ trendfortführende Haushaltsprognose. Somit wird zwischen einem „oberen“ und einem „unteren“ Wohnbaulandbedarf unterschieden.

9.1 Wohnbaulandbedarf „obere“ Variante

Entwicklung mit der aktuellen Siedlungsflächenentwicklungsstruktur

Die Haushaltsprognose der „oberen“ Variante prognostiziert eine starke Zunahme des künftigen Wohneinheitenbedarfs von insgesamt 823 Einheiten bis 2025. Davon wird der größte Teil (590 Wohneinheiten) bereits bis zum Jahr 2015 benötigt. Werden die vorhandenen Flächenpotenziale der Innenentwicklung und der Wohnbaulandreserven zusätzlich mit der aktuell üblichen Siedlungsstruktur von 500 m² Nettowohnbauland je Wohneinheit entwickelt, so müssen zur Deckung des künftigen Bedarfs bereits bis zum Jahr 2015 338 Wohneinheiten auf neu ausgewiesenen Flächen realisiert werden. Wird auch für diese Wohneinheiten eine durchschnittliche Nettowohnbaulandgröße von 500 m² veranschlagt, so entspricht dies einer Fläche von 16,9 Hektar. Auch in den Folgejahren kann der Bedarf nicht durch die Potenziale des Innenbereichs und der Reserve abgedeckt werden. Da selbst die Baulandreserven bereits im Jahr 2015 aufgebraucht sind, müssen auch anschließend weitere Wohneinheiten auf neuen Flächen entstehen (vgl. Abbildung 23). Insgesamt führt dies bis 2025 zu benötigten Neuausweisungen in Höhe von 20,05 Hektar bei 401 Wohneinheiten.

Entwicklung mit einer kompakten Siedlungsflächenentwicklungsstruktur

Zieht man das effizientere Szenario mit der sehr kompakten Flächenentwicklungsstruktur heran, so können wesentlich mehr Wohneinheiten durch den Innenbereich und die Reserveflächen abgedeckt werden. Für den hohen Bedarf bis 2015 reicht zwar auch dieses Angebot nicht aus, jedoch können die vorhandenen Potenziale und Wohnbaulandreserven einen Großteil des künftigen Bedarfs decken. So müssen bis 2015 lediglich 102 Wohneinheiten auf neu ausgewiesenen Flächen realisiert werden. Bis zum Jahr 2025 steigt dieser Wert lediglich auf 110 Einheiten an. Dies würde bei einer Veranschlagung von 200 m² je Wohneinheit zu einem Nettowohnbaualandbedarf von 2,2 Hektar führen (vgl. Tabelle 24).

Tabelle 23 **Bilanzierung Wohnbaulandbedarf „obere“ Variante** **Entwicklung mit „aktueller“ Struktur (500 m² Nettowohnbauland je WE)**
Daten: eigene Berechnungen

	WE-Bereitstellung Innenenbereich	WE-Bereitstellung Reserveflächen	WE-Bedarf „obere“ Trendvariante	Bedarfsdeckung		Ungedeckte Wohneinheiten	Nettowohnbaulandbedarf
				Innenentwicklung und Bestandsoptimierung	Wohnbaulandreserven		
2008 bis 2015	119	ständig verfügbar	590	119	133	338	16,9 Hektar
2015 bis 2020	85		128	85	-	43	2,15 Hektar
2020 bis 2025	85		105	85	-	20	1 Hektar
2008 bis 2025	**289**	**133**	**823**	**289**	**133**	**401**	**20,05 Hektar**

Tabelle 24 **Bilanzierung Wohnbaulandbedarf „obere“ Variante** **Entwicklung mit „kompakter“ Struktur (200 m² Nettowohnbauland je WE)**
Daten: eigene Berechnungen

	WE-Bereitstellung Innenenbereich	WE-Bereitstellung Reserveflächen	WE-Bedarf „obere“ Trendvariante	Bedarfsdeckung		Ungedeckte Wohneinheiten	Nettowohnbaulandbedarf
				Innenentwicklung und Bestandsoptimierung	Wohnbaulandreserven		
2008 bis 2015	168	ständig verfügbar	590	168	320	102	2,04 Hektar
2015 bis 2020	120		128	120	-	8	0,16 Hektar
2020 bis 2025	120		105	105	-	0	0 Hektar
2008 bis 2025	**408**	**320**	**823**	**393**	**320**	**110**	**2,2 Hektar**

9.2 Wohnbaulandbedarf „untere“ Variante

Entwicklung mit der aktuellen Siedlungsflächenentwicklungsstruktur

Die Haushaltsprognose der „unteren“ Variante prognostiziert lediglich bis 2020 eine Zunahme des Wohneinheitenbedarfs. Dieser beläuft sich auf 488 Wohneinheiten. Danach wird eine negative Entwicklung vorausgesagt aus der kein Bedarf nach weiteren Wohneinheiten resultieren wird, sondern vielmehr für Leerstandsprobleme sorgen könnte. Bis 2015 kann der zusätzliche Wohnungsbedarf über die Potenziale der Innenentwicklung und der Wohnbaulandreserven gedeckt werden. Zwischen 2015 und 2020 müssen hingegen 151 Wohneinheiten auf neu ausgewiesenen Wohnbauflächen realisiert werden. Wird auch hierbei die aktuelle Siedlungsflächenentwicklungsstruktur von 500 m² Nettowohnbauland je Wohneinheit veranschlagt, so resultiert ein künftiger Wohnbaulandbedarf von 7,55 Hektar (vgl. Tabelle 25).

Entwicklung mit einer kompakten Siedlungsflächenentwicklungsstruktur

Wird für die Wohnraumbereitstellung das flächeneffizientere Szenario der Wohnungsbereitstellung herangezogen, so kann der neu aufkommende Wohneinheitenbedarf gänzlich über die sich ergebenden Potenziale des Innenbereiches und die bereits ausgewiesenen Baulandreserven abgedeckt werden. Dabei wird sogar nur die Hälfte der sich aus den Baulandreserven ergebenden Wohneinheiten in Anspruch genommen (vgl. Tabelle 26).

Tabelle 25 **Bilanzierung Wohnbaulandbedarf „untere“ Variante** **Entwicklung mit „aktueller“ Struktur (500 m² Nettowohnbauland je WE)**
Daten: eigene Berechnungen

	WE-Bereitstellung Innenenbereich	WE-Bereitstellung Reserveflächen	WE-Bedarf „untere“ Trendvariante	Bedarfsdeckung		Ungedeckte Wohneinheiten	Nettowohnbaulandbedarf
				Innenentwicklung und Bestandsoptimierung	Wohnbaulandreserven		
2008 bis 2015	119	ständig verfügbar	193	119	74	0	0 Hektar
2015 bis 2020	85		295	85	59	151	7,55 Hektar
2020 bis 2025	85		-55	0	-	0	0Hektar
2008 bis 2025	**289**	**133**	**433**	**204**	**133**	**151**	**7,55 Hektar**

Tabelle 26 **Bilanzierung Wohnbaulandbedarf „untere“ Variante** **Entwicklung mit „kompakter“ Struktur (200 m² Nettowohnbauland je WE)**
Daten: eigene Berechnungen

	WE-Bereitstellung Innenenbereich	WE-Bereitstellung Reserveflächen	WE-Bedarf „untere“ Trendvariante	Bedarfsdeckung		Ungedeckte Wohneinheiten	Nettowohnbaulandbedarf
				Innenentwicklung und Bestandsoptimierung	Wohnbaulandreserven		
2008 bis 2015	168	ständig verfügbar	193	168	25	0	0 Hektar
2015 bis 2020	120		295	120	175	0	0 Hektar
2020 bis 2025	120		-55	0	0	0	0 Hektar
2008 bis 2025	**408**	**320**	**433**	**288**	**200**	**0**	**0 Hektar**

9.3 Zwischenfazit der Bilanzierung des Wohnbaulandbedarfs

Die Bilanzierung zeigt, dass bei der Fortführung der aktuellen Entwicklungsstruktur unabhängig von der angesetzten Wohnungsbedarfsprognose ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf aufkommen wird. Dieser variiert zwischen 20,05 Hektar in der „oberen“ Variante und 7,55 Hektar in der „unteren“ Variante. Dabei sind die beiden Werte als Grenzwerte zu verstehen, zwischen denen sich der künftige Bedarf aller Voraussicht nach einfinden wird. Unter der Berücksichtigung der jüngeren Bevölkerungsentwicklung, die seit 2007 einen leichten Rückgang verzeichnet hat, erscheint derzeit die „untere“ Variante eher der tatsächlichen Entwicklung zu entsprechen. Jedoch muss für die Eingrenzung der zukünftigen Wohnbaulandbedarfsentwicklung fortlaufend die Bevölkerungsentwicklung beobachtet werden. Hierdurch kann zukünftig mit steigender Genauigkeit bestimmt werden, ob der künftige Bedarf eher der „unteren“ oder der „oberen“ Variante folgt.

