

2.4 Entwicklung von Wohnbauflächen

Es gibt in der Städtereion Ruhr gegenwärtig keinen untereinander abgestimmten Kanon an Grundsätzen, Leitlinien und Zielen hinsichtlich der Entwicklung von Wohnbauflächen. Der interkommunale Austausch der gegenwärtigen Praxis hat allerdings auch gezeigt, dass fachlich allgemein anerkannte Grundsätze und Ziele in allen Städten der Region Ruhr Umsetzung finden. Vielfach handelt es sich dabei um Zielsetzungen auf dem Wege zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Grundsätze und Ziele

Grundlagen einer regional abgestimmten Behandlung der Thematik sind vorhanden. Aus ihnen ließe sich perspektivisch auch eine interkommunale Entwicklungsstrategie auf Basis gemeinsam beschlossener Grundsätze und Ziele entwickeln.

So wird in allen Städten hinsichtlich neuer Wohnbauflächen generell die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung favorisiert und praktiziert. Alle sind sich darin einig, dass in Zukunft (nach Möglichkeit) keine flächenfressenden Wohnungsneubauplanungen auf der „grünen Wiese“ mehr stattfinden sollen, d.h. die Berücksichtigung stadtoökologischer Anforderungen wird in der Praxis realisiert. Dieses grundsätzliche Bekenntnis zu einer flächensparenden und nachhaltigen Stadtentwicklung ist nicht zu verwechseln mit dem von allen Städten gleichzeitig unterstützten Gebot einer sinnvollen Arrondierung an Siedlungsrändern und der maßvollen Erweiterung vorhandener Siedlungsschwerpunkte.

Die Innenentwicklung beinhaltet ferner – je nach Situation vor Ort – auch die Thematik Nachverdichtung. Bei der Nachverdichtung sind sich die Kernstädte der Metropole Ruhr darin einig, dass sie behutsam Anwendung finden sollte. Während zumeist nichts gegen die Bebauung von klassischen Baulücken spricht, gilt es zugleich, die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten zu erhalten und nicht zu beeinträchtigen oder gar zu zerstören. Erhalt ist auch das Stichwort für die vorhandene

Zentrenstruktur. Es gibt in den Kernstädten der Region Ruhr ein historisch gewachsenes und weitgehend intaktes hierarchisch abgestuftes System unterschiedlich großer Zentren. Dieses zu erhalten und u.a. durch ein behutsames Siedlungsflächenmanagement zu stärken, ist allen Städten ein wichtiges Anliegen. Nicht zuletzt geht es hier um den Erhalt der wichtigen Nahversorgungsstrukturen. Wohnungsneubau ist ferner primär an jenen Standorten zu realisieren, die für eine bessere Nutzung und Auslastung vorhandener technischer und sozialer Infrastruktur oder auch zentraler Einrichtungen stehen. So ist bei Wohnungsneubauvorhaben grundsätzlich die Nähe zu Haltepunkten des (schienegebundenen) ÖPNV zu suchen.

Die Entwicklung und Bereitstellung von ausreichend Wohnbauflächen in speziellen Marktsegmenten, wie z. B. dem Einfamilienhausbau, ist in der Vergangenheit nicht immer verfolgt worden, mit der Konsequenz, dass viele Haushalte auf entsprechende Angebote aus den Umlandgemeinden ausgewichen sind bzw. ausweichen mussten. Aus der Untersuchung von Wandermotiven ist jedoch auch bekannt, dass viele dieser bauwilligen Haushalte viel lieber in ihren Ursprungskommunen wohnen geblieben wären. Sie haben allerdings kein adäquates Flächenangebot vorgefunden, um ihren Bauwunsch zu erfüllen. Hier gilt es, in Zukunft verstärkt anzusetzen, um die lokale und regionale Nachfrage nach Wohnbauflächen zu bedienen. Mit einer solchen Herangehensweise kann ein Teil der Suburbanisierung abgefangen und Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung genommen werden. Das Wohnbauflächenangebot in der jeweiligen Stadt sollte nach Möglichkeit differenziert und für alle Zielgruppen von Interesse sein. Beginnend mit den sogenannten Schwellenhaushalten und den viel zitierten jungen Familien schließt es Angebote für die (sehr) einkommensstarken Haushalte oder auch Senioren ein.

