

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Seck 563 - 2044 563 - 8043 thomas.seck@stadt.wuppertal.de
	Datum:	17.04.2008
	Drucks.-Nr.:	VO/0364/08 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
28.05.2008	Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing	Entgegennahme o. B.
18.06.2008	Hauptausschuss	Entgegennahme o. B.
23.06.2008	Rat der Stadt Wuppertal	Entgegennahme o. B.
Neue Wohngebiete in Wuppertal (Bericht zum Antrag der FDP-Fraktion vom 05.12.2007)		

Grund der Vorlage

Antrag der FDP-Fraktion „Neue Wohngebiete in Wuppertal“ vom 05.12.2007 beschlossen im Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing am 13.02.2008

Beschlussvorschlag

Entgegennahme ohne Beschluss

Einverständnisse

entfallen

Unterschrift

Jung

Begründung

Im nachfolgenden Bericht sind die im Antrag „Neue Wohngebiete in Wuppertal“ gewünschten Informationen und Erläuterungen dargestellt:

Bericht zum Antrag „Neue Wohngebiete in Wuppertal“

0. Einleitung

Im Antrag der FDP-Fraktion vom 05.12.2007 werden unter dem Titel „Neue Wohngebiete in Wuppertal“ verschiedene Daten zu Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsmarktentwicklung, neuen Baugebieten, Wohnflächenbedarfen und Wohnungsleerständen sowie diesbezügliche Konzepte angefragt. Ein Großteil der Informationen sind im Städtebaulichen Entwicklungskonzept Wuppertal, das im Auftrag der Stadt Wuppertal von Empirica erstellt wurde, enthalten. Daher beschränken sich die nachfolgenden Erläuterungen auf zusammenfassende Darstellungen. Zu den Details wird auf die jeweiligen Aussagen im parallel vorgelegten städtebaulichen Entwicklungskonzept verwiesen. Die benannten Seitenzahlen beziehen sich – soweit keine anderen Quellen benannt sind - jeweils auf den Endbericht zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept. Lang- und Kurzfassung des Konzeptes finden sich unter: www.wuppertal.de/rathaus_behoerden/stadtumbau_west.cfm.

1. Aktuelle Daten der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahlen sind deutlich rückläufig. Im regionalen Vergleich der Bevölkerungsentwicklung von 1992 bis 2005 gehört Wuppertal zu den Städten mit dem den deutlichsten Bevölkerungsrückgängen, wobei sich der Trend seit etwa 2000 etwas abgeschwächt hat (vgl. S. 12f).

In Bezug auf die Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung arbeitet das Städtebauliche Entwicklungskonzept mit verschiedenen Varianten (Fortschreibungsvariante und Stabilitätsvariante) und sieht für das Jahr 2020 eine Bandbreite von 317.000 bis 352.300 Einwohnern voraus. Die städtische Prognose sowie die Prognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW liegen innerhalb dieser Bandbreite (vgl. S. 43ff).

Die aktuelle im Februar 2008 veröffentlichte städtische Bevölkerungsprognose geht auf Basis einer Trendprognose von etwa 330.000 Einwohnern im Jahr 2020 aus.

2. Aktuelle Daten der Wohnungsmarktentwicklung

Die Status-Quo-Analyse des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (vgl. S. 9ff) zeigt die wesentlichen Daten des Wuppertaler Wohnungsmarktes auf. Als wichtige Wohnungsmarktfaktoren sind hervorzuheben:

- Wanderungssalden (S.20)
 - Baufertigstellungszahlen (S.27)
 - Entwicklung des Wohnungsbestandes an Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich (S.29)
 - Preisentwicklungen für Bauland, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen (S.32ff)
- Die jeweiligen Daten sind in aussagenfähigen Tabellen oder Grafiken veranschaulicht.

3. Informationen zum Wohnbauflächenbedarf

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept wird die zukünftige Haushaltsentwicklung und daraus abgeleitet die Wohnungsnachfrage prognostiziert (vgl. S. 47ff). Analog zur Bevölkerungsentwicklung ergibt sich auch bei der Haushaltsentwicklung eine Spannbreite zwischen Trendvariante mit sinkender und einer Stabilitätsvariante mit leicht steigender Haushaltsanzahl. Ausgehend von der Trendvariante gehört Wuppertal zu den wenigen

kreisfreien Städten und Landkreisen, in denen trotz weiterer Haushaltsverkleinerung schon vor 2020 mit einem Rückgang der Wohnungsnachfrage gerechnet werden muss.

Für Wuppertal werden nicht gesättigte Einfamilienhauspräferenzen gesehen bei einem derzeit vergleichsweise niedrigen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) (vgl. S. 29). Entsprechend gehen die Prognosen von einer - trotz rückgängiger Haushaltszahlen - steigenden Nachfrage im Marktsegment der EZFH aus. Überangebote und Leerstände werden sich auf den Geschosswohnungsbau konzentrieren (vgl. S. 51, Abb. 33). Empirica geht dementsprechend bis zum Jahr 2025 von einem Neubaubedarf von 4.000 WE im Segment der EZFH aus.