Mehr Einfluss auf den künftigen Wohnbaulandbedarf als die Variante der Bedarfsprognose hat die Ansetzung der künftigen Flächenentwicklungsstruktur. In der „kompakten“ Variante mit geringerem Flächenbedarf je Wohneinheit zeigt sich, dass hierüber der künftige Wohnbaulandbedarf stark reduziert werden kann. In den „kompakten“ Varianten werden kaum Neuausweisungen benötigt. Lediglich bei der „oberen“ Wohnbaulandbedarfsprognose muss bis 2020 2,2 Hektar neues Nettowohnbauland in Anspruch genommen werden. Auch unter der Berücksichtigung, dass künftig vor allem kleine altengerechte Wohneinheiten benötigt werden, empfiehlt es sich in Zukunft mehr und mehr kompakte und auf die künftigen Bedürfnisse abgestimmte Strukturen zu entwickeln.

10 Strategien und Handlungsempfehlungen

Die in diesem Kapitel folgenden Strategien und Handlungsempfehlungen basieren auf den im Rahmen der Wohnbaulandbedarfsermittlung gewonnenen Erkenntnissen zum künftig erwarteten Bedarf an Wohnbauland, einer Analyse der bestehenden Organisationsstrukturen und Instrumente sowie den langfristigen Entwicklungszielen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Die Ausrichtung dieses Themenblocks erstreckt sich dabei von Handlungsansätzen für die kommunale Organisationsstruktur über eine Überprüfung der bestehenden Regelungen und Instrumente, Vorschläge für die Ausrichtung der künftigen Wohnbauflächenentwicklung bis hin zu konkreten Maßnahmen für die Stärkung des Innenbereichs. Dabei verlaufen die Grenzen zwischen den übergeordneten Strategien und den spezifischen Handlungsempfehlungen gleitend. Somit soll im Folgenden eine Einteilung in Maßnahmen und Empfehlungen für die Optimierung der Verwaltungsstruktur, der strategischen Ausrichtung der Kommune sowie für konkrete Maßnahmen zur Wohnbaulandentwicklung und Bestandsstärkung durchgeführt werden.

10.1 Optimierung von Verwaltungsstrukturen

Für die Umsetzung einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung bedarf es effizienter und klarer Verwaltungsstrukturen. Hierfür sollen im Folgenden Vorschläge unterbreitet werden die der Verwaltung bei einer Aufstellung als Orientierung dienen können.

Schaffung klarer Strukturen und Zuständigkeiten

Eine effiziente und strategische Wohnbauland- bzw. Wohnraumbereitstellung erfordert seit jeher das Zusammenarbeiten verschiedener Verwaltungsbereiche und Institutionen. Dabei müssen klare Strukturen und Zuständigkeiten bestehen sowie ein reger Austausch zwischen den entsprechenden Akteuren gefördert werden. Fehlen Strukturen die ein effizientes und übergreifendes Arbeiten ermöglichen, müssen sie neu geschaffen werden. Hierfür kann es hilfreich sein, eine fachübergreifende Arbeitsgruppe zu bilden, der Personen aus verschiedenen Fachbereichen der Verwaltung angehören. Der Arbeitsgruppe kann die Koordinierung fachübergreifender Daueraufgaben übertragen werden. Diese dient dabei nicht der Herbeiführung von Einzelentscheidungen sondern soll lediglich vorbereitend tätig sein. Für temporäre Aufgabenfelder bietet sich hingegen an, eine Projektgruppe zu bilden, bestehend aus Personen die für eine begrenzte Dauer die Planung oder Durchführung eines Projektes übernehmen (BMVBW 2001:38).

Unter der besonderen Berücksichtigung einer integrierten und strategischen Wohnraumbereitstellung durch Wohnbauland- und Innenentwicklung erscheint es sinnvoll eine zentrale Koordinations- und Anlaufstelle im Sinne einer Arbeitsgruppe einzurichten. Neben der Koordinierung von Daueraufgaben aus den Bereichen Innen- und Wohnbaulandentwicklung kann diese auch als Schnittstelle und Sammelpunkt der für die künftige Entwicklung relevanten Daten und Informationen dienen. Diese essenziellen Daten stammen in der Regel aus unterschiedlichen Verwaltungsabteilungen und Institutionen und liegen daher nur selten gebündelt vor. Eben diese bilden jedoch die Grundlage einer integrierten und strategischen Entwicklungsstrategie und ermöglichen eine stetige Überprüfung und Anpassung derer. Sie sind daher dringend zusammen zu führen.

Erstellung eines Handlungsprogramms

Die Erstellung eines Handlungsprogramms bildet einen wesentlichen Bestandteil der integrierten Wohnbauland- und Innenentwicklung. Angelehnt an den Aufbau eines integrierten Flächenmanagements (vgl. Abbildung 34) beinhaltet das Handlungskonzept im Kern eine grundsätzliche Festlegung der Strategien mit klarer Formulierung der Ziele, Instrumente, Verfahren und Organisation. Weiterhin regelt es die Zuständigkeiten für einzelne Teilaufgaben und erstellt eine Gewichtung und Prioritätensetzung für anzuwendende Maßnahmen. Das Handlungsprogramm bietet einen festen Rahmen für die Tätigkeit der Koordinations- und Anlaufstelle sowie die beteiligten Verwaltungsbereiche. Damit verschafft das Handlungsprogramm Planungssicherheit und Transparenz für Angehörige der Verwaltung, die Bauwirtschaft sowie die Bürgerschaft. Eine ausführliche Öffentlichkeitsarbeit mit einer Beteiligung der Bauwirtschaft, der Fachöffentlichkeit und Bürgerschaft sichert schon während der Erstellung eine breite Akzeptanz des Handlungsprogramms und ist daher dringend zu empfehlen (BMVBW 2001:5).

