

Magistratsvorlage vom/der Bauamt	Vorlage-Nr: XIX/BA/0070 Status: nichtöffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 07.12.2021 Verfasser: Frank Lindemann				
Wohnraumentwicklungskonzept Sachstandsbericht / finale Fassung					
Beratungsfolge: <table border="0"> <thead> <tr> <th><i>Datum</i></th> <th><i>Gremium</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14.12.2021</td> <td>Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung</td> </tr> </tbody> </table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	14.12.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>				
14.12.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung				

Sachverhalt:

Die Stadt Bürstadt verzeichnete in den vergangenen Jahren einen starken Bevölkerungszuwachs, weiterer Zuwachs in den nächsten Jahren ist prognostiziert. Bereits jetzt besteht in Bürstadt ein Wohnungsdefizit, die demographische Entwicklung sowie die Entwicklung der Preise auf dem Wohnungsmarkt sprechen für weiterhin steigende Wohnraumbedarfe bei gleichzeitiger Verknappung des Wohnraumangebotes insbesondere an bezahlbarem Wohnraum. Der Trend zu Kleinhaushalten bzw. Singlehaushalten und Seniorenhaushalten verstärkt den Bedarf nach adäquaten, zielgruppenspezifischen Formen der Wohnraumverfügbarkeit.

Vor diesem Hintergrund wurde im Juli 2020 von der Stadt Bürstadt ein Wohnraumentwicklungskonzept beauftragt. Die Kosten für das Wohnraumentwicklungskonzept werden aus dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“ (bis 2020: „Soziale Stadt“) gefördert, die Maßnahme ist im „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)“ für das Programm enthalten.

Als Ergebnis eines Interessensbekundungsverfahrens in der Hessischen Ausschreibungsdatenbank (HAD) wurde der Auftrag an das Institut InWIS Forschung & Beratung aus Bochum vergeben.

Eine Präsentation der Zwischenergebnisse durch das Institut InWIS erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 16. Februar 2021. Eine Diskussion zu den bisherigen Ergebnissen und zu Handlungsfeldern und -ansätzen erfolgt im Rahmen einer Expertenrunde 05. Mai 2021. An dieser nahmen neben lokalen Wohnungsexpertinnen und -experten auch Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen in der neu gewählten Stadtverordnetenversammlung teil.

Das Wohnraumentwicklungskonzept liegt nun vor und ist als Anlage beigelegt. Die in Kapitel 9 dargestellten Ziele und Handlungsempfehlungen sollen letztlich als Grundlage für die künftigen Aktivitäten der Stadt Bürstadt zur Einflussnahme auf die lokale Wohnraumentwicklung beschlossen werden.

Die in Kapitel 6 dargestellten Wohnbaupotenzialflächen zeigen die Gesamtheit aller planungsrechtlich mögliche Flächenreserven mit einer Bebaubarkeit bis zum Jahr 2040 auf. Insbesondere wurden auch Flächen betrachtet, für die in absehbarer Zeit gänzlich oder anteilig keine Wohnbaunutzung, sondern explizit eine Nutzung für andere Zwecke, etwa Freizeitnutzung oder eine Nutzung als öffentliche Grünfläche, vorgesehen ist. Die Potenzialabschätzung zeigt hier nur die Optionen aus der Perspektive der Wohnraumentwicklung auf, die Abwägung mit anderen Bedarfen und die Entscheidung zur tatsächlichen Nutzung muss – soweit nicht bereits geschehen - für jede Fläche einzeln durch die politischen Gremien erfolgen.

In der gemeinsamen Sitzung des Sozialausschuss und des Ausschusses für Bau- und Stadtentwicklung am 14.12.2021 erfolgt lediglich eine Präsentation und erste Diskussion des Konzepts, die politische Beratung und Beschlussfassung soll 2022 erfolgen.

Obwohl am 14.12.21 keine Beschlüsse gefasst werden, möchte die Verwaltung bereits an dieser Stelle die aus ihrer Sicht sinnvollen, späteren Beschluss-Vorschläge zur Kenntnis geben, damit die Fraktionen vorab Gelegenheit haben, auch hierüber im Vorfeld zu beraten:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die in Kapitel 9 des Wohnraumentwicklungskonzepts dargestellten Ziele und Handlungsempfehlungen als Grundlage für die künftigen Aktivitäten der Stadt Bürstadt zur Einflussnahme auf die lokale Wohnraumentwicklung.
2. Über eine tatsächliche Nutzung der in Kapitel 6 dargestellten Wohnbaupotenzialflächen erfolgt jeweils im Einzelfalle eine politische Beratung zur Abwägung mit anderen Bedarfen und Belangen.

An die Gremien mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beratung.

Frank Lindemann
Leiter des Stadtbauamtes

Anlage/n:

Wohnraumentwicklungskonzept

Stadt Bürstadt

Entwurf Stand 03.12.2021

Auftraggeber:

Stadt Bürstadt

Ansprechpartnerin:

Frau Barbara Schader | Bürgermeisterin

E-Mail: barbara.schader@buerstadt.de

Tel.: 06206/701-200

Rathausstraße 2

68642 Bürstadt

Ansprechpartner Programmmanagement "Sozialer Zusammenhalt":

Herr Dr. Jürgen Schmitt

ProjektStadt

Eine Marke der Unternehmensgruppe

Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

E-Mail: juergen.schmitt@nh-projektstadt.de

Tel.: 069 678674-1168

Auftragnehmer:

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Ansprechpartner:

Raza Hadzic

Regina Höbel

Kyra Nieland

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-24

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de

Internet: www.inwis.de

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

Inhalt

1. Einleitung	8
2. Methodik und Aufbau	10
3. Kennzeichen des Wohnstandorts Bürstadt	13
3.1. Räumliche Lage.....	13
3.2. Soziodemografische Rahmenbedingungen	14
3.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	17
3.4. Eckdaten zur Wohnungsbestandsentwicklung.....	19
4. Situationsanalyse der Wohnungsteilmärkte in Bürstadt	22
4.1. Der Markt für Mietwohnungen	22
4.2. Der Markt für Eigentumswohnungen	26
4.3. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser	29
5. Versorgungssituation ausgewählter Zielgruppen am Wohnungsmarkt	35
5.1. Zielgruppen am Wohnungsmarkt.....	35
5.2. Versorgung einkommensschwacher Haushalte.....	36
5.3. Versorgung älterer Haushalte	40
6. Wohnbaupotenziale	43
6.1. Überblick über die Wohnbaupotenziale	43
6.2. Bilanzierung der Wohnbaupotenziale	44
6.2.1 Wohnbauflächenreserven	44
6.2.2 Wohnungsleerstandsreserven.....	47
6.2.3 Zusammenfassung der Wohnbaupotenziale	49
6.3. Qualitative Bewertung der Potenzialflächen	50
6.3.1 Zielgruppenspezifische Lagebewertung der Potenzialflächen	50
6.3.2 Weitergehende Bewertung der Potenzialflächen	59
6.4. Flächensteckbriefe	60
6.5. Umlandanalyse neuer Wohnbebauungen.....	81
7. Bebauungsstrukturen und Wohnungsbestand	87
7.1. Qualitätsanalyse des Wohnungsbestandes	87
7.1.1 Wohnlagequalitäten der Wohnungsbestände im Generationenwechsel	87
7.1.2 Wohnungsbestände mit Erneuerungsbedarf.....	90
7.1.3 Bestandsportfolio	92
7.2. Zusammenfassende Bewertung der Handlungsbedarfe und -potenziale in der Bestandsentwicklung	95
8. Wohnungsbedarfsprognose	97
8.1. Vorgehensweise	97
8.2. Bevölkerungsprognosen	98
8.3. Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose.....	103
8.4. Prognose der Wohnraumbedarfe einkommensschwacher sowie älterer Haushalte	109
8.5. Bedarfsdeckungsprognose.....	112

8.6. Überblick über die wichtigsten Wohntrends 2030	113
9. Konzeptentwicklung.....	118
9.1. Ziele der Wohnungsmarktsteuerung	118
9.2. Handlungsfelder und -empfehlungen.....	121
9.2.1 Handlungsfeld attraktiver Wohnungsneubau	121
9.2.2 Handlungsfeld Baulandmanagement	129
9.2.3 Handlungsfeld Wohnraumversorgung Einkommensschwächerer sichern.....	132
9.2.4 Handlungsfeld Wohnformen im Alter	136
9.2.5 Handlungsfeld Qualifizierung des Wohnungsbestandes.....	140
9.2.6 Handlungsempfehlungen zur Wohnstandortentwicklung - Maßnahmenkarte	144
10. Literaturverzeichnis.....	146

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichwohl für beiderlei Geschlecht gelten.

Abbildungen

Abbildung 1: Methodische Vorgehensweise	10
Abbildung 2: Aufbau des vorliegenden Berichtes	11
Abbildung 3: Kernraum in Südhessen	13
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Bürstadt	14
Abbildung 5: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Bürstadt	15
Abbildung 6: Wanderungsverflechtung der Stadt Bürstadt mit dem Umland 2016-2019	16
Abbildung 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) in Bürstadt	17
Abbildung 8: Kaufkraftindex pro Haushalt (Stand 2019)	19
Abbildung 9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäusern	20
Abbildung 10: Bauintensität 2019 im Vergleich	20
Abbildung 11: Durchschnittliche Angebotspreise im Mietwohnungssegment im regionalen Vergleich	23
Abbildung 12: Nachfrage differenziert nach Mietpreis und Wohnungsgröße	24
Abbildung 13: Preis- und Nachfrageentwicklung im Mietwohnungssegment 2014-2020	25
Abbildung 14: Der Markt für Mietwohnungen	26
Abbildung 15: Preis- und Nachfrageentwicklung im Segment der Eigentumswohnungen 2014-2020	28
Abbildung 16: Der Markt für Eigentumswohnungen	29
Abbildung 17: Baulandpreise für individuellen Wohnungsbau (gute Lage) im regionalen Vergleich	30
Abbildung 18: Durchschnittliche Angebotspreise im Eigenheimsegment im regionalen Vergleich	31
Abbildung 19: Preis- und Nachfrageentwicklung im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser 2014-2020	33
Abbildung 20: Der Markt für Eigenheime	34
Abbildung 21: Zielgruppen nach Haushaltszusammensetzung	35
Abbildung 22: Versorgung von Zielgruppen am Wohnungsmarkt	36
Abbildung 23: Einkommensschwache Haushalte in Bürstadt	37
Abbildung 24: Entwicklung der Anzahl preisgebundener Wohnungen in Bürstadt	38
Abbildung 25: Entwicklung der Angebotsmieten in verschiedenen Preisklassen	39
Abbildung 26: Der Markt für preisgünstige Mietwohnungen	40
Abbildung 27: Wohnformen im Alter	41
Abbildung 28: Der Markt für Wohnformen im Alter	42
Abbildung 29: Wohnbaupotenzialflächen in Bürstadt	44
Abbildung 30: Beispiele für Nachverdichtung im Bestand – Baulücken, Hinterlandbebauung, Arrondierung	46
Abbildung 31: Wohnungsleerstandsquote Zensus 2011	48
Abbildung 32: Übersicht der Wohnbaupotenziale	49
Abbildung 33: Erreichbarkeitsanalyse Hausarzt (Allgemeinmediziner)	52
Abbildung 34: Erreichbarkeitsanalyse Apotheke	53
Abbildung 35: Erreichbarkeitsanalyse Grundschule	54
Abbildung 36: Erreichbarkeitsanalyse Kinderbetreuungseinrichtung	54
Abbildung 37: Erreichbarkeitsanalyse Nahversorgung	55
Abbildung 38: Erreichbarkeitsanalyse ÖPNV	55
Abbildung 39: Ergebnisse der Erreichbarkeitsanalyse für Haushalte mit Kindern	56
Abbildung 40: Ergebnisse der Erreichbarkeitsanalyse für Single- und Paarhaushalte	57
Abbildung 41: Ergebnisse der Erreichbarkeitsanalyse für Seniorenhaushalte	58
Abbildung 42: Bewertung des Flächenportfolios	58

Abbildung 43: Bewertung des Flächenportfolios.....	59
Abbildung 44: Bauprojekte im Umland.....	82
Abbildung 45: Lageplan und Häusertypen Energie-Wohn-Park/Helfrichsgärtel III	83
Abbildung 46: Bebauungskonzept Nördlich am Rübgarten	84
Abbildung 47: Gestaltkonzept Alte Gärtnerei – Wehrzollhaus.....	84
Abbildung 48: Neubaugebiet Gleisdreieck und Ansicht und Grundriss der Asylbewerberunterkunft	85
Abbildung 49: Städtebauliches Konzept Im Knippel (ohne Maßstab).....	86
Abbildung 50: Wohnungsbestände im Generationenwechsel.....	88
Abbildung 51: Infrastrukturelle Ausstattung in den Fokusräumen für Senioren.....	89
Abbildung 52: Infrastrukturelle Ausstattung in den Fokusräumen für Haushalte mit Kind.....	90
Abbildung 53: Wohnungsinserate mit modernisierungsbedürftigen Wohnungen	91
Abbildung 54: Wohnimmobilien mit modernisierungsbedürftiger Gebäudehülle & hoher Verdichtung.....	92
Abbildung 55: Bestandsportfolio Stadt Bürstadt.....	94
Abbildung 56: Grundlagen der Wohnungsbedarfsprognose	97
Abbildung 57: Bevölkerungsprognose 2019 bis 2040	100
Abbildung 58: Jährlicher Bevölkerungszuwachs/-verlust in Bürstadt	100
Abbildung 59: Veränderung der Altersgruppen 2019 bis 2040.....	102
Abbildung 60: Prognostizierte Entwicklung der Haushalte nach Größe (untere Variante)	104
Abbildung 61: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf in Bürstadt.....	104
Abbildung 62: Komponenten des quantitativen Wohnungsbedarfs	105
Abbildung 63: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2040 – Untere Variante	106
Abbildung 64: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2040 – Obere Variante	106
Abbildung 65: Neubaubedarf p.a. bis 2040	107
Abbildung 66: Wohnungsbedarf in den Teilmärkten – untere Variante	108
Abbildung 67: Wohnungsbedarf in den Teilmärkten – obere Variante.....	108
Abbildung 68: Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte (untere Variante).....	110
Abbildung 69: Vorausschätzung des Bedarfs an Wohnformen im Alter (untere Variante)	111
Abbildung 70: Zielsetzungen in der Wohnungsmarktentwicklung	118
Abbildung 71: Handlungsfelder.....	121
Abbildung 72: Empfehlungen im Handlungsfeld "Attraktiver Wohnungsbau".....	122
Abbildung 71: Verortung der Handlungsempfehlungen zur Baulandentwicklung.....	128
Abbildung 74: Empfehlungen im Handlungsfeld „Baulandmanagement“	129
Abbildung 75: Empfehlungen im Handlungsfeld „Versorgung Einkommensschwacher sichern“	132
Abbildung 76: Empfehlungen im Handlungsfeld „Schaffung von Wohnformen im Alter“	136
Abbildung 77: Prozess des Generationenwechsels	137
Abbildung 78: Empfehlungen im Handlungsfeld „Qualifizierung des Wohnungsbestandes“	140
Abbildung 79: Maßnahmenkarte	145

Tabellen

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich.....	14
Tabelle 2: Entwicklung der Wanderungssalden	15
Tabelle 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) im regionalen Vergleich	18
Tabelle 4: Berufspendler in Bürstadt.....	18
Tabelle 5: Baualtersklassen der angebotenen Mietwohnungen	24
Tabelle 6: Kauffälle im Segment des Wohnungseigentums 2017-2019	26
Tabelle 7: Baualtersklassen der angebotenen Eigentumswohnungen	27
Tabelle 8: Anzahl der Zimmer im Segment der angebotenen Eigentumswohnungen.....	27
Tabelle 9: Nachfrage differenziert nach Angebotspreis und Wohnungsgröße	28
Tabelle 10: Angebot und Nachfrage im Segment der Eigenheime	30
Tabelle 11: Baualtersklassen der angebotenen freistehenden Einfamilienhäuser	32
Tabelle 12: Nachfrage differenziert nach Angebotspreis und Wohnungsgröße	32
Tabelle 13: Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern nach Grundfläche	33
Tabelle 14: Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft in Bürstadt	38
Tabelle 15: Übersicht der Wohnbaupotenzialflächen.....	45
Tabelle 16: Baulückenverdachtsflächen.....	45
Tabelle 17: Ungeprüfte Flächenpotenziale für Hinterlandbebauung und Arrondierung.....	46
Tabelle 18: Kalkulation der Wohnbaupotenziale	49
Tabelle 19: Standortanforderungen der Haushaltstypen.....	51
Tabelle 20: Bevölkerungsprognosen im Verflechtungsraum.....	98
Tabelle 21: Gegenüberstellung von Wohnflächenbedarfen und Flächenpotenzialen bis 2040 (untere Variante).....	113

1. Einleitung

Auch künftig beeinflussen demografische Veränderungsprozesse in erheblichem Maße die Entwicklung der Städte sowie deren Wohn- und Stadtquartiere und wirken sich auf die Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten aus. Nicht nur die zuletzt hohe Zuwanderung nach Deutschland, auch noch der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird noch für einen längeren Zeitraum zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt führen. Zusätzlich zu den Quantitäten am Wohnungsmarkt verändern sich auch die gewünschten Qualitäten. Die demografischen Veränderungen, der Wertewandel und die steigenden Baukosten verändern die Anforderungen und Wohnwünsche. Auch ist die Bezahlbarkeit des Wohnraums in den Fokus der bundesweiten Diskussion gerückt.

