SSR
SCHULTEN STADT- UND RAUMENTWICKLUNG

Stellungnahme der SPD-Fraktion zu TOP 2 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Everswinkel in der gemeinsamen Sitzung des Bezirksausschusses Alverskirchen und des Ausschusses für Planung und Umweltschutz am 23.06.2015;

Erwiderung des Gutachters SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung

Die SPD-Fraktion im Rat der Gemeinde Everswinkel zieht die methodische Unbedenklichkeit und Plausibilität der durchgeführten Bedarfsermittlung in Zweifel. Zu der dazu gegebenen Begründung nimmt der Gutachter wie folgt Stellung. Die Erwiderungen verweisen zudem auf die bereits erfolgten Erläuterungen als Bestandteil des Abwägungsmaterials (vgl. insbes. Anlage 1 der Sitzungsunterlagen – Abwägungstabelle):

Zu Punkt 1 der Begründung:

Die Datengrundlage der Bedarfsermittlung (März 2014) war nicht fehlerhaft. Die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Daten, die damit durchgeführten Auswertungen sowie die darauf gestützte Bedarfsprognose (Vorausberechnung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung) enthalten keine methodischen oder rechnerischen Fehler. Die Fortschreibung der Bedarfsermittlung (Januar 2015) war sinnvoll und erforderlich, weil zusätzliche Datengrundlagen verfügbar gemacht werden konnten (insbes. die Feststellung des tatsächlichen Wohnungsbestandes in Alverskirchen durch die Gemeindeverwaltung, die Ermittlung der davon auf die Hauptwohnsitzbevölkerung entfallenden Bestandswohnungen, die dadurch mögliche Ableitung und Verwendung von Haushaltsmitgliedsquoten, die den örtlichen Verhältnissen genauer entsprechen; vgl. Abwägungstabelle: S 16, 33 f.).

Die damit erfolgten Veränderungen bei der Prognose für die Altersgruppen 60+ und 25-44 Jahre bewirken: Es werden künftiger weniger Bestandsimmobilien durch altersbedingte Wohnungsfreizüge (Fortzüge) verfügbar sein, die Haushaltsneubildung jüngerer Personen verringert sich leicht, im Ergebnis für die Bedarfsermittlung gleichen sich diese beiden Veränderungen nahezu aus. Daher unterscheidet sich der berechnete Wohnungsbedarf im ursprünglichen Gutachten und in der Fortschreibung nur geringfügig (+ 27 Haushalte/Wohnungen bis 2018; +24 Haushalte/Wohnungen bis 2020).

Die grundlegende Perspektive der Bevölkerungsentwicklung beschreibt die berechnete Variante Trendentwicklung. Die Fortschreibung der Bedarfsermittlung zeigt hier eine insgesamt stabile Bevölkerungszahl (2014: 1951; 2030: 1943). Die Bevölkerungszahl bleibt also nahezu identisch, die Altersstruktur wird sich, wie von der SPD-Fraktion richtig erkannt, langfristig verschieben hin zu höheren Anteilen bei den Personen über 60 Jahren. Der rechnerische Zuwachs der Haushalte ergibt sich aber allein durch **sich neu bildende Haushalte** (Haushaltsneugründungen durch jüngere Personen). Die Variante Minimale Eigenentwicklung dient als rechnerische Grundlage für die Bedarfsprognose und für das Anlegen einer Bleibequote (im Unterschied zur Variante Maximale Eigenentwicklung. D. h.: Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung der Variante Minimale Eigenentwicklung zeigt nur einen Teil der künftig zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung, Effekte durch im Vergleich zur Vergangenheit gehaltene neu gegründete Haushalte (= Ergebnis der Verwendung einer Bleibequote) müssen hinzugerechnet werden.

Die Methodik der Bedarfsermittlung war von Anfang an darauf ausgerichtet, eben diese künftig neu entstehenden Haushalte in ihrer Dynamik sachgerecht zu erfassen. Heute bereits bestehende Familien- und Seniorenhaushalte lösen innerhalb der Bedarfsprognose keinen zusätzlichen Wohnungsbedarf aus. Sie sind jedoch innerhalb der Bedarfsermittlung einzubeziehen, da sie vorhandene Wohnungen heute und auch künftig belegen, selbst wenn sich die Größe des Haushaltes (Anzahl der Haushaltsmitglieder) verringert (durch den Auszug erwachsener Kinder, durch Sterbefälle bei älteren Personen). Sie sind vor allem auch deswegen in die Prognoseberechnungen miteinzubeziehen, um das Freiwerden von Bestandswohnungen bereits innerhalb der Bevölkerungs- und Haushaltsrechnung berücksichtigen zu können (durch den Wegzug ganzer Haushalte, durch das vollständige Aussterben älterer Haushalte).