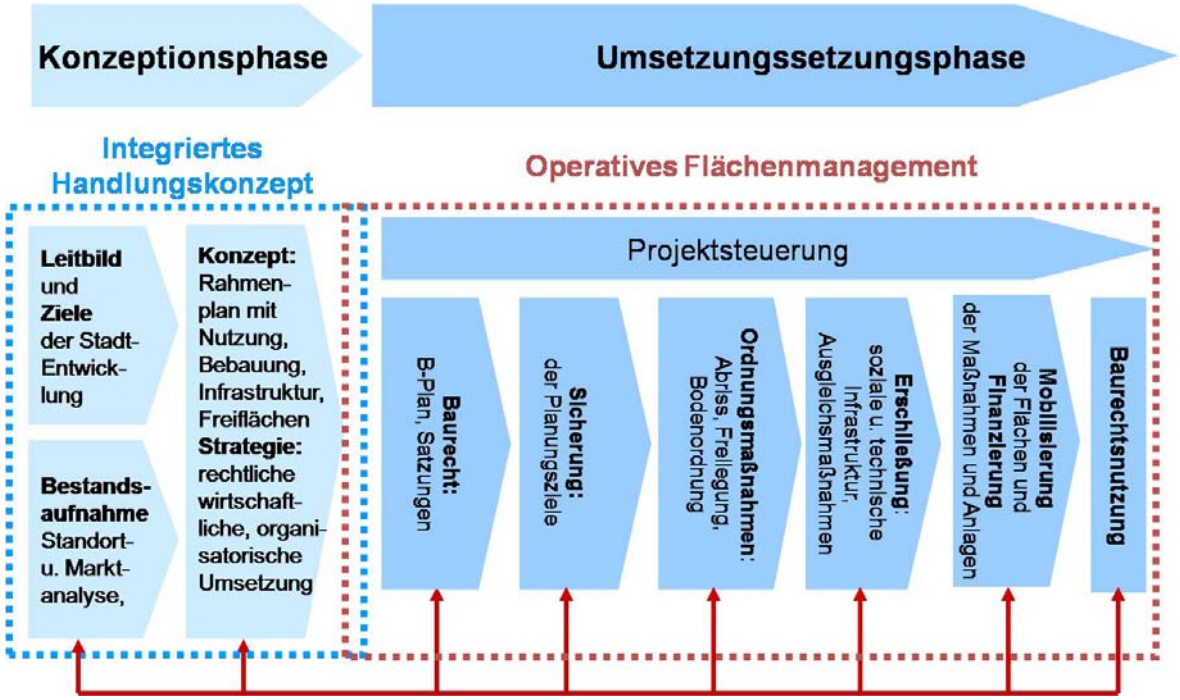


Abbildung 34 **Operatives Flächenmanagement**
Quelle: Eigene Darstellung

Monitoring – Kontinuierliche Beobachtung relevanter Entwicklungsaspekte

Eine kontinuierliche Beobachtung der relevanten Ausgangsaspekte stellt die dringend benötigte Grundlage für die stetige Überprüfung, Bestätigung oder Überarbeitung der im Handlungsprogramm aufgestellten Zielsetzungen, Instrumente und Verfahren. Weiterhin bildet sie die Basis für die Überprüfung der Angemessenheit der angewendeten Maßnahmen und einer eventuell nötigen Anpassung. Die im Rahmen dieser Wohnbaulandbedarfsermittlung gewonnenen Informationen können das Fundament für ein derartiges Monitoring-System bilden. Neben dem „reinen“ Monitoring bedarf es auch einer Analyse und Zusammenführung der entsprechenden Daten und Informationen. Daher bietet es sich an, die verschiedenen Monitoring-Maßnahmen gebündelt durch einen Verwaltungsbereich oder durch die zentrale Koordinations- und Anlaufstelle durchführen zu lassen und regelmäßige Termine für die Zusammentragung und Analyse der gewonnenen Information einzurichten.

- Baulandkataster

  Das Wohnbaulandkataster enthält alle bekannten und unbebauten Grundstücke, die aus öffentlich-rechtlicher Sicht sofort bzw. in absehbarer Zeit bebaubar sind. Es soll dazu beitragen, die in Herzebrock-Clarholz vorhandenen Baumöglichkeiten, besonders die im Innenbereich, zu fördern. Das Baulandkataster findet seine

rechtliche Grundlage in § 200 (3) des Baugesetzbuches. Weiterhin bietet es sich an, auch die übrigen Wohnbauland-Potenzialflächen die nicht unmittelbar bebaubar sind in das Beobachtungssystem zu integrieren und so einen ausführlichen Überblick über alle Potenziale zu schaffen. Für die technische Umsetzung empfiehlt sich ein geographisches Informationssystem (GIS), da dieses die gesammelten Informationen flexibel und übersichtlich darstellt und weitergehende Analysen und Abfragen zulässt. Eine ergänzende Loseblatt-Sammlung als auch eine Onlineversion des GIS (bei Bedarf gefiltert und verschlankt) können die Zugänglichkeit für interessierte Bürger gewährleisten. Von großer Bedeutung für die Wertigkeit des Baulandkatasters ist die regelmäßige Aktualisierung der Daten und somit der Zufluss der relevanten Informationen an die hierfür zuständige Verwaltungsabteilung bzw. die zentrale Koordinations- und Anlaufstelle. Inbegriffen hierin sind Informationen über baurechtliche und bodenordnerische Veränderungen, Baugenehmigungen, Aufstellungsbeschlüsse, kommunale Ankäufe für die Wohnbaulandentwicklung, und vieles mehr. Die Grundstücke werden lagemäßig dargestellt und können Informationen über die Grundstücksgröße, die bestehende Infrastruktur und die Art und das Maß der baulichen Nutzung beinhalten. Die Aufnahme von weiteren sensiblen Daten wie Name und Anschrift des Eigentümers können gegebenenfalls in die verwaltungsinterne Version einbezogen werden. Das wesentliche Ziel des Katasters liegt in der Förderung und Aufzeigung der vorhandenen Baumöglichkeiten für bauwillige Bürger und eine Vermeidung unnötiger Flächenausweisungen im Außenbereich sowie eine allgemeine Erhöhung der Transparenz des lokalen Wohnbaulandmarktes.

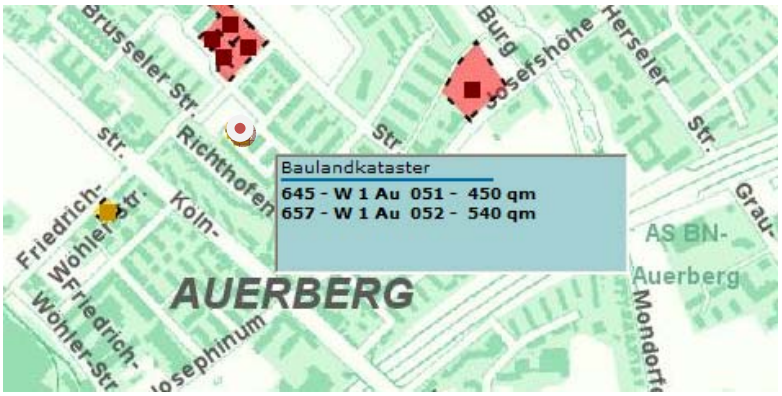


Abbildung 35 **Beispiel eines Baulandkatasters mittels GIS**
Quelle: Bundestadt Bonn

- Leerstandskataster

  Die Einrichtung eines Leerstandskatasters ist ergänzend zum Wohnbaulandkataster eine Möglichkeit, bestehende Wohnraumpotenziale im Bestand aufzuzeigen und für eine eventuelle Wiedernutzung erkennbar zu machen. Hierfür kann die im Rahmen der Wohnbaulandbedarfsermittlung erstellte Methodik der Verknüpfung von automatisierter Liegenschaftskarte mit Daten des Melderegisters zur Leerstandserfassung herangezogen werden. Diese kann jedoch lediglich als Grundlage für ein weiteres Vorgehen dienen, da diese Analysevariante lediglich Aussagen über gesamte Wohnhäuser liefert und in einzelnen Fällen auf Grund von fehlerhaften Datenmaterialien unzutreffend sein kann. Somit bedarf es einer Erweiterung und Ergänzung dieser Daten durch Eigentümerbefragungen bzw. -gesprächen, Ortsbegehungen, Kartierungen etc.. Entsprechend des hohen Arbeitsaufwandes einer solchen Erhebung erscheint es sinnvoll eine Fortschreibung der Daten durch Zu- und Abgänge zu betreiben. Da diese jedoch immer vom Mitwirken der beteiligten Eigentümer abhängig ist und somit eine gute Qualität der Fortschreibung nicht zwingend gewährleistet ist, bietet es sich an in regelmäßigen Abständen (z.B. 5 Jahre) eine erneute Vollerhebung mittels oben genannter Verfahren durchzuführen und so die Datenqualität auch über einen längeren Zeitraum hoch zu halten.

- Monitoring von Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

  Neben der Angebotsseite durch Innen- und Außenentwicklungsmaßnahmen (Bauland- und Leerstandskataster) gilt es auch die Nachfrageseite kontinuierlich zu beleuchten. Nur über den ständigen Abgleich dieser beiden Komponenten kann eine Überprüfung von Zielen, Strategien, Verfahren und Maßnahmen erfolgen. Der künftige Wohnraumbedarf der durch die Entwicklung der privaten Haushalte bestimmt wird wurde im Rahmen der Wohnbaulandbedarfsermittlung für verschiedene Szenarien, entsprechend unterschiedlicher Bevölkerungsprognosen, ermittelt. Daher bietet sich die Möglichkeit über die kontinuierliche Beobachtung der Entwicklung der Gesamt-Bevölkerungszahl näherungsweise die künftige Haushaltsentwicklung abzuleiten. Folgt die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung eher der „oberen“ Bevölkerungsprognose, so kann angenommen werden, dass sich auch die Haushaltszahlen entsprechend der „oberen“ Variante entwickeln. Folgt die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung eher der „unteren“ Prognosevariante, so kann von einer Haushaltsentwicklung im Sinne der „unteren“ Haushaltsprognose

ausgegangen werden. Da neben der absoluten Zahl der Einwohner auch die Struktur der Bevölkerung großen Einfluss auf die Haushaltsentwicklung nimmt, empfiehlt es sich weiterhin eine regelmäßige Neuerstellung (z.B. alle 5 Jahre) der Haushaltsprognose durchführen zu lassen.

