

Wohnbaulandentwicklung 2030 für die Stadt Versmold

- Bedarfsanalyse und Strategien -

E N W U R F

erstellt im Auftrag der Stadt Versmold

von

Prof. Dr.-Ing Theo Kötter

Bonn, Oktober 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Untersuchungsauftrag.....	3
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung	3
1.2	Arbeitsschritte	3
2	Raumstrukturelle Rahmenbedingungen und Vorgaben	4
2.1	Räumliche Lage und Verkehrsanbindung.....	4
2.1	Landes- und Regionalplanung	5
2.2	Siedlungsstruktur und Bautätigkeit.....	7
2.3	Bauleitplanung und Flächenmanagement	9
3	Demografische Entwicklung der Stadt Versmold.....	11
3.1	Einwohnerentwicklung.....	11
3.2	Altersstruktur	14
3.3	Haushaltsentwicklung	16
4.	Innenentwicklungspotenziale.....	17
4.1	Gründe für die städtebauliche Innenentwicklung.....	17
4.2	Flächenpotenziale der Innenentwicklung	20
4.3	Gebäudepotenziale	21
4.3	Analyse und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale.....	28
5.	Bewohnerbefragung.....	31
6.	Bedarfsprognose	36
7.	Empfehlungen zum Flächenmanagement 2030.....	39
	Literaturverzeichnis.....	44

1 Untersuchungsauftrag

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Auseinandersetzung mit dem demografischen Wandel und seinen Folgen für die Stadtentwicklung und die Infrastrukturkosten stellt eine für die Städte und Gemeinden in allen Teilräumen Deutschlands zentrale Zukunftsaufgabe dar. Bisherige Bevölkerungsprognosen und Strategien der Stadtentwicklung bedürfen in Zeiten des demografischen Wandels dringend der Überprüfung. Die Bevölkerungszahl ist zwar aufgrund von erheblichen Wanderungsgewinnen bis 2007 gegenüber 1980 um insgesamt ca. 15 % gewachsen, seither hat sich die Anzahl indessen wieder verringert. Die 20.943 Einwohner der Stadt Versmold (Stand 31.12.2011) verteilen sich auf die Kernstadt Versmold (ca. 9.870 E) sowie auf die fünf weiteren Stadtteile Bockhorst, Hesselteich, Loxten, Oesterweg und Peckeloh. Zugleich haben sich auch die Alters- und Haushaltsstruktur erheblich verändert mit erheblichen Auswirkungen auf den quantitativen und qualitativen Bedarf an Wohnungen und deshalb auch an Bauland. Eine Fortsetzung der städtebaulichen Außenentwicklung wäre bei abnehmender Bevölkerung langfristig mit erheblichen Folgekosten und Brachflächenentwicklungen im Innenbereich verbunden. Daher stellt sich die Frage, welche Strategien für die weitere Stadtentwicklung und für das künftige Flächenmanagement verfolgt werden sollen.

Angesichts der demografischen Trends hat sich die Stadt zu einer umfassenden Auseinandersetzung mit deren Folgen für die Stadtentwicklung entschlossen. Eine erste Analyse der raumbedeutsamen Rahmenbedingungen und Entwicklungen liefert Baustein I des Stadtentwicklungskonzeptes vom Juli 2008. Es werden die Veränderungen von Bevölkerung, Wirtschaft Siedlungs- und Nutzungsstrukturen etc. aufgezeigt und städtebauliche Potenziale und Aufgabenstellungen abgeleitet.

Die wesentliche Zielsetzung der vorliegenden Untersuchung besteht darin, den künftigen Bedarf an Wohnbauland angesichts der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung bis 2030 zu klären. Dabei sollen die im Bestand verfügbaren Baulandpotenziale in Form von Baulücken bis hin zu leer stehenden Gebäuden im Innenbereich berücksichtigt werden. Zudem sollen Empfehlungen für ein „strategisches Flächenmanagement 2030“ als Grundlage für die vorbereitende Bauleitplanung und weitere Maßnahmen zur Verwirklichung erarbeitet werden, um dem veränderten Baulandbedarf Rechnung zu tragen.

1.2 Arbeitsschritte

Im Rahmen der Untersuchung werden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- (1) Analyse der Bevölkerungsentwicklung (natürliche Entwicklung und Wanderungsverhalten), der Altersstruktur, der Sozialstruktur sowie der Haushaltsentwicklung auf Grundlage der offiziellen statistischen Angaben. Zur künftigen Bevölkerungsentwicklung werden drei Szenarien (z.B. abgeschwächtes Wachstum, Stagnation

und mittelfristige Schrumpfung) auf Grundlage plausibler Annahmen erstellt. Erstellung plausibler Entwicklungsszenarien und Baulandbedarfsprognosen.

- (2) Erfassung der vorhandenen Baulandpotenziale im Innenbereich (§ 34er Gebiete): vorhandene Baulücken, Brachen und mindergenutzte Flächen sowie die planungsrechtlich ausgewiesenen aber noch nicht baulich genutzten Flächen (werdendes Bauland). Als Datengrundlagen werden Bebauungspläne und sonstigen Satzungen, ALKIS-Daten, Luftbilder sowie Angaben des Auftraggebers verwendet.
- (3) Erfassung des vorhandenen Gebäudeleerstandes und das Leerstandsrisiko für Wohngebäude. Grundlage bilden das Liegenschaftskataster und Einwohnermeldedaten der Stadt Versmold.
- (4) Bewertung der ermittelten Flächen- und Gebäudepotenziale hinsichtlich ihrer Eignung (räumliche Lage, Größe, Nachfragestruktur etc.) und Mobilisierbarkeit sowie Bilanzierung mit dem ermittelten Bedarf.
- (5) Stichprobenartige schriftliche Bewohnerbefragung (400 Haushalte) hinsichtlich derzeitiger Wohnsituation, Wohnzufriedenheit, Haushaltsstruktur, Umzugsabsichten und –motive sowie bevorzugter Wohnungstyp nach Lage, Größe, Qualität etc.
- (6) Entwicklung eines „strategischen Flächenmanagementkonzeptes 2030“ mit Aussagen zum künftigen quantitativen und qualitativen Bedarf sowie zu passenden Entwicklungsstrategien für die Innen- und Außenentwicklung. Dabei werden auch die bisherigen Verfahren überprüft.

2 Raumstrukturelle Rahmenbedingungen und Vorgaben

2.1 Räumliche Lage und Verkehrsanbindung

In administrativer Hinsicht gehört Versmold zum Landkreis Gütersloh im Regierungsbezirk Detmold. Geografisch liegt die Stadt im Städtedreieck Bielefeld, Münster und Osnabrück (vergl. Abb. 1). Diese regionale Lage im Einzugsbereich von drei Oberzentren mit differenzierten Infrastruktur-, Dienstleistungs- und Warenangeboten für den langfristigen gehobenen Bedarf in 35 bis 40 km Entfernung stellt ein Potenzial für die weitere Entwicklung dar. Günstig wirkt sich auch die Verkehrsanbindung mit direktem Anschluss über die B 476 an die A 33 im Nordosten des Stadtgebietes sowie an die B 68 nach Bielefeld und Osnabrück aus. Es besteht ein Gleisanschluss mit Bahnhof in der Zentralstadt, der indessen seit 1977 nicht mehr im Linienverkehr bedient wird und lediglich für touristische Zwecke bedeutsam ist.



Abb. 2.1: Großräumige Lage (<http://www.openstreetmap.de/karte.html>)

Regionalbusverkehre nach Gütersloh, Bielefeld, Halle (Westf.), Borgholzhausen und Warendorf (Anrufbus) des Tarifverbundes „Der Sechser“ (OWL Verkehr GmbH) sichern die Bedienung im ÖPNV. Über die Buslinie zum Bahnhof Borgholzhausen verfügt Versmold auch über einen Bahnanschluss an die Städte Osnabrück und Bielefeld.

Aufgrund der regionalen Lage und der Verkehrslage, des umfassenden und ausgewogenen Infrastrukturangebotes und der reizvollen landschaftlichen Umgebung hat sich die Stadt mit ihren Stadtteilen zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt. Diese Potenziale gilt es für die künftige Entwicklung zu nutzen.

Die Kaufkraft der Bewohner lag 2009 mit ca. 49.752 € pro Haushalt sowohl über den Vergleichswerten des Kreises als auch des Landes NRW und spiegelt die relativ günstige wirtschaftliche Beschäftigungs- und Einkommenssituation wider (Bertelsmann Stiftung 2009). Eine wesentliche wirtschaftliche Grundlage sind die Unternehmen im fleischverarbeitenden Gewerbe sowie in der Logistikbranche.

2.1 Landes- und Regionalplanung

Für die Untersuchung und die künftigen Strategien für das Flächenmanagement sind die nachfolgenden Aussagen der Regionalplanung bedeutsam. Dabei ist zu beachten, dass der Prognosehorizont der Regionalplanung lediglich bis 2015 reicht. Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung soll die künftige Siedlungsentwicklung bestandsorientiert erfolgen und sich ausschließlich auf dargestellte Siedlungsbereiche voll-

ziehen. Vermold wird auch aufgrund des vorhandenen Bahnanschlusses als ein Siedlungsschwerpunkt (SSP) ausgewiesen.

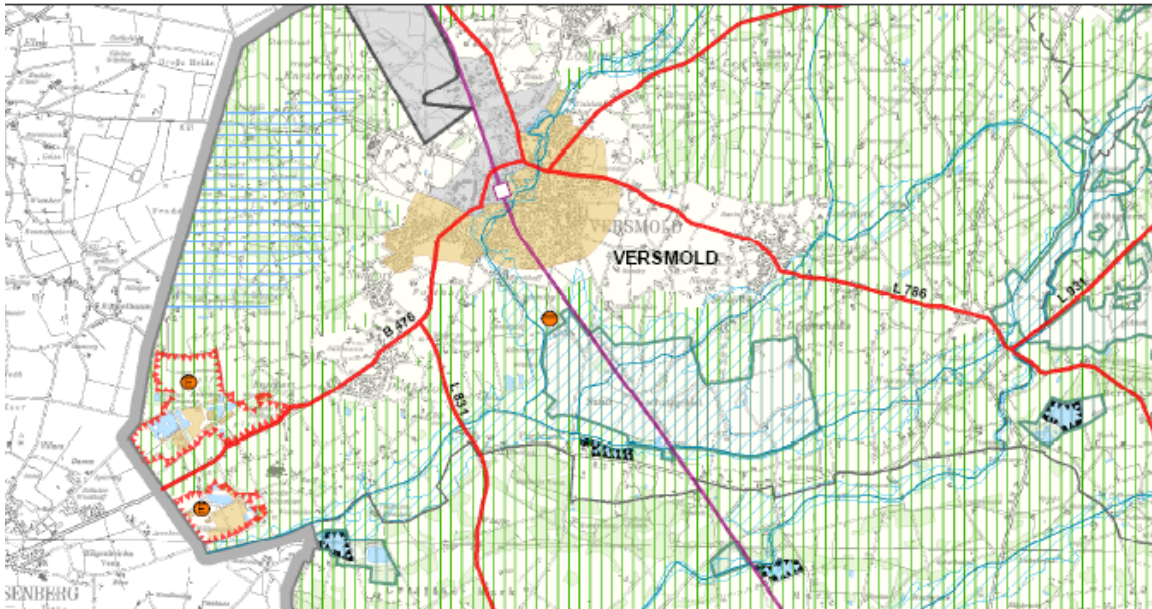


Abb. 2.2: Regionalplan Detmold, Oberbereich Bielefeld (Quelle: <http://www.bezreg-detmold.nrw.de>)

Innerhalb der Siedlungsbereiche hat sich die Siedlungstätigkeit vorrangig auf solche SSP und dort auf die Siedlungsbereiche der Haupt- und Nebenzentren auszurichten. Die Entwicklung der Ortsteile hat sich in einem kommunalen Schwerpunktekonzept dem unterzuordnen. In den SSP sind unter Berücksichtigung der Verkehrsinfrastruktur die Wohnbevölkerung, die Arbeitsplätze und die gesamtgemeindlich bedeutende Versorgungsinfrastruktur zu konzentrieren und zu sichern.

Für die weitere Siedlungsentwicklung sind aus Gründen des Freiraumschutzes und der konzentrierten Siedlungsentwicklung von der Bauleitplanung und durch gemeindliche Grundstückspolitik vorrangig zunächst die innerhalb der Ortslagen gelegenen Bauflächenreserven zu mobilisieren und flächensparende Baukonzeptionen zu entwickeln.

Auf Basis der Bevölkerungsprognose von 1996 wird bis 2015 ein Wachstum um 1.042 Bewohner erwartet. Daraus wird bis 2015 einschließlich der Reserven ein Bedarf von 77 ha abgeleitet. Eine der größeren zusammenhängenden regionalplanerischen Flächenreserven in Form eines ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), der sich für eine Wohnbebauung eignet, steht vor allem noch am östlichen Stadtrand von Vermold zur Verfügung.

2.2 Siedlungsstruktur und Bautätigkeit

Die Bevölkerung von Versmold verteilt sich auf die sechs Stadtteile mit der Kernstadt Versmold, Peckeloh, Loxten, Oesterweg, Bockhorst und Hesselteich (vergl. Tab. 1). Insgesamt umfasst das Stadtgebiet 8.544 ha und die Siedlungsfläche 1.570 ha. Bezogen auf das Stadtgebiet ergibt sich eine Siedlungsdichte von 245,7 E/ha, bezogen auf die Siedlungs- und Verkehrsfläche eine Dichte von immerhin 1.333,8 E/ha (IT.NRW 2012, S. 3 f.). Die entsprechenden Durchschnittswerte des Landes NRW liegen bei 523,3 E/ha bzw. 2.320,4 E/ha und die des Landkreises Gütersloh bei 366,3 E/ha bzw. 1.723,9 E/ha. Im Vergleich zu ähnlichen Städten gleichen Typs weist die Stadt Versmold indessen eine erhebliche höhere Dichte auf. Grundsätzlich ist die Einwohnerdichte eine Folge der Baustruktur. Die umfangreichen Einfamilienhausgebiete, die seit den 1960er Jahren in Versmold entstanden sind, prägen die geringe Dichte. So liegt der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2009 bei 64,4 % (Kreis Gütersloh: 62,3 %, NRW: 43,2 %) (Bertelsmann Stiftung 2009, S. 4).



Abb. 2.3: Stadtteile und Siedlungsstruktur von Versmold

(<http://www.openstreetmap.de/karte.html>)

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person lag 2009 bei 39,1 m². Dieser Wert liegt unterhalb des Durchschnittswertes auf Kreisebene, so dass hier von einem Nachholbedarf auszugehen ist und ein Anstieg auf 42 m² pro Person bis 2030 geschätzt wird (Wohlstandsnachfrage).

Stadtteil	Anzahl der Haushalte	Bewohner
Versmold	4.365	10.086
Peckeloh	1.669	3.495
Loxten	1.477	3.078
Oesterweg	1.044	2.221
Hesselteich	246	540
Bockhorst	822	1.705
Versmold gesamt	9.623	21.125

Tabelle 1: Stadtteile, Wohnbevölkerung und Haushalte 2012 (Quelle: Stadt Versmold, Stand 2/2012)

Neubautätigkeit 2007 – 2011

Haustyp	2007	2008	2009	2010	2011	Gesamt
Einfamilienhäuser						
Kernstadt	11	20	20	11	12	74
Stadtteile	6	5	9	7	12	39
Zweifamilienhäuser						
Kernstadt	1	1	..	1	..	3
Stadtteile	..	1	..	..	1	2
Mehrfamilienhäuser						
Kernstadt	2	1	..	2	2	7
Stadtteile	..	..	..	..	..	..

Tabelle 1: Neubautätigkeit 2007 - 2011 (Quelle: Kreis Gütersloh, Stand 2/2012)

Im Zeitraum 2007 - 2011 sind durchschnittlich jährlich 25 Wohneinheiten errichtet worden, davon über 90 % in Ein- und Zweifamilienhäusern, was die anhaltende Beliebtheit dieser Wohnform unterstreicht. Die Bedeutung der Kernstadt spiegelt sich darin wider, dass dort mehr als 2/3 aller neuen Wohnungen erstellt wurden und 100 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Die Bodenrichtwerte liegen in der Kernstadt für den individuellen Wohnungsbau zwischen 75,- und 115,- €/m². Durchschnittlich wurden die unbebauten Wohnbaugrundstücke im Jahr 2011 für 93,-€/m² erschließungsbeitragsfrei veräußert. Dabei wurden die 6

kommunalen Grundstücke zum selben Preis veräußert wie die 11 Grundstücke im privaten Grundstücksverkehr.