Der rechnerische Zuwachs der Anzahl der Haushalte geht also ausschließlich auf sich neu gründende Haushalte junger Erwachsener zurück. Allein darauf kann sich die Folgerung der Gemeinde Everswin-

kel beziehen, hierfür zusätzliche Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen (vgl. Abwägungstabelle: S. 55 f.).

Zu Punkt 2 der Begründung: Wiederbelegung frei werdender Bestandswohnungen

Funktion und Effekt der innerhalb der Methodik verwendeten Wiederbelegungsquote sollen gewährleisten, dass ein Teil der künftigen Seniorenhaushalte (20 %), welche gestützt auf Auswertungen der letzten Jahre bis ins hohe Alter (also bis zum gesundheitsbedingt erforderlichen Auszug aus Bestandseinfamilienhäusern oder bis zum Tod) in ihren Wohnungen bleiben würden, eben dies nicht tun und sich verhaltensbedingt vorzeitig für alternative Wohnformen entscheiden. Damit kalkuliert die Bedarfsprognose damit, dass neben der sich bereits innerhalb der Bevölkerungs- und Haushaltsrechnung ergebenden 100%igen Wiederbelegung frei werdender Wohnungen ein für die Zukunft wirkender Aufschlag von zusätzlichen Bestandswiederbelegungen erfolgt und in diesem Umfang dann auch keine neuen Wohnungen erforderlich sein werden.

Die Methodik der Bedarfsermittlung besteht also aus **zwei Bestandteilen der Wiederbelegung** künftig frei werdender Wohnungen: (1) Vollständige Wiederbelegung jeder jährlich frei werdenden Wohnung (freie Wohnungen entstehen durch das Auflösen von Haushalten im Zuge von Fortzügen und Sterbefällen) ohne Zeitverzug durch sich neu bildende Haushalte (= originärer Eigenbedarf) oder Zuzüge von außen. (2) Zusätzlich einkalkulierter verhaltensbedingtes Freiwerden von Einfamilienhäusern, die nach der Bevölkerungs- und Haushaltsrechnung in (1) ihre Wohnungen weiterhin belegen würden, sich jedoch zumindest zu einem Teil (20%) vorzeitig für Wohnungsalternativen entscheiden (wo auch immer) und damit zusätzliche Bestandswohnungen ausschließlich für Ortsansässige verfügbar machen (die Bedarfsprognose unterstellt, dass diese zusätzlichen Bestandswohnungen nicht durch Außenzuzüge wiederbelegt werden, sondern vollständig von neu gegründeten ortsansässigen Haushalten genutzt werden) (vgl. Abwägungstabelle: S. 72 ff.).

Vgl. außerdem hierzu insgesamt die vorgelegten ergänzenden Erläuterungen zur Wohnungsbedarfsprognose und Wiederbelegung von Bestandswohnungen (Anlage 3 der Sitzungsunter-lagen). Hinsichtlich der Stellungnahme der Bezirksregierung Münster ist davon auszugehen, dass dieser Mechanismus einer grundlegenden vollständigen Wiederbelegung im Zuge der Bevölkerungs- und Haushaltsrechnung sowie ein zusätzlicher Aufschlag künftig verfügbarer Bestandswohnungen nicht hinreichend gesehen wurde. Die regionalplanerische Zielsetzung wird also in keiner Weise unterlaufen, ganz im Gegenteil wird im Vergleich zu bisherigen Wohnungsbedarfsprognosen eine zusätzliche Neubaubremse vorgesehen.

Zu Punkt 3 der Begründung: Bleibequote

Die näheren Umstände der Vermarktung der Baugebiete „Große Kamp“ und „Königskamp“ sind für einen Bedarfsnachweis nicht relevant, da konkrete Vermarktungsbedingungen der Vergangenheit (Objektmerkmale, Preisgestaltung) ebenso wie die lokale Immobilienmarktentwicklung (Preisniveau, Kaufkraft, Finanzierungsbedingungen) im Vergleich zu demographischen Datengrundlagen kaum belastbare Aussagen hinsichtlich der künftig wirkenden Bedarfsentwicklung zulassen. Eben dadurch unterscheiden sich Wohnungsbedarfsermittlungen von Wohnungsmarkteinschätzungen. Wesentlicher Grund ist, dass das reale Marktgeschehen stark durch individuelle Möglichkeiten, Entscheidungen und Verhaltensweisen (z. B. Zahlungsbereitschaft, Präferenzen der Wohnungsausstattung) geprägt ist. Nicht umsonst fordert das OVG einen Bedarfsnachweis auf der Grundlage bevölkerungsstatistischer Aussagen (vgl. OVG-Urteil vom 18.10.2013: S. 16).