Bei der Wohnbauflächenentwicklung ist es für die Zukunft der Städtereion Ruhr wichtig, verstärkt auf den Aspekt Qualität zu setzen. Und hierbei gilt es, die vorhandenen Qualitäten

des Wohnens in der Region zu erhalten und neue Qualitäten zu realisieren. Die Region sollte perspektivisch gemeinsame Qualitätskriterien für den Neubau entwickeln. Mit Blick auf die Dichtewerte der Bebauung kann beispielsweise bereits heute festgestellt werden, dass vielfach die Gartenstädte als Orientierungsmaßstab dienen. Damit wird ein städtebauliches Leitbild favorisiert, das in der Städtereion Ruhr weit verbreitet ist und das für ein hohes Maß an Lebensqualität steht.

Entwicklungsstrategien für Wohnbauland

Regelrechte Baulandentwicklungsstrategien für das Wohnen sind i.d.R. nicht explizit formuliert bzw. nicht vorhanden. Vielmehr zeichnet sich eine pragmatische Orientierung an den Möglichkeiten des Machbaren und den Rahmenbedingungen des Marktes ab, die durch stadtentwicklungspolitisch bedeutsame Grundsätze und Ziele Beeinflussung erfahren. In der Folge sind die lokalen Ansätze und Strategien zur Entwicklung bzw. Aktivierung von Bauland für Wohnzwecke in der Region auch sehr unterschiedlich. Hierbei ist allen Akteuren bewusst, dass grundsätzlich alle Teilmärkte des Wohnens zu berücksichtigen sind und dass im Zuge einer vollständigen Baulandstrategie auch die gewerblichen Bauflächen einzubeziehen sind.

Größtmögliche Übereinstimmung zwischen den Städten herrscht bei der Nutzung von Baulücken sowie der Nutzung gemäß § 34 BauGB (sog. 34er-Gebiete). Es gibt in diesem Zusammenhang in einigen Städten Baulückenkataster oder auch 34er-Programme, die diese Räume als Baulandpotenziale erfassen. Im Kontext einer Entwicklungsstrategie, die primär auf eine nachhaltige Nutzung abzielt, kommt zudem verstärkt die Reaktivierung von einst gewerblich genutzten Altstandorten ins Spiel. Vielfach handelt es sich hierbei um sehr gut gelegene Grundstücke von z.T. beachtlicher Größe. Das Brachflächenrecycling für das Wohnen wird jedoch weniger häufig umgesetzt, als dies Außenstehende vermuten würden. Die entsprechenden Standorte finden eher eine neue gewerbliche (Zwischen-)Nutzung als dass hier neue Wohngebiete

entstehen. Eine Mobilisierung dieser Grundstücke ist i.d.R. nicht einfach und wird durch die Eigentumsverhältnisse und zum Teil auch durch die Altlastenfrage erschwert. Dennoch erscheint es für die Entwicklung von Wohnbauflächen von großem Interesse, diesen Ansatz zu forcieren.

Die Nutzung und Vermarktung stadteigener Flächen für Wohnzwecke findet in der Städteregion Ruhr nur in Teilbereichen statt. Nur wenige Städte verfügen über ausreichend Eigentum an Grund und Boden um hiermit maßgeblich auf die Wohnbauflächenentwicklung einzuwirken. Eine aktive Bodenvorratspolitik für die Entwicklung von Wohnbauflächen durch die Städte steht und fällt grundsätzlich mit den gegebenen finanziellen Rahmenbedingungen der Kommunen – und diese sind seit vielen Jahren – zurückhaltend ausgedrückt – immer schlechter geworden. Dabei bieten kommunale Wohnungsbauprogramme vielfältige Chancen, spezielle Zielgruppen an die Städte zu binden, indem z. B. durch die kostengünstige Bereitstellung städtischer Grundstücke für Familien attraktive Wohnbauflächenangebote gemacht werden. Diese Option steht de facto aber nicht überall (ausreichend) zur Verfügung.

Die klassische Angebotsplanung mit Bebauungsplan, Bodenordnung und Erschließung wird in Teilbereichen der Städteregion Ruhr weiterhin praktiziert. Insbesondere die größeren Kommunen zeichnen sich hierbei jedoch durch eine gewisse Zurückhaltung aus. Weitaus häufiger ist die Ausweisung neuer Bauflächen im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und die Projektrealisierung über sogenannte Vorhabenträger vor Ort anzutreffen. Eher selten tritt hingegen der Abriss von Wohnraumbestand und die anschließende Neubebauung mit Wohnraum auf die Tagesordnung. Diese Entwicklungsstrategie wird jedoch verstärkt in die Fachdiskussion eingebracht. Nicht mehr marktgängige Immobilien könnten so vom Markt genommen und die Grundstücke einer zeitgemäßen Neubebauung für das Wohnen zugeführt werden.