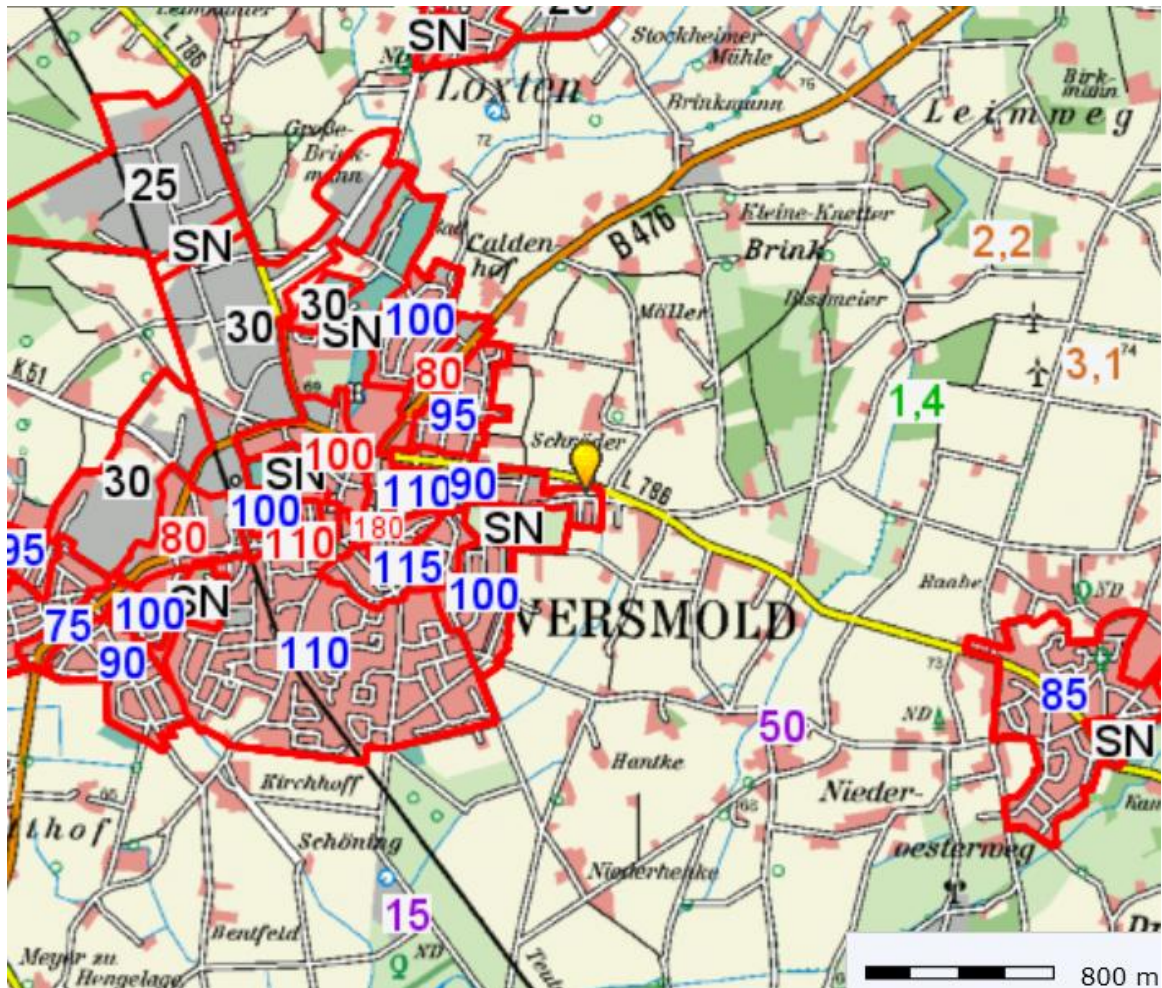


Abb. 2.4: Bodenrichtwerte 2012 aus BORISplus NRW
(<http://www.boris.nrw.de/borisplus/portal/BRW.do>)

2.3 Bauleitplanung und Flächenmanagement

Der geltende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1978, der nach über 30 Änderungsverfahren hinsichtlich der künftigen Flächenentwicklung dringend einer grundsätzlichen Überprüfung mit Analyse und Bewertung der Potenziale bedarf, enthält keine größeren unbebauten Wohnbauflächen mehr. Allerdings stehen Baulücken und sonstige Innenentwicklungspotenziale in erheblichem Umfang zur Verfügung, die noch differenziert erfasst werden. Darüber hinaus weist die Regionalplanung im Regierungsbezirk Detmold erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Siedlungsflächen aus und stellt insbesondere für die Zentralstadt Versmold umfangreiche sog. Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dar (vergl. Abb. 2.4).

Die Stadt hat bislang die Baulandentwicklung durch eine kommunale Entwicklungsstrategie durch eine aktive Grundstückspolitik mit weitgehendem Zwischenerwerb der zu

entwickelnden Flächen betrieben. Flächen sind im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung nur dort überplant worden, wo die Stadt einen Zwischenerwerb der Flächen vornehmen konnte. Derzeit stehen der Stadt lediglich noch wenige Grundstücke im städtischen Eigentum für eine aktive und zielgruppenorientierte Vermarktung zur Verfügung. Für die weitere Entwicklung stehen die in Abb. 2.5. bezeichneten Flächen zur Diskussion.

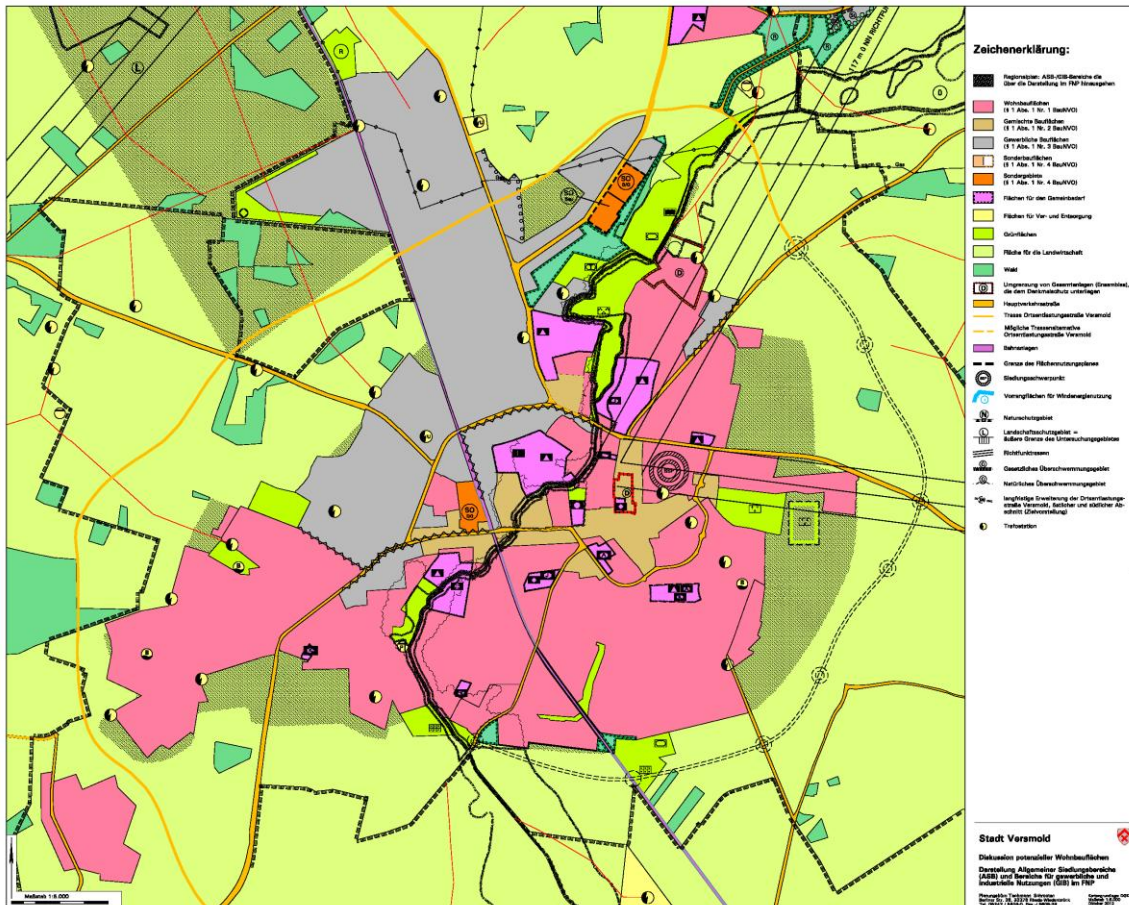


Abb. 2.5: Flächennutzungsplan (Teil Zentralstadt Versmold) (Quelle: Stadt Versmold, Stand 2/2012) (Anmerkung: Baulandentwicklungspotenziale in Form Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) des Regionalplans Detmold sind grün hinterlegt)

Auch die historischen Siedlungsbereiche sind weitgehend durch Bebauungspläne bzw. Satzungen nach § 34 BauGB abgedeckt. Allerdings besteht auch hier Überprüfungsbedarf insofern, als die teilweise alten Bebauungspläne hinsichtlich der den Festsetzungen zugrundeliegenden Zielsetzungen noch den aktuellen städtebaulichen Vorstellungen für die Stadtentwicklung entsprechen.

3 Demografische Entwicklung der Stadt Versmold

3.1 Einwohnerentwicklung

Die Bevölkerungszahl von Versmold ist seit den 1960er Jahren sehr stark angestiegen. Das kontinuierliche Bevölkerungswachstum beruht zum einen auf einem Geburtenüberschuss und zum anderen auf einem erheblichen Zuwanderungsüberschuss (vergl. Abb. 3.1 und 3.2).

Seit den erheblichen Wanderungsgewinnen zu Beginn der 1990er Jahre haben die Wanderungsüberschüsse kontinuierlich abgenommen und seit 2008 sogar in Wanderungsverluste umgekehrt. Zudem hat sich seit diesem Jahr auch ein Sterbeüberschuss eingestellt, der die Bevölkerungsabnahme noch verstärkt.

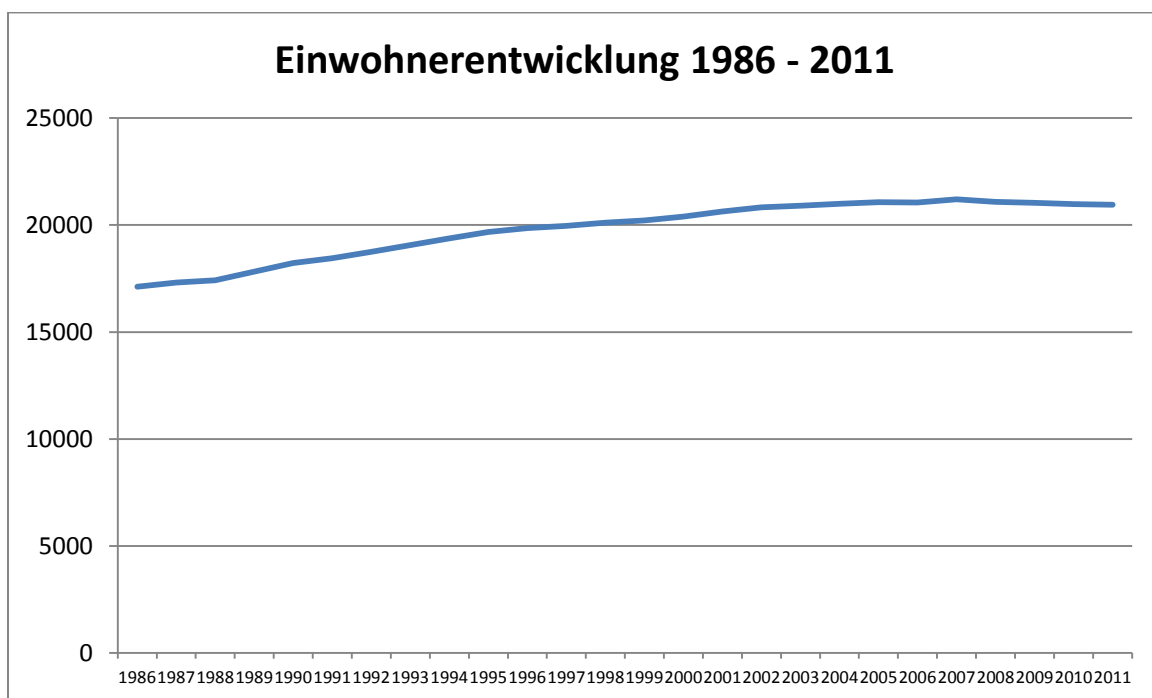


Abb. 3.1: Einwohnerentwicklung der Stadt Versmold 1986-2011 (Datengrundlage: IT.NRW Stand 31.12.2011)

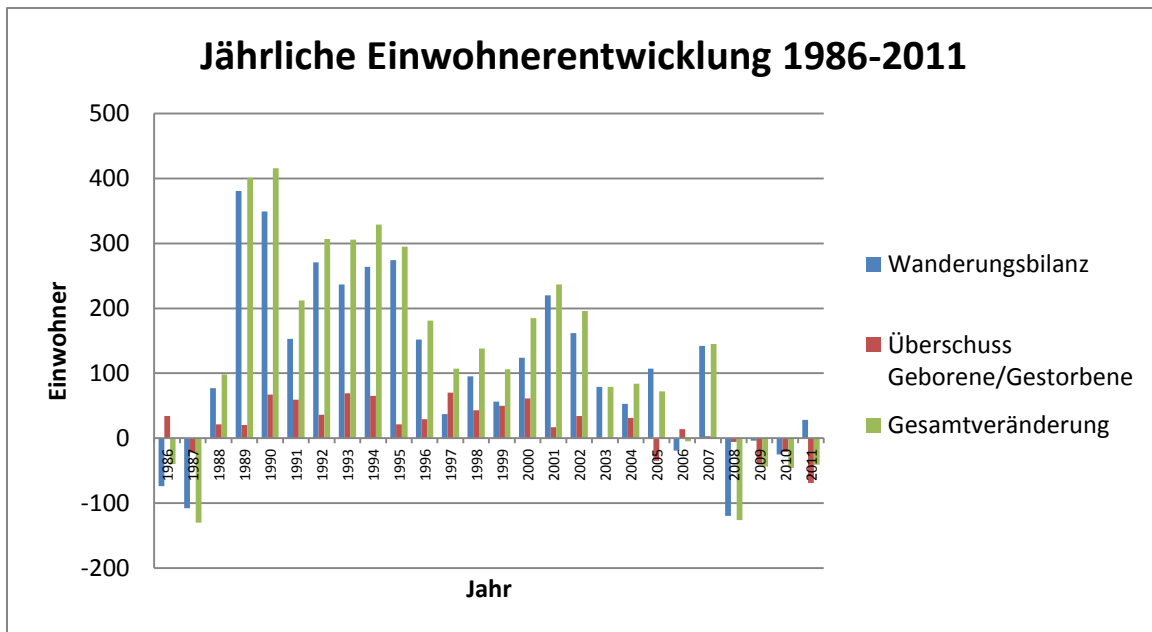


Abb. 3.2: Jährliche Einwohnerentwicklung der Stadt Versmold 1986-2011 (Datengrundlage: IT.NRW Stand 31.12.2011)

Der Ausländeranteil entspricht 2009 mit 8.5 % dem Kreisdurchschnitt, liegt indessen unterhalb des Landesdurchschnitts (Bertelsmann Stiftung 2009, S. 5). Auch in Zukunft wird die Entwicklung wesentlich von den Wanderungsbewegungen geprägt werden. Auffallend ist der relativ hohe Anteil der bildungsorientierten Abwanderung, der 2009 bei 23 Personen je 1.000 Einwohner lag und damit fast dreimal so hoch liegt wie der Kreisdurchschnitt (Bertelsmann Stiftung 2009, S. 3). Diese Entwicklung wird sich naturgemäß auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ auswirken.