10.2 Strategische Ausrichtung der Wohnbauland- und Innenentwicklung

Die Schaffung eines kommunalen Handlungsprogramms bedarf einer intensiven Auseinandersetzung mit den langfristigen Entwicklungszielen, einer grundsätzlichen Festlegung von Strategien sowie eine klare Formulierung der einzusetzenden Instrumente und Verfahren. Daher sollen im Folgenden Beispiele und Vorschläge für die zuvor genannten Aufgabenfelder aufgezeigt werden. Hierbei sollen die in diesem Kapitel erscheinenden Ziele, Strategien, Instrumente etc. lediglich als Anregung für die Aufstellung eigener Entwürfe dienen und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ergänzend werden bereits bestehende Regelungen und Strategien auf die mögliche Zielführung überprüft.

Zentrale Zielsetzungen für den Wohnstandort Herzebrock-Clarholz

Ziel des Wohnstandortes Herzebrock-Clarholz ist ein attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort für alle sozio-demographischen Gruppen zu sein und die aktuelle Position im regionalen Gefüge beizubehalten oder zu verbessern. Dabei stehen die Schaffung einer nachhaltigen Bevölkerungsstruktur mit einem gesunden Verhältnis aus Alt und Jung sowie die Schaffung attraktiver, vielseitiger, kompakter, effizienter und gut ausgelasteter Strukturen im Fokus des Interesses. Zur Erreichung dieser zentralen Zielsetzung bedarf es der Formulierung zielführender Strategien:

- <u>Auslastung und Optimierung bestehender Strukturen</u>

  Die Auslastung und Optimierung bestehender Infrastrukturen stellt aufgrund ihrer positiven sozialen, ökonomischen als auch ökologischen Effekte einen Grundstein für eine zukunftsgerichtete Wohnraumentwicklung. Hierzu bedarf es der Realisierung neuer integrierter Wohneinheiten auf den Potenzialflächen des Innenbereiches sowie der Umnutzung, Wiedernutzung und Sanierung bestehender Gebäude. Weiterhin besitzt die Entwicklung und Umsetzung neuer Wohnkonzepte und die Schaffung nachfrageorientierter Wohneinheiten eine sehr hohe Wertigkeit. Hierbei gilt es auf eine hohe Durchmischung der verschiedenen Strukturen und

Konzepte zu achten und somit ein direktes Nebeneinander verschiedenster Lebensformen zu ermöglichen.

- Schaffung von neuem nachfragegerechtem Wohnbauland unter Berücksichtigung nachhaltiger Gesichtspunkte

  Wohnraumbedarf der nicht über die bestehenden Potenziale der Innenentwicklung abgedeckt werden kann soll auch in Zukunft durch die Ausweisung neuer Wohnbaulandflächen erfolgen. Hierbei gilt es im besonderen Maße die Entwicklungsstrukturen an die künftig nachgefragten Wohnformen anzupassen und gegebenenfalls von den bisherigen Strukturen Abstand zu nehmen. Die Neuentwicklungen sollen die Prämissen einer nachhaltigen Struktur im Sinne von Mischung und Kompaktheit berücksichtigen.

- Schaffung hoher Bindung und Identifikation mit dem Wohnstandort

  Die Schaffung hoher Bindung und Identifikation mit dem Wohnstandort besitzt eine Vielzahl positiver Effekte für das soziale Gefüge innerhalb der Kommune und hilft bei der Schaffung nachhaltiger Bevölkerungsstrukturen.

- Erhöhung der Attraktivität für junge Familien und Integration älterer Einwohner

  Die Erhöhung des Anteils junger Familien ist in vielerlei Hinsicht ein wichtiger Ansatzpunkt zur Schaffung einer nachhaltigen Bevölkerungsstruktur. Hierzu gilt es die soziale wie auch die technische Infrastruktur auf die Bedürfnisse dieser Bevölkerungsgruppe einzustellen. Gleichzeitig muss entsprechend der allgemeinen demographischen Entwicklung auch für die älteren Bevölkerungsgruppen eine Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur erfolgen um auch für diese ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld bereit zu stellen.

Überprüfung bestehender Strategien und Regelungen

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz praktiziert derzeit verschiedene Regelungen und Strategien im Bereich der Wohnbaulandentwicklung. Diese sollen im Folgenden auf die Vereinbarkeit mit dem zuvor genannten Ziel und den entsprechenden Strategien überprüft werden.

- Baulandstrategie

  Die Gemeinde praktiziert das kommunale Zwischenerwerbsmodell im Typ Z1 (vgl. Abbildung 36), bei dem die Kommune die zukünftigen Wohnbaulandflächen erwirbt, die notwendigen Ordnungs- und Erschießungsmaßnahmen durchführt und

die hieraus anfallenden Grundstücke an private Investoren veräußert. Dieses Verfahren besitzt den Vorteil, dass im Vergleich zum hoheitlichen Modell die gesamten Entwicklungskosten über den Wiederverkauf der Grundstücke refinanziert werden können und der obligatorische Erschießungskostenanteil der Kommune somit entfällt. Weiterhin behält die Kommune volle Kontrolle über die neu entwickelten Wohnbauflächen und kann starken Einfluss auf die Ausgestaltung nehmen.

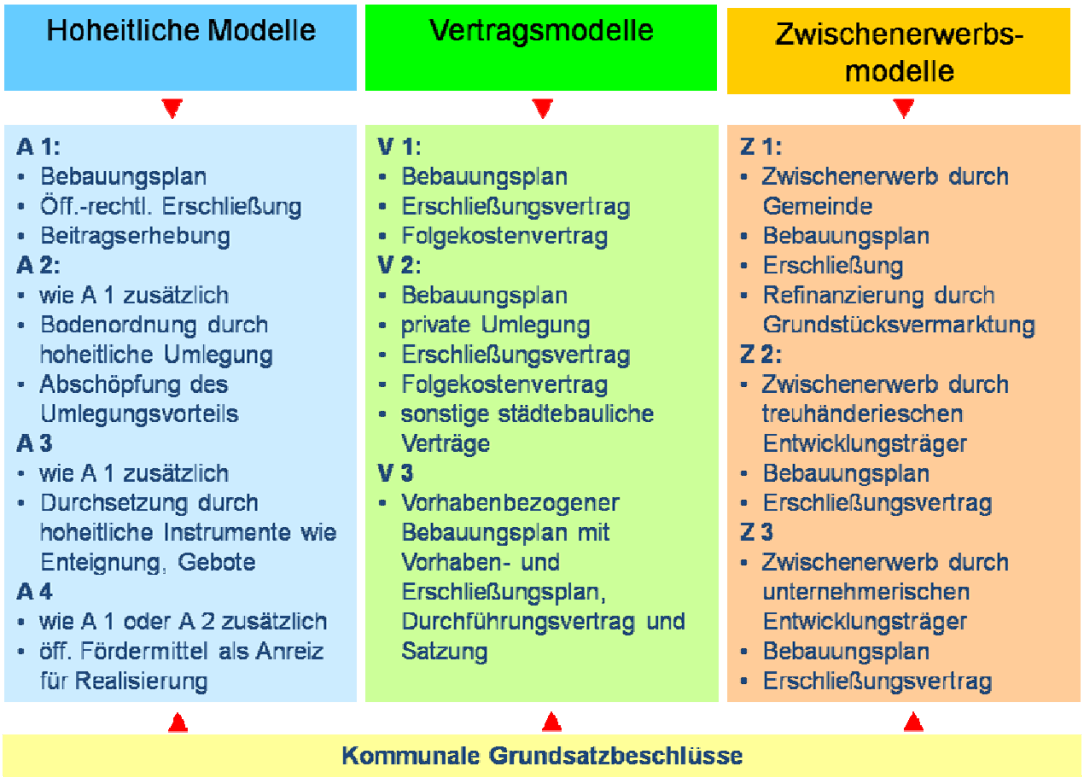


Abbildung 36 **Module für ein Strategisches Flächenmanagement**
Quelle: eigene Darstellung

Ein Ratsbeschluss oder eine Ablaufdefinition zu diesem Verfahren liegt in Herzebrock-Clarholz nicht vor, die Anwendung in der Praxis läuft jedoch bereits seit vielen Jahren. Beschlussfassungen erfolgen im Ablauf zum Zeitpunkt des Ankaufs der Grundstücksflächen, im Bebauungsplanverfahren sowie zur Festlegung der entsprechenden Grundstückspreise.

Die Anwendung dieses Verfahrens erscheint auch unter der Berücksichtigung der Ergebnisse der Wohnbaulandbedarfsermittlung weiterhin als ein geeignetes Instrument zur künftigen Wohnbaulandentwicklung. Besonders die Möglichkeit der intensiven Einflussnahme auf den Gestaltungsrahmen der zu entwickelnden Flächen bringt die Kommune in eine starke Position und fördert die Umsetzbarkeit der oben genannten Zielsetzung.