Abb. 13: Wohnbauflächenpotenziale in der Städteregion Ruhr (* ohne klassische Baulücken)

	Wohnbauflächenpotenziale insgesamt		WE je ha	Wohnbaufläche je Einw. in m ²	Wohnbaufläche in % am ges. Stadtgebiet	Fläche der Stadt in km ²	Einwohner (LDS, 2004)	Einwohnerdichte (E./km ²)
	in ha	in WE						
Duisburg	320,56	11.805	36,8	6,36	1,38	232,81	504.403	2.167
Oberhausen*	69,96	2.558	36,6	3,20	0,91	77,04	219.309	2.847
Mülheim an der Ruhr	81,90	2.062	25,2	4,81	0,90	91,26	170.327	1.866
Essen	214,90	6.459	30,1	3,65	1,02	210,37	588.084	2.795
Gelsenkirchen	123,60	4.637	37,5	4,58	1,18	104,85	270.038	2.575
Herne*	25,70	943	36,7	1,50	0,50	51,41	171.831	3.342
Bochum	185,50	7.385	39,9	4,78	1,28	145,45	388.179	2.669
Dortmund	653,20	18.845	28,9	11,10	2,33	280,32	588.680	2.100
Städteregion Ruhr	1.675,32	54.694	32,6	5,76	1,40	1.193,51	2.900.851	2.431

Darüber hinaus wird im Kontext der Wohnbauflächenentwicklung viel Wert auf die Aspekte Information, Kooperation und Kommunikation gelegt. Mehrere Kommunen der Städteregion Ruhr verfügen bereits heute über Instrumente einer Wohnungsmarktbeobachtung, sie geben ein Wohnungsmarktbarometer o.ä. heraus oder sie sind auch in Sachen Wohnbauflächenmonitoring aktiv. Obschon alle Beteiligten den Wert regional abgestimmter Instrumente zur Beobachtung und Analyse des Geschehens auf den Wohnungsmärkten begrüßen, bleibt festzustellen, dass es diese noch nicht gibt. Es scheint allen Beteiligten allerdings von Bedeutung, und dies stimmt optimistisch, hieran in der Zukunft weiterhin zu arbeiten. Zusätzlich ist die verstärkte Kommunikation über die vorhandenen Wohnbauflächenangebote bzw. die Qualitäten des Wohnens in der Städteregion Ruhr von elementarer Bedeutung, da vielfach überholte oder auch falsche Vorstellungen darüber kursieren, auch innerhalb der Region. Daher muss der Öffentlichkeitsarbeit für das Wohnen in der Region (z. B. Broschüren, Immobilienmessen, Internet, Zentrale Anlaufstellen für Bauwillige) mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Baulandangebot

Nach einer eigenen Erhebung stehen innerhalb der Städteregion Ruhr insgesamt rund 1 675 ha Wohnbaufläche zur Verfügung. Diese Zahl berücksichtigt Flächen aus Bebauungsplänen (rechtsverbindlich sowie in Aufstellung), klassische Baulücken nach § 34 BauGB sowie Potenziale aus den jeweiligen Flächennutzungsplänen. Auch wenn die Erhebung wissenschaftlichen Ansprüchen keinesfalls nachkommen kann und vor allem auch die eine oder andere (kleinere) Fläche nicht berücksichtigt ist, so stellt die Erhebung doch erstmals eine Annäherung an das vorhandene Wohnbauland sowie die damit verbundenen Entwicklungspotenziale und -optionen dar.

Das Potenzial ist (rechnerisch) ausreichend für die Realisierung von ca. 55.000 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau sowie im Geschosswohnungsbau. Damit stehen in der Region in der Gesamtheit ausreichend Reserven an Bauland zur Verfügung, wenngleich die Verteilung innerhalb der Region sehr unterschiedlich ist. Die Unterschiede sind in erster Linie in Abhängigkeit von der Flächengröße einer Stadt

zu sehen. Darüber hinaus spielen auch der Aktualitätsstand des Flächennutzungsplans sowie die lokale Diskussion über die weitere Zielrichtung und Entwicklung des Wohnens in der Stadt eine Rolle. (Abb. 13)

Das Wohnbauflächenangebot in Hektar ist in Dortmund mit Abstand am größten, gefolgt von Duisburg und Essen. Am wenigsten Wohnbauland (ha) steht in Herne und Oberhausen zur Verfügung. Der Blick auf die realisierbaren Wohneinheiten (WE) zeigt eine Veränderung: Dortmund, Duisburg und Bochum bieten am meisten Raum für neue WE, während sich in Herne und Mülheim an der Ruhr am wenigsten neue WE realisieren lassen. (Abb. 14)