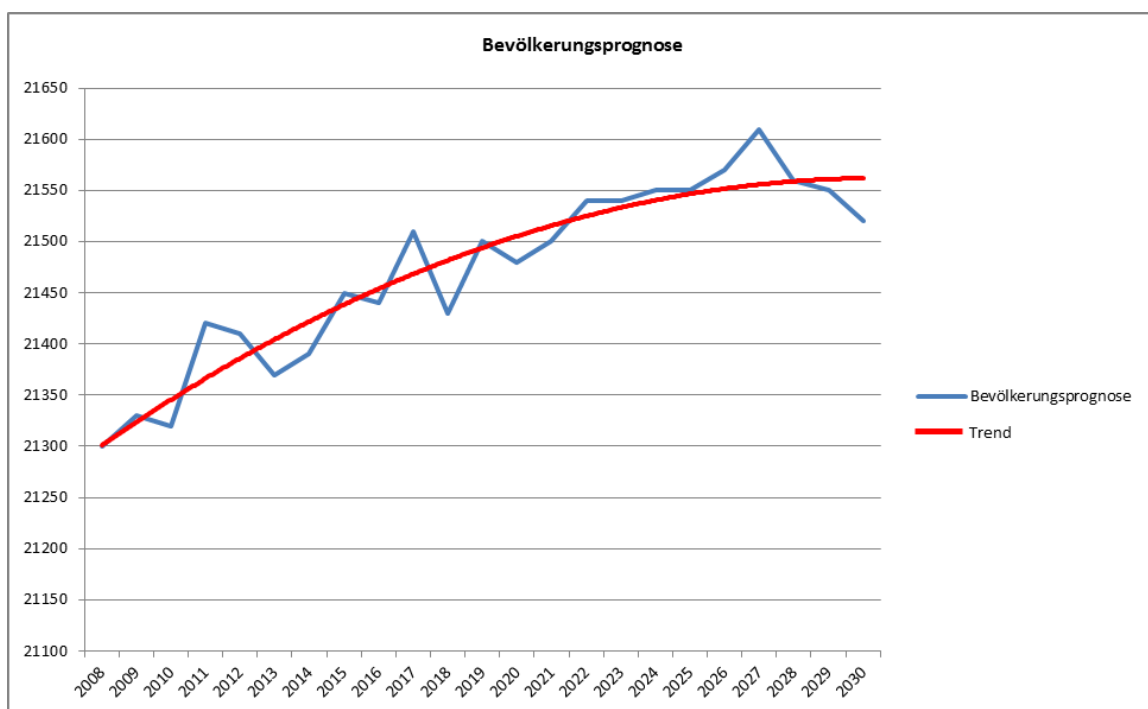


Abb. 3.3: IT.NRW Bevölkerungsprognose 2007 für 2030 (Datengrundlage: IT.NRW)

Zur Prognose der Versmolder Bevölkerung für das Jahr 2030 wird zunächst ein Vergleich der tatsächlichen mit der von IT.NRW 2007 prognostizierten Entwicklung der Bevölkerung vorgenommen (vergl. Tab. 3.1).

Jahr	2008	2009	2010	2011
Prognose IT.NRW 2007	21.300	21.330	21.320	21.420
IST	21.076	21.032	20.985	20.943
Differenz	- 224	- 298	- 335	- 477

Tab. 3.1: Einwohnerentwicklung – Vergleich Prognose – IST (Datengrundlage: IT.NRW Stand 31.12.2011)

Die Prognose von IT.NRW 2007 mit einer Bevölkerungszahl 21.520 E für 2030 scheint zu optimistisch zu sein, denn bereits die tatsächliche Entwicklung für die Jahre 2008 bis 2011 verläuft erheblich unterhalb der prognostizierten Entwicklung. Die Differenz zwischen Prognose und IST-Verlauf steigt dabei überproportional an, wie Tabelle 3.1 zeigt. Unter der Annahme, dass die Abweichungen tendenziell weiter anwachsen (vorsichtige Schätzung: jährlich um – 25), wird die Prognose von IT.NRW modifiziert, so dass sich eine Annäherung an die Prognosen von Pro Wirtschaft NRW und Bertelsmann Stiftung ergibt. Für 2030 ergibt sich somit ein Wert von 20.570 Einwohner (vergl. Tab. 3.2).

Institution	2030
IT.NRW:	21.520
IT.NRW modifiziert	20.570
Pro Wirtschaft GT:	
obere Variante:	21.620
untere Variante:	20.838
Bertelsmann Stiftung: -2,8 % gegenüber Stand 2009	20.443

Tab. 3.2: Prognosevarianten der Einwohnerzahl für 2030 (Datengrundlage: IT.NRW Stand 31.12.2011)

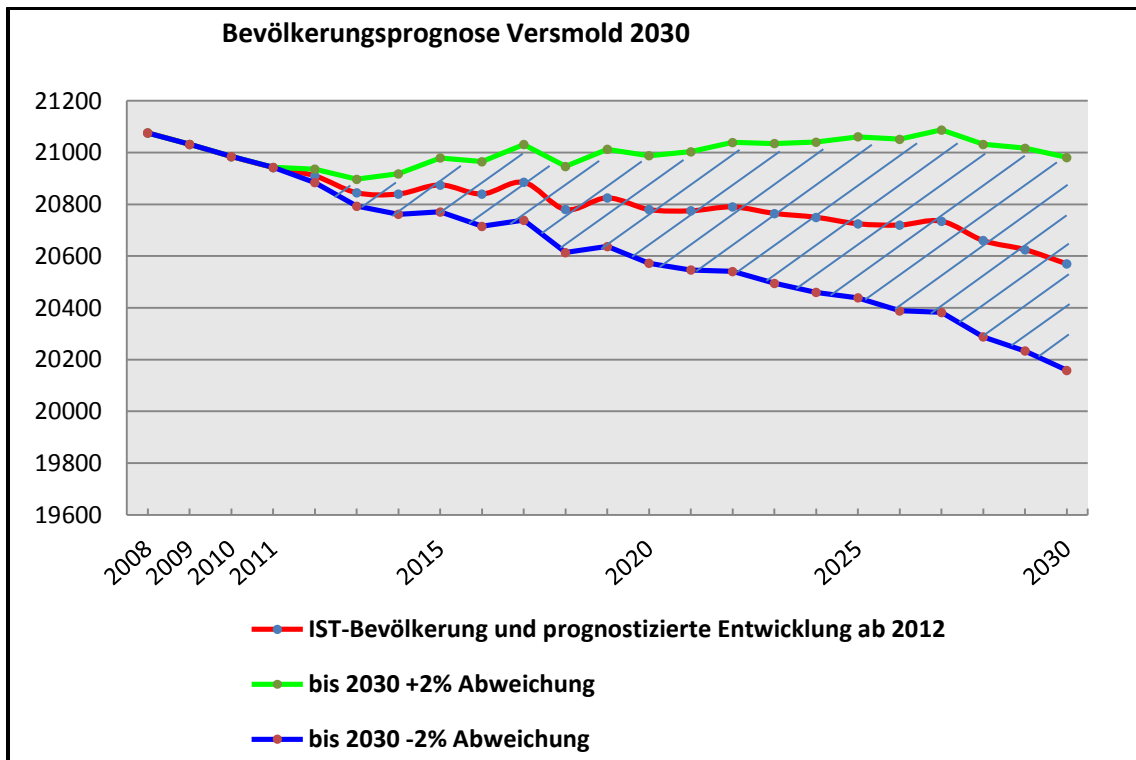


Abb. 3.4: Bevölkerungsprognose 2030 für Versmold (eigene Berechnungen auf Datenbasis von IT.NRW Stand 31.12.2011)

Die Prognose ist freilich mit Unsicherheiten behaftet, die insbesondere daraus resultieren, dass die bisherige Bevölkerungsentwicklung maßgeblich durch überregionale Zuwanderungen geprägt worden ist. Initiativen der Stadt und der ansässigen Unternehmen zur Anwerbung von potenziellen Arbeitnehmern könnten auch die künftige Einwohnerentwicklung stark beeinflussen. Die Erfolge Anwerbestrategien können nur begrenzt eingeschätzt werden und erhöhen daher die Unsicherheit der Prognose. Der weiteren Untersuchung werden daher zwei Varianten zu Grunde gelegt, die sich um jeweils 2 % vom geschätzten Wert unterscheiden:

- **Obere Variante 2030:** **20.981 E**
- **Untere Variante 2030:** **20.158 E**

3.2 Altersstruktur

Mit dem demografischen Wandel geht auch eine Veränderung der Altersstruktur einher. Im Ergebnis zeigt sich eine Abnahme der Altersgruppen bis 44 Jahre um bis 30 % und eine Zunahme der Altersgruppen der über 65-Jährigen um bis zu 60 %. Die Veränderungen in 2030 (%) gegenüber 2009 im Einzelnen zeigt Abb. 3.5.

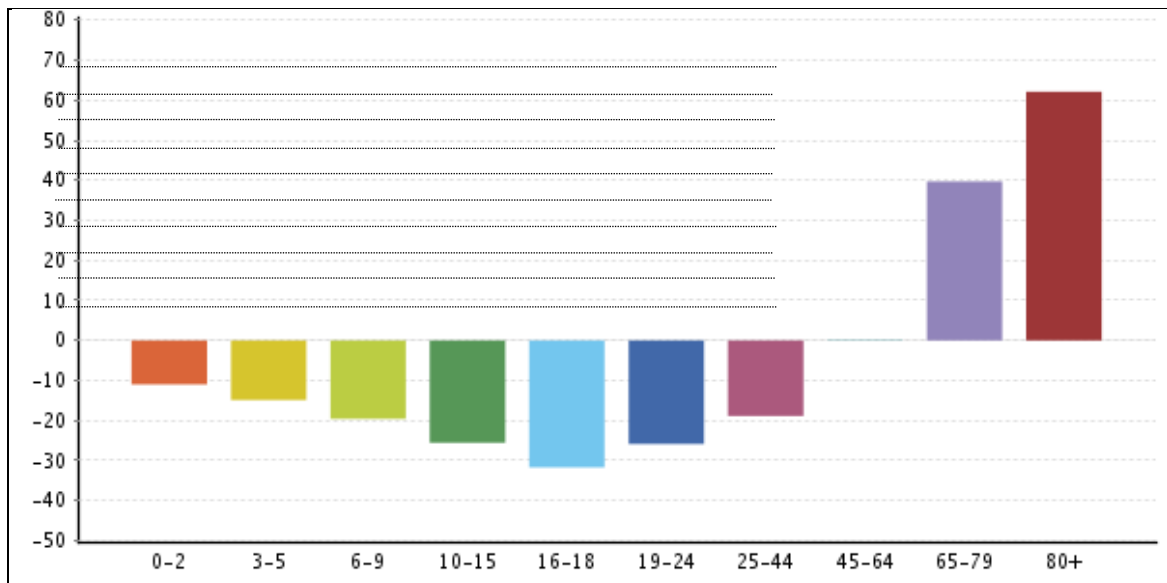


Abb. 3.5: Die Veränderungen der Altersstruktur in Versmold in 2030 (%) gegenüber 2009 (Quelle: Bertelsmann Stiftung 2011).

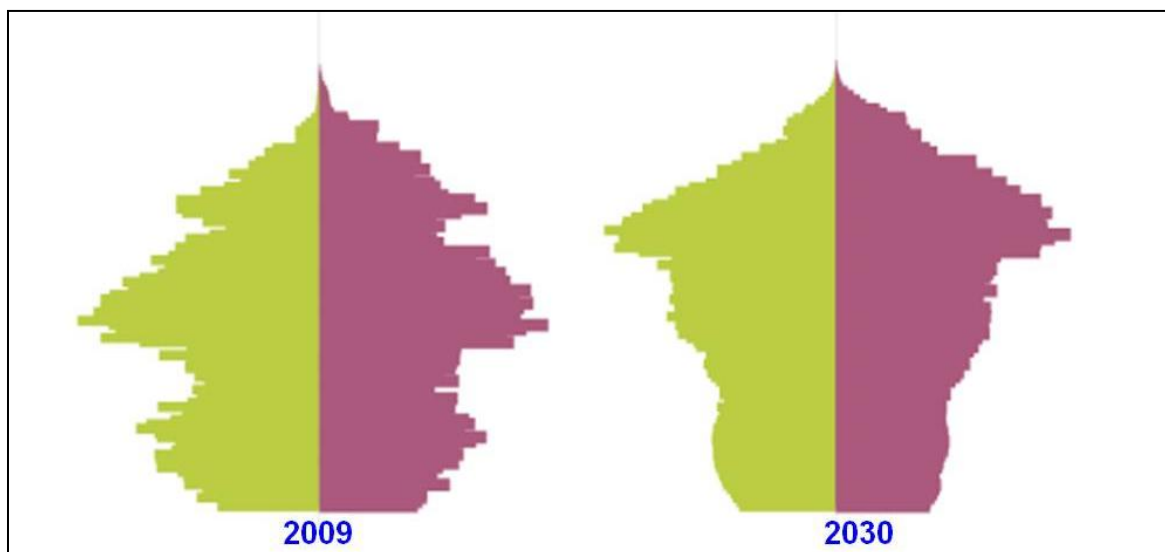


Abb. 3.5: Vergleich der Altersstruktur in Versmold in 2009 und 2030 (Quelle: Bertelsmann Stiftung 2011).

Die Änderungen in der Altersstruktur sind mit erheblichen Auswirkungen auf Wohnungsnachfrage verbunden. So nimmt die Altersgruppe in der klassischen Familiengründungsphase (25 bis 44 Jahre) um ca. 20 % ab. Dies ist traditionell diejenige Alterskohorte, die auch Eigentum in Form von Einfamilienhäusern bildet. Demgegenüber nimmt die Gruppe der sogenannten Bestandsoptimierer zu, nämlich die Kohorte der über 65-Jährigen. Diese Entwicklungen sind bei der Bedarfsprognose und der Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs zu beachten. Aufgrund der im Vergleich zum Kreis und zum Landeswert relativ hohen bildungsorientierten Abwanderung junger Menschen wird sich die Altersstruktur in Versmold in Zukunft erheblich verschieben. Der mit 38,2 derzeit

noch außergewöhnlich hohe Jugendquotient wird bis 2030 auf 32,9 sinken. Zugleich wird der Altenquotient nach den derzeitigen Prognosen mit 52,1 im Jahr 2030 erheblich über den Vergleichswerten von Kreis und Land NRW liegen.

3.3 Haushaltsentwicklung

Eine wesentliche Einflussgröße für die Baulandbedarfsprognose stellt die Haushaltsentwicklung dar. Derzeit gibt es in Versmold 9.623 Haushalte (Stand 2/2012) und die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,20 Pers./Haushalt. Allerdings zeichnet sich eine deutliche Tendenz zur Haushaltsverkleinerung aufgrund der Zunahme der Anzahl der 1 und 2-Personenhaushalte und Abnahme der 3 und mehr Personenhaushalte ab.

Einfluss auf die Haushaltsverkleinerung hat zunächst die gestiegene Lebenserwartung, die zu einem erhöhten Anteil von älteren Einpersonenhaushalten führt. Eine weitere wesentliche Ursache ist das durch gesellschaftliche Entwicklungen bestimmte Haushaltsbildungsverhalten für die jüngeren Haushalte. Eine Haushaltsprognose ist daher ein unverzichtbarer Arbeitsschritt, um die künftige Wohnungsnachfrage zu bestimmen.

Einer aktuellen Modellrechnung von IT.NRW zufolge wird die Anzahl der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen, die derzeit bei 8,60 Millionen liegt, bis 2020 noch um 0,6 Prozent auf 8,65 Millionen zunehmen, danach aber bis 2050 auf 8,10 Millionen zurückgehen und damit um 6,4 Prozent unter dem gegenwärtigen Stand liegen (IT.NRW 2012). Besonders stark betroffen wird diese Entwicklung größere Haushalte, also überwiegend solche mit Kindern.

Für Versmold können die regionalisierten Berechnungen der Studie verwendet werden, die sich auf die Ebene des Kreises Gütersloh beziehen und sich bis zum Jahr 2030 erstrecken. Insgesamt ist innerhalb von NRW in der Mehrzahl der Kreise bis 2030 eine rückläufige Zahl von Privathaushalten zu erwarten. Mit einer hohen Zunahme der Haushaltszahlen insgesamt können in Zukunft nur einige wenige Kreise rechnen. Dazu gehört im Regierungsbezirk Detmold neben dem Kreis Paderborn lediglich noch der Kreis Gütersloh. Bei den Haushalten mit drei und mehr Personen muss sich indessen auch dieser Kreis auf einen erheblichen Rückgang einstellen. Im Jahr 2009 lag der Anteil der 1-Personenhaushalte mit 29 % noch unter dem Vergleichswert vom Kreis (31,6 %) und erheblich unter dem Landeswert (38,5 %). Gleichzeitig lag der Anteil der Haushalte mit Kindern erheblich höher (40,4 % gegenüber 37,9 % im Kreis und 30,7 % beim Land).

	insgesamt			Haushalte mit 1 und 2 Pers.			Haushalte mit 3 und mehr Pers.		
	2010	2030	Veränderung	2010	2030	Veränderung	2010	2030	Veränderung
NRW	8.604	8.564	- 0,5 %	6.334	6.589	+ 4,0 %	2.270	1.975	- 13,0 %
Kreis GT	157	165	+ 4,9 %	106	120	+ 13,1 %	51	45	- 12,2 %
Versmold	9,620	10,091	+ 4,9 %	6,495	7,346	+ 13,1 %	3,125	2,745	- 12,2 %

(Angaben in 1.000)

Tab. 3.3: Prognose der Haushaltentwicklung für 2030 (Datengrundlage: IT.NRW Stand 12.09.2012)

Die Prognose der Haushalte und Haushaltsgrößen geht von den Vergleichswerten des Kreises Gütersloh aus. Deshalb kann auch keine weitergehende Differenzierung hinsichtlich der Haushaltsgröße vorgenommen werden. Diese Gliederung lässt indessen für die Abschätzung des Baulandbedarfs in qualitativer und quantitativer Hinsicht plausible Schlussfolgerungen zu.