- Einheimischen-Modell bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken

  Der gemeindliche Zwischenerwerb ermöglicht Herzebrock-Clarholz die Ausübung eines Einheimischen-Modells im Sinne der Begünstigung lokal verankerter Bevölkerungsgruppen bei der Vergabe von Baugrundstücken. So erfolgt der Verkauf von Baugrundstücken aus den kommunal entwickelten Flächen lediglich an Bewerber, die in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz wohnen, arbeiten sowie geboren oder aufgewachsen sind und die Immobilie zur Selbstnutzung erwerben möchten (GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ –RATSBESCHLUSS- 12.11.1992). *„Die grundsätzliche verfassungsrechtliche Zulässigkeit der Einheimischen-Modelle ist geklärt. Art.28 Abs.2 Satz 1 GG erlaubt es, die kontinuierliche Entwicklung der Gemeinde mit der Anknüpfung an die Ortsverbundenheit der Einwohner zu fördern. Ein Verstoß gegen diese Vorschrift läge allerdings dann vor, wenn die Gemeinde mit dem Einheimischen-Modell generell „Nichteinheimische" ausschließen wollte. Maßgebend hierfür ist, ob im Gemeindegebiet noch ausreichend Grundstücke ohne Einheimischenbindung zur Verfügung stehen.*" (BMVBW 2001:31) Da neben den kommunal entwickelten Flächen zusätzlich allgemein zugängliche Wohnbauflächen im Innenbereich zur Verfügung stehen und die kommunalen Grundstücke nach einer Veräußerungszeit von drei Monaten auch für „Nicht-Einheimische" zur Verfügung stehen, kann davon ausgegangen werden, dass das angewendete Modell rechtens ist. Auch bei diesem Instrument kann nach Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse der Wohnbaulandbedarfsermittlung eine Zielführung im Sinne der Schaffung von hoher Identifikation und Bindung an den Wohnstandort attestiert werden.

- Wohnungsbauförderung für kinderreiche Familien

  Weiterhin besteht eine Wohnbauförderung für Familien mit mindestens drei Kindern unter achtzehn Jahren, deren Familieneinkommen die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus nach § 25 Abs. 2 des 2. Wohnbaugesetzes (WoBauG) nicht überschreitet. Die Förderung erfolgt in Form einer Ermäßigung des Grundstückskaufpreises und wird daher nur für Grundstücke gewährt, die die Gemeinde verkauft. Die Ermäßigung ist nach Anzahl der Kinder gestaffelt und auf eine Grundstücksgröße von maximal 500 m² begrenzt (GEMEINDE HERZEBROCK-

CLARHOLZ –RATSBESCHLUSS- 11.11.1998). Der Grundgedanke dieser Wohnbauförderung kann nach Berücksichtigung der kommunalen Entwicklungsziele als zielführend bezeichnet werden. Allerdings gilt es über eine breitere Ausrichtung der Förderung nachzudenken. Durch die Beschränkung der Förderung auf Neubaugrundstücke die durch die Kommune veräußert werden fällt eine Förderung von Eigentumsbildung im Innenbereich nahezu gänzlich heraus. Dabei kann es für förderfähige Familien besonders attraktiv sein, eine Bestandsimmobilie zu erwerben, da diese teils in gut erschlossenen und angebundenen Bereichen liegen, die Preislage möglicherweise niedriger ist als bei einem Neubau oder auch viele Maßnahmen in Eigenleistung erfolgen können. Weiterhin ist eine adäquate Wiedernutzung bestehender Wohngebäude von großer Bedeutung für eine gesunde Gemeindestruktur und verhindert mögliche Abwertungsprozesse. Daher wird empfohlen die Wohnbauförderung für sozialschwache Familien auf alle Formen der Wohneigentumsbildung auszuweiten und somit den Außenbereich und Innenbereich gleich zustellen. Eine weitere Möglichkeit wäre, die Förderung gänzlich auf Bestandsimmobilien zu beschränken und damit den Innenbereich klar zu stärken. Dies könnte positive Effekte bei der Vermeidung unnötiger Wohnbaulandausweisungen haben.

In der Gemeinde Herzebrock-Clarholz besteht eine weitere Förderung kinderreicher Familien durch die Begünstigung bei der Zuweisung kommunale Wohnbaugrundstücke über die Veränderung der Reihenfolge in der Bewerberliste. Einer Fortführung dieser Praxis spricht nichts entgegen.

10.3 Ergänzende Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlungen zur Wohnbaulandentwicklung

Die Ergebnisse der Haushaltsprognose haben gezeigt, dass auch in Zukunft die Zahl der Haushalte in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz steigen wird. Dies ermöglicht den Rückschluss auf ein hiermit einher gehendes Bedürfnis nach neuem Wohnraum. Da die Bilanzierung mit Innenentwicklungspotenzialen in den meisten Prognosevarianten einen weiteren Wohnbaulandbedarf ergeben hat, gilt es eine strategische Ausrichtung für die Ausgestaltung der neuen Wohngebiete zu erstellen. Die Haushaltsprognose gibt neben der reinen Zahl der künftigen Haushalte auch Auskunft über deren zu erwartende Struktur und Zusammensetzung. So wird für Herzebrock-Clarholz das Wachstum der Haushaltszahl fast

gänzlich durch den Zuwachs kleinerer Haushalte getragen. Die Zahl der großen Haushalte mit 4 und mehr Personen wird hingegen in Zukunft sogar sinken. Dieser Entwicklung gilt es auch bei der Erstellung neuer Wohnbauflächen Rechnung zu tragen.

- Behutsame Neuausweisungen

  Die Prämisse einer künftigen Wohnbaulandausweisung muss lauten: Soviel wie nötig, so wenig wie möglich!“ Nicht nur im ökologischen Sinne ist eine behutsame Ausweisung von Wohnbauflächen anzuraten. Ein großer Teil der Wohneinheitennachfrage kann in Zukunft durch die Potenziale im Innenbereich abgedeckt werden, sei es durch die Nachverdichtung durch neue Gebäude oder durch Schaffung und Freisetzung entsprechender Wohneinheiten in den Bestandsgebäuden. Die übermäßige Ausweisung neuer Wohnbauflächen könnte eine sinnvolle Innentwicklung stark erschweren. Gleichzeitig stellen die in Zukunft immer stärker auf den Markt drängenden Bestandsimmobilien ebenfalls eine Konkurrenz für die Neubaugebiete dar. Eine allzu großzügige Ausweisungspolitik könnte daher negative Folgen für die Vermarktbarkeit der Grundstücke als auch einen Preisverfall der Bestandsimmobilien mit sich bringen (FORUM BAULANDMANAGEMENT NRW 2010:11).

- Schaffung nachfragegerechter Wohneinheiten

  Die seit langer Zeit durchgeführte typische Einfamilienhausentwicklung erscheint nicht das adäquate Konzept für die Befriedigung des künftigen Wohnraumbedarfs. Vielmehr gilt es neue Strukturen zu entwickeln, die qualitativ hochwertiges Wohnen für kleinere Haushalte bis drei Personen bereit stellen. Dabei ist unter anderem eine altengerechte Ausstattung zu berücksichtigen, da ein großer Teil der nachgefragten Wohneinheiten durch ältere Jahrgänge gebildet werden. Auch die Bereitstellung von Wohnraum für Kleinfamilien mit nur wenigen Kindern kann als eine Aufgabenstellung künftiger Wohnbaulandentwicklung gesehen werden. Die Fortführung der aktuellen Entwicklungsmuster zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern könnte in Zukunft starke Nachfrageverluste verzeichnen. Diese lassen sich mit dem zahlenmäßigen Wegbrechen nachfragender Altersjahrgänge und den sich wandelnden Lebensformen erklären. Entsprechend der Haushaltsprognose wird sich der Nachfrageeinbruch spätestens ab 2015 deutlich zeigen. Neben einer erschwerten Vermarktung der neuen Grundstücke könnte es weiterhin zu einem Preisverfall der bestehenden Einfamilienhausimmobilien

kommen, die durch die Alterung der Eigentümer mehr und mehr auf den Markt drängen werden.

