

Wohnbauentwicklung Essen

Fachliche Anmerkungen zu den Vorlagen im ASP am 16.11.2017

Dem ASP wurde ein Paket von 6 Vorlagen mit diversen Anlagen vorgelegt, darunter ein Wohnungsmarktbericht, eine Wohnungsbedarfsprognose und eine Potenzialstudie zur Innenentwicklung.
Sollte der Rat diesen Vorlagen zustimmen?

Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Wohnbauentwicklung Essen

**Bei der Durchsicht der Unterlagen entsteht der Eindruck,
dass der Wohnungsbedarf aufgebläht wird und
die bestehenden Flächenpotenziale systematisch verkleinert werden.**

Das werde ich Ihnen gern belegen!

Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Wohnungsbedarf Essen

Der Wohnungsbedarf setzt sich gemäß InWIS aus folgenden Faktoren zusammen:

Neubedarf durch
mehr Haushalte

Ersatzbedarf durch Abriss,
Zusammenlegung und
Umwidmung

Fluktuationsreserve
für Ein- und Auszüge

./. Überhang
Leerstand

Wohnungsbedarf Essen

InWIS setzt dabei folgende Prognosen für den Zeitraum 2017-2030 an (in WE):

Neubedarf durch mehr Haushalte	Ersatzbedarf durch Abriss, Zusammenlegung und Umwidmung	Fluktuationsreserve für Ein- und Auszüge	./.. Überhang Leerstand
Bevölkerungsprognose	0,27 % des WE-Bestands p.a.	3 % der Wohnungen	Hälfte mobilisierbar
1.559 Haushalte = WE	12.780 WE	9.396 WE	./.. 4.962 WE

InWIS nennt somit einen Gesamtbedarf von 14.338 WE für Neu- und Ersatzbedarf.

Außerdem 3.550 WE für Flüchtlingshaushalte (Asylbewerber mit Bleibeperspektive + Familiennachzug)

Ferner sind nach InWIS 4.083 WE für eine nachfragegerechte qualitative Entwicklung wünschenswert

Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Wohnungsbedarf Essen

Betrachten wir nun die einzelnen Faktoren:

Neubedarf durch mehr Haushalte: 1.559 WE

Grundlage ist die Bevölkerungsprognose 2015, die für eine Hochrechnung bis 2030 aber nicht taugt:

- Sie geht von einem stetigen, starken Zuzug von Migranten aus => eine unrealistische Annahme!
- bis 2030 soll Essen laut Bevölkerungsprognose 598.000 EW haben
- Seit März 2017 ist die Einwohnerzahl bereits wieder rückläufig
- Die statistische Basis beruht auf der Zeit von 2011-2014, ein sehr kurzer Stützzeitraum

Die Bevölkerungszunahme seit 2012 basierte maßgeblich auf Sonderentwicklungen:

- *Steigende Zuzüge sind **fast ausschließlich auf Zuwanderung aus dem Ausland** zurückzuführen*
- *Sonst sind ausbildungsbedingte Zuzüge der Altersgruppe 18-25-Jähriger dominant*
- *2013 waren 30-50-Jährige Männer die größte Gruppe, überwiegend durch EU-Osterweiterung und Flüchtlinge*
- *Weitere Sonderentwicklung: Einführung der Kurzabitur und Anstieg der Studentenzahlen*

Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Wohnungsbedarf Essen

Betrachten wir die einzelnen Faktoren:

Ersatzbedarf durch Abriss, Zusammenlegung und Umwidmung: 12.780 WE

- Der Ersatzbedarf wird mit 0,27 % des Wohnungsbestands (315.000 WE) angesetzt (=852 WE p.a.)
=> die 11.928 WE machen bereits drei Viertel des von der Stadt genannten Wohnungsbedarfs aus
- InWIS nennt Abgänge durch Abriss v.a. in Altbauten und Nachkriegsbauten, und überträgt diese Abrissquote auf entstehende Wohnbaupotenziale: falsch!
Für die jährlich ca. 150 Abrisse von Wohnungen werden Neubauten erstellt, meist entstehen dabei aus wirtschaftlichen Gründen mehr Wohnungen als in dem abgerissenen Altbau. Deshalb ist es falsch, die Zahl der Abrisse der Vergangenheit als neues Wohnbaupotenzial anzusetzen; angemessen wäre mindestens ein Faktor 2-3, d.h. im Zeitraum 2017-2030 werden 4.000-6.000 Wohnungen entstehen!