Bei 10.091 Haushalten und einer voraussichtlichen Einwohnerzahl von 20.570 E ergibt sich im Jahr 2030 in Versmold eine mittlere Haushaltsgröße von 2,04 Pers./Haushalt. Die Haushaltsverkleinerung um statistisch 0,16 Pers./Haushalt gegenüber 2010 spiegelt die demografischen Veränderungen wider. Insbesondere ist aufgrund der Alterung eine starke Zunahme bei der Anzahl der älteren 1 Personenhaushalte zu erwarten.

Für die weitere Untersuchung werden auf Basis der beiden Bevölkerungsvarianten und der zu erwartenden Haushaltsverkleinerung daher auch zwei Haushaltsvarianten betrachtet. Die wichtigsten Prognosedaten fasst Tabelle 3.4 zusammen.

Prognosevarianten 2030	Einwohner	Anzahl der Haushalte
Obere Variante	20.981	10.285
Untere Variante	20.158	9.881

Tab. 3.4: Zusammenstellung der Prognosedaten 2030 (Datengrundlage: IT.NRW Stand 12.09.2012)

4. Innenentwicklungspotenziale

4.1 Gründe für die städtebauliche Innenentwicklung

Die städtebauliche Innenentwicklung hat sich als räumlicher Handlungsschwerpunkt im Städtebau etabliert und spiegelt sich bereits in zahlreichen kommunalen Stadt- und Dorfentwicklungskonzepten wieder. Neben dem ohnehin bestehenden gesetzlichen Auftrag für die Bauleitplanung, gemäß § 1a BauGB eine wirtschaftlich tragfähige und sozial verantwortliche Ortsentwicklung zu fördern, lassen sich die Gründe in vier Stichpunkten zusammenfassen:

Innenentwicklung ist ökonomisch geboten: Inzwischen hat sich vielerorts die Erkenntnis durchgesetzt, dass die Fortsetzung bisheriger Suburbanisierungstrends mit einer anhaltenden Expansion der Siedlungsflächen bei gleichzeitig abnehmender Siedlungsdichte ökonomisch sehr problematisch ist. Die Entwicklung erfordert nicht nur erhebliche Investitionskosten für die erforderliche "Parallelinfrastrukturen", sondern führt auch zu Unterauslastungen bestehender Einrichtungen und Anlagen in den Ortskernen und Innenstadtbereichen. Hinzu kommen die umfangreichen Folgekosten einer dispersen Siedlungsstruktur, die vor allem bei gleichzeitig rückläufiger Bevölkerungsentwicklung exponentiell steigen und die öffentlichen und privaten Haushalte zunehmend belasten werden. Zudem ist unverkennbar, dass zumindest in schrumpfenden Städten und Gemeinden Flächenentwicklungen und Neubaumaßnahmen an den Ortsrändern die Verkehrswerte von Bestandsimmobilien negativ beeinflussen und ihre Nutzungschancen dauerhaft vermindern.

Innenentwicklung ist ökologisch geboten: Eine konzentrierte, flächensparende Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung ist ein wesentliches Element einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung. Hinsichtlich der effizienten Nutzung der Ressource "Fläche" sind indessen bislang keine erkennbaren Fortschritte erzielt worden. Die Realität ist vom angestrebten 30 ha-Ziel der Bundesregierung mit fast 100 ha/Tag Freirauminanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weit entfernt und eine Trendänderung nicht in Sicht. Obgleich eine wachsende Sensibilität für das Thema "Flächeninanspruchnahme" konstatiert werden kann, zeichnet sich keine Auflösung des "Flächenparadoxons" ab, denn zeitgleich mit der Siedlungsflächenexpansion wachsen zugleich auch die Brachflächen und Gebäudeleerstände in den Innenstadtbereichen und Ortskernen (ca. 9 - 12 ha/Tag).

Innenentwicklung ist sozial geboten: Bisherige Stadt-Umlandwanderungsprozesse, innerörtliche Umzüge und demografischer Wandel haben vielerorts zu einer sozialen Entmischung und Polarisierung geführt. So hat sich inzwischen die Altersstruktur in den Stadtregionen umgekehrt und die Stadtbevölkerung weist gegenüber dem Umland ein erheblich geringeres Durchschnittsalter auf. Zugleich hat die innerstädtische Segregation vielfach Abwärtsspiralen mancher Stadt- und Ortsteile ausgelöst mit der Folge instabiler Bevölkerungsstrukturen und sozialer Missstände.

Innenentwicklung ist städtebaulich geboten: Die gegenwärtigen sehr dynamischen wirtschaftlichen und demografischen Veränderungen beschleunigen den Nutzungszyklus von Immobilien erheblich und gehen mit neuen quantitativen und qualitativen Anforderungen an die Immobilien einher. Bestehende Strukturen und eine geringe Anpassungsfähigkeit lassen daher zunehmend strukturelle Gebäudeleerstände, Unternutzungen und Dauerbrachen statt temporärer Brachen entstehen. Betroffen sind auch Siedlungserweiterungen der 50er bis 70er Jahre. Es kommt zu einer Fragmentierung der Flächennutzung und einer Verödung von Innenstadtbereichen und Ortskernen. Eine Revitalisierung dieser Gebiete ist daher vordringlich. Die fortschreitende Dispersion der Siedlungs-

entwicklung und Perforation der Innenstädte und Ortskerne beeinträchtigen zudem auch die Funktionsfähigkeit leitungsgebundener Infrastrukturen. Mit sinkender Abnahmedichte und wachsender Unterauslastung bedingt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung einem erhöhten, kostenintensiven Betriebs- und Wartungsaufwand und demzufolge weitere Kostenbelastungen.

Die Innenentwicklung umreißt daher auch für die Stadt Versmold eine höchst aktuelle Gegenwarts- und Zukunftsaufgabe mit erheblichen Herausforderungen für das Flächenmanagement.

Vor der Ausweisung und Entwicklung neuen Baulandes am Stadtrand ist daher auch in der Stadt Versmold zunächst zu prüfen, inwieweit im Innenbereich Flächenpotentiale für die Stadtentwicklung zur Verfügung stehen. Bereits § 1a BauGB formuliert dazu den Auftrag, hinsichtlich eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung zu verringern. Dabei entstehen folgende Vorteile für die Stadt Versmold:

- Erhaltung kompakter Siedlungsstrukturen und Vermeidung von Landschaftszerstörung
- Wirtschaftliche Auslastung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur,
- bessere Voraussetzungen für wirtschaftliche Erschließung durch ÖPNV
- Verringerung bzw. Vermeidung von Remanenzeffekten bei den Kosten für leitungsgebundene Infrastruktur bei einem Bevölkerungsrückgang
- Kosteneinsparungen durch Reduzierung von Neuerschließungsmaßnahmen am Stadtrand,
- Soziale Revitalisierung innerstädtischer Wohnlagen und Förderung des Generationenwechsels,
- Erhaltung der Stadtgestalt und des baukulturellen Erbes sowie Aufwertung und Reparatur der Stadtgestalt durch bauliche Schließung von Raumkanten,
- Erhaltung der landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft am Stadtrand für Zwecke der Naherholung,
- Verringerung der Bodenversiegelung durch Wiedernutzung vorgenzutzter Standorte.

Für die Eigentümer und Bewohner der Stadt sind folgende Vorteile der Innenentwicklung zu erwarten:

- Sicherung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge im öffentlichen und privaten Bereich durch bessere Auslastung,
- Vermeidung von Kostensteigerungen bei der Infrastrukturnutzung,
- Soziale Durchmischung von Wohngebieten durch Zuzug jüngerer Personen,

- gute Erreichbarkeit der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Kindergärten und Grundschulen,
- gute Erreichbarkeit von Einrichtungen der gewerblichen Infrastruktur wie Einrichtungen der Nahversorgung,
- gute Bedienung durch den ÖPNV,
- Weiterentwicklung von Wohngebieten aus der Nachkriegszeit und von innerstädtischen Wohnlagen.

Aus den vorgenannten städtebaulichen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Gründen ist systematische Erfassung und Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen daher eine zentrale Aufgabe für die künftige Stadtentwicklung.

4.2 Flächenpotenziale der Innenentwicklung

Im Einzelnen werden folgende Flächentypen erhoben, die in planungsrechtlicher Hinsicht wie folgt differenziert werden:

1. **Bauerwartungsland:** Flächen, die im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen werden, für die indessen kein Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung nach § 34 BauGB aufgestellt worden ist.
2. **Baureifes Land:** Größere zusammenhängende Flächen, für die Planungsrecht durch einen Bebauungsplan bzw. eine Satzung nach § 34 BauGB geschaffen worden ist, die erschlossen sind und die nach Lage, Form und Größe für eine wohnbauliche Nutzung geeignet sind.
3. **Baulücken nach § 30 BauGB:** Einzelne Baugrundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Im Unterschied zum baureifen Land werden hier lediglich noch einzelne Grundstücke erfasst, die in bereits voll erschlossenen Baugebieten bislang noch nicht baulich genutzt worden sind.
4. **Baulücken gemäß § 34 BauGB:** Baugrundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, die für eine wohnbauliche Nutzung geeignet sind und deren Erschließung gesichert ist.
5. **Brachflächen:** Für Brachflächen gibt es derzeit keine planungsrechtliche oder sonstige gesetzliche Definition. Es sollen im Rahmen dieser Untersuchung darunter vorgenutzte Flächen verstanden werden, deren Nutzung aufgegeben wurde und die sich grundsätzlich für eine Entwicklung zu Wohnbauland eignen. Meistens besteht Handlungs- und Steuerungsbedarf in der Weise, dass im Hinblick auf die beabsichtigte Wohnnutzung neues Planungsrecht geschaffen, bodenordnerische Maßnahmen durchgeführt und die Erschließung erstellt werden müssen.

Bei der Erhebung und Beurteilung der Flächenpotenziale konnte auf folgende Datengrundlagen zurückgegriffen werden:

- Baulückenkataster in der Stadt Versmold, Stand 2011

- Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) für die Stadt Versmold mit Gebäuden, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern (Shape-Format)
- Vergleich mit den Darstellungen in Google-Earth
- Mündliche Auskünfte der Verwaltungsmitarbeiter
- Ortsbegehungen und stichprobenhafte Überprüfung durch den Auftragnehmer

4.3 Gebäudepotenziale

Neben den Flächenpotentialen bestehen erhebliche Chancen zur Innentwicklung auch durch die Wiedernutzung leer stehender Gebäude. Zu diesem Zweck werden alle Gebäude erfasst, die bereits ganz oder teilweise leer stehen oder für die ein Leerstand zumindest mittelfristig und/oder vorübergehend zu erwarten ist. Auch diese Potentiale gilt es für die künftige Innenentwicklung zu nutzen:

- **Gebäudeleerstand:** Es werden die Wohngebäude erfasst, für die im Melderegister der Stadt Versmold keine Personen mehr gemeldet sind.
- **Leerstandsrisiko:** In dieser Kategorie werden diejenigen Gebäude ermittelt, in denen das jüngste Haushaltsmitglied 75 Jahre und älter ist. Für die Erfassung dieser Innenentwicklungspotentiale werden folgende Unterlagen herangezogen:

Als Datengrundlagen wurden die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) für die Stadt Versmold mit Gebäuden, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern (Shape-Format) sowie die Daten des Einwohnermelderegisters der Stadt Versmold, Stand 5/2012, verwendet. Die Ergebnisse sind in den Abbildungen 4.1 – 4.5 systematisch dargestellt.

Für die Ermittlung von Gebäudeleerständen und Leerstandsrisiken wurde eine Verschneidung der Daten des Einwohnermeldeamtes mit denen des Liegenschaftskatasters (ALK) vorgenommen. Über das Verknüpfungsmerkmal „Hausnummer“ wurden diejenigen Flurstücke identifiziert, für die keine Person nach dem aktuellen Stand des Einwohnermelderegisters der Stadt Versmold mehr gemeldet ist. Deshalb sind mit dieser Methode lediglich solche Leerstände zu identifizieren, bei denen pro Flurstück lediglich eine Wohnung vorhanden ist. Leerstände in Mehrfamilienhäusern lassen sich damit also nicht ermitteln. Diesbezüglich wird beispielsweise auf die Stromzählermethode verwiesen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Angaben aus dem Einwohnermelderegister naturgemäß nicht tagesaktuell sind und damit gewisse Unsicherheiten aufweisen. Gleichwohl lassen sich aus diesen Angaben Schlussfolgerungen für die Leerstandsproblematik in Versmold ableiten.

Darüber hinaus erfolgt eine zweite Verschneidung der Daten, um das Leerstandsrisiko quantitativ abzuschätzen. Zu diesem Zweck werden diejenigen Gebäude ermittelt, in denen die jüngste im Haushalt wohnende Person mindestens 75 Jahre alt ist. Die Ergebnisse beider Abfragen geben die Karten zu den Innenentwicklungspotentialen differenziert und parzellenscharf wieder.

Hinweis zum Datenschutz:

*Bei diesen Informationen handelt es sich um ausgesprochen sensible Daten, die wegen des unmittelbaren Personenbezugs dem **Datenschutz** unterliegen und die lediglich für den **internen Gebrauch** in der Verwaltung der Stadt Versmold bestimmt sind.*

Für den Stadtteil Hesselteich wurde auf eine Erhebung der Flächenpotentiale für die Innenentwicklung verzichtet, da es sich bei diesem Siedlungsgebiet um keine geschlossene Ortslage handelt. Gleichwohl wurden auch für diesen Stadtteil die Gebäudeleerstände und das Gebäudeleerstandsrisiko flächendeckend erfasst. Die Gebäudepotentiale wurden im Übrigen auch für alle Gebäude im städtebaulichen Außenbereich der Stadt Versmold ermittelt und insofern keiner Ortslage zugeordnet, so dass eine flächendeckende Erhebung vorliegt. Diese werden in der Tabelle 4.1 als „sonstige“ bezeichnet und in die Bilanz aufgenommen.