Baulandpreise

Die Baulandpreise in der Städtereion Ruhr liegen innerhalb von Nordrhein-Westfalen auf vergleichsweise mittlerem Niveau. In Oberhausen, Gelsenkirchen und Herne sind die Baulandpreise insgesamt am günstigsten. Die höchsten Preise lassen sich in Dortmund, Duisburg und Essen erzielen bzw. sind dort aufzubringen. In guten Lagen sind auch gute Preise zu realisieren. Insgesamt betrachtet ist das Bauland jedoch preiswert im Vergleich zu anderen großstädtischen Wohnstandorten in NRW, z. B. Köln, Düsseldorf und Aachen. Zudem haben die Baulandpreise für den Käufer gegenüber dem Umland an Attraktivität gewonnen. (Abb. 15)

Die Preisspanne innerhalb der Region zeigt sehr große Unterschiede auf und bewegt sich in der Gesamtbetrachtung zwischen 135 €/m² und 360 €/m² – je nach Lage und Stadt. Die Einstiegspreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den sogenannten mäßigen Lagen bewegen sich zwischen 135,- €/m² bis 210,- €/m², zwischen 175,- €/m² bis 280,- €/m² in den mittleren Lagen und zwischen 180,- €/m² bis 360,- €/m² in den guten Lagen.

Abb. 14: Wohnbauflächenpotenziale der Städte innerhalb der Region in Prozent – Bezugsgröße Hektar (ha) und Wohneinheiten (WE)

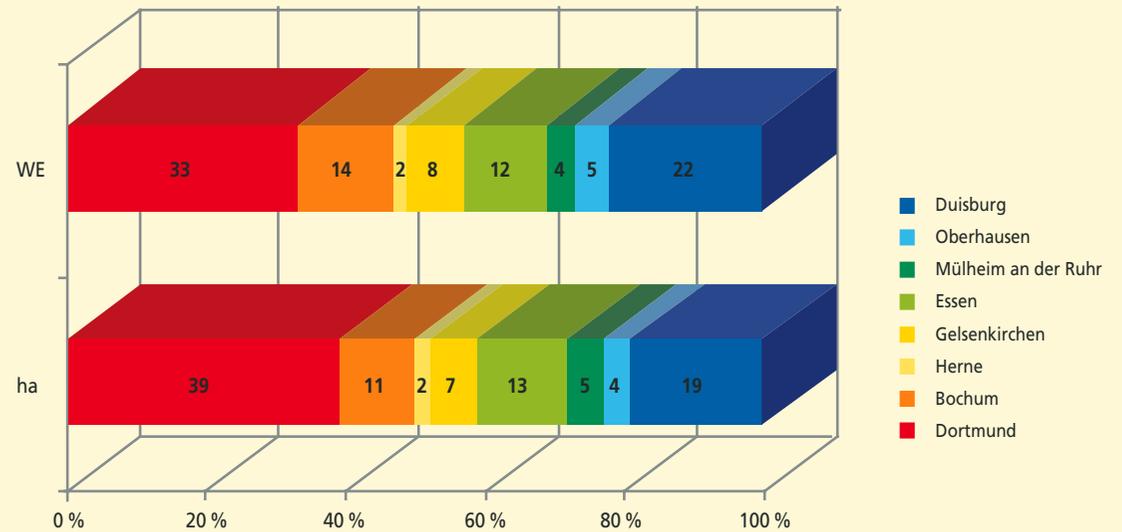
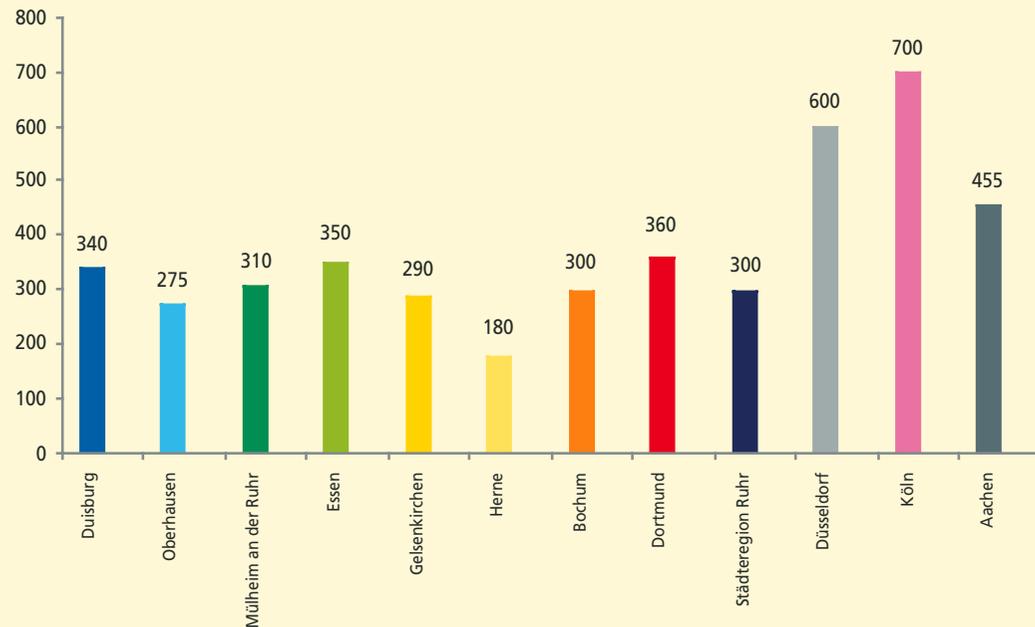