Das Wohnraumentwicklungskonzept berücksichtigt diese Trends und schafft für die Stadt Bürstadt eine Orientierungsgrundlage für das kommunalpolitische Handeln im Handlungsfeld Wohnen, nachgelagert auch im Handlungsfeld der Stadtentwicklung. Dem Wohnraumentwicklungskonzept sind mehrere Gutachten, etwa in Form der Machbarkeitsstudie für die Fläche des OLI-Werk II und der integrierten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepte für den aktiven Kernbereich sowie für die östliche Kernstadt vorausgegangen, welche die Stadt zu einer Beauftragung des vorliegenden Konzeptes führten. Bereits im ISEK für die östliche Kernstadt wird angemerkt, dass es einer integrierten Wohnraumentwicklungsstrategie bedarf, um trotz einer zunehmend angespannten Situation auf dem Bürstädter Wohnungsmarkt die Zielsetzungen der formulierten Leitbilder zu erreichen und einen „attraktiven Wohnort für unterschiedliche Altersgruppen und Haushaltsformen“¹ zu schaffen. Das ISEK stellt auch fest, dass angesichts eines zukünftig wachsenden Wohnungsbedarfes, herausragender Wohnbauflächenpotenziale und noch nicht aktivierter Wohnraumpotenziale im Bestand die Aufgabe besteht, einen Gesamtrahmen für die zukünftige Wohnbaulandentwicklung zu schaffen, um eine bedarfsgerechte und nachhaltige Wohnversorgung und Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Dieser Gesamtrahmen soll durch das vorliegende Wohnraumentwicklungskonzept geschaffen werden.

Das Wohnraumentwicklungskonzept gibt einen Überblick über die zentralen Themenstellungen am Bürstädter Wohnungsmarkt:

- Die Darstellung der demografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung sowie allgemeine Markttrends einschließlich der Bewertung ihrer Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt
- Die Identifizierung von Nachfragetrends und Zielgruppen mit ihren Wohnpräferenzen für Bürstadt, die Ermittlung des Bedarfs an sozial gebundenen Wohnungen für Einkommensschwache und die Prognose der Wohnraumbedarfe in qualitativer und quantitativer Hinsicht
- Die Bewertung des Wohnungsbestandes hinsichtlich seiner Angebotsmerkmale und Zukunftsfähigkeit und die Schaffung eines räumlichen Überblicks über die unterschiedlichen Angebote
- Die Ermittlung der Potenziale für die Schaffung weiterer Wohnungsangebote sowohl in quantitativer Hinsicht, als auch mit Blick auf die Zielgruppen und Wohnpräferenzen der Wohnungsnachfrage
- Die Formulierung von Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung durch die Gegenüberstellung von Wohnungsnachfrage und -angebot und der Bewertung von Wohnungs- und Wohnbauflächenangebot

Im Ergebnis zeigt das Bürstädter Wohnraumentwicklungskonzept Wege aufzeigen, wie

- sich das Wohnungsangebot zukunftsorientiert und zielgruppengerecht weiterentwickeln soll,
- die Siedlungsentwicklung im Bereich Wohnen räumlich gesteuert,
- sich das Wohnen in der Innenstadt weiterentwickeln und

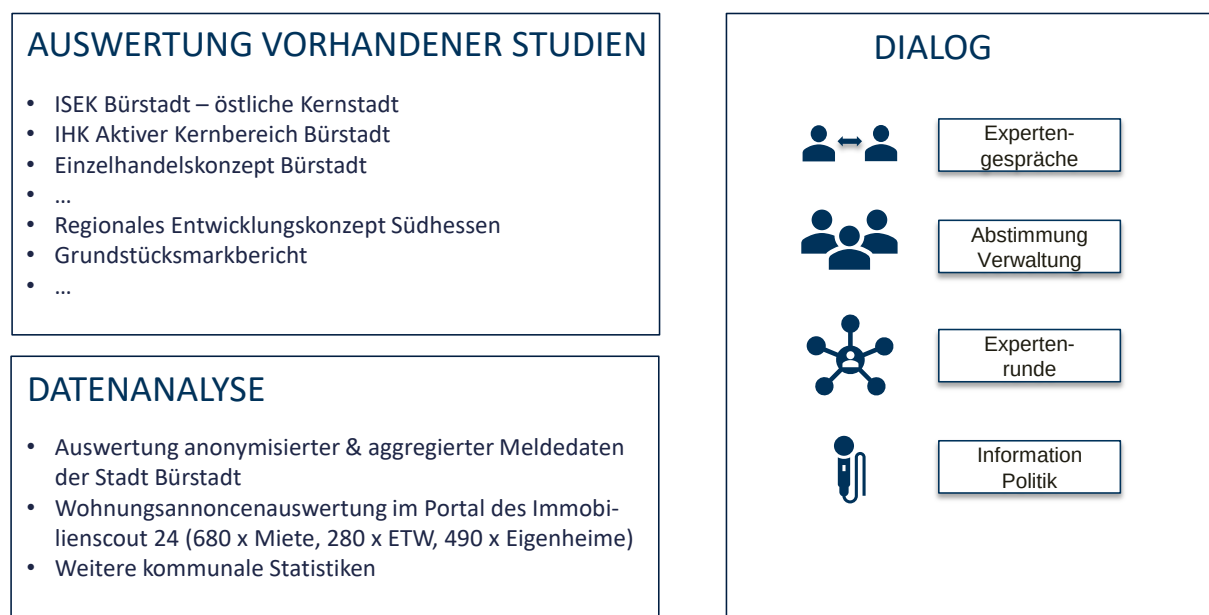
¹ Stadt Bürstadt / ProjektStadt – eine Marke der Nassauischen Heimstädte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (2019): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) – östliche Kernstadt, S. 135

- für wen neues Bauland entwickelt werden soll,
- wie die Erneuerung und der Umbau des Wohnungsbestandes unterstützt,
- die Wohnraumversorgung unterer Einkommensgruppen sichergestellt
- und alle maßgeblichen Akteure in einen produktiven Dialog eingebunden werden können.

2. Methodik und Aufbau

Zur Erstellung des Wohnraumentwicklungskonzepts wurde auf einen Multimethodenmix zurückgegriffen. So sind in die Analyse und Bewertung verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzen und validiert haben. Hierzu zählen unter anderem Daten der Stadt Bürstadt und der ekom21 - KGRZ Hessen als kommunales Gebietsrechenzentrum sowie Daten des statistischen Landesamtes Hessen. Eingeflossen sind auch eine Wohnungsannoncenauswertung mittels des Onlineportals ImmobilienScout24, Wohnungsmarktberichte (z.B. Grundstücksmarktbericht), das „ISEK Bürstadt – östliche Innenstadt“, das „IHK Aktiver Kernbereich“, das „regionale Entwicklungskonzept Südhessen“ und weitere Literatur. Für tiefergehende Analysen und Bewertungen wurde auch eine Ortsbegehung durchgeführt. Im Fokus der Ortsbegehung standen die Besichtigung und Bewertung der ermittelten Wohnbaupotenzialflächen und die Begutachtung des Modernisierungszustand der Bestandsgebäude im gesamten Stadtgebiet.

Abbildung 1: Methodische Vorgehensweise



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Für die Erstellung des Wohnraumbedarfskonzeptes hat InWIS ein kooperatives Verfahren gewählt, bei dem Zwischenergebnisse unter Einbeziehung der wichtigsten Akteure aus Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft intensiv diskutiert wurden. Hierzu wurden, neben der begleitend tagenden Abstimmungsrunde mit Vertretern der Stadtverwaltung und der ProjektStadt, diverse Expertengespräche mit Akteuren aus der Wohnungswirtschaft geführt, in denen ihre Praxiserfahrungen zum Bürstädter Wohnungsmarkt reflektiert wurden. Einbezogen wurden der Caritasverband Darmstadt – Standort Bürstadt, mehrere Immobilienmakler, die Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Bürstadt (kurz: GBG Bürstadt eG), die Sparkasse Worms-Alzey-Ried und die Raiffeisenbank Ried eG. Erste Zwischenergebnisse zum Wohnraumentwicklungskonzept wurden am 16. Februar 2021 Vertretern des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vorgestellt und gemeinsam erörtert. Es schloss sich eine Expertenrunde an, die am 5. Mai 2021 tagte, und an der Vertreter der Verwaltung, der Kommunalpolitik und der o.g. Wohnungswirtschaft teilnahmen. In der Expertenrunde wurden gemeinsame Markteinschätzungen ausgetauscht sowie Handlungsfelder und erste Empfehlungen für die zukünftige Wohnungsmarktsteuerung in Bürstadt diskutiert.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die einzelnen Analysebausteine des Wohnraumentwicklungskonzeptes.

Das Wohnraumentwicklungskonzept setzt sich aus drei Modulen zusammen, die in kleinere Bausteine untergliedert sind. Die Module umfassen:

- Eine **Analyse** der Ausgangssituation am Bürstädter Wohnungsmarkt (Kap. 3 bis 7). Hier entsteht ein Überblick über die den Markt beeinflussenden Entwicklungstrends, es werden die verschiedenen Teilmärkte analysiert und Wohnungs- bzw. Steuerungsdefizite am Wohnungsmarkt benannt.
- Die **Prognose** der Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2040 (Kap. 8). Sie befasst sich mit der Darstellung der zukünftigen Nachfrageentwicklung in Bürstadt und der Entwicklung zukünftiger Wohnraumbedarfe.
- Die Formulierung des eigentlichen **Entwicklungskonzeptes** mit Zielen, Handlungsfeldern und -empfehlungen (Kap. 9). Hier werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge unterbreitet.

Abbildung 2: Aufbau des vorliegenden Berichtes

MODUL 1: SITUATIONSANALYSE	– Erstellung eines Wohnungsmarktprofils – Analyse & Bewertung bestehender Bebauungsstrukturen – Zusammenstellung & Bewertung der Wohnbaupotenziale
MODUL 2: PROGNOSE DES WOHNUNGSBEDARFS	– Bevölkerungs- und Haushaltsprognose – Wohnungsbedarfsprognose und Teilmarktprognose – Abschätzung qualitativer Entwicklungstrends – Bedarfsdeckungsanalyse
MODUL 3: KONZEPTENTWICKLUNG: STRATEGIEN UND MAßNAHMEN	– Ziel- und Strategieentwicklung – Maßnahmen und Instrumente – räumliche Entwicklungsskizze

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Untergliedert man die einzelnen Module in Bausteine, so ergibt sich folgender Berichtsaufbau:

- In Kap. 3 wird zunächst der Wohnstandort Bürstadt anhand der soziodemographischen und -ökonomischen Rahmenbedingungen sowie der Entwicklung des Wohnungsbestandes, also seiner Bautätigkeit, genauer beleuchtet.
- In Kap. 4 wird die Angebots- und Nachfragesituation nach den Teilmärkten aufgeschlüsselt
- Im Kap. 5 wird die Versorgungssituation ausgewählter Zielgruppen am Bürstädter Wohnungsmarkt beleuchtet. Hierzu wird zunächst ein Überblick über die Zusammensetzung der Zielgruppen gegeben, bevor die Versorgungssituation der einkommensschwachen Haushalte sowie die der älteren Haushalte tiefergehend analysiert wird.
- Im Kap. 6 werden die Wohnbaupotenziale in der Stadt Bürstadt identifiziert und, soweit es möglich war, auch hinsichtlich der darauf zu errichtenden Wohnungen bilanziert. Zudem erfolgte eine Bewertung der jeweiligen Wohnlagequalitäten. Für ausgewählte, potenzielle Wohnbauflächen wurden Flächensteckbriefe erstellt, die sowohl Informationen und Bewertungen zur Wohnlagequalität beinhalten wie auch Einschätzungen zur Eignung der Fläche für bestimmte Zielgruppen und für herausragende Wohnungsbauprojekte. Das Kapitel wird durch eine Analyse neuer Wohnbebauungen in den Umlandgemeinden Bürstadts abgerundet.

- Im Kap. 7 wird der Wohnungsbestand in Bürstadt einer Qualitätsanalyse unterzogen und eine Bewertung der Handlungsbedarfe und -potenziale für seine zukunftsorientierte Weiterentwicklung vorgenommen.
- Kap. 8 befasst sich mit der Prognose des Wohnungsbedarfs, der Gegenüberstellung dieser Bedarfe mit den Wohnbaupotenzialflächen sowie einem Überblick über die wichtigsten Wohntrends der kommenden Jahre.
- Kap. 9 konzentriert sich auf die Konzeptentwicklung. Aufbauend auf den Ergebnissen der vorangegangenen Kapitel und in Kenntnis der in vorliegenden Bürstädter Entwicklungskonzepten enthaltenen Zielsetzungen für die Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung werden vier zentrale Ziele für die zukünftige Wohnungsmarktsteuerung formuliert. Aus ihnen leiten sich fünf Handlungsfelder ab, die im Einzelnen erläutert werden und durch Empfehlungen zur Strategieentwicklung und zu Instrumenten konkretisiert werden.

3. Kennzeichen des Wohnstandorts Bürstadt

Im Folgenden wird die Entwicklung der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes der Stadt Bürstadt dargestellt und bewertet. Dazu werden wesentliche Kernindikatoren analysiert.

3.1. Räumliche Lage

Bürstadt liegt im Süden Hessens unweit der Landesgrenze zu Baden-Württemberg und zu Rheinland-Pfalz. In Baden-Württemberg ist Mannheim mit seinen rd. 320.000 Einwohnern die nächstgelegene (Groß-)Stadt, in Rheinland-Pfalz ist es Worms mit rd. 83.500 Einwohnern. Bürstadt selbst ist dem Kreis Bergstraße zugehörig, Teil des Kernraumes in Südhessen und liegt zudem im Norden der Metropolregion Rhein-Neckar. Der Kernraum Südhessens zeichnet sich durch eine hohe Bevölkerungs- und Siedlungsdichte sowie eine sehr gute Erreichbarkeit aus, insbesondere im Bereich der schienengebundene (Nah-)Verkehrsanbindung.

Als Schnittstelle der Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar bietet Bürstadt eine sehr gute verkehrliche Anbindung zu den großen Arbeitsmarktzentren im Umland. Dorthin ist die Stadt über den MIV durch die Bundesstraßen 47 und 44 mit Anbindungen an die Autobahnen A67, A61, und A6 bestens angebunden. Mit dem Auto lassen sich Worms in rd. 20 Minuten und Mannheim in rd. 35 Minuten erreichen, nach Darmstadt braucht es rd. 40 Minuten Fahrtzeit. Durch den Bahnhof Bürstadt besteht ebenfalls eine sehr gute Anbindung an den (über-)regionalen Schienenverkehr. Der Bahnhof ist Kreuzungspunkt der Riedbahn und der Nibelungenbahn mit Zuglinien u.a. zwischen Mannheim und Frankfurt am Main sowie Worms und Bensheim. Durch den stündlich verkehrenden RE70 lässt sich u.a. Mannheim in nur 15 Minuten erreichen, Frankfurt wird nach rd. 50 Minuten Fahrtzeit erreicht.