=> weiter

Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Wohnungsbedarf Essen

Betrachten wir die einzelnen Faktoren:

Ersatzbedarf durch Abriss, Zusammenlegung und Umwidmung: 12.780 WE

- **Umwidmungen** zwischen Wohnungen und Büros gibt es in beiden Richtungen; InWIS berücksichtigt aber nur Umwidmungen von Wohnflächen in Gewerbeflächen! Heute werden aber auch ehem. Bürogebäude zu Wohnungen umgebaut und Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen umgenutzt.
- Die EWG hat 2015 eine Gewerbeflächenprognose von GSE-Projekte veröffentlicht, nach der im Zeitraum 2002-2012 schon 27,4 ha Gewerbeflächen in Wohnbauflächen umgewandelt wurden
=> Für den Prognosezeitraum kann man ein **Wohnbaupotenzial von etwa 2.000 WE durch Umwidmungen** ansetzen, um den der Ersatzbedarf reduziert wird.
- Für den Ersatzbedarf (3/4 des Wohnungsbedarfs!) ist daher **keine Baulandbereitstellung** in dieser Größenordnung erforderlich!

Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Wohnungsbedarf Essen

Betrachten wir die einzelnen Faktoren:

InWIS: Fluktuationsreserve für Ein- und Auszüge: 3 % der Wohnungen = 9.396 WE
./.. Überhang Leerstand, die Hälfte mobilisierbar = ./.. 4.962 WE

- In Großstädten ist eine Fluktuationsreserve von 2-3 % üblich, das wären in Essen 6.200 – 9.400 WE
- Es besteht aber ein Leerstand, den InWIS für 2015 noch auf 8.000 WE schätzt, also etwa 2,5 %
- Es wird von InWIS aber nur die Hälfte des Leerstands als mobilisierbar angesetzt
- Was ist mit der anderen Hälfte des Leerstands? Ist dies nicht Teil der Fluktuationsreserve?

Fazit: Die Fluktuationsreserve ist etwa durch den Leerstand gedeckt
Sollen denn über den Bedarf hinaus Wohnungen für Ein- und Auszüge gebaut werden?

Wohnungsbedarf Essen

Ergebnis unserer Überlegungen zu der InWIS-Bedarfsprognose:

Neubedarf durch mehr Haushalte	Ersatzbedarf durch Abriss, Zusammenlegung und Umwidmung	Fluktuationsreserve für Ein- und Auszüge	- Überhang Leerstand
1.559 Haushalte	12.780 WE	9.396 WE	- 4.962 WE

- **Essen benötigt sicher und nachvollziehbar** nur 1.559 Wohnungen für den Neubedarf sowie für 3.550 Flüchtlingshaushalte, das ist ein haushaltsbezogener **Gesamtbedarf von 5.100 WE**
- **Der hohe Ersatzbedarf (Abriss und Neubau, Zusammenlegungen, Umwidmungen) wird vom Markt geregelt und bedarf keines Baulands:** Die Potenziale von verdichtetem Neubau auf Abrissgrundstücken (4-6.000 WE), Umwidmungen von Gewerbeflächen (2.000 WE), Büroflächen und –gebäuden sowie aufgegebenen Infrastrukturflächen (Schulen, Kirchen...) decken den Ersatzbedarf weitgehend
- Im Ersatzbedarf (Abriss und Neubau) sind 4.083 WE für die qualitative Entwicklung bereits enthalten
- Eine Fluktuationsreserve von 2,5 % ist durch den Leerstand gedeckt, niemand baut Wohnungen für Ein- und Auszüge

Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Wohnbaupotenziale Essen

InWIS benennt folgende **Komponenten für das Wohnbauflächenpotenzial** (Anlage zu 1668, S. 42):

- Zukünftig entstehende Baulückenpotenziale durch den Abriss bestehender Gebäude,
- derzeitige Flächenpotenziale in Baulücken (ein bis zwei Wohnbaugrundstücke),
- bestehende Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich, größer als die o.g. Baulücken,
- B-Plan-Flächen,
- bestehende Flächenpotenziale auf RFNP-Flächen.