- Gemischte und kompakte Bauformen

  Die Konzeption der Erschließung und Parzellierung neuer Baugebiete sollte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sorgsam mit dem Gut „Boden“ umgehen. Es empfiehlt sich, künftig kompaktere Wohnformen zu realisieren. Diese Maßgabe lässt sich im weitesten Sinne gut mit den neu nachgefragten Wohnformen der kleineren Haushalte realisieren. Bei einer effizienteren Nutzung der bereits zur Verfügung stehenden Flächen kann der künftige Wohnbaulandbedarf stark reduziert werden. Ein großer Vorteil würde hierbei auch in der Wirtschaftlichkeit kompakter und dichter Infrastrukturanlagen liegen. Weiterhin sollte die Entwicklung gemischter Wohnkonzepte forciert werden, die das Nebeneinander verschiedenster Lebensformen ermöglicht. So ist von einer Monostruktur dringend abzuraten.

- Positionierung künftiger Baugebiete in möglichst integrierten und gut angebundenen Lagen

  Im Sinne der übergeordneten Entwicklungsstrategien sollte auf eine möglichst integrierte und gut angebundene Lage der neu zu entwickelnden Wohnbauflächen geachtet werden. So ist die Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen als auch der sozialen und kulturellen Infrastruktur besonders für Haushalte älterer Menschen mit eingeschränktem Aktionsradius ein großes Bedürfnis. Auch die Erschließung der Gebiete durch den öffentlichen Personennahverkehr ist in Zukunft verstärkt zu berücksichtigen. Wohngebiete, denen eben diese Merkmale fehlen könnten bei einem künftigen Nachfragerückgang eine erschwerte Vermarktbarkeit ins Haus stehen.

Handlungsempfehlungen zur Innenentwicklung und Bestandsstärkung

Aus ökologischer wie auch ökonomischer Sicht stellt die städtebauliche Innentwicklung die sinnvollste Variante zur Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums dar. Die Potenziale des Innenbereichs liegen neben der baulichen Nachverdichtung auch in der Stärkung, Erneuerung und Anpassung der Bestandsgebäude. Weiterhin bietet eine Innenentwicklung nicht nur die Möglichkeit der Schaffung neuer Wohneinheiten, sie kann auch zur Stabilisierung und Vitalisierung der bestehenden Siedlungsbereiche beitragen. Im

Folgenden sollen verschiedene Handlungsempfehlungen für eine zielführende Innenentwicklung ausgegeben werden.

- Grundstücksbörse und zentrale Vermittlungsstelle

  Ein großes Hemmnis der baulichen Nachverdichtung des Innenbereiches besteht in der fehlenden Transpanrenz des Grundstückmarkts. So fehlt oft das Wissen über verfügbare Baugrundstücke, verbundene Kosten, rechtliche Bestimmungen etc.. Die Gemeinde könnte daher eine zentrale Anlauf- bzw. Servicestelle für Bau- und Kaufinteressenten einrichten. Hier werden alle benötigten Informationen und Anreizmodelle gebündelt vorgestellt und bieten dem Kunden eine geeignete Basis für mögliche Kaufentscheidungen. Für die Grundstücksvermittlung kann das bereits vorgestellte Baulandkataster als Basis dienen, sofern die Eigentümer mit einer Vermittlung einverstanden sind. Die Gemeinde tritt in diesem Falle nicht als Bauunternehmer, Makler oder Architekt auf, sondern stellt eine unabhängige Vermittlungsstelle zwischen den entsprechenden Kauf- bzw. Verkaufsinteressenten dar. Es empfiehlt sich, das Servicesystem zweistufig aufzubauen. Die allgemeinen Informationen zu Grundstücksgeboten sowie Grundstücksgesuchen können in einer internetbasierten Grundstücksbörse präsentiert werden. Besteht ein konkretes Interesse für ein Gebot oder Gesuch, so kann an die zentrale Vermittlungsstelle herangetreten werden um genauere Informationen und Kontaktdaten zu erhalten. Eine weitere Funktion der zentralen Vermittlungsstelle könnte in einer allgemeinen Wohnformberatung liegen, die die verschiedenen Möglichkeiten des Wohnens vorstellt. So könnten Senioren neben dem Umzug in eine altengerechte standortnahe Immobilie auch Umbaumaßnahmen der eigenen Wohnung angeraten und Familien alternativen zum Bau eines Hauses im Neubaugebiet durch Kauf einer Bestandsimmobilie aufgezeigt werden. Dabei nehmen auch Beispiele zur Kostenrechnung bei bereits durchgeführten Modernisierungen und Umbauten eine wichtige Position im Serviceangebot ein.

- Mobilisierung von Wohnbaupotenzialen

  Das zuvor genannte Baulandkataster ist ein erster Schritt, die Zugänglichkeit zu den vorhandenen Wohnbaugrundstücken im Bestand zu erhöhen. Dies allein reicht jedoch nicht aus, um die vorhandenen Potenzial voll auszuschöpfen und zu mobilisieren. Vielmehr gilt es, im Dialog mit den Bürgern die Bereitschaft zur

zeitnahen Nutzung der Potenzialflächen – Baulücken, Nachverdichtungsflächen, Anbauten etc.- zu schaffen. In anderen Gemeinden sind beispielsweise gute Erfahrungen gesammelt worden, wenn Eigentümer von Baulücken und Brachflächen aktiv angesprochen wurden. Der Hinweis auf die Knappheit vorhandener Bauplätze verschaffte in vielen Fällen zumindest die Bereitschaft an einer Befragung teilzunehmen. Darin konnte abgefragt werden, ob in näherer Zukunft die Absicht zur Bebauung besteht, oder was die Eigentümer daran hindert. Weiterhin wurde eine persönliche Beratung durch die Gemeinde angeboten. In den fortführenden Gesprächen bot sich die Gelegenheit, die Bereitschaft zur zeitnahen Nutzung der Flächen stark zu steigern[12]. Ein weiterer Ansatzpunkt besteht in der Durchführung von Bürgerabenden und Informationsveranstaltung. Diese können ein breites Verständnis für die Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit einer vermehrten Innenentwicklung schaffen.

- Wohnumfeldverbesserungen

  Ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Innenentwicklung ist die gezielte Erhöhung der Attraktivität in den bestehenden Wohngebieten. Dazu bedarf es verschiedener Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung. So können die Schaffung eines Quartiersplatzes, eine Gehwegsanierung, Radwege, Spielplätze, seniorengerechte Ausstattungen bzw. Umbauten sowie die Errichtung barrierefreier Seniorenwohnungen positive Effekte mit sich führen. Weiterhin können Neubaugebiete an bestehende Wohngebiete „angekoppelt“ werden, um Synergieeffekte der bestehenden Infrastruktur zu nutzen (FORUM BAULANDMANAGEMENT NRW 2010:56).

- Förderung der Wohneigentumsbildung im Bestand

  Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz praktiziert bereits seit vielen Jahren eine Wohnbauförderung für kinderreiche Familien mit geringem Einkommen. Diese beschränkt sich jedoch auf die Förderung für den Erwerb kommunal entwickelten Wohnbaugrundstückes. Im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung erscheint es hingegen sinnvoller, die Wohnbauförderung auf den Innenbereich zu konzentrieren. Die Gemeinde sollte an einer kompakten und effizienten

[12] Die Kommunen Gunzenhausen, Stegaurach, und Pfullingen in Bayern bzw. Baden-Württemberg haben im Rahmen des Projektes „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) mit diesem Vorgehen sehr gute Erfahrungen gesammelt.(DIFU: FLÄCHENPOST 4/2008)

Siedlungsstruktur interessiert sein und unnötige Wohnbauflächenausweisungen nach Möglichkeit vermeiden. Weiterhin ist auch für die entsprechenden Familien eine Wohnstandortspositionierung im Innenbereich mit vielen Vorteilen wie ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr und einer besseren Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur verbunden. Hierfür gilt es ein Fördersystem zu entwickeln, dass den bedürftigen Familien sowie der Innenentwicklung dient.

- Förderung von Umbaumaßnahmen zu altengerechten Wohneinheiten

  In Zukunft werden durch den demographischen Wandel mehr und mehr Bestandsgebäude auf den Markt drängen. Wurden freigesetzte Wohnhäuser in der Vergangenheit oft durch die Folgegeneration (die Kinder) übernommen, so sind diese heute oftmals bereits mit eigenem Wohneigentum ausgestattet. Hierdurch kann in Zukunft von einer Zunahme der Marktpräsenz der Bestandsimmobilien ausgegangen werden (FORUM BAULANDMANAGEMENT NRW 2010:55). Durch ihre integrierte Lage und oft üppigen Grundstückszuschnitt bieten sie meist eine gute Grundlage für eine weitere Nutzung. Die Bausubstanz entspricht hingegen in vielen Fällen nicht den aktuellen Ansprüchen und wirkt damit hinderlich für eine adäquate Nutzung freiwerdender Wohneinheiten. Hier ist eine bauliche Anpassung an die Bedürfnisse der Zukunft von großer Bedeutung. Besonders der Umbau zu altengerechten und barrierefreien Wohnungen sollte bei einer mittelfristigen Betrachtung im Fokus stehen. Neben der Schaffung von Barrierefreiheit zählt auch eine Verkleinerung und Splittung der bestehenden Wohneinheiten zu den wichtigen Aufgaben. Entsprechende Maßnahmen könnten durch eine „Modernisierungs- oder Anpassungsprämie“ nach klaren Kriterien durch die Gemeinde gefördert werden.