Abbildung 3: Kernraum in Südhessen



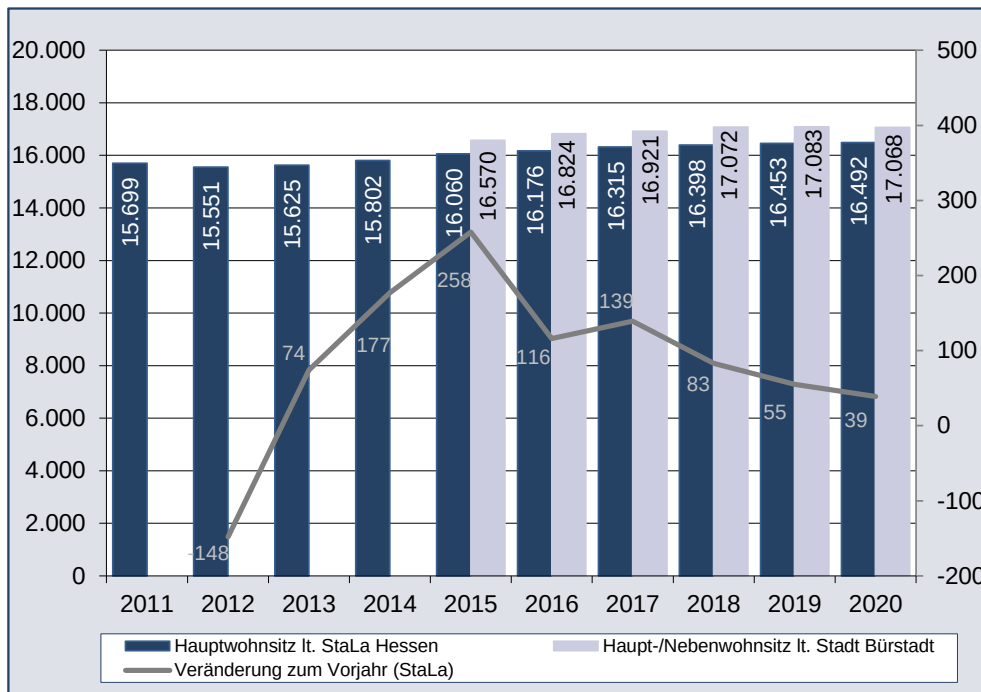
Quelle: Regionales Entwicklungskonzept Südhessen 2019: S.50, eigene Ergänzung

Im Kreis Bergstraße grenzt Bürstadt nördlich an die Gemeinde Biblis, im Osten an die Gemeinde Einhausen und die Stadt Lorsch sowie im Süden und Westen an die Stadt Lampertheim. Bürstadt gliedert sich in drei Ortsteile: Die Bürstädter Kernstadt, Bobstadt und Riedrode. Bobstadt und Riedrode liegen ca. 3 km entfernt von der Kernstadt. Etwas weiter entfernt liegen im südlichen Stadtgebiet die Siedlungen Boxheimerhof sowie die Gärtnersiedlung.

3.2. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Die Bevölkerungszahl und ihre Veränderungen stellen eine wesentliche Determinante für die Analyse des Wohnungsmarktes einer Stadt dar. Seit 2012 wächst die Einwohnerzahl Bürstadts kontinuierlich. Besonders in den Jahren 2014 und 2015 gab es einen starken Anstieg der Bevölkerung im Zuge der internationalen Fluchtmigration. Der seit 2013 erfolgte untere dreistellige Zuwachs hat sich jedoch ab 2018 abgeschwächt.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Bürstadt



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Bürstadt, Statistik. Hessen, eigene Darstellung

Bei Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich fällt auf, dass Bürstadt mit einem Bevölkerungswachstum von 4,8 Prozent im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2019 einen überproportionalen Zuwachs generieren konnte. Ein wesentlich höherer Einwohnerzuwachs ist nur in der Stadt Zwingenberg zu verzeichnen.

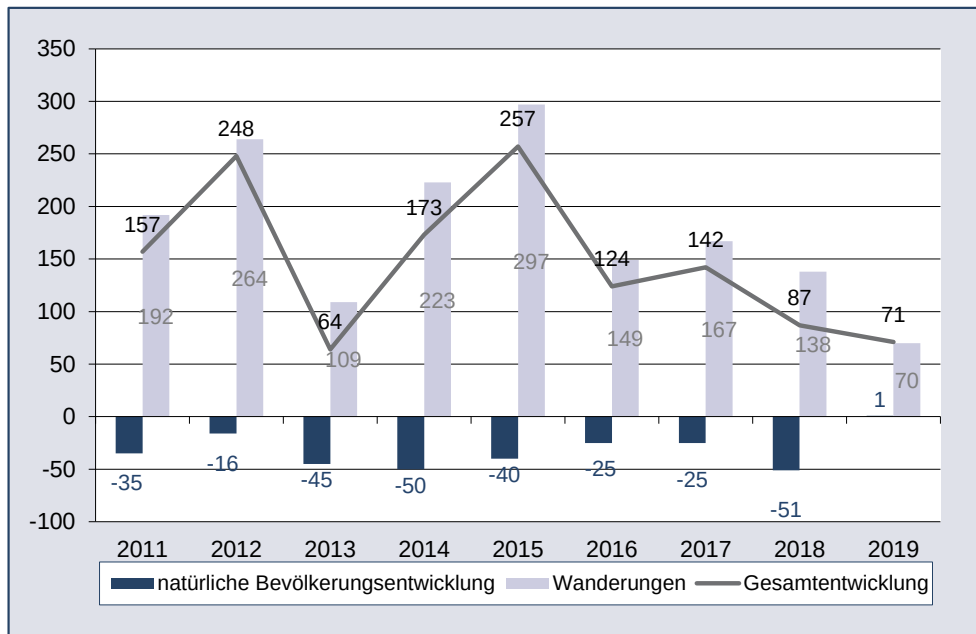
Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich

Raumeinheiten	Anzahl der Einwohner am 31.12.2011	Anzahl der Einwohner am 31.12.2019	Veränderung zum Jahr 2011 in Prozent
Bürstadt	15.699	16.453	4,8
Viernheim	32.721	34.315	4,9
Zwingenberg	6.784	7.213	6,3
Lampertheim	31.422	32.598	3,7
Lorsch	13.110	13.703	4,5
Biblis	8.731	9.110	4,3
Einhausen	6.192	6.427	3,8
Groß-Rohrheim	3.700	3.764	1,7
Landkreis Bergstraße	262.802	270.340	2,9
Land Hessen	6.092.126	6.288.080	3,2

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Statistik. Hessen, eigene Berechnung und Darstellung

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt wird durch zwei Determinanten bestimmt: Die natürliche Bevölkerungsentwicklung zum einen und die Wanderung zum anderen. Während sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ auf die Bevölkerungszahl auswirkt, profitiert Bürstadt von der Bevölkerungswanderung. Die deutlichen Wanderungsgewinne in allen Jahren gleichen den Sterbefallüberschuss problemlos aus. Ab dem Jahr 2018 befindet sich die Wanderungsbilanz, im Gegensatz zu vorher, nur noch im zweistelligen Bereich.

Abbildung 5: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Bürstadt



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Statistik. Hessen, eigene Darstellung

Dieser Rückgang ist sowohl auf vermehrte Wegzüge ins Ausland als auch auf weniger Gewinne aus dem Nahbereich zurückzuführen. In manchen Jahren gab es weniger Zuzüge aus dem Nahbereich, in anderen hingegen mehr Fortzüge. Diese verminderten Nahbereichsgewinne bestehen trotz einer hohen Bautätigkeit in Bürstadt (s. Kapitel 3.4).

Tabelle 2: Entwicklung der Wanderungssalden

Wanderungsbilanz mit ...	2016	2017	2018	2019
	Personen	Personen	Personen	Personen
Ausland	+ 198	+156	+136	+129
Deutschland	+166	+73	+118	-8
- darunter Nahbereich *	+ 115	+119	+65	+33

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Bürstadt, eigene Darstellung; ein Vergleich der Wanderungssalden zwischen Statistik.Hessen und Stadt Bürstadt ist aufgrund der unterschiedlichen Datenbasis nicht möglich; *Nahbereich: Benzheim, Biblis, Einhausen, Groß-Rohrheim, Heppenheim, Lampertheim, Lorsch, Mannheim, Viernheim, Worms

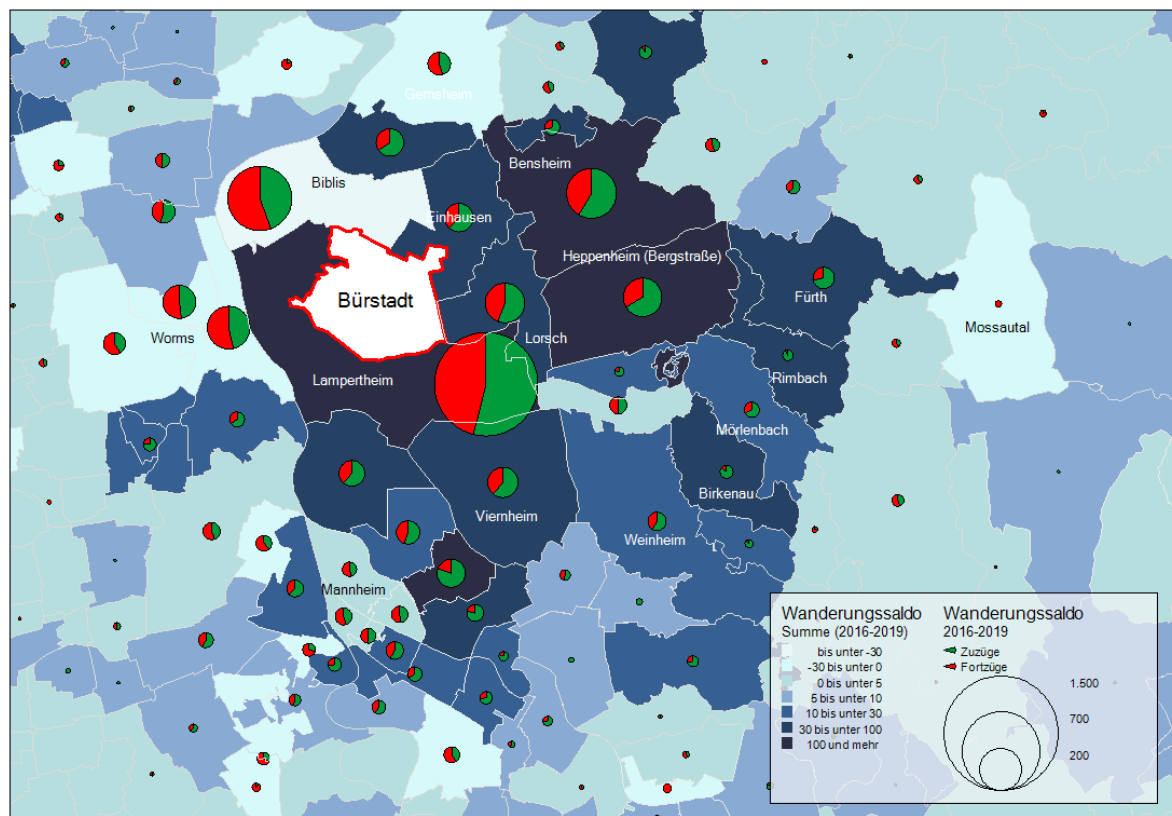
Die Wanderungszahlen der vergangenen Jahre zeigen, dass die Zuwanderungen nach Bürstadt insbesondere durch die südlichen und östlichen Kommunen erfolgen. Besonders viele Zuwanderungen werden aus Lampertheim, Bensheim, Heppenheim und Mannheim in Bürstadt verzeichnet. Abwanderungen verzeichnet die Stadt besonders in die westlich angrenzenden Gemeinden wie Worms oder Biblis.

Die Wanderung über Stadtgrenzen hinweg ist in den meisten Fällen auf ausbildungs- oder arbeitsplatzbedingte Veränderung oder persönliche Motive zurückzuführen. Die Zuwanderungen nach Bürstadt erfolgen vornehmlich aufgrund der guten Erreichbarkeit der großen Arbeitsmarktzentren in Mannheim, Darmstadt und Ludwigshafen am Rhein. Vor allem mit Mannheim liegt ein stark positiver Wanderungssaldo von 30 Personen pro Jahr vor. Zuzug aus Darmstadt ist ebenfalls vorhanden, spielt aber mit 2 Personen pro Jahr nur eine untergeordnete Rolle.

Die stärksten Wanderungsverflechtungen in Bürstadt zwischen 2016 und 2019 liegen mit dem direkten Umland und hier vor allem mit Lampertheim (+660) und Bensheim (+167), Biblis (-263) und Worms (-112) vor. Aber auch Mannheim spielt eine große Rolle (+114).

Der einst positive Wanderungssaldo aus Mannheim ist zuletzt wieder gesunken. Da die Bautätigkeit in Mannheim aber nicht ausgeweitet wurde, ist die Verschlechterung des Saldos wahrscheinlich auf weniger Wohnungsangebote in Bürstadt bzw. auf eine verschlechterte Stellung der Stadt in der interkommunalen Konkurrenz zurückzuführen². Neuerdings sind zudem Bevölkerungsverluste nach Viernheim und Einhausen zu verzeichnen. Dafür sind die Wanderungsgewinne aus Lampertheim von -5 auf 35 Personen angestiegen.

Abbildung 6: Wanderungsverflechtung der Stadt Bürstadt mit dem Umland 2016-2019



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Bürstadt, eigene Darstellung

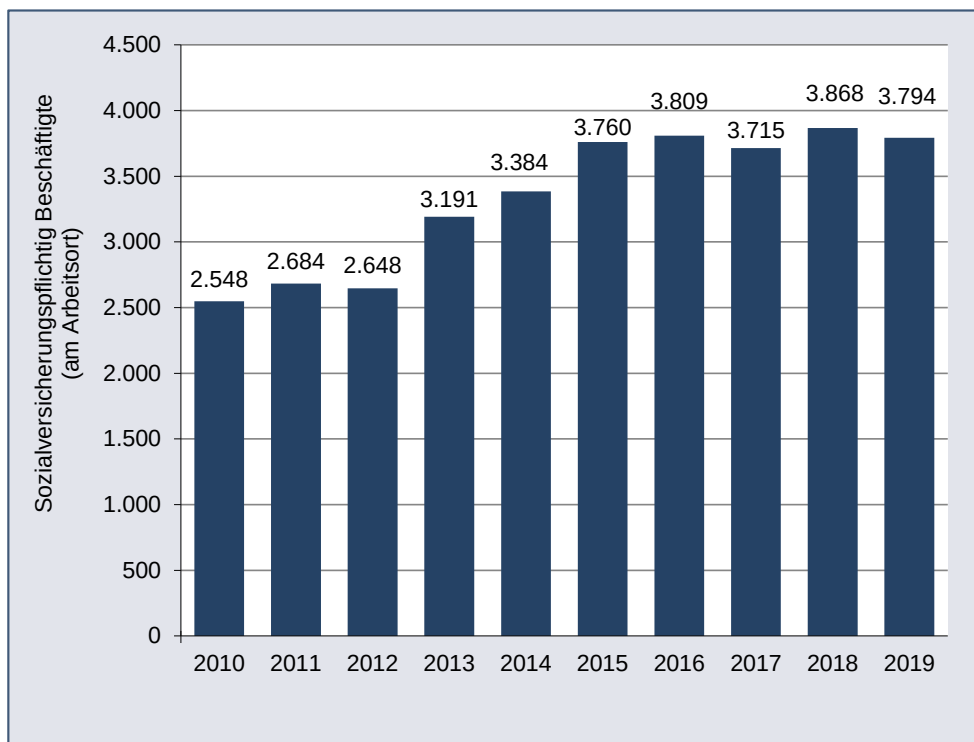
² Stadt Mannheim (2020): Wohnbautätigkeit und Wohnungsbestand 2019 in kleinräumiger Gliederung. In: Statistische Daten Mannheim N°9/2020, S. 11

3.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Um einen Wohnstandort hinsichtlich seiner Bevölkerungsstruktur und seiner Attraktivität bewerten zu können, werden die Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung betrachtet. Vor allem die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und die Kaufkraft lassen Rückschlüsse auf die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes zu.