InWIS kommt aktuell zu folgenden Wohnbaupotenzialen:

- Durch Abriss 201 Wohnungen in Einfamilienhäusern und 1.869 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- In Baulücken bestanden 2010 insgesamt 991 WE in MFH und 206 für EFH
- im unbeplanten Innenbereich, Bebauungsplänen und im FNP gibt es 2.055 EFH und 6.225 WE in MFH
- **Insgesamt wurden Wohnbauflächenpotenziale für 11.547 WE aufgezählt**
- **Damit fehlen laut InWIS Potenziale für etwa 5.000 WE bei 100%iger Ausschöpfung der Potenziale (bzw. 8.800 WE bei 2/3-Ausschöpfung)**

Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Wohnbaupotenziale Essen

Meine Kritik an den von InWIS benannten Komponenten für das Wohnbauflächenpotenzial:

- Die Flächenpotenziale in Baulücken sind auf dem Stand 2010. Die Flächenpotenziale in **Baulücken werden bei weitem unterschätzt**; so sind im städtischen Baulückenkataster im Bezirk IX Baulücken für 62 WE verzeichnet. Tatsächlich wurden aktuell von BKR Essen allein in den 3 Stadtteilen Werden, Fischlaken und Heidhausen 26 Baulücken für ca. 150-200 WE festgestellt, ferner 59 Nachverdichtungspotenziale
- Ferner wurden **Innenentwicklungspotenziale** insbesondere von Leerständen, Gebäuden zum Aus- und Anbau sowie Quartieren zur Nachverdichtung **nicht berücksichtigt**
- Es werden Baulückenpotenziale durch **Umwidmungen z.B. von Gewerbe- und Büroflächen** und – gebäuden sowie von **Infrastrukturflächen** (z.B. Kirchen) zu Wohnungen überhaupt **nicht berücksichtigt**

Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Wohnungsbedarf und -potenzial Essen

Fazit meiner Überlegungen zu der aktuellen InWIS-Studie:

InWIS hat eine routinierte Prognose vorgelegt, aber **wesentliche Potenziale in Essen vergessen!**

Der von der Stadt genannte Wohnungsbedarf von „gut 16.000“ WE (Vorlage 1667/2017/6B) ist weit **überzogen und kein Maßstab für den Baulandbedarf!**

InWIS sieht nach Abzug der ermittelten Potenziale noch eine Lücke des Flächenangebots von bis zu 8.800 WE. Diese **Angebotslücke geht gegen Null**, wenn man die von InWIS vergessenen Potenziale von verdichtetem Neubau auf Abrissgrundstücken, Umwidmungen von Gewerbeflächen, Büroflächen und –gebäuden sowie aufgegebenen Infrastrukturflächen (Schulen, Kirchen...) gegenrechnet

Die Stadt sollte sich nicht von solchen lücken- und fehlerhaften Prognosen leiten lassen und sich stattdessen der **Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale** widmen!

Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Wohnungsbedarf und -potenzial Essen

Zur Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale sind folgende Handlungsansätze zielführend:

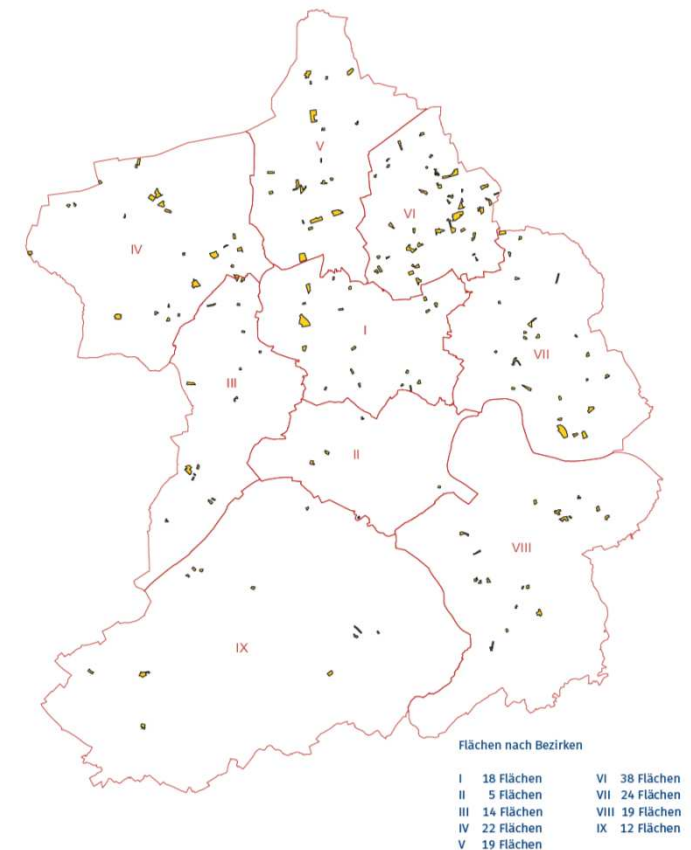
- Innenentwicklungspotenziale vollständig erheben (Potenzialstudie erweitern)
- Brachen und Baulücken veröffentlichen und an Interessierte weitergeben (Baulückenkataster, Messen)
- Die Nachverdichtungsgebiete der 50er/60er Jahre erfassen und Konzepte der Modernisierung und Nachverdichtung mit den Eigentümern entwickeln (Beispiel: Allbau-Siedlung Mühlenkamp)
- Anreize für Aufstockungen und Dachausbauten
- Geförderte Modellprojekte von Seniorenwohnen und Mehrgenerationenwohnen in integrierten Stadtteillagen, unterstützt durch Umzugshilfen und Tauschbörsen für Jung und Alt
- Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft, die die Aktivitäten zur Innenentwicklung bündelt und umsetzt, und besonders das Flächenrecycling beschleunigt

Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Innenentwicklungspotenziale Essen

- Die Stadt ließ zur **Innenentwicklung** eine **Potenzialstudie** von Post+Welters erstellen (Vorlage 1667 und Anhang)
- Darin werden 8 flächen- und gebäudespezifische Typen der Innenentwicklung genannt, aber **nur 2 Typen konkret analysiert**: unbebaute Flächen und Brachen
- **Nicht dokumentiert und analysiert** werden Baulücken, Nachverdichtungen, Blockinnenbereiche, potenzielle Abriss- und Neubauf Flächen, Aufstockungen, Dachausbauten und Anbauten
- Trotzdem werden **171 unbebaute Flächen und Brachen** ermittelt, mit einem flächenbezogenen Innenentwicklungspotenzial von etwa 155 ha, zusätzlich ca. 600 Baulücken im Umfang von 45 ha
- **Diese 200 ha reichen zur Deckung des gesamten Flächenbedarfs!**

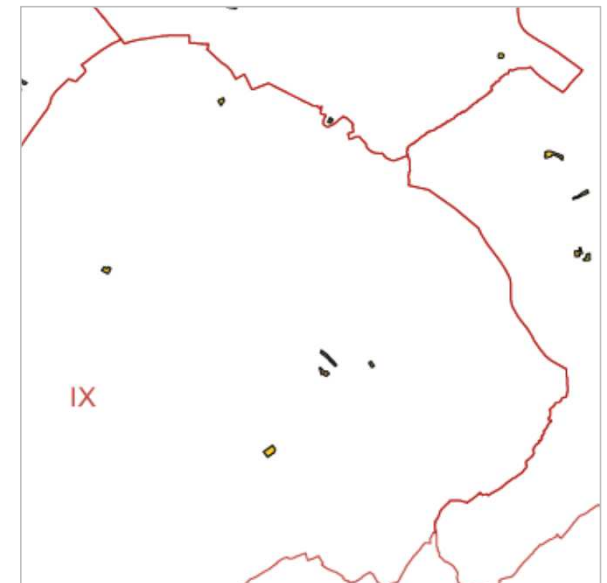
KARTE ZUR RÄUMLICHEN VERTEILUNG VON UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND BRACHEN
(detaillierte Karten sind im Anhang zu finden)



Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Innenentwicklungspotenziale Essen

- Die Potenzialstudie von Post+Welters ermittelt 200 ha Wohnbauflächen, unterschätzt jedoch noch immer stark das Potenzial der Innenentwicklung
- Beispielsweise werden in den 3 südlichen Stadtteilen Werden / Fischlaken / Heidhausen insgesamt nur 4 Potenzialflächen (mit 2,58 ha) und eine Siedlung der Nachkriegszeit von Post+Welters aufgezeigt
- Anfang 2017 wurden im BKR Essen probeweise die Innenentwicklungspotenziale in Werden, Fischlaken und Heidhausen kartiert und bilanziert
- Die Untersuchung ergab 91 Flächen, darunter 3 Brachen, 26 Baulücken, 3 Leerstände und 59 Nachverdichtungspotenziale
- Insgesamt umfasst das von BKR ermittelte Innenentwicklungspotenzial 13,6 ha in den 3 Stadtteilen, **das 5fache der Potenzialstudie von P+W**



Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Innenentwicklungspotenziale Essen

- Das im BKR ermittelte Innenentwicklungspotenzial von 13,6 ha in den 3 Stadtteilen entspricht bei den hier wohnenden 20.680 Einwohnern einem **Potenzial von 6,5 m² je Einwohner**
- Diese **empirisch ermittelte Größe bestätigt eine bundesweite Studie** zur Innenentwicklung:
2013 wurde vom Leibniz-Institut IÖR im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eine bundesweite Befragung der Städte durchgeführt, bei der 1.315 Kommunen (repräsentativ) befragt wurden, darunter auch Essen. 451 Städte nahmen teil, inklusive aller großen Großstädte. Die Innenentwicklungspotenziale (IEP) betragen danach
 - bundesweit 15 m² je EW
 - in NRW 10 m² je EW
 - in großen Großstädten 7 - 9 m² je EW.
- **Wenn man den Flächenwerte von 6,5 m² je EW auf Essen überträgt, reicht das Innenentwicklungspotenzial von etwa 400 ha, um selbst den von der Stadt überschätzten Flächenbedarf in Essen bis 2050 zu decken!**
- Die von der Stadt vergebene **Potenzialstudie ergibt** in den 3 Stadtteilen **nur ein Potenzial von 1,25 m² je Einwohner** und liegt damit deutlich unter den Werten der bundesweiten Befragung.

Michael Happe, Stadtplaner AKNW

Fazit

Der Wohnungsbedarf wird in den Beschlussvorlagen der Stadt aufgebläht und die bestehenden Potenziale werden kleingerechnet

Essen hat für den Neubedarf sowie für Flüchtlingshaushalte sicherlich einen Gesamtbedarf von 5.100 WE, doch der von der Stadt genannte Wohnungsbedarf von „gut 16.000“ WE ist weit überzogen und kein Maßstab für den Baulandbedarf. Die von InWIS aufgezeigte Angebotslücke von 8.800 WE lässt sich durch Neubau auf Abrissgrundstücken und Flächenumwidmungen weitgehend schließen, ein etwaiger Rest durch Innenentwicklung

Die Flächenpotenziale in Baulücken sind nicht aktuell und wurden bei weitem unterschätzt. Innenentwicklungspotenziale insbesondere von Leerständen, Gebäuden zum Aus- und Anbau sowie Quartieren zur Nachverdichtung wurden nicht berücksichtigt

Die Potenzialstudie von Post+Welters unterschätzt stark das Potenzial der Innenentwicklung. Mit einer konsequenten Innenentwicklung lässt sich der Flächenbedarf in Essen vollständig decken!

Michael Happe, Stadtplaner AKNW