Nach Auswertung von Wanderungsdaten der Vergangenheit wurden nennenswerte Abwanderungen in den unmittelbaren Nahbereich auffällig. Dieser Personenkreis, insbes. darin enthaltene jüngere Personen, stellen originäre Eigenbedarfshaushalte dar, bei denen zumindest für einen Teil davon ausgegangen werden kann, dass die Abwanderung angebotsbedingt (fehlendes oder unpassendes Angebot) erfolgt und ein Bleibewunsch besteht. Hier ist die Verwendung einer Bleibequote von 1/3 der in der Vergangenheit in den Nahbereich abgewanderten Haushalte moderat. Der Effekt einer Bleibequote wurde auch nicht speziell für das Gutachten kreiert, sondern entspringt der Notwendigkeit, Daten der Vergangenheit (hier Wanderungsbewegungen) für die Verwendung innerhalb der Prognoserechnung kritisch zu würdigen und unter Verwendung plausibler Annahmen als Grundlage für eine künftige Entwicklung zu modifizieren.

Die inzwischen von der Gemeindeverwaltung geführte Interessentenliste für Neubaugrundstücke in Alverskirchen, zu der sich derzeit 21 Personen mit Wohnsitz in Alverskirchen namentlich gemeldet haben, belegt zudem eindeutig, dass bereits heute ein Wohnungsbedarf ortsansässiger Haushalte besteht, der die zurückhaltenden Annahmen der Bedarfsermittlung übersteigt.

Zu Anlage 2 Vergleich Methodik SSR-Gutachten mit Methodik LEP-Entwurf

Methodik LEP-Entwurf, Feld Neubedarf: Haushalte 2030 = 796 entspricht der Umlegung der Bevölkerungszahlen nach der Variante Trendentwicklung (Fortschreibung) in Haushalte. Dabei werden dieselben Haushaltsmitgliedsquoten verwendet wie bei der Umlegung der Bevölkerungszahlen nach der Variante Minimale Eigenentwicklung (2030 = 785 als Grundlage für Neubedarf nach Methodik SSR).

Methodik LEP-Entwurf, Feld Ersatzbedarf: Die SPD-Fraktion verändert die Methodik des LEP-Entwurfs und streicht den dabei vorgesehenen Ersatzbedarf (24 WE). Dies ist grundsätzlich akzeptabel (da auch das Gutachten SSR hier keinen Ersatzbedarf einstellt), auch wenn dadurch die Überlegungen der RWTH Aachen (Prof. Dr. Vallée) beschnitten werden.

Methodik LEP-Entwurf, Feld Deckung durch Bestandspotenziale: Die SPD-Fraktion stellt hier 50 WE als frei werdende Bestandsimmobilien ein. Dies ist **methodisch grob falsch**. Auch die Methodik nach LEP-Entwurf berücksichtigt frei werdende Wohnungen bereits innerhalb der Haushaltsprognose (sinkende Haushaltszahlen führen etwa zu einem negativen Bedarf = künftig leer stehenden Wohnungen; vgl. Gutachten Vallée = Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen. Abschlussbericht Oktober 2012: S. 16). Dementsprechend kennt die Methodik LEP-Entwurf nur die Komponenten Neubedarf (frei werdende Wohnungen durch Haushaltsentwicklung sind hierin bereits berücksichtigt), Ersatzbedarf, Fluktuationsreserve (vgl. Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen. Abschlussbericht Oktober 2012: S. 16 ff.). Eine weitere Einstellung von abzuziehenden Bestandspotentialen ist nach dem Gutachten von Prof. Dr. Vallée nicht vorgesehen.

Selbst wenn der Ersatzbedarf (24 WE) für Alverskirchen vernachlässigt werden kann, darf keine weitere Deckung durch Bestandspotentiale (50 WE) erfolgen, da dies bereits in der Haushaltsrechnung enthalten ist. Im Ergebnis läge dann die Methodik LEP-Entwurf mit einem Bedarf von 57 WE immer noch über dem Ergebnis von 54 WE nach Gutachten SSR. Hier wird noch einmal deutlich, dass die Wiederbelegung von zusätzlichen 10 WE im Gutachten SSR ein Aufschlag ist. Die Quote von 20% bezieht sich auch nicht auf Bestandsimmobilien, sondern auf den Teil von Einfamilienhäusern, die im Prognosezeitraum ausschließlich von älteren Personen bewohnt sind und nicht schon bereits in der Bevölkerungs-/Haushaltsrechnung laufend frei werden.

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
24.06.2015

Im Auftrag
gez.

Andreas Beilein
(Tel.: 0231/396943-23; E-Mail: beilein@ssr-dortmund.de)