Die Betrachtung des Zeitraums 2010 bis 2019 zeigt, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Bürstadt um 1.210 Personen zugenommen hat. Dies entspricht einer Zunahme von rund 49 Prozent. Damit hat Bürstadt seine Bedeutung als Arbeitsort stark ausgebaut. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Arbeitsplatzangebot bis 2016 stark angestiegen ist und sich danach weiterhin stabil entwickelt hat.

Abbildung 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) in Bürstadt



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Statistik.Hessen, eigene Darstellung

Der starke Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Bürstadt wird im regionalen Vergleich von der Stadt Lorsch übertroffen. Dennoch ist er, im Vergleich zu den anderen Kommunen, sowie auch zum Kreis und zum Land, überproportional hoch.

Tabelle 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) im regionalen Vergleich

Raumeinheiten	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte zum 30.06.2010	Sozialversicherungspflichtig Be- schäftigte zum 30.06.2019	Veränderung zum Jahr 2010 in Prozent
Bürstadt	2.548	3.794	48,9
Viernheim	8.528	9.952	16,7
Zwingenberg	1.087	1.368	25,9
Lampertheim	7.046	8.677	23,1
Lorsch	2.606	4.028	54,6
Landkreis Bergstraße	62.616	76.359	21,9
Land Hessen	2.185.899	2.630.864	20,4

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Statistik.Hessen, eigene Berechnung und Darstellung

Auch wenn Bürstadt ein bedeutender Arbeitsort ist, bleibt die Stadt mit mehr als 7.700 Berufsauspendlern und 2.209 Auspendlern vornehmlich ein Wohnstandort.

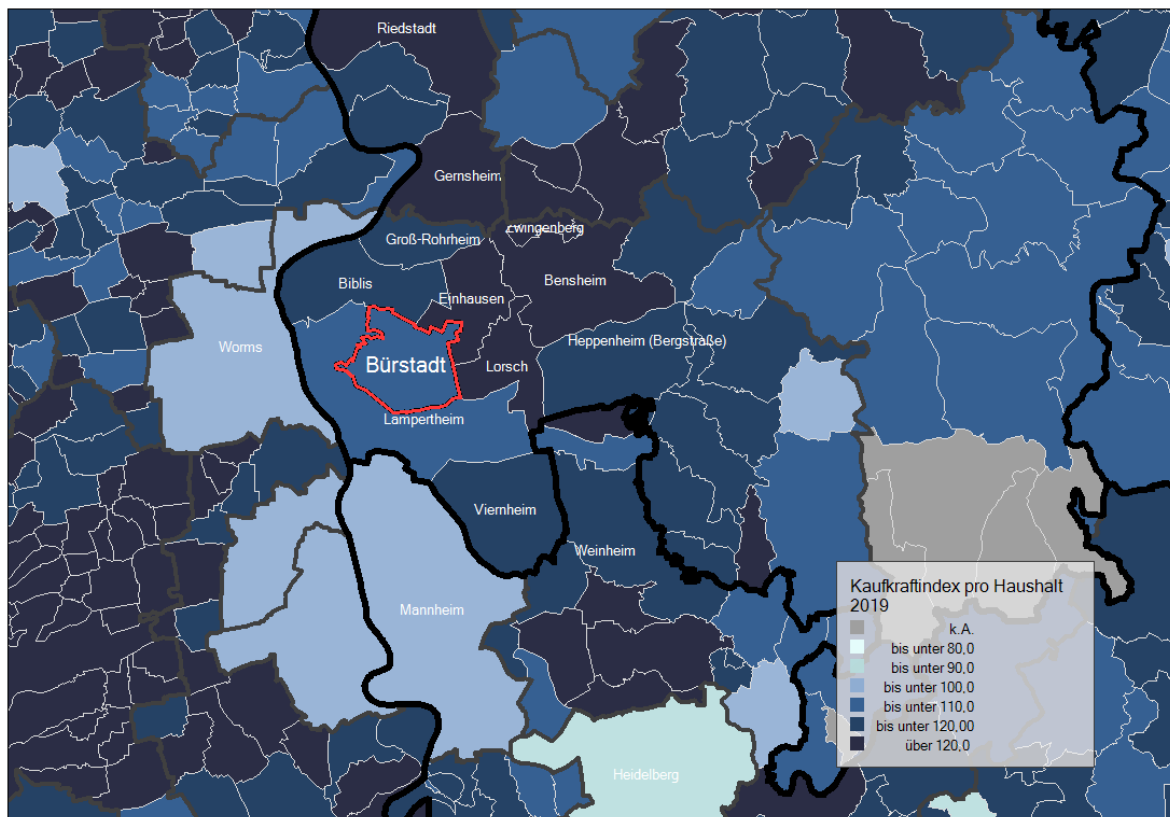
Tabelle 4: Berufspendler in Bürstadt

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
Berufsein- pendler	1.536	1.461	1.905	1.998	2.232	2.225	2.107	2.253	2.209
Einpender- quote	57 %	55 %	60 %	59 %	59 %	58 %	57 %	58 %	58 %
Pendlersaldo	-3.154	-3.272	-2.934	-2.985	-2.783	-2.910	-3.203	-3.243	-3.347

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Statistik.Hessen, eigene Darstellung; Einpendlerquote = Zahl der Berufseinpender im Verhältnis zur Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) *zum 30.06.2019

Der Kaufkraftindex pro Haushalt liegt in Bürstadt bei 108,3 (Stand 2019). Damit positioniert sich die Stadt über dem bundesdeutschen Durchschnitt, das heißt in Bürstadt stehen im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich hohe finanzielle Mittel für Konsumzwecke zur Verfügung. Im regionalen Vergleich grenzt sich Bürstadt mit seinem Kaufkraftindex insbesondere von den nördlich und nordöstlich gelegenen Kommunen an der Bergstraße ab, deren Haushalte mit einem Kaufkraftindex mit bis zu mehr als 120 deutlich stärker aufgestellt sind. Die südlich und westlich gelegenen Städte, wie beispielsweise Worms und Mannheim, die bereits in den Bundesländern Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg liegen, weisen Haushalte mit einem Kaufkraftindex unter 100 auf und sind somit deutlich schwächer aufgestellt als Bürstadt. Damit ist Bürstadts Kaufkraftindex auf regionaler Ebene als durchschnittlich einzuordnen. Die Stadt ist vor allem ein mittelschichtsprägener Standort, u.a. mit einer Nachfrage aus unteren Lohngruppen und auch kaufwilligen Eigentümern.

Abbildung 8: Kaufkraftindex pro Haushalt (Stand 2019)



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

In Bürstadt sind diverse Branchen mit einem Wachstumspotenzial ansässig, darunter das verarbeitende Gewerbe, Logistik, Handel und die Kfz-Branche³. Ein großer Arbeitgeber in der Stadt ist der Möbelhersteller und IKEA-Zulieferer Bürstadt Furniture GmbH. Für dessen Mitarbeiter besteht ein Bedarf an Boardinghouses und Kleinstwohnungen.

Generell besteht in der Stadt ein hoher Nachfragedruck nach Gewerbeflächen, sodass die weitere Ausweisung dieser geplant ist, um vor allem die Nachfrage von klein- und mittelständischen Unternehmen zu befriedigen. Dazu soll vor allem das 6,4 Hektar große Gewerbegebiet „Mittelfeld Nord“ beitragen. Außerdem dürfte der vierspurige Ausbau der B47 dazu beitragen, die Vorteile Bürstadts als Gewerbestandort zu verstärken. Diese Entwicklungen dürften dazu führen, dass die Zahl der Beschäftigten in naher Zukunft wieder ansteigt.

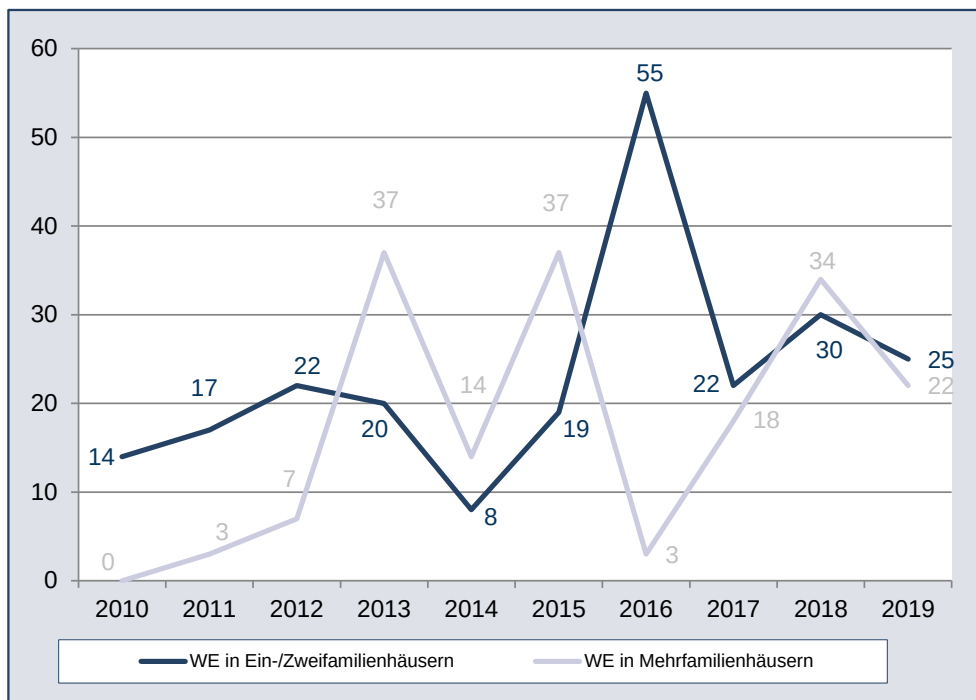
Grundsätzlich werden im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung in Bürstadt außerdem herausragende Aktivitäten in Bezug auf regenerative Energieerzeugung, u.a. Solarenergie, umgesetzt.⁴

3.4. Eckdaten zur Wohnungsbestandsentwicklung

In Bürstadt gab es im Jahr 2019 7.398 Wohnungen. Im Betrachtungszeitraum zwischen 2010 und 2019 wurden durchschnittlich 41 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Die Baufertigstellungszahlen haben sich ab 2015 sowohl im individuellen als auch im Geschosswohnungsbau fast verdoppelt. Insgesamt liegen 57 Prozent der Baufertigstellungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, sodass darauf ein leichter Schwerpunkt liegt.

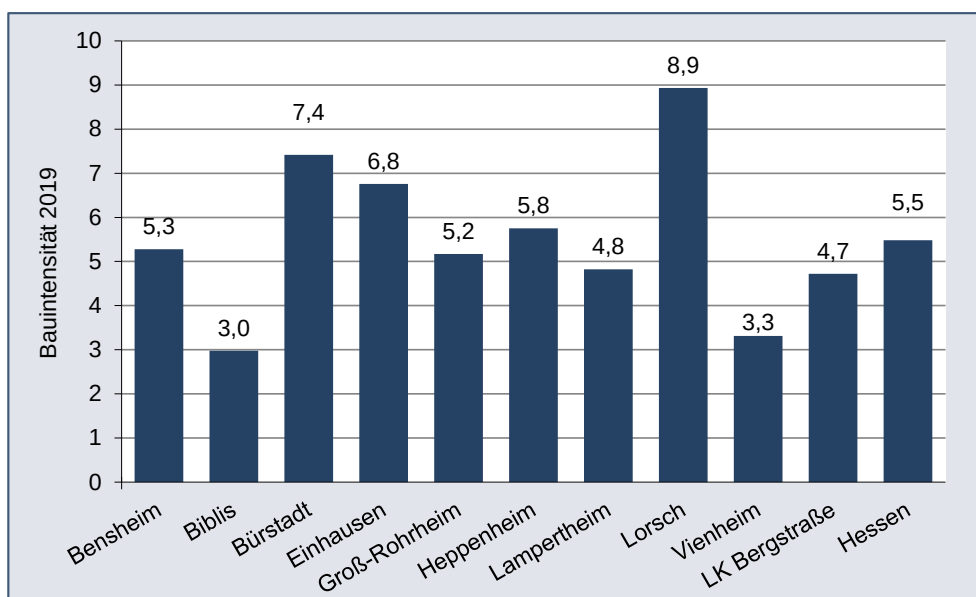
³ Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.) (2019): Gutachten REK. Regionales Entwicklungskonzept Südhessen. S. 31 f.

⁴ Magistrat der Stadt Bürstadt (o.J.): Energie. <https://www.buerstadt.de/de/wirtschaft-infrastruktur/infrastruktur/energie>

Abbildung 9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäusern


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Statistik.Hessen, eigene Darstellung

Zur Einordnung der Baufertigstellungszahlen kann die Bauintensität herangezogen werden. Die Bauintensität gibt eine Aussage darüber, wie viele neue Wohnungen in einem Betrachtungszeitraum (hier: zwischen 2015 und 2018) bezogen auf 1.000 Bestandswohnungen fertiggestellt wurden. Im Regionalvergleich zeigt sich, dass die Bauintensität in Bürstadt überdurchschnittlich hoch ist und nur von der Stadt Lorsch übertroffen wird. Es kann gesagt werden, dass trotz begrenzter Flächenpotenziale Bürstadts vergleichsweise viele neue Wohnungen entstanden sind, was bedeutet, dass das Nachfragepotenzial in der Region wurde vergleichsweise gut abgeschöpft.

Abbildung 10: Bauintensität 2019 im Vergleich


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Statistik.Hessen, eigene Darstellung

Zwischenfazit

- Bürstadt ist ein attraktiver Wohnstandort in der Region, davon zeugen die stetigen Wanderungsüberschüsse.
- Bürstadt ist eine Zuwachskommune mit einem überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum, das den Kreis- und Landesdurchschnitt sichtbar übersteigt
- Bürstadt profitiert von seiner sehr guten Anbindung an die großen Arbeitsmarktzentren und dem Ausbau des eigenen Arbeitsplatzangebotes
- Die Suburbanisierungsachse Mannheim - Lampertheim - Bürstadt ist ein wichtiger Impuls für die Einwohnerentwicklung Bürstadts
- Bürstadt hat die Nachfrage in der Region durch seine starke Bautätigkeit gut binden können
- In jüngster Zeit haben die Wanderungsgewinne aus der Region nachgelassen, zeitgleich verringerten sich Gewerbeansiedlungen infolge von Flächenknappheit