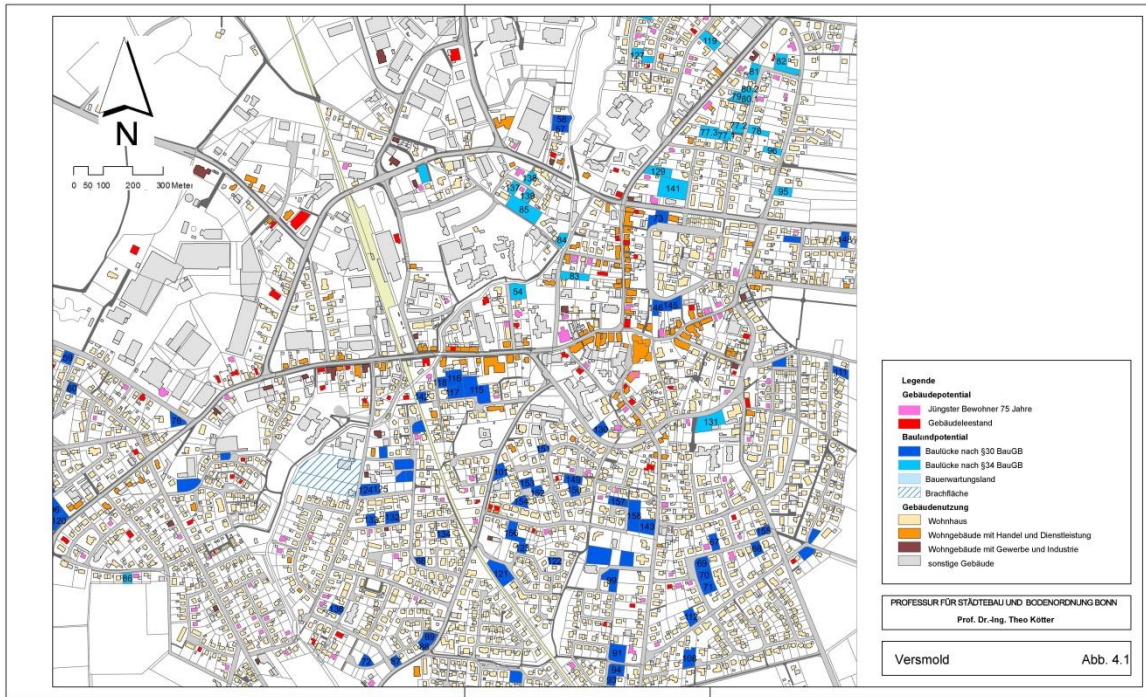


Abb. 4.1 Stadt Versmold, Zentralstadt Versmold (Quelle: eigene Erhebungen 6/2012))

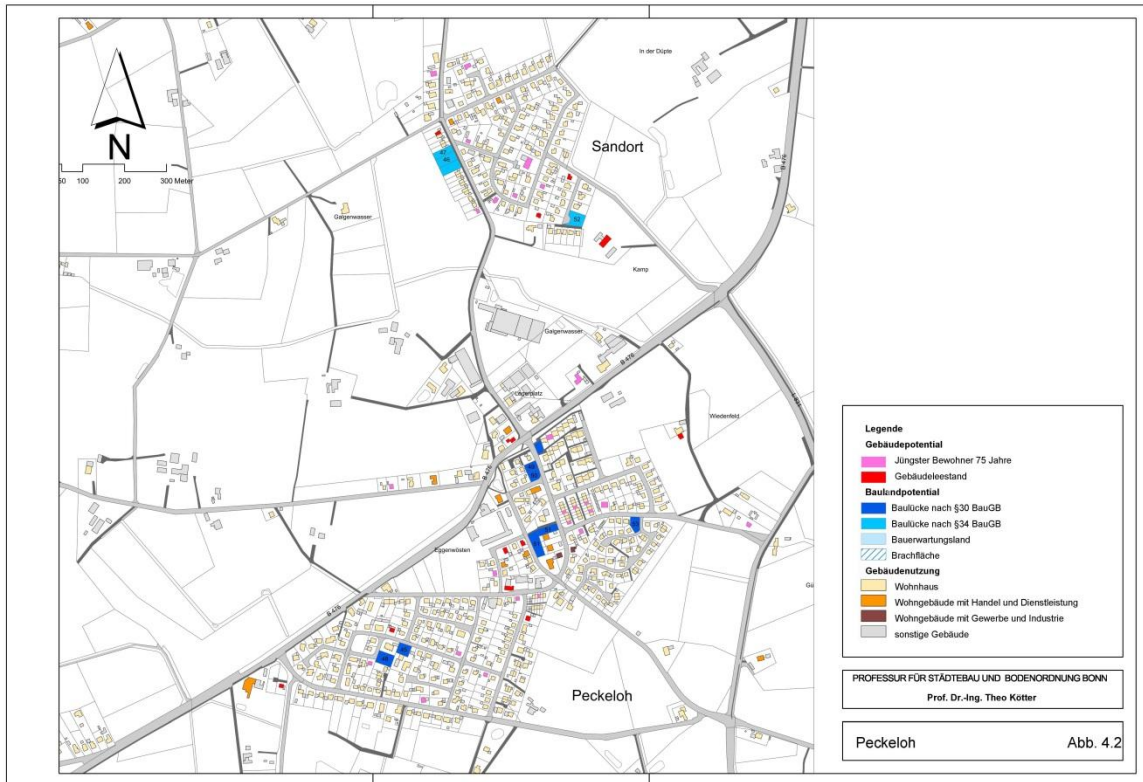


Abb. 4.2 Stadt Versmold, Stadtteil Peckeloh (Quelle: eigene Erhebungen 6/2012))

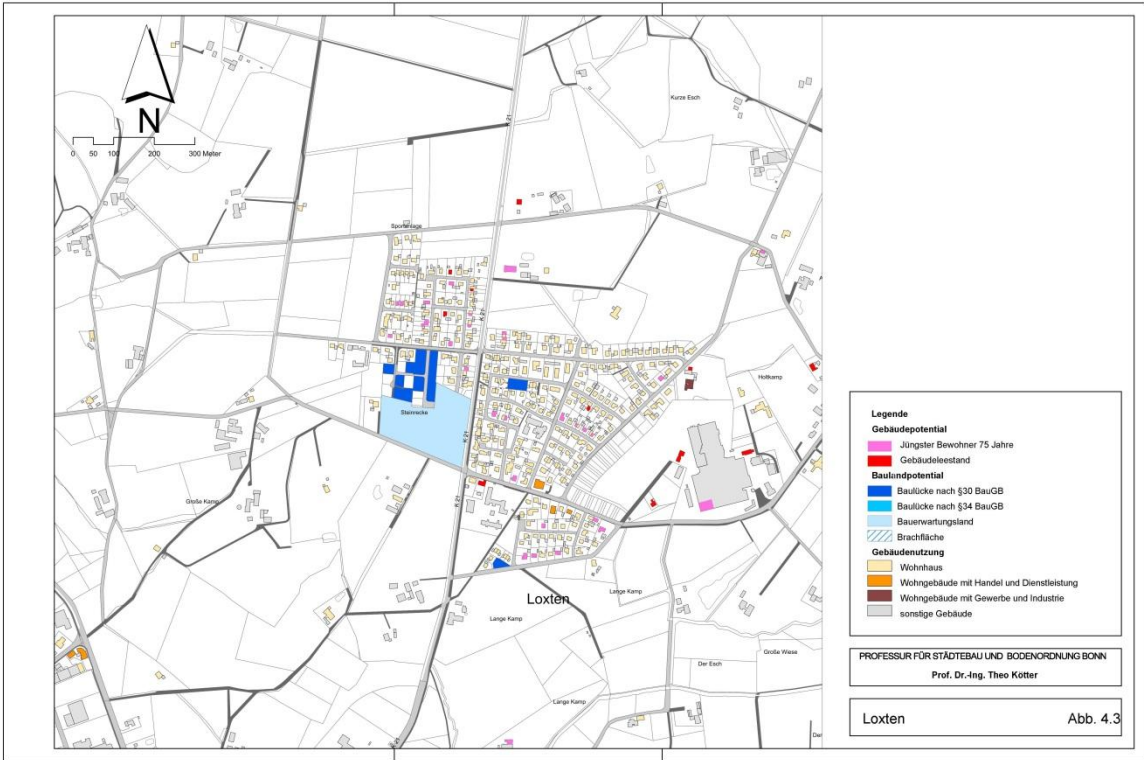


Abb. 4.3 Stadt Versmold, Stadtteil Loxten (Quelle: eigene Erhebungen 6/2012))

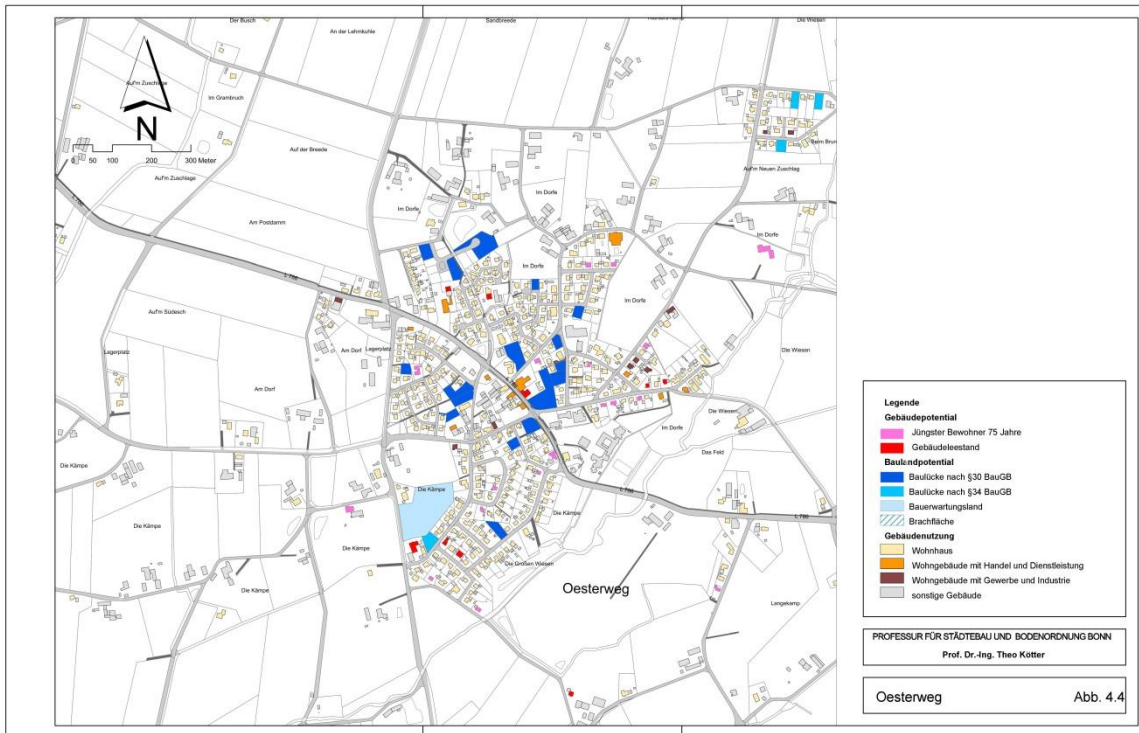


Abb. 4.4 Stadt Versmold, Stadtteil Oesterweg (Quelle: eigene Erhebungen 6/2012))

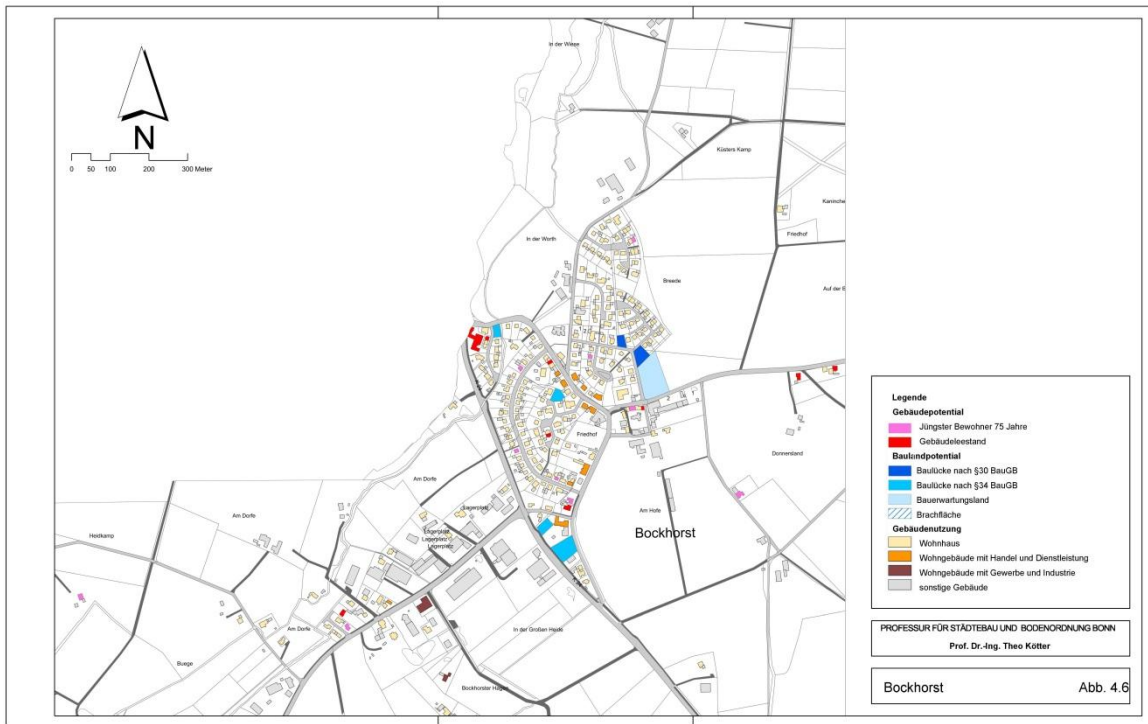


Abb. 4.5 Stadt Versmold, Stadtteil Bockhorst (Quelle: eigene Erhebungen 6/2012))

4.3 Analyse und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale

Die Ergebnisse der Erhebung der Flächen- und Gebäudepotenziale sind in den Tabellen 4.1 und 4.2 systematisch zusammengestellt. Weder die erfassten Flächenpotenziale noch die Gebäudepotenziale können im vollen Umfang angerechnet und als am Markt verfügbar betrachtet werden. Insbesondere ist die Mobilisierbarkeit im Betrachtungszeitraum bis 2030 zu berücksichtigen. Deshalb sind je nach Potenzialtyp unterschiedliche Abschläge erforderlich.

- **Bauerwartungsland**

Von diesem Flächentyp liegen drei Flächen im Stadtgebiet vor. Die Bauerwartung ergibt sich durch Ausweisung im geltenden Flächennutzungsplan. Ein Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung nach § 34 BauGB bestehen für diese Flächen definitionsgemäß nicht. Diese Flächen sind daher noch um den ortstypischen Erschließungsflächenanteil (geschätzt 20%) zu reduzieren. Zudem bedarf es einer Abschätzung des Mobilisierungsgrades. Bis 2030 wird davon ausgegangen, dass diese Flächen zu 100% mobilisierbar sind, so dass sich insgesamt 3,82 ha als baureifes Land entwickeln und einer Nutzung bis 2030 zuführen lassen. Dabei ist indessen zu beachten, dass für diese Flächen noch Planungs-, Bodenordnungs- und Erschließungsbedarf besteht.

Stadtteil	Versmold	Peckeloh	Oesterweg	Loxten	Bockhorst	sonstige	gesamt
Potenzialtyp							
Flächenpotenziale							
– Bauerwartungsland	-	-	1 1,32 ha	1 2,84 ha	1 0,62 ha	-	3 4,77 ha
– Baureifes Land	-	-	-	-	-	-	-
– Baulücke § 30	83 8,16 ha	8 0,66 ha	17 2,36 ha	8 1,04 ha	2 0,19 ha	-	118 12,41 ha
– Baulücke § 34	27 3,25 ha	4 0,41 ha	4 0,36 ha	-	4 0,49 ha	-	39 4,51 ha
– Brachfläche	1 1,20 ha	-	-	-	-	-	1 1,20 ha
– Flächenpotenziale gesamt	111 12,61 ha	12 1,07 ha	22 4,04 ha	9 3,88 ha	7 1,30 ha	-	161 22,89 ha
Gebäudepotenziale							
– Leerstand	87	19	12	14	15	25	172
– Leerstandsrisiko	157	28	19	32	10	42	288

Angaben: Anzahl der Flächen und Fläche (in ha)

Tab. 4.1: Anzahl und Flächen der Flächen- und Gebäudepotenziale in Versmold (Quelle: eigene Erhebungen 5/2012)

- **Baulücken**

Die Erhebung ergibt, dass in der Stadt Versmold im erheblichen Umfang Baulücken zur Verfügung stehen, die mit insgesamt fast 17 ha den größten Anteil der Innenentwicklungspotentiale im Flächenbereich darstellen (72 %). Etwa Zweidrittel dieser Flächen konzentrieren sich auf die Kernstadt Versmold. Bei diesen Flächen handelt es sich definitionsgemäß um baureifes Land, die theoretisch vollständig und zeitnah einer baulichen Nutzung zugeführt werden könnten. Es bestehen indessen erfahrungsgemäß vor allem subjektive Hemmnisse, die oftmals in der Person des Grundstückseigentümers liegen und schon bisher eine Veräußerung und bauliche Nutzung verhindert haben. Erfahrungen in anderen Städten zeigen, dass mit einer Mobilisierungsquote von 30 % dieser Baulücken bis zum Jahre 2030 zu rechnen ist (vergl. Difu 2011). Eine Unterscheidung diesbezüglich hinsichtlich der § 30- und § 34-Baulücken ist nicht erforderlich. Demnach können insgesamt ca. 5,1 ha auf den prognostizierten Flächenbedarf für Wohnbauland angerechnet werden (vergl. Tab. 4.2).