- Anstoß eines Umzugs- und Umbaukreislaufes

  Der Wohnflächenverbrauch pro Einwohner liegt in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz weit über dem landesweiten Mittel. Dies ist zum einen auf die ländliche bis suburbane Struktur der Region und den damit verbundenen Wohnformen zu begründen, zum anderen wird dieser Effekt durch das Eintreten vieler Familien in die Konsolidierungsphase hervorgerufen. Hierbei verlassen die Kinder allmählich die elterliche Wohnung und beziehen eigene Wohneinheiten. Dieser Prozess hat zur Folge, dass die Wohnungen der Elterngeneration (zumeist Einfamilienhäuser) für die Eltern zu viel Wohnraum stellen. Viele Gebäudestrukturen lassen eine

Untervermietung einzelner Gebäudeteile nicht zu. Gleichzeitig besteht mehr und mehr ein Bedarf nach altengerechten, barrierefreien, kleineren Wohneinheiten. Der Anschub eines Modernisierungs- und Umbaukreislaufs könnte weitreichende positive Effekte mit sich bringen. So könnten erste Einfamilienhäuser zu kleineren und altengerechten Wohnungen umgebaut werden. Dadurch würde je umgebauten Einfamilienhaus neuer und angemessener Wohnraum für eventuell zwei Konsolidierungshaushalte entstehen und dies in der gewohnten und liebgewonnenen Wohnumgebungen der Zielgruppe. Durch den Umzug entsprechender Konsolidierungshaushalte in die neuen Wohneinheiten werden weitere Einfamilienhäuser freigegeben, die ebenfalls für einen Umbau bereit stehen würden. Der Kreislauf hätte dabei vielfältige positive Effekte:

  - Es wird altengerechter Wohnraum direkt in den bestehenden Wohnvierteln geschaffen und umzugswillige Konsolidierungshaushalte brauchen nicht aus ihrer gewohnten Umgebung weg ziehen.
  - Allgemein wird die Anzahl kleiner Wohneinheiten stark erhöht sowie die Zahl der großen Wohneinheiten verringert und entspricht damit der künftigen Marktnachfrage.
  - Durch das „Aus dem Markt nehmen“ von Einfamilienhäusern und dem einhergehenden Umbau werden die Kauf- und Mietpreise vermutlich positiv beeinflusst.

- Der Anstoß des Umbau- und Modernisierungskreislaufes könnte dabei von der Gemeinde vorgenommen werden, in dem sie das erste bzw. die ersten Umbaumaßnahmen ausführt. Nachdem der Kreislauf in Gang gekommen ist können die Umbaumaßnahmen auch durch Private oder Unternehmen ausgeführt werden. Denkbar ist auch die Gewinnung eines privatwirtschaftlichen Unternehmens für das Umbaumodell. Hierbei kann die Kommune jedoch nur sehr geringen Einfluss auf die tatsächliche Ausgestaltung der Umbaumaßnahmen nehmen. Besonders für die Schaffung vorbildlicher Beispiele wird ein Anschub durch die Kommune empfohlen.

11 Anhang

universitätbonn

Haushaltbefragung

Wohnbaulandbedarfsermittlung 2025

Fragen zur derzeitigen Wohnsituation

Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt? ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ mehr als 4

Wie alt sind Sie?

_____ Jahre

Wie alt sind die mit Ihnen im Haushalt wohnenden Personen?
(bei mehr als vier Personen nur die ältesten vier angeben)

Person 1: _____ Jahre
Person 2: _____ Jahre
Person 3: _____ Jahre
Person 4: _____ Jahre

Wie viel m² Wohnfläche stehen Ihrem Haushalt zur Verfügung?

_____ m² Wohnfläche

Wohnen Sie im Eigentum oder zur Miete?

☐ Eigentum ☐ Miete

Seit wann wohnen Sie bzw. Ihre Familie in Herzebrock-Clarholz?

seit _____

Wohnen Sie in einem Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus?

☐ Einfamilienhaus ☐ Mehrfamilienhaus
mit 2 ☐ Wohnparteien
mit 3 ☐ Wohnparteien
> als 3 ☐ Wohnparteien

Ist Ihre Wohnung/ Haus für Familien mit Kindern gut geeignet?

☐ ja ☐ nein ☐ nur eingeschränkt

Ist Ihre Wohnung/ Haus altengerecht bzw. barrierefrei?

☐ ja ☐ nein ☐ nur eingeschränkt

Seite | 1

Fragen zum Wohnungswechsel

Sind Sie bzw. Ihre Familie in den letzten 10 Jahren umgezogen?

☐ nein ☐ ja

Wenn Sie in den letzten 10 Jahren umgezogen sind, was waren die Gründe?

(Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Umzug in eine kleinere Wohnung
- ☐ Umzug in eine größere Wohnung
- ☐ Zuzug wegen Arbeitsplatz in der Region
- ☐ Umzug in eine familiengerechte Wohnung
- ☐ Umzug in ein familienfreundliches Umfeld
- ☐ Umzug in eine altengrechte Wohnung bzw. Haus
- ☐ Umzug in betreutes oder Service- Wohnen
- ☐ andere: _____

Können Sie sich vorstellen, in Zukunft noch einmal umzuziehen?

☐ nein ☐ ja ☐ vielleicht

Was könnten die Gründe für einen möglichen Umzug sein?

(Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Umzug in eine kleinere Wohnung
- ☐ Umzug in eine größere Wohnung
- ☐ Umzug in eine familiengerechte Wohnung
- ☐ Umzug in ein familienfreundliches Umfeld
- ☐ Umzug zu Familienangehörigen (z.B. zu den Kindern)
- ☐ Umzug in eine altengerechte Wohnung bzw. Haus
- ☐ Umzug in betreutes Wohnen bzw. Service-Wohnen
- ☐ Umzug in ein Pflegeheim/ Altenheim
- ☐ Fortzug in eine andere Region wegen dem Arbeitsplatz
- ☐ Verlagerung des Altersruhesitzes in eine andere Region oder ein anderes Land
- ☐ Lust auf Veränderung
- ☐ weitere: _____

Fragen zur Attraktivität

Ist Herzebrock-Clarholz eine familienfreundliche Gemeinde?

☐ nein ☐ ja ☐ kann ich nicht einschätzen

Ist Herzebrock-Clarholz eine seniorenfreundliche Gemeinde?

☐ nein ☐ ja ☐ kann ich nicht einschätzen

Sind Sie mit dem Wohnungsangebot in Herzebrock-Clarholz zufrieden?

☐ ja ☐ nein

Wenn Sie nicht mit dem Angebot zufrieden sind, was sind die Gründe hierfür?
(Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ zu geringes Angebot an kleinen Häusern
- ☐ zu geringes Angebot an kleinen Wohnungen
- ☐ zu geringes Angebot an großen Häusern
- ☐ zu geringes Angebot an großen Wohnungen
- ☐ zu hohes Preisniveau bei den angebotenen Immobilien
- ☐ zu geringes Angebot an altengerechten Wohnungen
- ☐ zu geringes Angebot an betreutem Wohnen bzw. Service-Wohnen
- ☐ zu geringes Angebot an Immobilien in zentraler, gut versorgter Lage
- ☐ zu geringes Angebot an familienfreundlichen Häusern/ Wohnungen
- ☐ weitere:_____

Bitte beurteilen Sie folgende Eigenschaften des Wohnstandorts Herzebrock-Clarholz:

Anbindung an Bus und Bahn
Sehr gut ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ sehr schlecht

Straßenanbindung
Sehr gut ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ sehr schlecht

Einkaufsmöglichkeiten
Sehr gut ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ sehr schlecht

Medizinische Versorgung
Sehr gut ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ sehr schlecht

Angebot für Kinderbetreuung
Sehr gut ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ sehr schlecht

Qualität der Bildungseinrichtungen
Sehr gut ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ sehr schlecht

Dienstleistungsangebot (Friseur, Wäscherei, mobile Fußpflege etc.)
Sehr gut ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ sehr schlecht

Umweltbelastung (Lärm, Abgase, Schmutz, etc.)
Sehr niedrig ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ sehr hoch

Zustand der öffentlichen Grün- und Freiflächen
Sehr gut ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ sehr schlecht

Gestaltung der Wohngebiete
Sehr gut ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ sehr schlecht

Wie attraktiv ist Herzebrock-Clarholz als Wohnstandort?

attraktiv ☐ mittelmäßig ☐ nicht attraktiv ☐

Wie attraktiv ist Herzebrock-Clarholz als Wohnstandort im Vergleich zu den Nachbargemeinden bzw. Städten?

attraktiver ☐ gleich ☐ weniger ☐

Sind Sie mit der Gemeindeentwicklung der vergangenen Jahre zufrieden?