4. Situationsanalyse der Wohnungsteilmärkte in Bürstadt

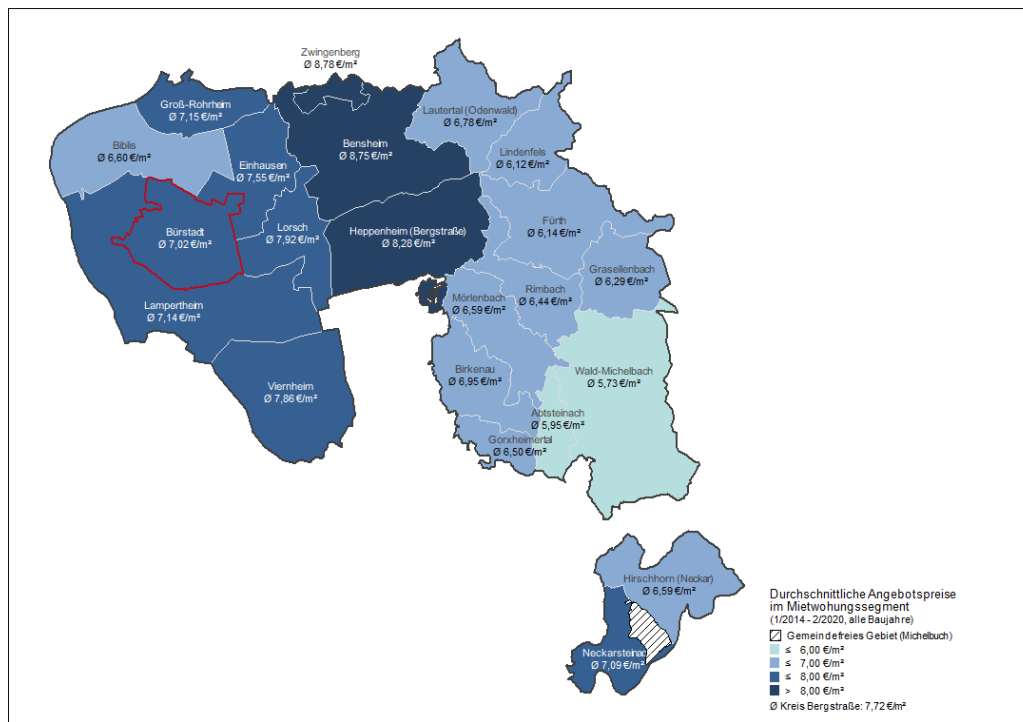
Um ein umfassendes Bild des Bürstädter Wohnungsmarktes zu erhalten, folgt eine Untersuchung der einzelnen Marktsegmente. Neben dem Mietwohnungsmarkt ist der Markt für Wohneigentum eine relevante Komponente. Dieser umfasst wiederum zum einen den Markt für Eigenheime und zum anderen den für Eigentumswohnungen. Zur Analyse des aktuellen Angebotsvolumen, der Angebotspreise und Nachfrageniveaus erfolgt eine Wohnungsannoncenauswertung mit den Wohnungsangeboten der Immobilienplattform ImmobilienScout24. Betrachtet werden alle inserierten Objekte im Zeitraum von 1. Quartal 2014 bis zum 2. Quartal 2020, insgesamt 1.456 Inserate. Anhand der so genannten „Hits pro Monat“, also der durchschnittliche Aufruf eines Exposés im Internet in einem Monat, können Interessenstendenzen der Nachfrager abgebildet werden. Diese werden schließlich differenziert nach Objektmerkmalen wie Größe und Preis betrachtet und geben Aufschluss über die Struktur von Angebot und Nachfrage.⁵

Die Wohnungsannoncenauswertung wurde durch Expertengespräche mit lokalen und regionalen Marktkennern abgerundet und in einer Präsentation in einer im Mai 2021 stattgefundenen Expertenrunde auf den Prüfstand gestellt. Zu den einbezogenen Experten gehörten Immobilienfinanzierungsinstitute, Wohnungsunternehmen, Anbieter von altengerechten Wohnformen, Immobilienmakler.

4.1. Der Markt für Mietwohnungen

Zwischen dem 1. Quartal 2014 und dem 2. Quartal 2020 wurden in Bürstadt 682 Mietwohnungen auf dem Portal ImmobilienScout24 angeboten. Der durchschnittliche Mietpreis dieser Angebote liegt im gesamten Betrachtungszeitraum bei 7,02 EUR/m², auf einem im Vergleich zum Kreisdurchschnitt leicht unterdurchschnittlichen Angebotspreisniveau. Die an der Autobahn A5 gelegenen Gemeinden Bensheim und Heppenheim oder an der A67/A6 gelegenen Gemeinden Lorsch, Einhausen und Viernheim weisen im Kreisvergleich zum Teil deutlich höhere Angebotspreise. Im östlichen Kreisgebiet und in Biblis werden geringere Angebotspreise von unter 7,00 EUR/m² ermittelt.

⁵ Bei der Auswertung der ImmobilienScout24-Daten werden Doppler (mehrere Anzeigen für das gleiche Objekt) mit einem aufwändigen Verfahren weitgehend eliminiert. Bezogen auf die „Hits pro Monat“ werden über die IP-Adressengleichheit Mehrfach-Klicks zwar weitgehend herausgerechnet, gleichwohl kann dieser Indikator natürlich keine absolute „Nachfrage“ nach einem Objekt darstellen, erlaubt aber Rückschlüsse auf das Interesse v.a. in Relation zu anderen Objekten oder Teilräumen

Abbildung 11: Durchschnittliche Angebotspreise im Mietwohnungssegment im regionalen Vergleich


Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2020, eigene Auswertung

Eine detailliertere Betrachtung der inserierten Wohnungsangebote zeigt, dass Nachfrage und Mietpreise je nach Merkmal der Wohnung (z.B. Zustand, Baujahr, Größe) differenziert ausfallen. Eine Analyse entsprechend der jeweiligen Aspekte kann Hinweis darauf geben, in welcher Hinsicht der angebotene Wohnraum den Marktanforderungen nicht mehr entspricht bzw. wo zukünftig verstärkter Handlungsbedarf erforderlich sein wird.

In Hinblick auf das Objektalter der bei ImmobilienScout24 inserierten Mietwohnungsangebote sind drei Baualtersklassen als Angebotsschwerpunkte auszumachen: Zum einen die Nachkriegsbestände ab 1950, die eher noch als jüngere Altersklassen mit veralteten Ausstattungsstandards und Modernisierungsbedarfen in Verbindung gebracht werden, zum anderen jüngere Bestände aus den 1980er und 1990er Jahren mit häufig nicht mehr ganz zeitgemäßen Qualitätsstandards sowie neuwertige und Neubauwohnungen mit Baujahr ab 2010, die sehr moderne Wohnqualitäten bieten. Unterrepräsentiert am Markt sind insb. Wohnungen, die vor 1950 gebaut worden sind und auf ein vergleichsweise geringeres Interesse stoßen. Die Objekte weisen allesamt einen vollständig renovierten, sanierten, modernisierten oder neuwertigen Zustand und den höchsten mittleren Angebotspreis auf.

In Bürstadt stoßen insbesondere Objekte, die nach 2010 errichtet worden sind, auf ein überdurchschnittliches Nachfrageniveau. Wohnungen dieser Altersklasse bilden etwa 13 Prozent aller angebotenen Wohnungen ab und bewegen sich mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 8,33 Euro/m² im oberen Preissegment, in der Preisspitze gehen die Angebotspreise bis 11,11 EUR/m² hoch. Ein leicht überdurchschnittliches Nachfrageniveau wird auch bei Bestandsobjekten der Baualtersklasse zwischen 1980 und 1999 ermittelt, mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 6,97 EUR/m². Auch die lokalen Wohnungsmarktextperten bestätigen die hohe Nachfrage nach neuen Mietwohnungen, insb. mit modernen Ausstattungsqualitäten. Laut ihrer Aussage betragen die Preise im Neubau etwa 10 EUR/m², während 7,00 bis 8,00 EUR/m² im Bestand erzielt werden können.

Tabelle 5: Baualtersklassen der angebotenen Mietwohnungen

Baujahr	Zahl der Angebote	Zahl der Angebote in %	Mietpreis in Euro/m ²	Hits/Monat (pro Objekt)	Nachfrageindikator
bis 1949	17	2,5%	8,88	1.770	unterdurchschnittlich
1950 bis 1979	92	13,5%	6,66	1.946	durchschnittlich
1980 bis 1999	115	16,9%	6,97	2.038	leicht überdurchschnittlich
2000 bis 2009	52	7,6%	7,07	1.875	durchschnittlich
ab 2010	90	13,2%	8,33	2.581	überdurchschnittlich
Keine Angabe	316	46,3%	6,67	1.895	durchschnittlich

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2020, eigene Auswertung, n=682

Im Hinblick auf die Qualität der Wohnungsausstattung ist bei jeder vierten inserierten Wohnung (ca. 27 Prozent) ein Modernisierungsbedarf zu vermuten, da entweder der Übergabezustand noch zu vereinbaren ist oder keine Objektmerkmale angegeben werden. Diese Wohnungen weisen entsprechend unterdurchschnittliche Mietpreise auf. Auch die befragten Experten bestätigen das Vorhandensein von Modernisierungsbedarfen. Die betrifft laut ihrer Aussage vor allem Wohnungen im Ortskern. Aber bei immerhin ca. jeder dritten inserierten Wohnung (34 Prozent) kann erwartet werden, dass sie über zeitgemäße und moderne Standards verfügt, da sie als saniert, modernisiert, neuwertig oder neu (Erstbezug) beschrieben werden.

Die folgende Abbildung zeigt, dass unabhängig des Angebotspreises das Interesse an Mietwohnungen mit Wohnflächen von mehr als 90 m² besteht abnimmt. Allerdings ist hier zu erwähnen, dass die Mehrheit der angebotenen Objekte einen ungewissen Objektzustand aufweist und das geringere Interesse auch darauf zurückgeführt werden kann. Ein unterdurchschnittliches Nachfrageniveau besteht insb. bei Wohnungen mit mehr als 105 m² Wohnfläche, da in dieser Größenordnung bereits Wohneigentum von Interesse sein kann (vgl. Kap. 4.2). Zugleich ist in diesen Wohnflächenklassen und bei Angebotspreisen bis unter 7,50 Euro/m² ein gewisser Angebotsschwerpunkt identifizierbar. Ein mitunter deutlich geringeres Angebotsvolumen ist hingegen in den Preisklassen ab 7,50 Euro/m² vorhanden, obwohl in diesen höheren Preisklassen ein mitunter überdurchschnittliches Interesse an Mietwohnungen besteht. Besonders hohe Nachfragekennziffern zu diesem Angebotspreisniveau weisen Objekte mit weniger als 60 m² Wohnfläche und insbesondere Objekte mit Wohnflächen zwischen 75 und 90 m² auf. Die Experten bestätigen die hohe Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen Wohnungen bei einem gleichzeitig knappen Angebot. Insgesamt ist eine Diskrepanz zwischen Angebotszahlen und Nachfrageindikatoren auf dem Bürstädter Mietwohnungsmarkt festzustellen.

Abbildung 12: Nachfrage differenziert nach Mietpreis und Wohnungsgröße

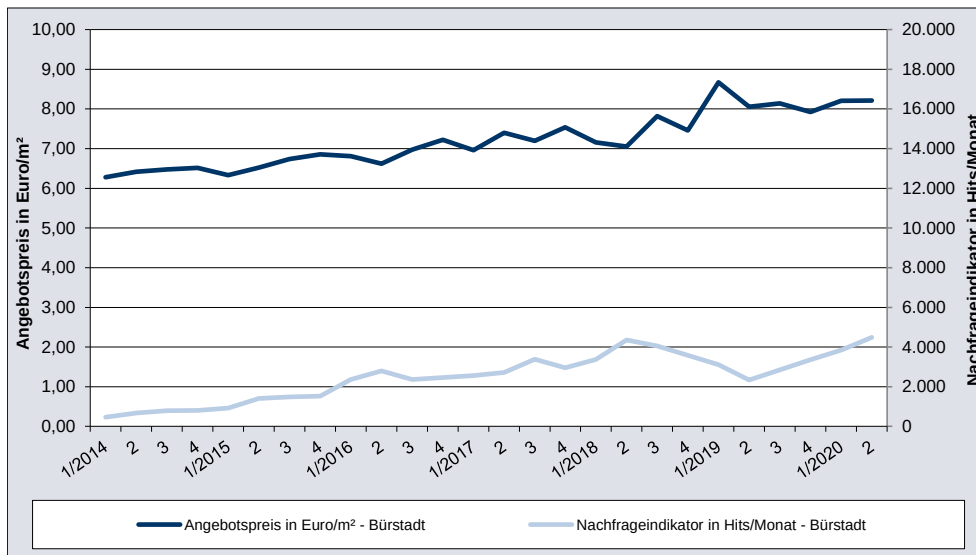
Größe in m ² / Angebotspreis	< 60 m ²	60 -< 75 m ²	75 -< 90 m ²	90 -< 105 m ²	≥ 105 m ²	Nachfrageniveau
< 6,50 €/m ²	13*	47	68	65	80	Überdurchschnittlich
6,50 -< 7,50 €/m ²	19	36	45	48	48	Leicht überdurchschnittlich
7,50 -< 8,50 €/m ²	26	22	30	13*	21	Durchschnittlich
≥ 8,50 €/m ²	39	21	19	9*	13*	Leicht unterdurchschnittlich
						Unterdurchschnittlich

*wegen geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2020, eigene Auswertung, n=682

Wird die auf ImmobilienScout24 basierende Entwicklung der Angebotsmietpreise und Nachfragewerte in Bürstadt betrachtet, ist festzustellen, dass der Mietpreis im 2. Quartal 2020 gegenüber dem 1. Quartal 2014 um +31 Prozent, von 6,28 EUR/m² auf 8,21 EUR/m², angestiegen ist. Im Vergleich zur bundesdeutschen Teuerungsrate, die im gesamten Zeitraum bei 6,7 Prozent (1,1 Prozent p.a.) lag, hat sich das Wohnen zur Miete in Bürstadt somit erheblich verteuert. Die Nachfragekennziffer zeigt von 2014 bis 2017 eine steigende Entwicklung, bricht in 2018 ein und nimmt seit 2019 wieder Fahrt auf. Der aktuelle Wert von rd. 4.500 Hits pro Monat entspricht einem sehr hohen Nachfrageniveau. Auch die Experten bestätigen einen hohen Nachfragedruck auf dem Mietwohnungsmarkt und eine zunehmend angespanntere Lage.

Abbildung 13: Preis- und Nachfrageentwicklung im Mietwohnungssegment 2014-2020



Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2020, eigene Auswertung, n=682

Zusammenfassend kann für den Mietwohnungsmarkt in Bürstadt eine positive Entwicklung mit vorhandener und zunehmender Anspannung attestiert werden. Die insgesamt stark steigende Nachfragekennziffer sowie das steigende Mietpreinsniveau sprechen für ein hohes Interesse am Wohnstandort mit entsprechend hoher Aufnahmefähigkeit neuer Wohnungen in Bürstadt. Dabei sollte jedoch den Altbaubeständen und perspektivisch den Wohnungen aus der Zeit des Wiederaufbaus sowie Wohnungen mit Modernisierungsrückständen erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt werden. Die sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen spricht zwar dafür, dass diese Wohnungen nach wie vor Abnehmer finden. Bei einer Veränderung der Marktlage handelt es sich hierbei jedoch um einen Wohnungsbestand, der an Marktfähigkeit verliert.

Die zentralen Ergebnisse der Wohnungsannoncenauswertung, der Expertengespräche und der Auswertung weiterer Gutachten zum Wohnungsmarkt in der Region sind in der nachfolgenden Abbildung zusammengefasst:

Abbildung 14: Der Markt für Mietwohnungen

SEHR STARK ANGESPANNTER MARKT

- Sehr hohe Nachfrage nach kleineren Wohnungen bis 65 m² bei kleinem Angebot
- Wenig Nachfrage ab 90 m² bei größerem Angebot
- Diskrepanz am Markt zw. Angebot- & Nachfragesituation
- Neue Wohnungen mit modernen Wohnqualitäten werden gut nachgefragt
- Mieten liegen bei rd. 7-8 €/m² im Bestand, rd. 10 €/m² im Neubau => entsprechen regionalem Preisniveau
- Jede 4. angebotene Bestandswohnung mit Verdacht auf Modernisierungsbedarf, v.a. im Ortskern (Quelle: Wohnungsannoncenauswertung)



Zitat aus Expertengespräch: „Es gibt doppelt so viele Mietinteressenten wie Interessenten für eine Eigentumswohnung in Bürstadt“

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

4.2. Der Markt für Eigentumswohnungen

In Bürstadt wurden im Beobachtungszeitraum 1. Quartal 2014 bis 2. Quartal 2020 insgesamt 284 Wohnungen mit einem durchschnittlichen Preis von 1.980 EUR/m² bei ImmobilienScout24 zum Verkauf angeboten. Im Vergleich zu Mietangeboten wurden deutlich weniger Eigentumswohnungen über die Immobilienplattform am Markt platziert. Angebotsschwerpunkte liegen in Viernheim und Bensheim, die höchsten Angebotspreise werden in Einhausen und Birkenau aufgerufen. Bürstadts Preisniveau gilt im Kreisvergleich als unterdurchschnittlich.

Der Immobilienmarktbericht für Südhessen zeigt, dass in den letzten drei Jahren im Durchschnitt rund 5 neu-gebaute und genauso viele Bestandswohnungen in Bürstadt verkauft wurden. Der Markt für Eigentumswohnungen ist somit deutlich unterrepräsentiert.

