

Anlage 1

Ergänzung zum Strategiepapier Wohnbaulandentwicklung in Erftstadt

1.4 Zusätzlicher Wohnflächenbedarf durch die Zuwanderung von Flüchtlingen

Im letzten Jahr ist der Wohnungsbedarf durch die Zuwanderung von Flüchtlingen auch in Erftstadt stark gestiegen. Über ein mittelfristiges Konzept für die Unterbringung von Asylsuchenden in Erftstadt hat der Rat erstmals im Dezember beraten (V 623/2015). Eine vorausschauende Planung gestaltet sich aber in Ermangelung verlässlicher Bedarfsprognosen schwierig.

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein- Westfalen (MBWSV) hat nun gemeinsam mit der NRW.Bank eine „Modellrechnung zur zusätzlichen Nachfrage an Wohnungsneubau und Wohnbauland in Folge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein- Westfalen“ vorgelegt. Diese greift die Entwicklung des Jahres 2015 im Hinblick auf Anzahl der Personen, Nationalitäten, Verteilung, Bleibeperspektive und Familiennachzug auf und schreibt diese in zwei Szenarien fort. Szenario A beinhaltet die Verteilung der Flüchtlinge nach Landesschlüssel, Szenario B die Verteilung der Haushalte entsprechend der Wohnortwahl der bereits früher zugewanderten Landsleute. Bei Szenario B erfolgt die Zuwanderung in stärkerem Maße in die Städte, vor allem die Ballungszentren.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Parameter und einer durchschnittlichen angenommenen Haushaltsgröße von 2,5 Personen wird für die Jahre 2015 und 2016 mit einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage von rund 200.000 Haushalten in NRW gerechnet. Nach Abzug eines nach dem Zensus 2011 ermittelten potenziell mobilisierbaren Wohnungsleerstands von rund 80.000 Wohnungen in NRW ergibt sich ein mittelfristiger Bedarf an zusätzlichem Wohnraum von 120.000 – 130.000 Haushalten. Für den Rhein- Erft- Kreis wurde hieraus für beide Szenarien ein Zusatzbedarf von mehr als 4.000 bis 6.000 Wohnungen abgeleitet.

Für die weitere Berechnung ging man davon aus, dass es sich bei dem zusätzlichen Neubau für Flüchtlinge generell um Geschosswohnungsbau handelt, der in den stärker verdichteten Gebieten verortet wird und nahm Wohndichten zwischen 50 WE/ ha – 80 WE/ ha an. Dem Rhein- Erft- Kreis wurde eine mittlere Wohndichte von 65 WE/ ha zugeordnet.

Der Wohnflächenbedarf für Nordrhein- Westfalen wird auf 1790 ha (Szenario A) bis 1840 ha (Szenario B) geschätzt.

Hieraus ergibt sich bei Szenario A (Verteilung der Flüchtlinge nach Landesschlüssel) ein Zusatzbedarf von bis zu 80 ha im Rhein- Erft- Kreis und für Szenario B (Verteilung der Flüchtlinge nach bisherigen Wohnorten der Landsleute) ein Zusatzbedarf von bis zu 60 ha im Rhein- Erft- Kreis.

Unterstellt man für die Stadt Erftstadt entsprechend der Einwohnerzahl einen 10 % Anteil im Verhältnis zur Gesamteinwohnerzahl des Rhein- Erft- Kreises, bedeutet dies einen kurz- bis mittelfristigen **zusätzlichen Flächenbedarf von 6 – 8 ha Wohnbauland nach der Modellrechnung des MBWSV und der NRW. Bank.**

Die Bezirksregierung Köln hat anhand der oben genannten Haushaltszahlen und eigener Werte für die städtebauliche Dichte (Ballungsraum 40 – 50 WE/ ha,

Ballungsrand 30 – 35 WE/ ha und ländlicher Raum 20 – 25 WE/ ha) ebenfalls eine Prognose zum Flächenbedarf erarbeitet und diesen den Wohnflächenreserven in den Flächennutzungsplänen gegenüber gestellt. Gemäß der Prognose der Bezirksregierung werden im Rhein- Erft- Kreis je nach Szenario A oder B 115 – 200 ha Wohnbauflächen benötigt. Bei einem aus der Einwohnerzahl abgeleiteten Anteil von 10 % der Flächenbedarfe im Rhein- Erft- Kreis ergibt sich in diesem Prognosefall ein **Bedarf von 12 – 20 ha Wohnbaufläche für Erftstadt**. Die Bezirksregierung Köln stellt diesem Flächenbedarf jedoch Flächenreserven auf FNP- Ebene von insgesamt 580 ha im Rhein- Erft- Kreis gegenüber.

Die oben dargestellten Prognosen sind als Anlage beigefügt. Sie ermitteln jeweils sehr unterschiedliche Flächenbedarfe mit größeren Abweichungen zwischen den betrachteten Szenarien, da die zugrunde liegenden Annahmen einer großen Dynamik unterliegen. Bezirksregierung und Ministerien werden sich hierzu noch abstimmen.

Die Modellrechnungen zeigen in einer ersten Annäherung mögliche Bedarfe auf. Inwieweit der Zusatzbedarf in dem Gesamtkonzept aufgeht, ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht klar bestimmbar. Die Diskussion hierüber soll bei Vorliegen näherer Erkenntnisse geführt werden. Eine Erhöhung des Bedarfs kann aber festgehalten werden, wenngleich eine Quantifizierung zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgenommen werden kann.

Auch, wenn sich der Zusatzbedarf an Wohnbauflächen kurzfristig aus dem Erfordernis ergibt, Flüchtlinge unterzubringen, bleiben die entstehenden Wohnungen doch dauerhaft bestehen und stehen langfristig auch anderen Nutzergruppen zur Verfügung. Grundsätzlich wird der zusätzliche Wohnbedarf überwiegend durch öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau gedeckt werden müssen, der in hierfür geeigneten Lagen verortet wird.

Bereits seit längerem wird ein Fehlbedarf von öffentlich geförderten Wohnungen in der Fachöffentlichkeit diskutiert. Dieser wird durch die Zuwanderung von Flüchtlingen noch verstärkt. Daher wurden und werden die Förderprogramme in diesem Segment ausgeweitet, um Anreize zu schaffen. Der erforderliche Anteil dieses Segments für die Stadt Erftstadt soll auch im Rahmen einer Wohnungsmarktanalyse betrachtet werden, worauf unter Punkt 3.5 eingegangen wird.