☐ ja ☐ nein ☐ ich weiß nicht

Abschlussfrage

Was soll Ihrer Meinung nach bei der künftigen Gemeindeentwicklung berücksichtigt werden?

_____

_____

_____

_____

Vielen Dank für Ihr Mitwirken!

12 Literaturverzeichnis

ATTESLANDER, P. (2008): Methoden der empirischen Sozialforschung. Berlin.

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, *zuletzt geändert durch* Art. 4 G vom 31. Juli 2009.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (Hrsg.) (2001): Kosten- und flächensparende Wohngebiete. Arbeitsblätter für die Bauleitplanung, Nr. 16. München.

BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (BBR) (Hrsg.) (2007): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006. Berichte, Band 27. Bonn.

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2009[A]): Raumordnungsprognose 2025/2050. In: Berichte, Band 29. Bonn.

BUNDESINSTITUT FÜR BEVÖLKERUNGSFORSCHUNG (BIB) (2009): Verlauf der demographischen Alterung. URL: http://www.bib-demographie.de/cln_090/nn_750730/DE/DatenundBefunde/Alterung/verlauf__der__alterung.html (Stand: 05. August 2009).

BUNDESINSTITUT FÜR BEVÖLKERUNGSFORSCHUNG (BIB) u. STATISTISCHES BUNDESAMT (DESTATIS) (Hrsg.) (2008): Bevölkerung. Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel in Deutschland. Wiesbaden.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) (Hrsg.) (2009): Wohnen und Bauen in Zahlen 2008/2009. Berlin.

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK (DIFU) (2008): Flächenpost - Nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis. Heft 4/2008. Berlin.

FORUM BAULANDMANAGEMENT NRW (HRSG.) (2010): Boden 2030. Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik und den Umgang mit Einfamilienhausgebieten der 1950er, 1960er und 1970er Jahre. Dortmund.

GEMEINDE HERZEBROCK (Hrsg.) (1972): Entwicklungsgutachten Herzebrock. Herzebrock.

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ 1992: Richtlinien für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken für Eigenheime. Ratsbeschluss vom 12.11.1992.

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ 1998: Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Rates vom 11.11.1998.

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ (HRSG.) (2008): Bürgerbroschüre 2008. Informationen für Bürgerinnen, Bürger und Gäste. Herzebrock-Clarholz.

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS GÜTERSLOH (2009): Grundstücksmarktbericht 2009. Gütersloh.

IMMOBILIENZEITUNG (2009): IZ-Städtecheck. Ausgabe 33, S.20.

INSTITUT FÜR LANDES- UND STADTENTWICKLUNGSFORSCHUNG UND BAUWESEN DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (ILS NRW) (Hrsg.) (2005): Demographischer Wandel und längerfristiger Wohnsiedlungsflächenbedarf in den Gemeinden und Kreisen Nordrhein-Westfalens. Dortmund.

INSTITUT FÜR WOHNUNGSWESEN, IMMOBILIENWIRTSCHAFT, STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG (INWIS GMBH) (Hrsg.) (2004): Wohnen älterer und pflegebedürftiger Menschen in NRW – Formen, Modelle, Zukunftsperspektiven. Expertise für die Enquetekomission „Situation und Zukunft der Pflege in NRW" beim Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen. Bochum.

JUST, T. (2003): Demographie lässt Immobilien wackeln. Deutsche Bank Research, Nr. 283.

KNOX, P. L. & S. A. MARSTON (2001): Humangeographie. Heidelberg.

KÖTTER, T. (2009): Kostenoptimierung in der Flächennutzungsplanung. Ein Kalkulationsmodell für die Bewertung potenzieller Wohnbauflächen. In: PREUß, T. & H. FLOETING (Hrsg.) (2009): Folgekosten der Siedlungsentwicklung. Berlin.

JUNKER & KRUSE (HRSG.) (2006): Entwicklungsgutachten für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Untersuchung im Auftrag der Gemeinde Herzerock-Clarholz. Endbericht. Dortmund.

LANDESBETRIEB FÜR INFORMATION UND TECHNIK NORDRHEIN-WESTFALEN (IT.NRW) (Hrsg.) (2009): Kommunalprofil Herzebrock-Clarholz. Kreis Gütersloh, Regierungsbezirk Detmold, Gemeindetyp: Große Landgemeinde.

LANDESBETRIEB FÜR INFORMATION UND TECHNIK NORDRHEIN-WESTFALEN (IT.NRW) (Hrsg.) (2005): Vorausberechnung der Bevölkerung in der kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2005-2025/2050. Düsseldorf.

LANDESBETRIEB FÜR INFORMATION UND TECHNIK NORDRHEIN-WESTFALEN (IT.NRW) (Hrsg.) (2008): Schätzung der Zahl der Haushalte nach Größe mit dem Mitgliederquotenverfahren. Referat 314. Unveröffentlichtes Dokument.

LBS-RESEARCH (Hrsg.) (2006): Die Generation über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Berlin.

MÜLLER-BARNA, M. (2000): Qualitative und quantitative Aspekte der Ausweisung von Wohnbauland. Ein Bewertungsmodell. In: Beiträge der Universität Oldenburg zur Stadt- und Regionalplanung. Nr. 14. Oldenburg.

PRO WIRTSCHAFT GT GMBH (Hrsg.) (2007): Demographiebericht Kreis Gütersloh. Arbeitsbericht und Materialien. Gütersloh.

SCHOLZE, S. (2001): Entwicklung der Privathaushalte bis 2020- Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung für Thüringen.

STATISTISCHES BUNDESAMT (DESTATIS) (Hrsg.) (2007): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit - Bevölkerung mit Migrationshintergrund. Ergebnisse des Mikrozensus 2007. Fachserie 1, Reihe 2.2. Wiesbaden.

STIENS, G. (1996): Prognostik in der Geographie. Braunschweig.

WOHNBAUFÖRDERUNGSANSTALT (WFA) (2009): Kommunalprofil Herzebrock-Clarholz. Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren 2008. Düsseldorf.

Internetquellen:

BUNDESTADT BONN (2010):: URL:http://stadtplan.bonn.de/cms/cms.pl?Amt=Stadtplan&set=3_2_0_0&act=0&layers=Baulandkataster&kartentyp=Hintergrundkarte&scale=40000&x=2578515&y=5620784 (Stand: 15. Januar 2010)

LANDESDATENBANK NRW (2009): URL: http://www.landesdatenbank.nrw.de (Stand:14. September 2009).

LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE (2009): URL: http://www.lwl.org/LWL/Kultur/Westfalen_Regional/Gebiet_Identitaet/Gebiet_Raumgliederung/Landesteile (Stand: 11. August 2009).

ROSTOCKER ZENTRUM FÜR DEMOGRAPHISCHEN WANDEL (2009): URL: http://www.zdwa.de/zdwa/artikel/index_dateien/index_04W3DnavidW2667.php (Stand: 09. August 2009) URL: http://www.zdwa.de/zdwa/artikel/diagramme/20060215_59194914_diagW3DnavidW2673.php (Stand: 09. August 2009)

STATISTISCHES BUNDESAMT (DESTATIS) (Hrsg.) (2009): http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Navigation/Statistiken/Bevoelkerung/Bevoelkerung.psml;jsessionid=3BD389F3221AF0C30136E05753157EEF.internet (Stand: 16. August 2009).

VERKEHRSVERBUND OSTWESTFALEN-LIPPE (2009): URL: www.vvowl.de/pdf/RB67_RE82_ Bielefeld_Lage_Detmold_Altenbeken_ Nordwestbahn2009.pdf (Stand: 12. August 2009).

WEGWEISER KOMMUNE (BERTELSMANN STIFTUNG) (2009): URL: http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/prognose/Prognose action ?gkz =05754020 (Stand: 10. Juni 2009).