Faktisch kann trotz grundsätzlich zunehmender Überangebote im Geschosswohnungsbau durchaus ein Defizit in bestimmten Marktsegmenten, wie z.B. hochwertigen Eigentumswohnungen in attraktiven Lagen oder alten- und behindertengerechten Wohnungen mit Betreuungsangeboten bestehen. Daher geht Empirica auch bei den Geschosswohnungen von einer Sockelbautätigkeit von 200 WE p.a. aus.

Die demographische Entwicklung wurde bereits bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes (FNP) und der hierin definierten Ausweisung neuer Wohngebiete berücksichtigt. Die dem aktuellen FNP zugrunde liegende Wohnbauflächenprognose sieht für den Zeitraum von 15 Jahren einen Bedarf von 3.200 WE im Einfamilienhausbau und 3.000 WE im Mehrfamilienhausbau. Dies entspricht etwa 200 WE jährlich. Diese Einschätzung wird durch die aktuellen Prognosen aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept bestätigt. Somit ergibt sich keine Notwendigkeit den Umfang der Wohnbauflächenausweisungen im FNP grundsätzlich zu überprüfen.

4. Informationen zu neuen Baugebieten

Eine Auflistung der neuen Wohnbauflächen findet sich im Erläuterungsbericht zum FNP. Eine fortgeschriebene Fassung dieser Tabelle, in welcher der Stand der Bauleitplanung zum Jahresende 2007 ergänzt ist, ist nachfolgend dargestellt.

Tabelle: Neue Wohnbauflächen im FNP 2005 (aktualisiert 12/2007)

Stadt- bezirk	Nr.	Flächenbezeichnung	Größe (ha)	Wohn- einheiten (Annahme: 26 WE / ha)	Stand der Bauleitplanung (12/2007)
0 EL	1	Jägerhofstraße	1,0	26	BPlan 1093 Initiative Stadt 2004
1 EW	2	Kirchhofstraße	2,0	52	BPlan 567 Aufhebungsbeschluss Mitte 2008 angestrebt
2 UK	3	Auf'm Hagen	0,4	15	
2 UK	4	Obensiebeneick / Vogelsbruch	0,8	21	
2 UK	5	Schevenhofer Weg	1,5	39	
2 UK	6	süd-westl. August-Jung-Weg	1,3	17	BPlan 1025 Aufstellungsbeschluss 2003 Verfahren ruht
2 UK	7	Neuenbaumer Weg	1,6	42	BPlan 1044 V Rechtskraft: 03.12.2007 35 EFH
2 UK	8	Am Dönberg	0,7	8	
3 VO	9	Am Höfchen (ehem. Hahnenfurt / Schöller)	0,3	8	
3 VO	10	Filchner Weg	0,5	13	BPlan 1057
3 VO	11	Wiesenkamp	1,0	26	TÖB-Beteiligung 07/2007 ca. 69 EFH
3 VO	12	Bolthausen	3,5	60	ca. 90 WE
3 VO	13	Westring / Gräfrather Straße	1,6	42	

Stadt- bezirk	Nr.	Flächenbezeichnung	Größe (ha)	Wohn- einheiten (Annahme: 26 WE / ha)	Stand der Bauleitplanung (12/2007)
4 CR	14	Südlich Solinger Straße	2,3	30	
4 CR	15	Rather Straße	1,1	15	
4 CR	16	Kemannstraße / Kuchhausen	2,4	60	
4 CR	17	Stiepelhaus	0,5	13	
4 CR	18	Hensges/Neuhaus	1,2	31	
5 BA	19	Tente	2,6	68	
5 BA	20	Schuwannstraße	1,5	39	städtische Initiative 2006 (BPlan 1016)
5 BA	21	Im Dickten / Herzkamper Straße	1,4	20	
6 OB	22	Mählersbeck - Nord	4,5	117	private Initiative (BPlan 819.1)
6 OB	23	Schrubburg / Rohnberg	1,8	47	
6 OB	24	Bahnhof Wichlinghausen	10,0	175	BPlan 1076 Satzung 05.11.2007 ca. 250 WE
8 LB	25	Galmeistraße	2,6	65	
8 LB	26	Hardtplätzchen (Windfoche / Spieckerheide)	0,5	15	
8 LB	27	Schmitteborn	0,5	13	private Initiative (BPlan 227.7)
8 LB	28	Ehrenberger Straße / Siepersfeld	0,6	16	private Initiative 2007 (BPlan 1109) kein weiteres Interesse
8 LB	29	Öhder Straße / Schmitteborn	3,0	78	
9 RO	30	süd-östl. Heidter Straße	2,5	12	BPlan 1107 Aufstellungsbeschluss 6 MFH, 3 EFH
9 RO	31	Heidter Straße / Rädchen	0,7	18	private Initiative 2006 (BPlan 1098V)
9 RO	32	Luhnsfelder Höhe Holthäuser Straße	1,4	13	
9 RO	33	Lüttringhauser Straße / An den Friedhöfen	0,9	23	Initiative Kirche 2006 (BPlan 266.2)
Summe			58,2	1.237	

In Summe handelt es sich um 33 Flächen mit ca. 58 ha Gesamtfläche und etwa 1.250 WE (Ein- und Zweifamilienhausbau).