- **Brachflächen**

Im gesamten Stadtgebiet wurde lediglich eine Brachfläche identifiziert, die sich für eine wohnbauliche Folgenutzung anbietet. Es handelt sich um den Standort des ehemaligen Krankenhauses in der Kernstadt von Versmold. Für diese Fläche im Umfang von 1,2 ha werden derzeit bereits Untersuchungen und Testentwürfe für verdichtetes Wohnen mit einem Mix marktgerechte Wohnungsgrößen und Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen erstellt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird davon ausgegangen, dass diese Fläche abzüglich der internen Erschließungsflächen (Anteil 20 %) vollständig mobilisiert werden kann.

Potenzialtyp	erfasste Fläche [ha] bzw. Gebäude	mobilisierbare Flächen [ha] bzw. Gebäude	potenzielle bei 300 m ² /WE	Wohneinheiten 500 m ² /WE
Flächenpotenziale				
– Bauerwartungsland	4,77	3,82		
– Baureifes Land	-	-		
– Baulücke § 30	12,41	3,72		
– Baulücke § 34	4,51	1,35		
– Brachfläche	1,20	0,96		
Gebäudepotenziale				
– Leerstand	172	51		
– Leerstandsrisiko	288	43		
Gesamt				
– Flächen	22,89	9,85	328	197
– Gebäude	460	94	94	94
– gesamt			422	291

Tab. 4.2: Erfasste und bis 2030 mobilisierbare Flächen- und Gebäudepotenziale sowie potenzielle Wohneinheiten (Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen 5/2012)

- **Baureifes Land**

Innerhalb der geltenden Bebauungsplangebiete in der Stadt Versmold wurden keine größeren zusammenhängenden Flächen mehr ermittelt, die nicht bereits als Baulücken nach § 30 erfasst worden sind. In den bestandskräftigen Bebauungsplänen sind lediglich noch einzelne unbebaute Grundstücke vorhanden, die Baulandqualität „Rohbauland“ ist im Stadtgebiet derzeit nicht vorhanden.

- **Gebäudeleerstand und Leerstandsrisiko**

Der Leerstand bei Einfamilienhäusern (EFH) liegt derzeit nach der Erfassungsmethode bei 1,8 % aller Wohnungen. Hinzu kommt das Leerstandsrisiko von weiteren 3 %. Falls keines dieser Gebäude unmittelbar nachgenutzt wird, so ist im Extremfall ein potenzieller Leerstand von 4,8 % zu erwarten. Dieser Wert liegt bereits über der normalen Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt, die im Marktsegment EFH zwischen 1 – 2 % angesetzt werden kann.

Für die Untersuchung wird indessen davon ausgegangen, dass lediglich 50 % der 288 EFH nicht unmittelbar wieder genutzt werden. Zudem wird angenommen, dass innerhalb des Betrachtungszeitraums bis 2030 ca. 30 % der leer stehenden Gebäude mobilisiert und damit der strukturelle Gebäudeleerstand um diesen Anteil verringert werden kann.

Zu den wesentlichen Blockaden der Innenentwicklung auf der Angebots- und Nachfrageseite gehören:

- **Mitwirkungsbereitschaft:** Fehlendes Interesse, Überforderung und schwierige Einigungsmöglichkeiten bei Erbgemeinschaften hinsichtlich Veräußerungsbereitschaft und Preis.
- **Gewinnerwartungen:** Aufschub des Verkaufs, da eine Fehleinschätzung des Immobilienmarktes besteht und nicht marktgerechte Wertsteigerungen erwartet werden, so dass eine unrealistische Einschätzung des erzielbaren Preises besteht.
- **Grundstücksbewertung:** Oftmals werden Bodenrichtwerte aus Neubaugebieten undifferenziert auf Grundstücke im Innenbereich übertragen, ohne dass der Aufwand für Freilegung, Bodenordnung, Erschließung des mit einem nicht mehr marktfähigen Gebäude bebauten Grundstücks berücksichtigt wird. Der Wert mancher Grundstücke mit abgängiger Bausubstanz ermittelt sich aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungs- und Entsorgungskosten.
- **Bodenbevorratung und Familienbindung:** Rückhaltung von Grundstücken für nachfolgende Generationen, denn die meisten Verkäufe erfolgen innerhalb der Familie. Grundstücke gelten noch immer als vermeintlich sichere Anlageform.
- **Steuerliche Aspekte:** Bei Auflösung landwirtschaftlicher Betriebe wird aus steuerlichen Gründen oft eine Reinvestition bevorzugt, um eine Versteuerung der Einnahmen zu vermeiden.

- **Qualität des Angebots:** Zahlreiche Objekte gehören nicht zu den gut erhaltenen Objekten und weisen oft auch keine baukulturelle Qualität auf. Gelegentlich fehlt es auch an ausreichenden Freiflächen und Gärten.
- **Marktsituation:** Die Möglichkeiten der Umnutzung des Gebäudes oder der Neubebauung des Grundstücks hängen vom lokalen und regionalen Immobilienmarkt ab. Sofern eine Konkurrenzsituation aufgrund von Bauflächen am Ortsrand oder in Nachbarorten besteht, gestaltet sich die Vermarktung naturgemäß schwierig.
- **Risiken:** Objekte mit unzureichendem Standard, die durchgreifend modernisiert werden müssen, stellen ein hohes finanzielles und planerisches Risiko dar.
- **Kosten:** Neubau nach Abbruch alter, ungenutzter oder baufälliger Gebäude ist naturgemäß aufwendiger als vergleichbarer Neubau am Ortsrand auf bislang nicht bebauten Grundstücken. Die zusätzlichen Grundstücksaufbereitungskosten müssen bei der Veräußerung berücksichtigt werden.
- **Vermarktungsstrategien:** Professionelle Werbemethoden der Fertighausfirmen und Bauträger für Neubaugebiete sind oftmals effektiver als die Strategien von Gebäudebörsen, Maklern, Kleinanzeigen etc. für Bestandsgebäude. Hier bedarf es einer weiteren Professionalisierung.

Mit diesen Hemmnissen sollte sich die Stadt im Rahmen einer strategisch ausgerichteten Innenentwicklung auseinandersetzen und optimierte Lösungen entwickeln.

5. Bewohnerbefragung

Wesentlicher Teil der Untersuchung war eine umfassende Befragung von ausgewählten 400 Haushalten in der Stadt Versmold. Mit dem vierseitigen Fragebogen sollten Informationen zur derzeitigen Wohnsituation, zu den Motiven für einen geplanten oder bereits vollzogenen Wohnungswechsel sowie zur Attraktivität der Stadt Versmold als Wohnstandort gewonnen werden. Die befragten Haushalte verteilen sich proportional entsprechend der Wohnungsstruktur auf Mehrfamilienhäuser einerseits und Ein- und Zweifamilienhäuser andererseits.

Die Befragung erfolgte schriftlich und wurde durch ein begleitendes Anschreiben des Bürgermeisters der Stadt unterstützt (vergl. Anlage zum Gutachten). Mit 135 zurückgesandten Fragebögen wurde eine Rücklaufquote von über 33% erreicht, die repräsentative Ergebnisse und verwertbare Erkenntnisse für die weitere Untersuchung erwarten lässt. Allerdings wurden nicht alle Fragen in allen Fragebögen beantwortet, so dass die Grundgesamtheit n bei einzelnen Fragen durchaus geringer sein kann.

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt und hinsichtlich der Relevanz und der Konsequenzen für die Baulandbedarfsprognose analysiert.

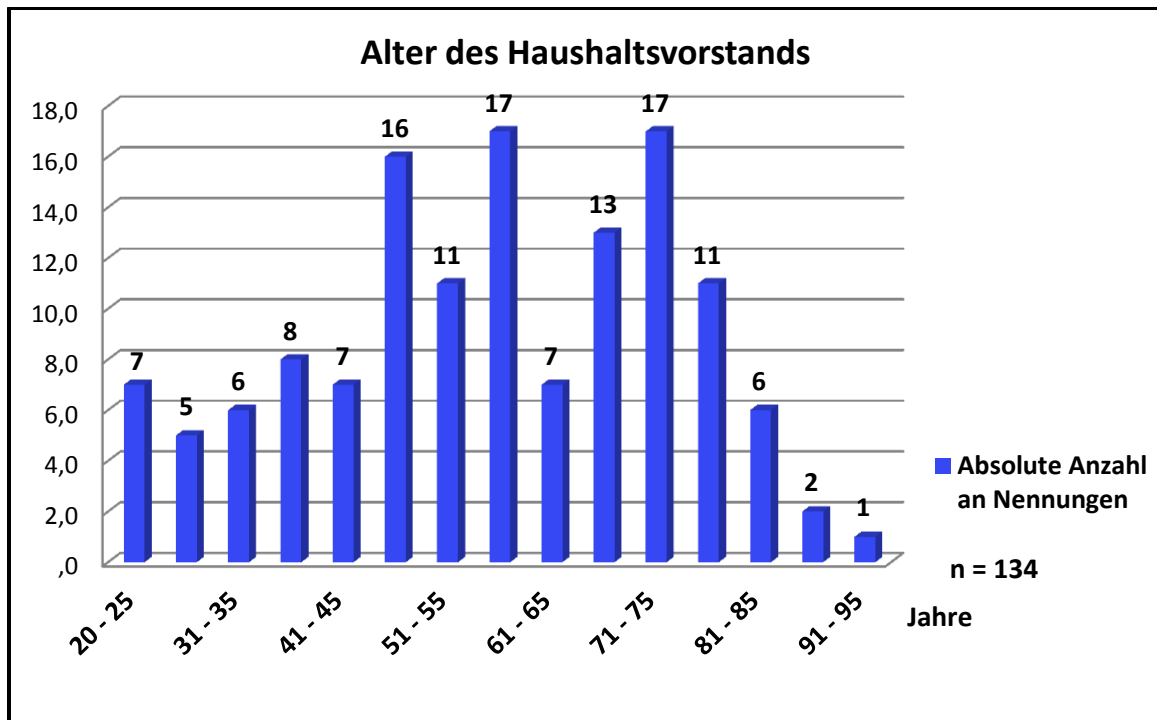


Abb. 5.1: Alter des Haushaltsvorstands (Datengrundlage: eigene Erhebungen 6/2012)

Die in Abb. 5.1 dargestellte Altersstruktur der befragten Haushaltsvorstände spiegelt durchaus die Altersstruktur der Gesamtbevölkerung in Versmold wider. Die Verteilung korrespondiert mit der Wohndauer. So lebt ein Großteil der Befragten seit den 60-iger Jahren in Versmold. Diese Altersgruppe gehört heute zu den Bestandsoptimierern und fragt ggf. neuen adäquaten Wohnraum entsprechend der veränderten Lebens- und Familiensituation nach (vergl. Abb. 5.2).

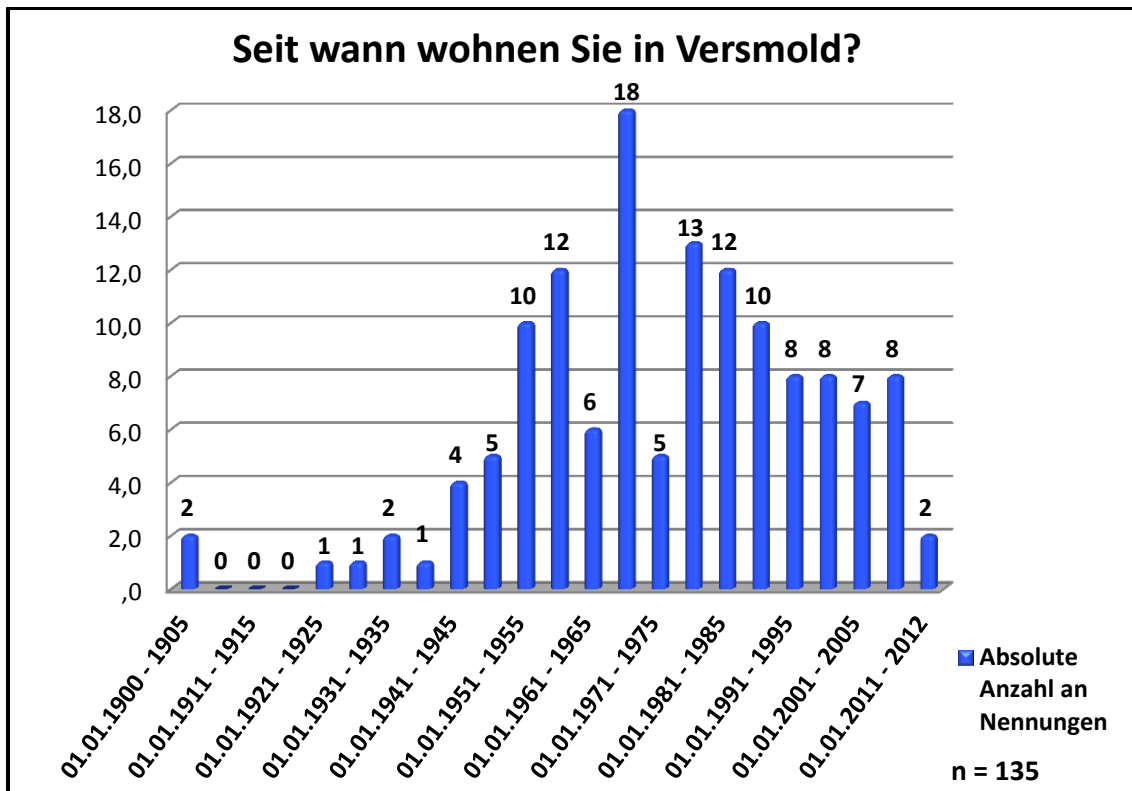


Abb. 5.2: Wohndauer (Datengrundlage: eigene Erhebungen 6/2012)

Aufschlussreich waren die Antworten zur Wohnfläche. Aus der Befragung ergab sich eine durchschnittliche Wohnflächenausstattung je Wohnung von 97 m² (vergl. Abb. 5.3). Diese für ländliche Räume vergleichsweise geringe Wohnungsgröße korrespondiert mit der ebenfalls vergleichsweise geringen Wohnflächenausstattung pro Person, die in Versmold bei 39,1 m² pro Person liegt. Auch hieraus lässt sich in Zukunft eine weitere Wohnflächennachfrage (Wohlstandsnachfrage) ableiten. Dieser Aspekt sollte bei der Wohnbaulandbedarfsprognose berücksichtigt werden.

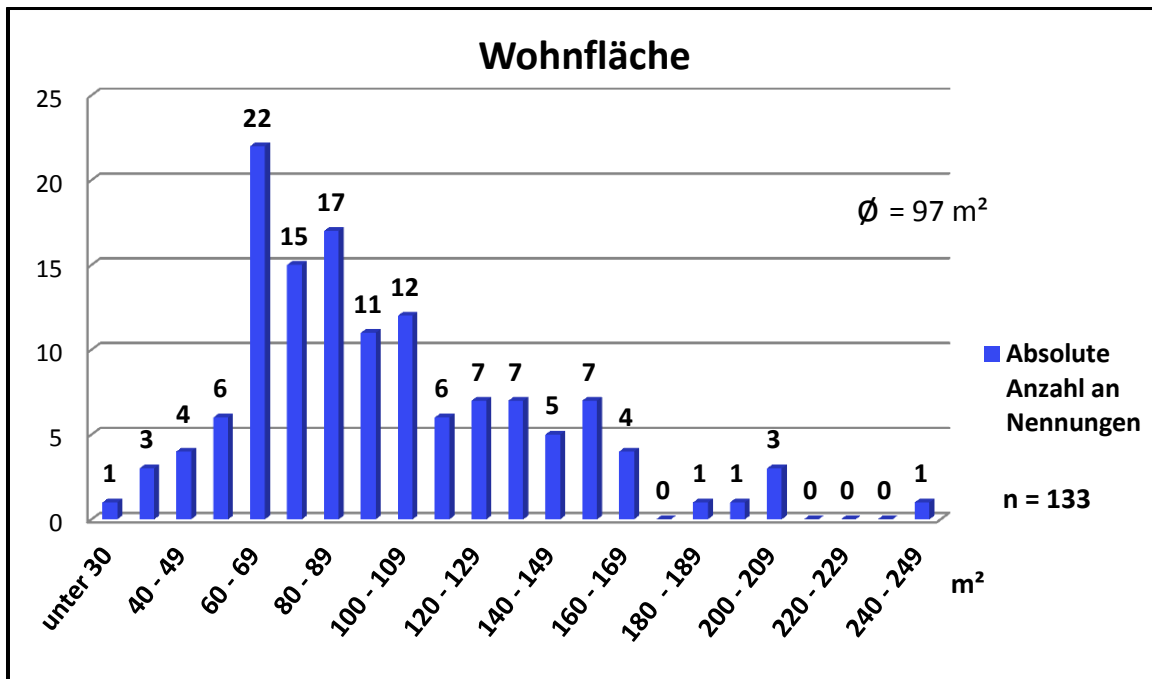


Abb. 5.3: Wohnflächenausstattung (Datengrundlage: eigene Erhebungen 6/2012)

Ein zentraler Fokus der Befragung lag auf dem Umzugsverhalten und auf den Wohnwünschen der Bevölkerung sowie auf den Motiven für einen möglichen zukünftigen Wohnungswechsel. Immerhin gaben 53 der 133 Haushalte an, in den letzten 10 Jahren bereits die Wohnung gewechselt zu haben. In Zukunft können sich 26% der Befragten vorstellen, noch einmal umzuziehen, und für weitere 33% stellt dies eine Option zur Optimierung ihrer Wohnsituation dar.