Tabelle 6: Kauffälle im Segment des Wohnungseigentums 2017-2019

Wohnungseigentum	2017-2019	Durchschnitt p.a.	Ø Wohnfläche in m ²	Spanne der Wohnflächen in m ²
Erstverkäufe aus Neubau	17	5	75	55-105
Wiederverkäufe	16	5	90	50-125

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises 2020, eigene Darstellung

Rund ein Drittel der auf Immobilienscout24 angebotenen Eigentumswohnungen wurden in den 1980er und 1990er Jahren errichtet, ein weiteres Fünftel ab 2010. Im Segment der Eigentumswohnungen ist in Analogie zum Mietwohnungssegment ein leicht unterdurchschnittliches Interesse an älteren Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1979 feststellbar, aber auch neuere Objekte ab dem Baujahr 2010 stoßen auf ein vergleichsweise geringeres Nachfrageniveau. Wobei hier nochmal zu unterscheiden ist: Insbesondere die größeren Objekte mit über 75 m² Wohnfläche, die nach 2016 am Markt platziert wurden und höhere Angebotspreise ab 3.000 EUR/m² aufrufen, erreichen ein überdurchschnittliches Nachfrageniveau, d.h. auch höherpreisige Objekte werden vom Markt absorbiert. Bei insgesamt geringem Angebotsvolumen (rd. 6 Prozent) weisen Eigentumswohnungen der Baujahre zwischen 2000 und 2009 hingegen das im Vergleich höchste mittlere Nachfrageniveau auf, entsprechend ist hier mit durchschnittlich 2.579 Euro/m² ebenfalls ein überdurchschnittlicher Angebotspreis identifizierbar. Die geringsten Preisniveaus sind indes bei älteren Objekten bis 1979 feststellbar.

Grundsätzlich ist jedoch auch zu betonen, dass sich die Nachfrageniveaus auf einem soliden bis guten Niveau befinden und eine gute Aufnahmefähigkeit konstatiert werden kann.

Tabelle 7: Baualtersklassen der angebotenen Eigentumswohnungen

Baujahr	Zahl der Angebote	Zahl der Angebote in %	Angebotspreis in Euro/m ²	Hits/Monat (pro Objekt)	Nachfrageindikator
bis 1949	8*	2,8%	1.368	1.008	überdurchschnittlich
1950 bis 1979	46	16,2%	1.341	536	leicht unterdurchschnittlich
1980 bis 1999	94	33,1%	1.700	753	durchschnittlich
2000 bis 2009	16	5,6%	2.579	1.025	überdurchschnittlich
ab 2010	74	26,1%	2.667	514	leicht unterdurchschnittlich
Keine Angabe	46	16,2%	1.987	447	leicht unterdurchschnittlich

*wegen geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2020, eigene Auswertung, n=284

Im Segment der Eigentumswohnungen wird bei rd. 26 Prozent der angebotenen Objekte keine Angabe zum Objektzustand gemacht. Weitere ca. 2 Prozent werden entweder als renovierungsbedürftig beschrieben oder der Übergabezustand ist noch zu vereinbaren. Insgesamt kann demnach für rd. 28 Prozent des Gesamtbestandes vermutet werden, dass ein Modernisierungsrückstand besteht. Insbesondere renovierungsbedürftige Eigentumswohnungen weisen dabei ein sehr geringes Angebotspreisniveau auf.

Bei der Betrachtung der Anzahl der Zimmer fällt auf, dass mittelgroße Wohnungen mit 3 bis 3,5 Zimmern mit rd. 37 Prozent den Großteil des Angebots ausmachen. Mit ebenfalls hohen Anteilen der Wohnungen mit 2 bis 2,5 Zimmern sowie mit 4 bis 4,5 Zimmern, machen Eigentumswohnungen mit 2 bis 4,5 Zimmern rd. 93 Prozent des Gesamtbestandes aus. Objekte mit 5 oder mehr Zimmern sowie insbesondere kleinere 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen sind hingegen deutlich unterrepräsentiert. Besonders begehrt sind Wohnungen, die mit 3 und mehr Zimmern für Familien oder für kleinere Haushalte geeignet sind, die den Wunsch nach einer großzügigen Raumaufteilung haben.

Tabelle 8: Anzahl der Zimmer im Segment der angebotenen Eigentumswohnungen

Zimmeranzahl	Zahl der Angebote	Zahl der Angebote in %	Angebotspreis in Euro/m ²	Hits/Monat (pro Objekt)	Nachfrageindikator
1 bis 1,5	1*	0,4%	2.498	1.627	Keine Angabe*
2 bis 2,5	77	27,1%	1.977	435	leicht unterdurchschnittlich
3 bis 3,5	104	36,6%	2.083	759	überdurchschnittlich
4 bis 4,5	84	29,6%	1.937	648	überdurchschnittlich
5 und mehr	18	6,3%	1.576	550	leicht unterdurchschnittlich

*wegen geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2020, eigene Auswertung, n=284

Sowohl der Angebots- als auch der Nachfrageschwerpunkt liegen im Segment der Eigentumswohnungen auf mittelgroßen und großen Wohnungen zwischen 75 und 95 m², 90 und 105 m² sowie 105 und mehr m² Wohnfläche und konzentrieren sich preislich im mittleren Preissegment ab 1.500 bis zu 2.500 Euro/m². Auffällig ist, dass sowohl günstigere Eigentumswohnungen mit Angebotspreisen von weniger als 1.500 Euro/m² als auch kleinere Objekte mit weniger als 75 m² Wohnfläche unterdurchschnittliche Nachfragekennwerte aufweisen.

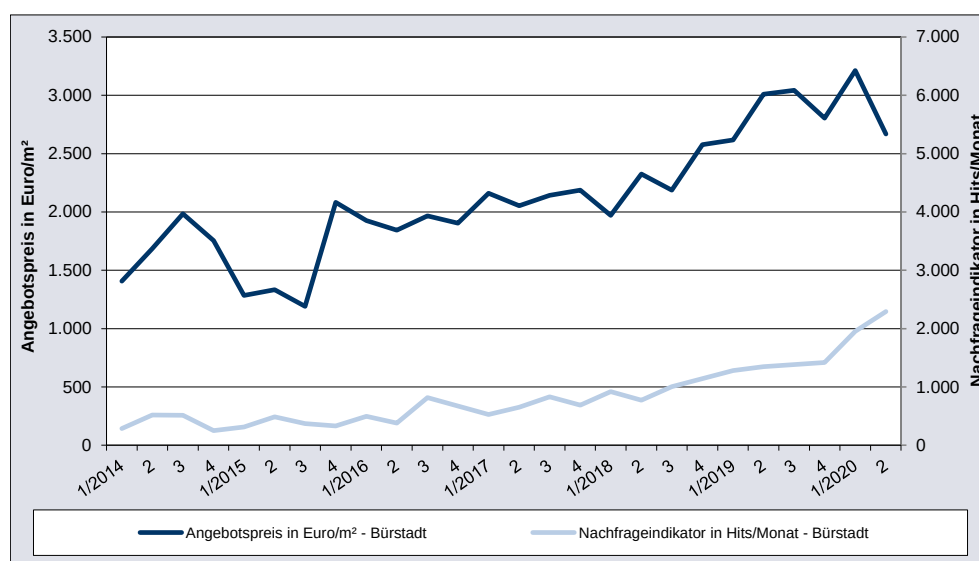
Tabelle 9: Nachfrage differenziert nach Angebotspreis und Wohnungsgröße

Größe in m ² / Angebotspreis	< 75 m ²	75 -< 90 m ²	90 -< 105 m ²	≥ 105 m ²	Nachfrageniveau
< 1.500 €/m ²	20	14*	17	38	Überdurchschnittlich
1.500 -< 2.500 €/m ²	13*	25	41	38	Leicht überdurchschnittlich
≥ 2.500 €/m ²	30	16	19	14*	Durchschnittlich
					Leicht unterdurchschnittlich
					Unterdurchschnittlich

*wegen geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2020, eigene Auswertung, n=284

Der Blick auf die Preis- und Nachfrageentwicklung im Segment der Eigentumswohnungen zeigt, dass im Beobachtungszeitraum (2/2020 ggü. 1/2014) ein deutlicher Preisanstieg von 90 Prozent stattgefunden hat. Während die Angebotspreisentwicklung innerhalb des Betrachtungszeitraums mitunter deutliche Schwankungen aufweist, verläuft der Anstieg der Nachfragekennwerte deutlich weniger volatil und stabil steigend. Die Schwankungen in der Preisentwicklung sind auf die schwankenden und zum Teil geringen Angebotszahlen in den Quartalen zurückzuführen. Insbesondere seit Anfang 2018 ist ein starker Anstieg zu verzeichnen. Mit zuletzt über 2.000 Hits/Monat liegt ein hohes Nachfrageniveau vor. Insbesondere ab Ende 2018 ist dabei ein zunehmender Anstieg des Interesses an Eigentumswohnungen identifizierbar. Marktexperten bestätigen die hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen und bewerten die Marktlage, vor allem im unteren und mittleren Preissegment, als stark angespannt. Objekte zu höheren Preisen finden allerdings auch Abnehmer. Die Preisspanne für Eigentumswohnungen im Bestand liegt laut Expertenaussagen bei 1.500 bis über 3.000 EUR/m², je nach Wohnungsgröße. Neu gebaute Wohnungen kosten in der Regel mehr als 3.500 EUR/m².

Abbildung 15: Preis- und Nachfrageentwicklung im Segment der Eigentumswohnungen 2014-2020


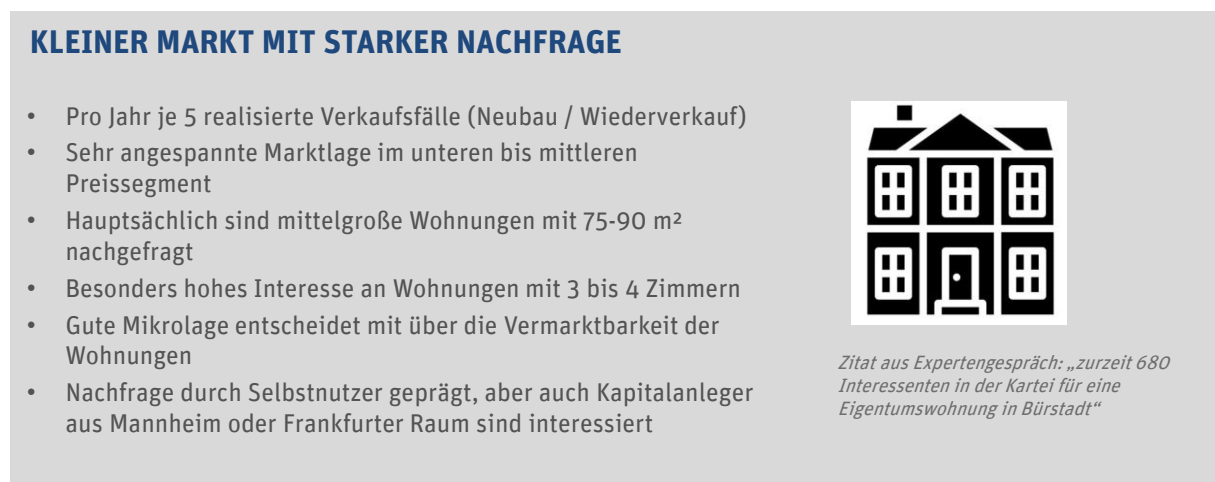
Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2020, eigene Auswertung, n=284

Über die Vermarktbarkeit einer Eigentumswohnung entscheidet, neben dem Preis, auch ihre Mikrolage. Die Nachfrage ist hauptsächlich durch Selbstnutzer geprägt, allerdings fragen auch Kapitalanleger aus Mannheim und dem Frankfurter Raum Eigentumswohnungen nach, da Bürstadt über eine günstige Lage in der Region verfügt.

Insgesamt zeigen sich, in Analogie zum Mietwohnungssegment, auch im Segment der Eigentumswohnungen positive Entwicklungen mit entsprechendem Anstieg des Angebotspreisniveaus. Unter Berücksichtigung beider Segmente fällt ferner auf, dass sowohl bei Miet- als auch Eigentumswohnungen in Bürstadt ein überdurchschnittliches Interesse an Wohnungen mit 75 bis unter 90 m² Wohnfläche besteht. Kleinere Wohnungen mit weniger als 75 m² Wohnfläche werden entsprechend der vorangegangenen Analysen verstärkt im Mietwohnungssegment nachgefragt, während bezüglich der Wohneigentumsbildung ein erhöhtes Interesse an größeren Wohnungen von mehr als 90 m² identifizierbar ist.

Die zentralen Ergebnisse zu diesem Teilmarkt, die auch die Expertengespräche und die Auswertung weiterer Gutachten zum Wohnungsmarkt in der Region umfassen, sind in der nachfolgenden Abbildung abgebildet:

Abbildung 16: Der Markt für Eigentumswohnungen



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

4.3. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

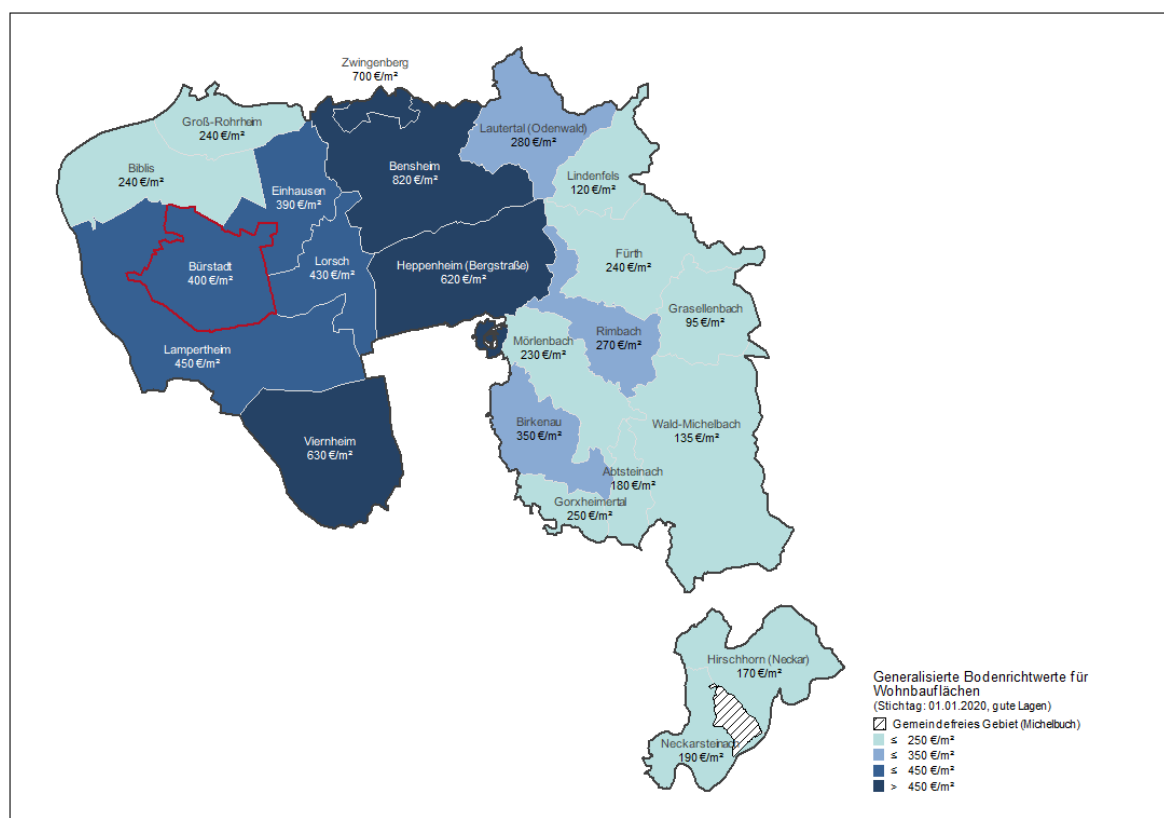
Im Betrachtungszeitraum wurden insgesamt 490 Eigenheime auf ImmobilienScout24 angeboten. Die Auswertung der Datenbank vermittelt nicht nur einen Eindruck über das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt, sondern auch über die angebotenen Haustypen: In drei von vier Fällen handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser, bei ca. 15 Prozent um Doppelhaushälften und bei lediglich rd. 11 Prozent um Reihenhäuser. Trotz deutlich größerem Angebotsvolumen weisen freistehende Einfamilienhäuser die im Vergleich höchste Nachfragekennziffer auf, während im deutlich unterrepräsentierten Segment der Reihenhäuser ein im Vergleich eher unterdurchschnittliches Interesse besteht. Insgesamt deutet aber auch diese Nachfragekennziffer auf eine gute Aufnahmefähigkeit hin. Ein hohes Interesse erfahren auch Doppelhaushälften, was von den Wohnungsmarkexperten bestätigt wird. Diese sehen knappheits- und preisbedingt mittlerweile kaum mehr einen Unterschied in der Nachfrage nach Doppelhaushälften und freistehenden Eigenheimen.