Über diese FNP-Bauflächen hinaus vollzieht sich ein großer Teil des Wuppertaler Wohnungsbaus auf Umnutzungsflächen oder im unbepflanzten Innenbereich nach §34 BauGB. Davon gehen auch die Bedarfsberechnungen und der daraus abgeleitete Umfang neuer Gebietsausweisungen im FNP aus (vgl. Erläuterungsbericht zum FNP, S. 20ff).

Eine Aufarbeitung und Darstellung von Wohnbauflächenpotentialen in den verschiedenen Entwicklungsstufen ist in dem in Bearbeitung befindlichen Handlungsprogramm Wohnen vorgesehen.

5. Daten zu Wohnungsleerständen

Nach aktueller Analyse der Statistikstelle der Stadt Wuppertal (Wohnungsleerstandsanalyse 2007) liegt die Leerstandsquote – ermittelt auf Grundlage einer Auswertung der Stromzählerdatei der Wuppertaler Stadtwerke AG – derzeit bei 4,8 %. Eine Eigentümerbefragung als Stichprobe ergab mit 4,9 % eine Leerstandsquote in ähnlicher Größenordnung. Die Bestände der in der ARGE Wohnen zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen weisen eine Leerstandsquote von 3,7 % auf. Räumliche

Schwerpunkte liegen in der Talachse, insbesondere in den östlichen Stadtquartieren, punktuell auch in einzelnen Hochhaus- bzw. Großwohnsiedlungen. Der Bericht zur Wohnungsleerstandsanalyse 2007 enthält Kartendarstellungen, welche die Verteilung auf Quartiers- sowie auf Baublockebene verdeutlichen. Er findet sich unter: www.wuppertal.de/rathaus_behoerden/daten_fakten_analysen2.cfm

Ergänzend sind im Städtebaulichen Entwicklungskonzept Leerstandsdaten benannt, die auf der Auswertung von Heizkostenabrechnungen der Techem AG basieren. Da hierbei nur bestimmte „marktaktive“ Wohnungsbestände erfasst werden, ist die Aussagekraft in Bezug auf die tatsächliche Leerstandsquote begrenzt, jedoch ermöglichen diese bundesweit nach einheitlichem System ausgewerteten Daten einen interkommunalen Vergleich. Mit 2,9 % liegt die Leerstandsquote in Wuppertal oberhalb des westdeutschen Durchschnitts (2,5 %), jedoch unterhalb des NRW-Durchschnitts (3,3 %) (vgl. S. 30f).

In Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Leerstandsquoten prognostiziert das städtebauliche Entwicklungskonzept - ausgehend auf den oben erläuterten Annahmen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung - eine zukünftige Leerstandsquote bei Geschosswohnungen von 14,3% in 2025 (vgl. S. 51). Somit wird sich die Leerstandsproblematik in Zukunft verstärken, insbesondere unter der Berücksichtigung einer weiterhin zu erwartenden räumlichen Konzentration der Leerstände.

6. Konzepte zum Umgang mit den Gebieten

Strategien zum Umgang mit den klar erkennbaren Tendenzen sinkender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sowie steigender Leerstandsquoten finden sich im Städtebaulichen Entwicklungskonzept in Kapitel 3 (ab S.60).

Letztlich wird im städtebaulichen Entwicklungskonzept eine „Doppelstrategie“ mit einem Stadtumbau- bzw. Umstrukturierungsplan für die Tallagen und einem Expansionsplan für die Höhenlagen empfohlen.

Mit den Instrumenten und Fördermöglichkeiten der Programme Stadtumbau West und Soziale Stadt sollen die ausgewählten Quartiere in den Tallagen stabilisiert und aufgewertet werden. Hierbei kommt der gezielten Ansprache von Eigentümern durch die Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft (WQG) eine besondere Bedeutung zu.

Trotz quantitativem Überangebot wird im Rahmen eines Expansionsplanes für die Höhenlagen auch eine gezielte Baulandmobilisierung empfohlen, wobei eine Ausweitung des Einfamilienhausangebotes in attraktiven Lagen im Vordergrund steht.

Die Wachstumschancen liegen mehr und mehr in attraktiven Angeboten für das Wohnen, die auch im interkommunalen Wettbewerb bestehen können. Nur so kann den dargestellten Negativtrends entgegengewirkt werden.

Zukünftig wird auch die Frage nach dem Umgang mit den Hochhaus- und Großwohnsiedlungen am Stadtrand eine zunehmende Bedeutung gewinnen. Diese sind sowohl im Hinblick auf gezielte Aufwertungsmaßnahmen oder – wo die Bestände nicht zukunftsfähig sind - auch als Räume für Rückbaumaßnahmen in Betracht zu ziehen.

Eine vertiefende Betrachtung des Themas „Zukunft des Wohnens in Wuppertal“ soll im Rahmen eines Handlungsprogramms Wohnen erfolgen, das derzeit durch das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau erarbeitet wird.