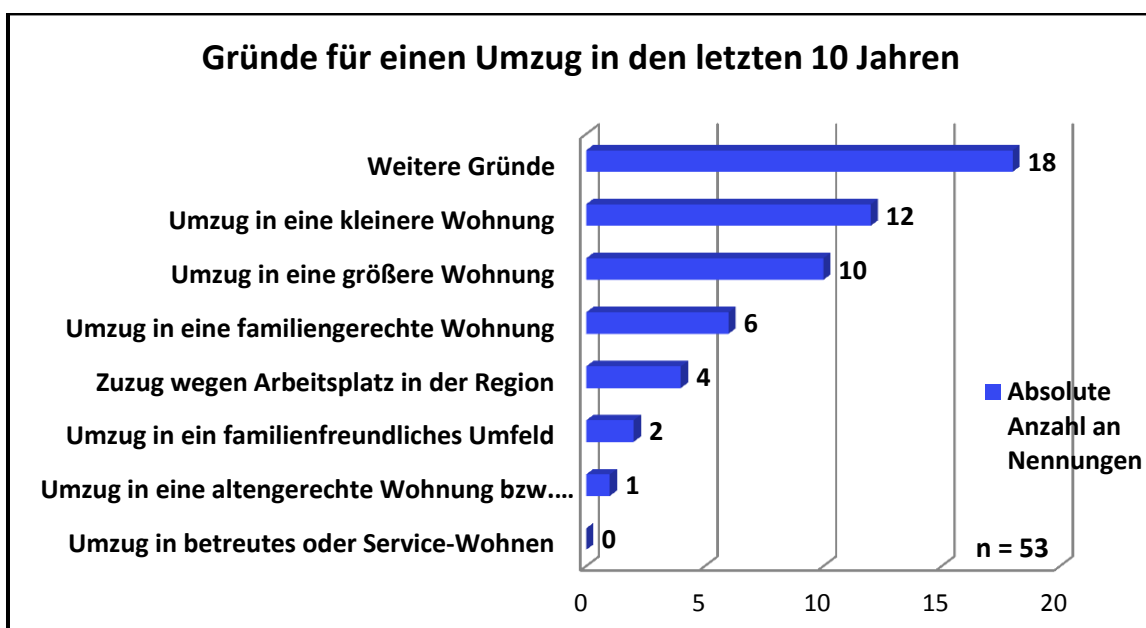


Abb. 5.4: Gründe für bisherigen Wohnungswechsel (Datengrundlage: eigene Erhebungen 6/2012)

Aus diesen Angaben lässt sich das Potential erkennen, dass selbst Eigenheimeigentümer eine Bereitschaft zum Umzug, zur Vermietung und zur Veräußerung ihres Eigenheims erkennen lassen, wenn dies die persönlichen Umstände erfordern.

Hauptmotiv für einen möglichen Umzug in Zukunft sind der Wunsch nach besonderen Wohnformen wie betreutes Wohnen oder Servicewohnen, der Wunsch nach Veränderung, der Wunsch, in eine altengerechte Wohnung bzw. in ein altengerechtes Haus umzuziehen oder der Wunsch, in eine kleinere Wohnung zu ziehen (vergl. Abb. 5.5). Diese Wohnwünsche lassen Schlussfolgerungen für den qualitativen Wohnungsbedarf der Generation 70+ erkennen.

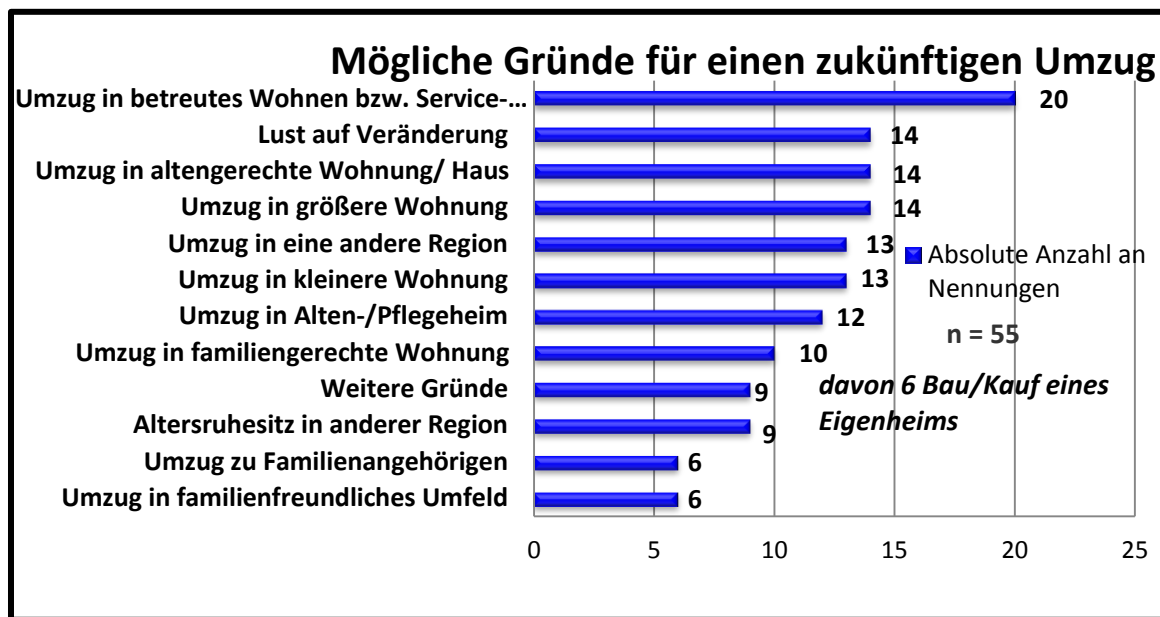


Abb. 5.5: Motive für künftigen Wohnungswechsel (Datengrundlage: eigene Erhebungen 6/2012)

Insgesamt stößt das derzeitige Wohnungsangebot in der Stadt Versmold auf eine große Zustimmung. Immerhin 71% der Befragten geben an, dass sie mit dem Wohnungsangebot zufrieden sind, allerdings ist immerhin auch ein Viertel mit dem Angebot unzufrieden. Dieser Anteil ist für die qualitative Wohnbaulandbedarfsprognose von besonderer Bedeutung. Deshalb sollen die Gründe für die Unzufriedenheit differenziert dargestellt werden. Die höchste Bedeutung in dieser Hinsicht hat offensichtlich das Bodenpreisniveau, das indessen bei 115 EUR/m² voll erschlossenes baureifes Wohnbauland im regionalen Vergleich relativ niedrig liegt. Moniert werden ebenfalls ein Defizit an familienfreundlichen Häusern bzw. Wohnungen, das zu geringere Angebot an großen bzw. kleinen Wohnungen, das Defizit von kleineren Häusern sowie eine Unterversorgung mit altengerechten Wohnungen und Angeboten in betreuten Einrichtungen (vergl. Abb. 5.6). Daraus lässt sich das Fazit ziehen, dass das Wohnungsangebot in Zukunft vielfältiger werden muss sowohl hinsichtlich der Wohnungsgrößen als auch hinsichtlich bestimmter Wohnformen und Serviceangebote zur Unterstützung des Wohnens.

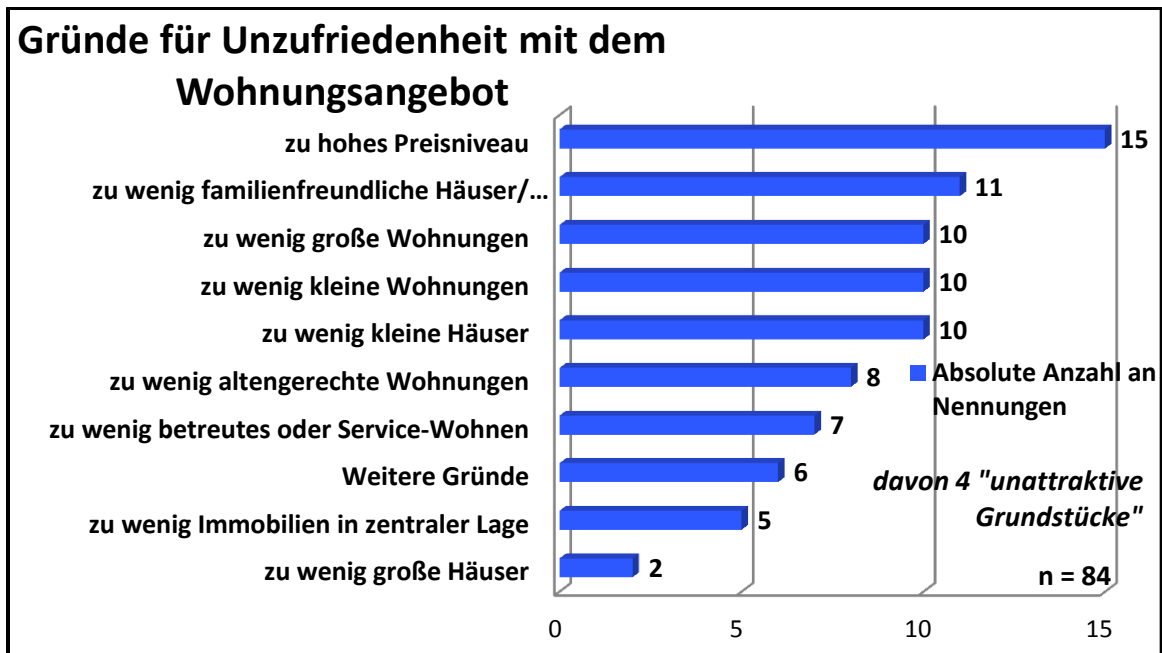


Abb. 5.6: Gründe für Unzufriedenheit mit dem Wohnungsangebot (Datengrundlage: eigene Erhebungen 6/2012)

Schließlich wurde nach der allgemeinen Zufriedenheit mit dem Wohnstandort „Vermold“ gefragt. Im Einzelnen sollten die verschiedenen Angebote der technischen und sozialen Infrastruktur beurteilt werden. Dazu gehörte die Verkehrsanbindung und Bedienung im ÖPNV, die Nahversorgung, die Bildungseinrichtungen, die Kinderbetreuungsangebote, die medizinische Versorgung, die Umweltbelastung, der Zustand der Grün- und Freiflächen und die Gestaltung der Wohngebiete. Die Ergebnisse werden anhand von Grafiken als Anhang dem Bericht beigelegt. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Angebot mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Anlagen der Daseinsvorsorge überwiegend mit „gut“ und nur in Teilen mit „befriedigend“ beurteilt wird. Lediglich der Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs wird geringfügig schlechter eingestuft. Der Wohnstandort Vermold ist daher aus Sicht der Bewohner als attraktiv einzustufen. Damit sind günstige Voraussetzungen für eine qualitative Weiterentwicklung des Wohnstandortes Vermold gegeben.

6. Bedarfsprognose

Zur Bedarfsprognose erfolgt eine Saldierung des prognostizierten Bedarfs und der Anzahl der Wohneinheiten, die im Rahmen der Innenentwicklung auf den Flächenpotenzialen bzw. in den Gebäudepotenzialen geschaffen werden können. Entsprechend der Haushaltsprognose werden zwei Varianten betrachtet. Die Ergebnisse zeigt Tabelle 6.1.

	Bestand Haushalte 2012	Prognose Haushalte 2030	Wohnungs- bedarf (WE) 2030	WE im Innenbereich		weiterer Bedarf an WE
				300 m ² /WE	500 m ² /WE	
Obere Variante	9.623	10.285	+ 662	422	291	240-371
Untere Variante	9.623	9.881	+ 258	422	291	0

Tab. 6.1: Wohnungsbedarfsabschätzung 2030 (Quelle: eigene Berechnungen)

Unter diesen Voraussetzungen besteht in der **unteren Variante** kein Bedarf für zusätzliche Bauflächenausweisungen, denn der gesamt Bedarf kann bei einer angenommenen Mobilisierungsquote von 30 % sowohl der Bauflächen- als auch der Gebäudepotenziale im Innenbereich gedeckt werden. Ein weiterer Bedarf für eine Baulandausweisung entsteht daher bei dieser Variante unter den getroffenen Annahmen nicht.

Bei der **oberen Variante** entsteht hingegen ein weiterer Bedarf zwischen 240 und 371 WE. Diese Anzahl von WE müsste durch eine entsprechende Entwicklung zusätzlicher Bauflächen am Stadtrand geschaffen werden, wenn es nicht zu Abwanderungen aus der Bevölkerung kommen soll. Dies bedeutet, dass je nach angesetztem Flächenbedarf je WE (300 oder 500 m²) bis zum Jahr 2030 zwischen **7,2 ha und 18,6 ha Nettobauland** bzw. zwischen **9,0 und 23,3 ha Bruttobauland** planerisch entwickelt, erschlossen und bereit gestellt werden müssten. Das sollte in mehreren Bauabschnitten geschehen, um kurzfristig auf Veränderungen der Nachfrage reagieren zu können.

Allerdings ist bei der oberen Variante zu beachten, dass aufgrund der demografischen Veränderungen ein Anteil der zusätzlichen Wohneinheiten als Miet- oder Eigentumswohnungen nachgefragt wird und daher im Geschosswohnungsbau bereitgestellt werden muss. Die zunehmende Alterung der Bevölkerung führt zu einer passiven Haushaltsverkleinerung. Ein erheblicher Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte werden daher ältere Haushalte mit hohem Durchschnittsalter sein.

Auch werden zunehmend jüngere Personen aufgrund ihrer Lebensstilentscheidungen in 1- und 2-Personenhaushalten leben.

Von beiden Haushaltstypen werden zukünftig keine Einfamilienhäuser mehr nachgefragt, sondern adäquate Wohnungen. Die Wohnungsgrößen und auch der Bruttobaulandbedarf verringern sich gegenüber Einfamilienhäusern entsprechend. Von 1- und 2-Personenhaushalten werden je nach haushaltseinkommen erfahrungsgemäß Wohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 60- 90 m² nachgefragt, so dass von einem Nettobaulandbedarf pro WE zwischen 120 – 180 m² ausgegangen werden kann.

Der Wohnungsmix von Wohnungen im Geschosswohnungsbau und von Wohnungen in freistehenden Einfamilienhausbau wird dadurch berücksichtigt, dass pro WE lediglich

300 m² statt 500 m² bei ausschließlich freistehenden Einfamilienhäusern angesetzt werden.

Weiterhin wird berücksichtigt, dass die Stadt Versmold offensichtlich immer eine aktive Bevölkerungspolitik betriebene hat. Anwerbungen dringend benötigter Arbeitnehmern für die ortsansässigen Unternehmen haben bereits in den zurückliegenden Jahren erheblich zum Bevölkerungswachstum beigetragen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Stadt auch in Zukunft eine derartige aktive Bevölkerungspolitik betreiben wird.

Daher scheint es realistisch, die untere Prognose der oberen Variante als Planungsgröße für den Baulandbedarf 2030 in Versmold anzusetzen. Allerdings ist der zukünftige Wohnungsmix mit Unsicherheiten behaftet. Deshalb wird empfohlen, die **Ausweisung von 10 ha zusätzlicher Bauflächen am Stadtrand der Zentralstadt Versmold bis 2030** vorzusehen.

Für die künftige Stadtentwicklung ist daher nach heutigen Kenntnissen eine **Doppelstrategie für das Flächenmanagement** zu empfehlen:

1. Innenentwicklung zur Mobilisierung der Flächen- und Gebäudepotenziale
2. Bedarfsorientierte und stufenweise Außenentwicklung neuer Baugebiete im Umfang von 10 ha.