Tabelle 10: Angebot und Nachfrage im Segment der Eigenheime

Segment	Zahl der Angebote	Zahl der Angebote in %	Angebotspreis in Euro	Hits/Monat (pro Objekt)
Freistehendes Einfamilienhaus	364	74%	321.200	1.350
Doppelhaushälfte	72	15%	330.400	1.050
Reihenhaus	54	11%	318.450	940

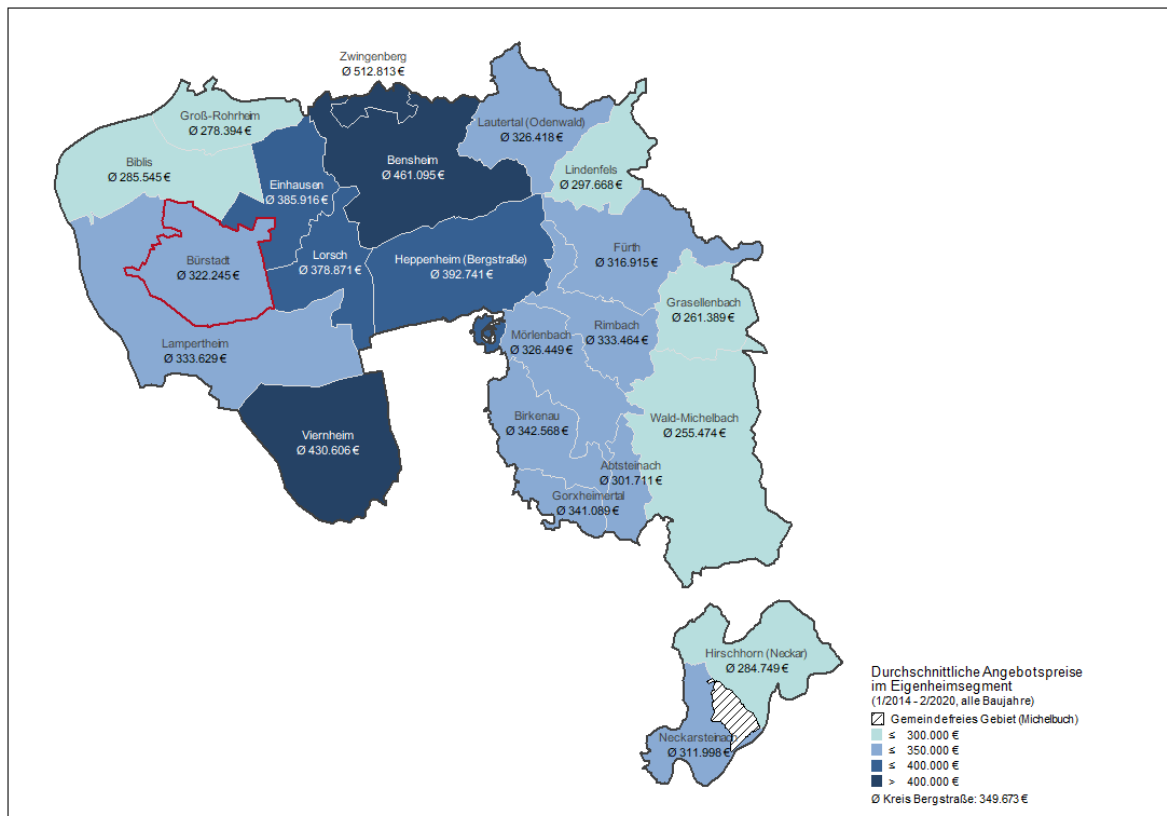
Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2020, eigene Auswertung, n=490

Mit einem Bodenrichtwert von 400 EUR/m² für Wohnbauflächen in guter Lage weist Bürstadt noch ein mittleres Preisniveau westlich der Bergstraße auf. Damit ist Bürstadt etwas günstiger als Lorsch und Lampertheim und deutlich günstiger im Vergleich zu Bensheim, Heppenheim oder Viernheim. In mittleren Wohnlagen liegt der Bodenrichtwert bei 300 EUR/m².

Abbildung 17: Baulandpreise für individuellen Wohnungsbau (gute Lage) im regionalen Vergleich


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Immobilienmarktbericht Südhessen 2020, eigene Darstellung; dargestellt ist die gute Lage

Beim regionalen Vergleich der durchschnittlichen Angebotspreise im Eigenheimsegment zeichnet sich Bürstadt, analog zu den Grundstückspreisen, durch moderate Preise aus, was auch durch die befragten Experten bestätigt wird. Der Durchschnittspreis liegt in der Stadt bei 322.245 Euro pro Objekt. Wesentlich günstiger sind in Bürstadts direktem Umfeld lediglich die beiden nördlich angrenzenden Kommunen Biblis und Groß-Rohrheim.

Abbildung 18: Durchschnittliche Angebotspreise im Eigenheimsegment im regionalen Vergleich


Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2020, eigene Auswertung

Im Hinblick auf das Objektalter des bei ImmobilienScout24 inserierten Angebots an freistehenden Einfamilienhäusern sind insbesondere Objekte, die bis 1949 errichtet wurden, überdurchschnittlich beliebt. Dies ist vermutlich auf den im Vergleich geringsten mittleren Angebotspreis und der damit verbundenen Erschwinglichkeit zurückzuführen. Auch freistehende Einfamilienhäuser der Baujahre zwischen 1950 und 1979 werden vergleichsweise günstig angeboten und weisen dementsprechend ein überdurchschnittliches Nachfrageniveau auf. Auf ein hohes Interesse stoßen auch Objekte, die zwischen 2000 und 2009 errichtet worden sind. Allen gemeinsam ist, dass sie eine vergleichsweise geringe durchschnittliche Grundstücksfläche aufweisen. Die zuletzt genannten Objekte besitzen größere durchschnittliche Wohnflächen, wodurch sich der hohe Angebotspreis erklären lässt. Vergleichsweise geringere Nachfragewerte werden bei Objekten, die nach 2010 errichtet worden sind, erreicht. Diese weisen wie die Objekte mit unbekanntem Baujahr deutlich kleinere durchschnittliche Wohnflächen, dafür aber auch überdurchschnittlich große Grundstücksflächen auf. Der Interessensschwerpunkt bei neuen Objekten liegt zwischen 350.000 und 450.000 Euro, Marktakteure bestätigten eine maximale Preisgrenze von etwa 500.000 Euro mit hohen Wohnflächenansprüchen an das entsprechende Objekt. Bei Bestandsobjekten sind insbesondere Objekte mit Preisen von 300.000 bis 350.000 Euro beliebt. Insgesamt konstatieren die marktspezifischen Ansprechpartner eine stark angespannte Marktlage bei freistehenden Eigenheimen und Doppelhäusern.

Tabelle 11: Baualtersklassen der angebotenen freistehenden Einfamilienhäuser

Baujahr	Zahl der Angebote	Zahl der Angebote in %	Angebotspreis in Euro	Hits/Monat (pro Objekt)	Nachfrageindikator
bis 1949	60	16,5%	230.590	1.802	überdurchschnittlich
1950 bis 1979	102	28,0%	261.876	1.770	überdurchschnittlich
1980 bis 1999	54	14,8%	401.528	1.253	durchschnittlich
2000 bis 2009	22	6,0%	447.409	1.781	überdurchschnittlich
ab 2010	48	13,2%	430.256	800	unterdurchschnittlich
Keine Angabe	78	21,4%	310.135	749	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2020, eigene Auswertung, n=490

Der zuvor gewonnene Eindruck wird mit nachfolgender Abbildung untermauert. In der Preisunterkategorie mit einem Angebotspreis von unter 350.000 Euro sind besonders kleine Objekte mit unter 140 m² und mit 140 bis 160 m² Wohnfläche beliebt. In der Preismittelklasse sind es sowohl die kleinen als auch die großen mit über 160 m² Wohnfläche, die leicht überdurchschnittliche Nachfragewerte erreichen. Objekte mit einem Angebotspreis von über 450.000 Euro und unter 160 m² Wohnfläche sind am Markt eher unterrepräsentiert. In dieser Preiskategorie sind es die großen Eigenheime mit über 160 m² Wohnfläche, die vermarktet werden, die gleichzeitig auf das geringste Interesse stoßen und die Preisgrenze andeuten.

Tabelle 12: Nachfrage differenziert nach Angebotspreis und Wohnungsgröße

Größe in m ² / Angebotspreis	≤ 140 m ²	141 - ≤ 160 m ²	≥ 160 m ²	Nachfrageindikator
< 350.000 €	138	39	63	Überdurchschnittlich
350.000 - < 450.000 €	24	16	30	Leicht überdurchschnittlich
≥ 450.000 €	5*	8*	41	Durchschnittlich
				Leicht unterdurchschnittlich
				Unterdurchschnittlich

*wegen geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2020, eigene Auswertung, n=490

Das Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern konzentriert sich auf Objekte mit Grundstücksgrößen von bis unter 600 m², Häuser mit größeren Grundstücksflächen sind im Vergleich weniger vorhanden. Da das Grundstück einen nicht unerheblichen Anteil am Gesamtkaufpreis der Immobilie bildet, ist mit zunehmender Grundstücksgröße und entsprechend zunehmendem durchschnittlichen Angebotspreis auch ein Rückgang des Interesses zu beobachten. Die höchste Nachfrage erzielen demnach Objekte mit weniger als 400 m² Grundstücksfläche bei einem deutlich unterdurchschnittlichen mittleren Angebotspreis von ca. 256.000 Euro. Expertenaussagen zufolge liegt die Zahlungsbereitschaft für den Grundstückskauf für die Mehrheit der Eigennutzer in Bürstadt bei rund 300 EUR/m² und nur in Einzelfällen darüber. Oft ist auch die Nachfrage nach Baugrundstücken höher als nach Bestandsimmobilien.

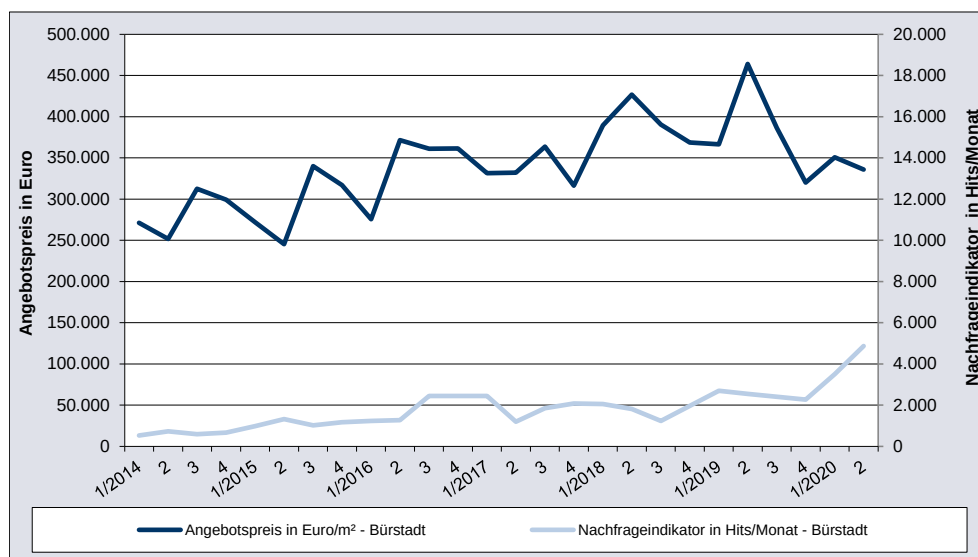
Tabelle 13: Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern nach Grundfläche

Grundfläche in m ²	Zahl der Angebote	Zahl der Angebote in %	Angebotspreis in Euro	Hits/Monat (pro Objekt)	Nachfrageindikator
Unter 400	126	34,6%	255.646	1.510	leicht überdurchschnittlich
Unter 600	158	43,4%	353.152	1.390	durchschnittlich
Unter 800	49	13,5%	322.518	1.098	leicht unterdurchschnittlich
800 und mehr	31	8,5%	422.656	922	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2020, eigene Auswertung, n=490

Die Preisentwicklung im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser zeigt in Bürstadt bis Mitte 2019 einen positiven, wenngleich volatilen, Verlauf. Während in diesem Zeitraum ein insgesamt deutlicher Anstieg des Angebotspreisniveaus von bis zu +71 Prozent festzustellen ist, kann zuletzt eine rückläufige Tendenz identifiziert werden, die allerdings im Einzelfall erklärt werden kann. Zum einen wurden ab Anfang 2019 in den Quartalen deutlich weniger Objekte über die Plattform angeboten und zum anderen sind kaum Neubau-Objekte oder Objekte mit ungewissem Objektzustand platziert worden. Im zweiten Quartal 2019 ist der hohe Anstieg durch ein Objekt mit einer überdurchschnittlich großen Grundstücksgröße und damit einhergehend mit einem deutlichen höheren Angebotspreis vermarktet worden. Ein allgemeingültiger rückläufiger Trend bei Eigenheimen kann damit nicht abgeleitet werden. Dennoch muss man feststellen, dass in 2014 noch rd. 300.000 Euro reichten, um in Bürstadt ein freistehendes Eigenheim zu erwerben, während man in 2020 bereits 350.000 Euro anlegen muss. Auch die Experten bestätigen deutliche Preissteigerungen im Segment der Eigenheime. Diese Preissteigerungen sind jedoch nicht nur in Bürstadt, sondern in der gesamten Region zu verzeichnen. Die Entwicklung der Nachfragekennziffer in Bürstadt ist hingegen deutlich weniger von Schwankungen geprägt und weist auch zuletzt eine positive Entwicklung auf. Insgesamt ist ein Anstieg von 524 Hits pro Monat im 1. Quartal 2014 auf zuletzt 4.860 Hits pro Monat im 2. Quartal 2020 (+828 Prozent) festzustellen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Markt für Eigenheime derzeit angespannt ist und in der gesamten Region zuletzt deutliche Preissteigerungen stattgefunden haben. Gefragt sind hauptsächlich freistehende Eigenheime, aber auch Doppelhaushälften werden knappheitsbedingt gut angenommen.