Abb. 15: Baulandpreise in der Kategorie „gute Lage“ in €/m² im Vergleich (Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau)



Resümee und Handlungsfelder

Grundsätze und Ziele der Wohnbauflächenentwicklung der Kommunen der Städteregion Ruhr weisen große Übereinstimmungen auf. Nachhaltige Stadtentwicklung als Leitlinie ist ein gemeinsamer Nenner und vielfach bereits heute gelebte Planungspraxis im Kontext der Wohnbauflächenentwicklung. Dennoch sind die Wege zur Umsetzung (Baulandstrategien) innerhalb der Region sehr unterschiedlich und als Reaktion auf lokale Notwendigkeiten und Umsetzungsmöglichkeiten zu interpretieren. In der Summe verfügt die Region über ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen in allen Lagen und für alle Teilmärkte. Die Verteilung der Wohnbauflächen innerhalb der Region ist keineswegs homogen, vielmehr weist sie deutliche Schwerpunkte auf. Die Baulandpreise bewegen sich innerhalb von Nordrhein-Westfalen im mittleren Bereich. Im Vergleich mit anderen großen Städten sind sie für den Käufer als eher günstig einzustufen.

Im Zuge des weiteren Strukturwandels gilt es, das Wohnen anders zu betrachten und durch angebotsorientierte Strategien vermehrt Anreize für den Neubau und dadurch auch wichtige Impulse für die Bauwirtschaft zu setzen. Das Bauland reicht nicht überall aus, um offensiv Einwohner/innen zu werben bzw. um allen bauwilligen Haushalten neue Wohnoptionen lokal zu eröffnen. Die Städteregion Ruhr sollte hinsichtlich der Baulandentwicklung weiterhin aufholen, ohne ihre gewachsenen Qualitäten zu beeinträchtigen.

Eine Antwort auf die sich daraus ergebenden Fragen könnte eine verstärkte regionale Betrachtung und Behandlung der Wohnbauflächenentwicklung sein. Zunächst einmal trägt eine auf Kooperation abzielende regional abgestimmte Wohnbauflächenentwicklung zur stärkeren Profilierung und Positionierung der Region als Wohnstandort bei. Sie könnte darüber hinaus verschiedene Aspekte beinhalten, u.a. ein regional abgestimmtes Baulandmanagement. Damit könnte sie auch einen Beitrag zur noch weiter zu entwickelnden

regionalen Aufgabenteilung darstellen. Ein wichtiges Element wird es ferner sein, die gestiegenen Qualitätsanforderungen zu berücksichtigen und hierbei Qualitätskriterien (regional) zu definieren.

Jenseits der Wohnbauflächenentwicklung ist es für die Zukunft entscheidend, wie mit der Weiterentwicklung der Wohnraumbestände umgegangen wird. Immerhin stellen die vorhandenen Wohnraumbestände rund 99,5 % aller Wohnmöglichkeiten dar und der Neubau tritt in seiner Bedeutung entsprechend zurück. Hier ist eine integrierte Gesamtstrategie für das Wohnen in den jeweiligen Städten und in der Region zu entwickeln, um die Weiterentwicklung der Bestände in Kooperation mit allen Beteiligten gezielt zu optimieren.