Vergleich Methodik Wohnungsbedarfsermittlung für Alverskirchen (SSR) mit Komponentenmethode LEP-Entwurf (auf Grundlage Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr RWTH Aachen

Bezug:
Synoptische Darstellung der zum jetzigen Zeitpunkt erkennbar erforderlichen Änderungen im Entwurf des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (Paket 1) Stand 28.04.2015

Die Übersicht stellt die einzelnen Berechnungsschritte der beiden Methoden zur Ermittlung des Wohnungsbedarfes gegenüber:

Methodik LEP-Entwurf		**Methodik für Alverskirchen (SSR)**	
Neubedarf = Haushalte Prognoseende (2030) abzüglich heute (2014) auf Basis Bevölkerungs-/Haushaltsprognose IT.NRW Entspricht für Alverskirchen Variante Trend, da diese mit Rechenwerten arbeitet, die IT.NRW analog für Gemeindeebene so ableiten würde (möglicherweise geringe Abweichungen wegen unterschiedlicher Jahresanzahl des verwendeten Stützzeitraumes)	Haushalte 2030 (Variante Trend) = 796 abzügl. Haushalte 2014 = 746 Ergebnis Neubedarf = 50 Haushalte (Wohnungen)	Wegen Eigenbedarfsrelevanz in Alverskirchen wird Variante Minimale Eigenentwicklung verwendet (= Bereinigung von Effekten durch Neubau in der Vergangenheit)	Haushalte 2030 (Variante Min. Eigenentwicklung) = 785 abzügl. Haushalte 2014 = 746 Ergebnis Bedarf nach min. Eigenentwicklung = 39 Haushalte (Wohnungen)
Einzelne Wanderungsströme werden nicht betrachtet.		Verwendung Bleibequote 1/3 repräsentiert Wohnungsbedarf der in der Vergangenheit in den Nahbereich abgewanderten ortsansässigen Bevölkerung (also Annahme Bedarf für 1/3 der bleibenden Nahbereichsabwanderer) Rechnerisch: 1/3 des Unterschiedes zwischen Variante Minimale (Bleibequote = 0%) und Maximale Eigenentwicklung (Bleibequote = 100%)	für 2030: zusätzliche Haushalte maximale Eigenentwicklung = 112 abzügl. zusätzliche Haushalte minimale Eigenentwicklung = 39 Unterschied = 73 Haushalte, zu einem Drittel = 25 Haushalte (Wohnungen)
Zwischenergebnis			
Neubedarf	50 WE	Eigenbedarf (auch für einen Teil der sonst abwandernden Ortsbevölkerung)	39 + 25 WE = 64 WE
zuzüglich Ersatzbedarf (= 0,2% des Wohnungsbestandes p. a.) Annahme für Alverskirchen nach Gespräch mit Gemeindeverwaltung: kein erkennbarer Wohnungsleerstand, also 746 Haushalte (2014) = Wohnungsbestand von 746 Wohnungen (2014)	0,2% von 746 WE = 1,492 WE für 16 Prognosejahre 2015 bis 2030 = Ersatzbedarf von 23,872 = 24 WE	Nach Einschätzung der örtlichen Bedingungen geht das Gutachten SSR davon aus, dass in Alverskirchen Verlust von Wohnraum durch Abriss, Wohnungszusammenlegung, Umnutzung zu Nichtwohnzwecken in kaum spürbarem Umfang erfolgen wird.	Daher Ersatzbedarf = 0
zuzüglich Fluktuationsreserve Da für Alverskirchen kein struktureller Leerstand angenommen wird, kann eine Fluktuationsreserve i. H. v. 1% des Wohnungsbestandes angesetzt werden.	1% von 746 WE = Fluktuationsreserve von 7,46 = 7 WE	Aufgrund der strikten Eigenbedarfsrelevanz wird von einer Fluktuationsreserve für Um-/Zuzugswillige abgesehen.	Daher Fluktuationsreserve = 0

Zwischenergebnis

Neubedarf + Ersatzbedarf + Fluktuationsreserve (bis 2030)	= 81 WE	Realistischer/realisierbarer Eigenbedarf (bis 2030)	= 64 WE
Grundbedarf = 1/2 Ersatzbedarf (Mindestbedarf unabhängig vom bisherigen Ergebnis)	1/2 von 23,872 = 11,936 = Grundbedarf von 12 WE		
zusätzliche Deckung durch Bestandspotentiale nicht berücksichtigt		zusätzliche Neubedarfsbremse durch Aufschlag bei der Berücksichtigung von Bestandsimmobilien Rechnerisch: Auswertung altersbedingt frei gewordener Einfamilienhäuser (1 Adresse = 1 Haushalt) in der Vergangenheit; Hochrechnung anhand von Sterblichkeit der Bevölkerung in Einfamilienhäusern für den Prognosezeitraum; Berechnung: über die Dynamik der Vergangenheit hinausgehende Dynamik der Zukunft; hiervon 20% als quasi-vorzeitiges / nach den bisherigen Daten nicht zu erwartendes Mehrangebot an Bestandsimmobilien	= abzüglich 10 WE
Ergebnis			
Wohnungsbedarf nach der Methode, die der LEP-Entwurf für die regionalplanerische Ermittlung vorgibt, und der durch Innenentwicklung oder zusätzliche Siedlungsflächen gedeckt werden müsste:	= 81 WE	Wohnungsbedarf nach der Methodik des Gutachtens SSR, der durch Innenentwicklung oder zusätzliche Siedlungsflächen gedeckt werden müsste	= 54 WE

Anmerkung zur Interpretation des Vergleichs:
Der Vergleich zeigt, dass eine Konzentration der Methodik auf gezielt eigenbedarfsrelevante demographische Prozesse einschließlich einer dynamikorientierten Berücksichtigung eines zu erwartenden zusätzlichen Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand (der für Alverskirchen prägend ist) zu erkennbar geringeren Ergebnissen führt als die notwendigerweise eher pauschal angelegte Methodik des LEP-Entwurfes.
Das zeigt aber auch, dass die für größere Raumeinheiten (Gemeindeebene und darüber) anzuwendende regionalplanerische Methodik aufgrund ihrer schematischen Logik (Haushaltsentwicklung nach Trend, Ersatzbedarf, Fluktuationsreserve) nicht in der Lage ist, einen kleinräumig abzugrenzenden Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung eines Ortsteils auf der Grundlage eigenbedarfsbezogener Parameter (Abwanderungen der ortsansässigen Bevölkerung, Dynamikpotentiale im Wohnungsbestand für die ortsansässige Bevölkerung) abzubilden.

Schulten Stadt- und Raumentwicklung,
21.05.2015
Andreas Beilein
0231/396943-23
beilein@ssr-dortmund.de