Diese Entwicklung sollte durch ein kontinuierliches Monitoring der demografischen Entwicklung, durch die Beobachtung des Marktes für Wohnimmobilien sowie durch eine stetige quantitative Ermittlung und qualitative Analyse der Flächen- und Gebäudepotenziale im Innenbereich der Stadt begleitet werden. So kann die Stadt Versmold frühzeitig neue Trends erfassen und erforderliche Maßnahmen ergreifen.

Die grundsätzlichen Strategiebausteine für ein zukunftsorientiertes Flächenmanagement 2030 werden nachfolgend skizziert.

7. Empfehlungen zum Flächenmanagement 2030

Wie die Bedarfsprognose gezeigt hat, lässt sich durch eine Kombination von forcierter Innenentwicklung und moderater Außenentwicklung der geschätzte Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten bis 2030 decken. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die Mobilisierung der Innenentwicklungspotentialflächen und –gebäude zu legen, um den avisierten Mobilisierungseffekt von 30 % tatsächlich zu erreichen. Baulücken und leer stehende Gebäude sind keine „Selbstläufer“, sondern es bedarf der Initiierung von geeigneten Maßnahmen. Hier ist die Stadt gefordert, Initiativen zur Innenentwicklung zu ergreifen.



Abb. 7.1: Strategie Flächenmanagement 2030 (eigene Darstellung)

Es ist empfehlenswert, die Innenentwicklung strategisch anzugehen und systematisch zu fördern. Grundlage für die Innenentwicklungsstrategie ist ein Innenentwicklungskataster, das im Kern die im Abschnitt 4 erfassten Innenentwicklungspotenziale enthält und mit weiteren notwendigen Informationen angereichert werden sollte. Dazu gehören alle objektiven und subjektiven Merkmale der Grundstücke und Gebäude, die aus Sicht potenzieller Interessenten für eine Kaufentscheidung relevant sind. Dazu gehören vor allem Lage, Größe, Zustand, planungs- und erschließungsrechtliche Situation, Eigentumsverhältnisse, Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Kaufpreisvorstellungen, Modernisierungszustand. Damit wird eine verlässliche und aktuelle Informationsgrundlage für alle Aktivitäten der Stadt und auch eine Informationsplattform für die Marktteilnehmer und die Vermarktung der Immobilien geschaffen.

Eine erfolgreiche Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale setzt ein Gesamtkonzept voraus, das die folgenden neun Bausteine umfassen sollte.

(1) Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung

Für die Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung sowohl der Grundstückseigentümer, der Öffentlichkeit als auch der politischen Mandatsträger und der Verwaltung ist ein eindeutiges Bekenntnis zur städtebaulichen Innenentwicklung als wichtiges Grundsatzziel für die künftige Siedlungsentwicklung äußerst förderlich. Dazu bedarf es eines Entwurfes, der Abstimmung und Verabschiedung eines Grundsatzbeschlusses und Formulierung von zentralen Zielen und geeigneten Maßnahmen (Handlungsprogramm).

Ein solcher Beschluss entfaltet eine Außenwirkung in Bezug auf die Grundstückseigentümer der Flächen- und Gebäudepotentiale. Darüber entfaltet dieser ebenfalls eine Bindungswirkung nach Innen, indem er als Grundsatz bei allen relevanten Abwägungsentscheidungen und **Beschlussfassungen der Stadt zur künftigen Siedlungs- und Stadtkernentwicklung zu beachten ist.**

(2) Öffentlichkeitsarbeit

Zur Kommunikation des Themas „Innenentwicklung“ gegenüber der Bevölkerung und gegenüber von Politik und Verwaltung ist eine intensive Informations- und Öffentlichkeitsarbeit erforderlich.

Es sind die Gründe und die Ziele der Innenentwicklung, die vorhandenen Potentiale, die wirtschaftlichen Auswirkungen anhand von Beispielen darzustellen. Dadurch können subjektive Hemmnisse und Vorbehalte, die in der Person der Grundstückseigentümer liegen, abgebaut werden. Als geeignete Medien sind naturgemäß neben Flugblätter und Handreichungen und Broschüren auch Informationsveranstaltungen, Presseartikel und Ausstellungen sowie auch eine Internetplattform zur Innenentwicklung zu nutzen. Als ein wesentliches Argument dieser Öffentlichkeitsarbeit ist die Qualität des Wohnens in den Stadt- und Ortskernen herauszustellen.

(3) Innenentwicklungskataster

Eine systematische Innenentwicklung setzt eine verlässliche und solide sowie möglichst tagesaktuelle Datengrundlage als Informationsbasis voraus. Deshalb sollten auf der Grundlage der bislang erfassten Flächen- und Gebäudepotentiale künftig regelmäßig Bestandsaktualisierungen EDV-gestützt vorgenommen werden. So entsteht ein kontinuierliches Monitoring Siedlungsentwicklung und auch der Potentiale. Dadurch wird die Stadt in die Lage versetzt, rechtzeitig Maßnahmen zur Mobilisierung von Baulandpotentialen im Innenbereich zu verstärken bzw. Initiativen zur moderaten Außenentwicklung in der Baulandentwicklung zu ergreifen. Zugleich können mit einem solchen Monitoring

die Erfolge der bisherigen Maßnahmen erfasst und bewertet werden. Insgesamt schafft ein solches Innentwicklungskataster eine qualifizierte Grundlage für alle flächenbezogenen Entscheidungen der Stadt.

(4) Marktbeobachtung

Die vorgelegte Bedarfsprognose bedarf einer kontinuierlichen Fortschreibung. Aufgrund der erheblichen Einflüsse der Zu- und Abwanderungen auf die gesamte Bevölkerungsentwicklung und damit auf die Wohnraumnachfrage ist eine mittelfristige Überprüfung alle 3 bis 5 Jahre erforderlich. Hinzu kommt eine Beobachtung auch der tatsächlichen qualitativen Nachfrage nach Wohnungen. Der Wohnungsmix von Einfamilienhäusern, Miet- und Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Größen und Preissegmenten bedarf der fortlaufenden sorgfältigen Analyse.

(5) Eigentümeransprache zur Baulückenmobilisierung

Den wohl größten Aufwand wird die Mobilisierung der kleinteiligen Bauflächenpotentiale im Innenbereich verursachen. Da hoheitliche Instrumente wie Bau- und Anpassungsgebote (§ 176 BauGB) kaum die gewünschten Effekte erwarten lassen, wie die Erfahrungen in anderen Städten zeigen, sind kooperative Strategien wie eine gezielte Eigentümeransprache erforderlich. Neben Informationen sind Beratungsangebote hinsichtlich eines realistischen Verkaufspreises, der baulichen Nutzungsmöglichkeiten und der Vermarktungschancen hilfreich. Solche Informationen können schriftlich oder in Form persönlicher Beratungsgespräche an die Eigentümer gegeben werden. Dazu bedarf es einer differenzierten Kenntnis des Immobilienmarktes in der Stadt Versmold und in der Region, um eine fundierte Einschätzung der Nachfrage vornehmen zu können. Zur Unterstützung ist eine Web-basierte Baulückenbörse für die Vermarktung sehr hilfreich.

(6) Strategisches Management des Gebäudeleerstands

Zur Mobilisierung bereits leer stehender Gebäude oder zur Vermeidung zukünftiger Leerstände und Leerstandsrisiken ist eine vorausschauende Strategie erforderlich. Bei leer stehenden Objekten ist analog zu den Baulücken eine gezielte Eigentümeransprache zweckmäßig. Da eine Veräußerung leer stehender Gebäude oftmals an überhöhten Preisvorstellungen der Eigentümer (Erben) oder sonstigen subjektiven, in der Person des Eigentümers liegenden Gründen scheitert, ist eine Information und intensive Beratung der Eigentümer sinnvoll. Beratungsgespräche sollten marktgerechte Gebäudewerte, Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude und potentielle Zielgruppen (Erwerber) thematisieren.

Für Gebäude mit Leerstandsrisiko sind proaktive Maßnahmen der Stadt zweckmäßig, um einen drohenden Leerstand zu vermeiden. Es empfiehlt sich, für umzugswillige Eigentümer in Zusammenarbeit mit Investoren und Wohnungsunternehmen den Bau geeigneter Miet- oder Eigentumswohnungen zu forcieren, um attraktive alternative Wohnungsangebote zu schaffen. Dadurch können günstige Voraussetzungen für die Ver-

marktung der leergezogenen Objekte geschaffen und strukturelle Gebäudeleerstände vermieden werden.

(7) Beratung und Förderung von Kaufinteressenten

Der Erwerb gebrauchter Immobilien ist für Käufer mit vielfältigen Risiken verbunden. Insbesondere Einfamilienhäuser aus den 1960 – 80 Jahren weisen inzwischen einen umfassenden Bedarf an Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und damit einen erheblichen Investitionsbedarf auf. Die Grundrisse und die Gebäudetechnik sowie vor allem der energetische Zustand werden heutigen Ansprüchen des Wohnens oftmals kaum gerecht. Deshalb sind gezielte Beratungsangebote der Stadt in Zusammenarbeit mit Architekten, Wertermittlungssachverständigen, Energieberater und Vertretern von Kreditinstituten etc. erforderlich, um potenzielle Erwerber objektiv über den Sanierungsbedarf zu informieren und Lösungs- und Finanzierungsmöglichkeiten aufzuzeigen. So können Hemmnisse bei der Transaktion von Einfamilienhäusern abgebaut und Dauerleerstände vermieden werden. Zusätzlich kann ein kommunales Förderprogramm Anreize für die potenziellen Erwerber schaffen.

(8) Generationenwechsel fördern durch neue altengerechte Wohnungsangebote

Die Befragung in der Stadt Versmold zeigt eindrucksvoll, dass ca. 26% der älteren Eigentümer von Einfamilienhäusern durchaus bereit, in eine adäquate Miet- oder Eigentumswohnung umzuziehen, wenn diese in entsprechender Lage und Qualität sowie zu einem angemessenen Preis in Versmold angeboten werden.

Ein vorausschauendes Management von Gebäudeleerständen setzt daher die gezielte Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen in der Stadt voraus, um den umzugswilligen älteren Personen in ihren Einfamilienhäusern eine Perspektive und reale Möglichkeit zur Bestandsoptimierung zu bieten.

Dazu ist eine Kooperation mit Investoren und Wohnungsunternehmen zweckmäßig. Es gilt, durch die Errichtung geeigneter Wohnungstypen frühzeitig Umzugsketten in Gang zu setzen, bei denen die dann leergezogenen Einfamilienhäuser zeitnah an kaufinteressierte Familien oder sonstige Zielgruppen veräußert werden können, bevor es aufgrund fehlender Bauunterhaltung zu Modernisierungstaus und zum substanziellen Verfall kommt, die wiederum eine Vermarktung erschweren.

(9) Qualifizierung bestehender innerstädtischer Wohnquartiere

Eine erfolgreiche Innenentwicklung umfasst nicht nur die Nachverdichtung und Nutzung von Baulücken, sondern auch die Modernisierung und Instandsetzung der bestehenden Gebäude und vor allem die Aufwertung des Wohnumfeldes. Deshalb sollten die Einfamilienhausgebiete der Nachkriegszeit systematisch einer Bestandsanalyse und Bewertung unterzogen werden, um die städtebaulichen und baulichen Missstände zu erfassen und die Möglichkeiten einer städtebaulichen Aufwertung und Weiterentwicklung aufzuzei-

gen. Dadurch kann die Attraktivität dieser Gebiete für neue Bevölkerungsgruppen und damit die Wahrscheinlichkeit der Veräußerung und Wiedernutzung leer stehender Objekte erhöht werden. Die Umsetzung dieser Strategie sollte in der Stadt Versmold parallel zur bedarfsorientierten Entwicklung neuer Baugebiete erfolgen.

Literaturverzeichnis

- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (BBR) (Hrsg.) (2007):** Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006. Berichte, Band 27. Bonn.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2009):** Raumordnungsprognose 2025/2050. In: Berichte, Band 29. Bonn.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2012):** Raumordnungsbericht 2011. Bonn.
- BUNDESINSTITUT FÜR BEVÖLKERUNGSFORSCHUNG (BIB) (2009):** Verlauf der demographischen Alterung. URL: <http://www.bib-demographie.de/>
- BUNDESINSTITUT FÜR BEVÖLKERUNGSFORSCHUNG (BIB) U. STATISTISCHES BUNDESAMT (DESTATIS) (Hrsg.) (2008):** Bevölkerung. Daten, Fakten, Trends zum demographischen Wandel in Deutschland. Wiesbaden.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) (Hrsg.) (2009):** Wohnen und Bauen in Zahlen 2008/2009. Berlin.
- DIFU (HRSG.) (2011):** Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis. Ergebnisse der REFINA-Forschung. Berlin.
- GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS GÜTERSLOH (2012):** Grundstücksmarktbericht für den Kreis Gütersloh 2011. Gütersloh.
- INSTITUT FÜR LANDES- UND STADTENTWICKLUNGSFORSCHUNG UND BAUWESEN DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (ILS NRW) (Hrsg.) (2005):** Demographischer Wandel und längerfristiger Wohnsiedlungsflächenbedarf in den Gemeinden und Kreisen Nordrhein-Westfalens. Dortmund.
- INSTITUT FÜR WOHNUNGSWESEN, IMMOBILIENWIRTSCHAFT, STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG (INWIS GMBH) (Hrsg.) (2004):** Wohnen älterer und pflegebedürftiger Menschen in NRW – Formen, Modelle, Zukunftsperspektiven. Expertise für die Enquetekommission „Situation und Zukunft der Pflege in NRW“ beim Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen. Bochum.
- JUST, T. (2003):** Demographie lässt Immobilien wackeln. Deutsche Bank Research, Nr. 283.
- KÖTTER, T. (2009):** Kostenoptimierung in der Flächennutzungsplanung. Ein Kalkulationsmodell für die Bewertung potenzieller Wohnbauflächen. In: PREUß, T. & H. FLOETING (Hrsg.) (2009): Folgekosten der Siedlungsentwicklung. Berlin.
- KÖTTER, T., SCHOLLÄN (2010):** Suburbane Wohngebiete in Zeiten des demografischen Wandels - Szenarien, Handlungsbedarfe und Anpassungsstrategien. In: fub 6/2010, 254-260.
- KÖTTER, T. (2010):** Chancen und Grenzen der Innenentwicklung – zwischen Umnutzung und Rückbau. In: Forum und Stadtentwicklung 1/2010, 7-12.

LANDESBETRIEB FÜR INFORMATION UND TECHNIK NORDRHEIN-WESTFALEN (IT.NRW) (Hrsg.) (2007): Vorausberechnung der Bevölkerung in der kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2005-2025/2050. Düsseldorf.

LANDESBETRIEB FÜR INFORMATION UND TECHNIK NORDRHEIN-WESTFALEN (IT.NRW) (Hrsg.) (2012): Kommunalprofil Versmold, Stadt; Kreis Gütersloh, Regierungsbezirk Detmold, Gemeindetyp: Große Landgemeinde. Düsseldorf. Stand 17.7.2012.

LBS-RESEARCH (Hrsg.) (2006): Die Generation über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Berlin.

MÜLLER-BARNA, M. (2000): Qualitative und quantitative Aspekte der Ausweisung von Wohnbauland. Ein Bewertungsmodell. In: Beiträge der Universität Oldenburg zur Stadt- und Regionalplanung. Nr. 14. Oldenburg.

KREIS GÜTERSLOH; PRO WIRTSCHAFT GT GMBH (Hrsg.) (2011): Demographiebericht für den Kreis Gütersloh. Arbeitsbericht und Materialien. Gütersloh.

STADT VERSMOLD (2011): Baulückenkataster. Erhebung und Analyse der Baulücken im Stadtgebiet durch die Stadtverwaltung (nicht veröffentlicht). Versmold.

WÜSTENROT STIFTUNG (HRSG.) (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Ludwigsburg.

Internetquellen:

BERTELSMANN STIFTUNG (HRSG.) (2009): WEGWEISER KOMMUNE. [http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/prognose/Prognose action ?gkz =05754020](http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/prognose/Prognose%20action?gkz=05754020) (Stand: 10. Juni 2009).

LANDESBETRIEB FÜR INFORMATION UND TECHNIK NORDRHEIN-WESTFALEN (IT.NRW) (2012): Modellrechnungen zur Entwicklung der privaten Haushalte – 14.9101 – http://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2012/pdf/211_12.pdf

LANDESBETRIEB FÜR INFORMATION UND TECHNIK NORDRHEIN-WESTFALEN (IT.NRW) (2009): Kommunalprofil Versmold. Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren Stand 2009. Düsseldorf. <http://www.it.nrw.de/kommunalprofil/I05754048.pdf>