Abbildung 19: Preis- und Nachfrageentwicklung im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser 2014-2020


Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2020, eigene Auswertung, n=490

Die zentralen Ergebnisse zu diesem Teilmarkt, die auch die Expertengespräche und die Auswertung weiterer Gutachten zum Wohnungsmarkt in der Region umfassen, sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

Abbildung 20: Der Markt für Eigenheime

SEHR ANGESpanNTER TEILMARKT IM „NORMALEN“ PREISSEGMENT

- Zurzeit leergefegter Markt für Bestandsimmobilien bis 250 TEuro, auch keine sanierungsbedürftigen Objekte im Angebot
- Sehr angespannter Markt bis 300-350 TEuro im Neubau und Bestand, hier auch Preisgrenze für Mehrheit der Nachfrager
- Deutliche Preissteigerungen seit 2014 um rd. 3% p.a., auch in der gesamten Region
- Preisgrenze für Grundstückskauf für Mehrheit der Eigennutzer bei rd. 300 €/m²
- Nachfrage nach Baugrundstücken oft höher als nach Bestandsimmobilien
- Freistehende EZFH stellen rd. ¾ des Immobilienangebotes
- Präferenz der Nachfrage liegt bei freistehenden Eigenheimen; knappheits- und preisbedingt werden auch Doppelhaushälften gut angenommen
- Reiheneigenheime entsprechen weniger den Wohnvorstellungen



Zitat aus Expertengespräch: „ein Eigenheim im mittleren Preissegment kann ich nicht länger als eine ½ h freihalten“

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Zusammenfassung der Situationsanalyse der Wohnungsteilmärkte

- Die hohe Bauintensität hat entscheidend dazu beigetragen, die regionale Nachfrage abzuschöpfen und das Wohnungsangebot auszubauen sowie zu verjüngen
- Bürstadt ist ein mittelpreisiger Standort in der Region. Das Wohnen hat sich hier – ähnlich wie in der gesamten Region – nachweislich erheblich verteuert
- Befördert durch eine wachsende Wohnungsnachfrage hat sich in allen Teilmärkten ein mitunter erhebliches Angebotsdefizit aufgetan. Dies gilt besonders für Eigenheime und Mietwohnungen, aber auch für Eigentumswohnungen – jeweils im „normalen“ und unteren Preissegment
- Die Preissteigerungen sind zum Teil beträchtlich – in der regionalen Betrachtung jedoch durchschnittlich. Sie haben jedoch gerade für Einkommensschwache und „Schwellenhaushalte“ den Marktzugang erheblich erschwert
- In Bürstadt überwiegt das selbstgenutzte Wohneigentum. Bürstadt ist aber nicht nur ein Wohnstandort zur Eigentumbildung. Ein breites Spektrum an Haushaltstypen sucht unterschiedliche Wohnformen in eher mittleren Preisklassen
- Im individuellen Wohnungsbau stehen freistehende Eigenheime ganz oben auf der Wunschliste der „Häuslebauer“. Es gibt aber preisbedingt mittlerweile auch eine Nachfrage nach der Doppelhaushälfte auf einem Baugrundstück unter 400 €/m²
- Viele Eigennutzer suchen ebenso wie Kapitalanleger modern ausgestattete Eigentumswohnungen mittlerer Größe
- Mietinteressenten suchen hauptsächlich kleine oder mittelgroße Wohnungen. Neben dem Aspekt der Bezahlbarkeit, der für viele mit eingeschränkter Kaufkraft im Vordergrund steht, sucht eine andere, größere Gruppe modernen Wohnraum und ist bereit, auch einen höheren Mietpreis zu zahlen
- Die Angebotsknappheit am Markt betrifft alle Wohnungssuchenden mit Ausnahme derer mit überdurchschnittlicher Kaufkraft

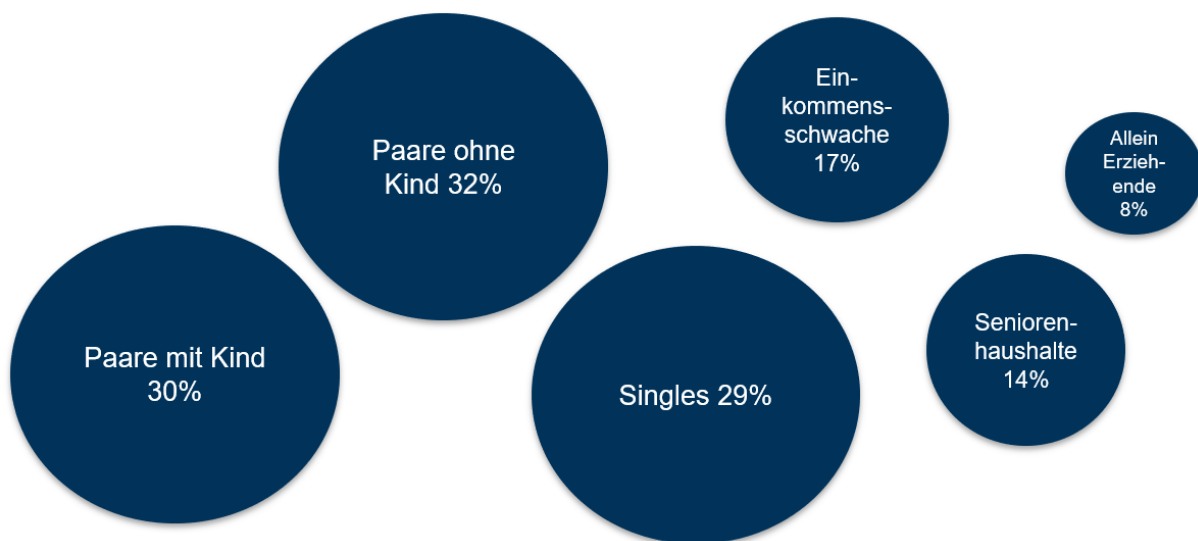
5. Versorgungssituation ausgewählter Zielgruppen am Wohnungsmarkt

Im Folgenden werden verschiedene Zielgruppen in den Fokus genommen, um ihre Versorgungssituation in Bürstadt zu analysieren und zu bewerten. Ein besonderer Fokus wird dabei auf die Versorgungslage einkommensschwacher Haushalte und älterer Menschen gelegt.

5.1. Zielgruppen am Wohnungsmarkt

In der folgenden Abbildung ist zu erkennen, dass in Bürstadt eine breite Mischung an Haushaltsformen vertreten ist. Mit 32 Prozent machen Paarhaushalte ohne Kinder den größten Anteil aus, dicht gefolgt von Paarhaushalten mit Kindern (30 Prozent) und Singles (29 Prozent). Senioren und Alleinerziehende weisen mit rd. 14 bzw. 8 Prozent einen wesentlich geringeren Anteil auf. Insgesamt können in Bürstadt etwa 17 Prozent der Haushalte als einkommensschwach eingestuft werden (vgl. Kap. 5.2).

Abbildung 21: Zielgruppen nach Haushaltszusammensetzung



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Berechnung und Darstellung

Bei Betrachtung der Versorgungssituation der Zielgruppen am Wohnungsmarkt kann, laut Expertenaussagen, für sämtliche Haushaltstypen mit höheren Einkommen eine gute Versorgung konstatiert werden. Versorgungs- und Angebotsengpässe zeigen sich hingegen für wesentlich mehr Zielgruppen, wie einkommensschwache- und Schwellenhaushalte, Singles, Geflüchtete, Alleinerziehende und junge Arbeitnehmer. Auch Senioren, die nach altersgerechten Wohnungen suchen, haben Schwierigkeiten, entsprechende Angebote zu finden. Im Zusammenhang mit Versorgungsengpässen werden auch die Mitarbeiter der Firma Furniture hervorgehoben. Diese sind häufig nur zeitweise vor Ort und benötigen daher entsprechende spezifische Wohnungsangebote – möblierte Wohnungen bzw. temporäre Wohnangebote. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, welche Zielgruppen sich nach einhelliger Expertenmeinung am Bürstädter Markt gut versorgen können und welche auf Angebotsengpässe treffen.

Abbildung 22: Versorgung von Zielgruppen am Wohnungsmarkt


Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

5.2. Versorgung einkommensschwacher Haushalte

Wohnen stellt ein Grundbedürfnis des Menschen dar und ist Voraussetzung für die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben. Entsprechend schützt das im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerte Mietrecht dieses Grundbedürfnis, indem es z.B. ungerechtfertigten Kündigungen oder Mieterhöhungen verhindert. Nichtsdestotrotz ist für bestimmte Bevölkerungsgruppen der Zugang zu Wohnraum erschwert. Z.B. können Erwerbslosigkeit oder ein niedriges Einkommen die Suche nach Wohnraum beeinträchtigen. Auch in Bürstadt sind einkommensschwache Haushalte auf ein ausreichendes Angebot an preiswerten Wohnungen angewiesen.

Nachfrageseite: Bestimmung der einkommensschwachen Haushalte

Als einkommensschwache Haushalte, die auf bezahlbare Wohnungen angewiesen sind, gelten zunächst alle Haushalte, die staatliche Unterstützung in Form von Mindestsicherungsleistungen (nach SGB II, SGB XII oder AsylbLG) oder Wohngeld erhalten. Ebenso zählen aber auch jene Haushalte dazu, die zwar keine Transferleistungen empfangen, deren Einkommen aber unterhalb der Armutsrisikogrenze liegt. Auch diese Zielgruppe fragt Wohnraum im unteren Preissegment nach und steht auf besonders angespannten Wohnungsmärkten in Konkurrenz zu den Transferleistungsempfängern.

Um zu ermitteln, wie sich die Nachfrageseite im unteren Preissegment in Bürstadt darstellt, werden im Folgenden zentrale Kenngrößen ausgewertet.

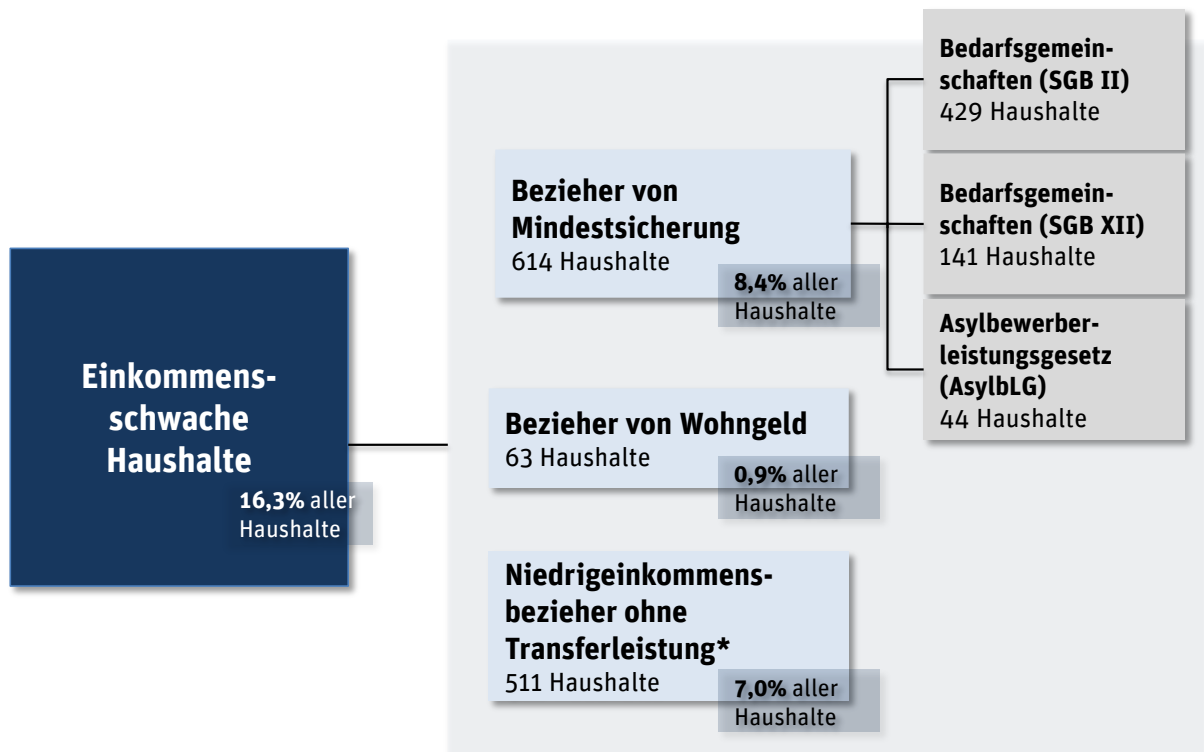
Im Juli 2020 existierten 429 Bedarfsgemeinschaften in Bürstadt, die Leistungen nach SGB II empfangen. Zu den Beziehern von Leistungen nach SGB XII gehören einerseits Personen, die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung erhalten und andererseits Empfänger der Hilfe zum Lebensunterhalt und zur Pflege. Im Jahr 2020 zählte die Stadt Bürstadt 125 Bedarfsgemeinschaften im Bereich Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie 16 Bedarfsgemeinschaften, die Hilfe zum Lebensunterhalt erhielten. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Entwicklung des Rentenniveaus ist künftig von einer steigenden Anzahl von Empfängern von Grundsicherung im Alter auszugehen.

Die Gruppe der Empfänger von Asylbewerberleistungen umfasst 2020 44 Haushalte bzw. 57 Personen. Zu berücksichtigen sind weiterhin Bezieher von Wohngeld. Wohngeld ist eine Sozialleistung nach dem Wohngeldgesetz für Personen, die aufgrund ihres geringen Einkommens einen Zuschuss zur Miete oder zu den Kosten selbstgenutzten Wohneigentums erhalten. In Bürstadt bezogen nach Angaben der Stadtverwaltung 2020 63 Haushalte Wohngeld, was einem Anteil von 0,9 Prozent aller Haushalte entspricht.

Hinzuzurechnen sind noch Haushalte, die zwar keine Transferleistungen erhalten, aber aufgrund von Minijob, Teilzeitbeschäftigung, Leiharbeit oder Ausbildungshilfe ein vergleichbar hohes Haushaltsnettoeinkommen aufweisen. Ihr Umfang wird nach Expertenschätzungen bundesweit mit rd. sieben Prozent der privaten Haushalte angegeben. Dieser Wert wird auch für Bürstadt zugrunde gelegt.

Wie die Zusammenstellung in der folgenden Grafik zeigt, lebten im Jahr 2020 in Bürstadt 1.190 einkommensschwache Haushalte, was einem Anteil von 16 Prozent aller Haushalte entspricht. Er korrespondiert gutachterlicherseits mit Ergebnissen aus anderen Kleinstädten, die sich im Einflussbereich größerer Städte befinden.

Abbildung 23: Einkommensschwache Haushalte in Bürstadt

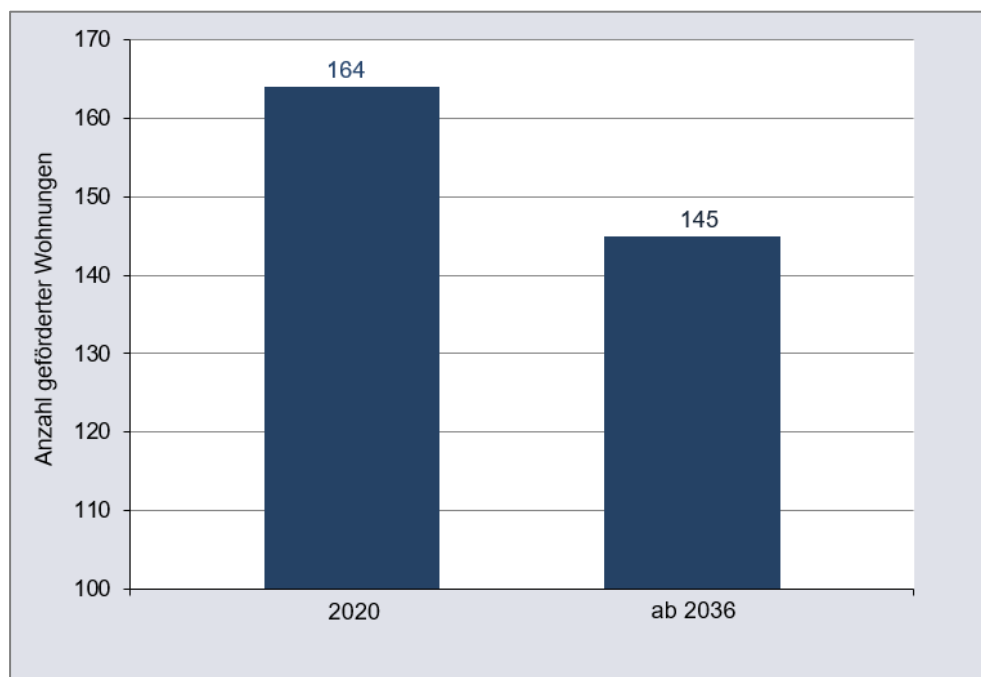


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, Stand 31.07.2020, Stadt Bürstadt, Stand 30.09.2020; *Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen des BMVBS 2013“

Angebotsstruktur und Versorgungslage

Preisgünstige Wohnungen stehen entweder in Form öffentlich geförderter Wohnungen zur Verfügung, da für diese Wohnungen Mietpreisbindungen vorliegen und die Wohnungen nur für Personen mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stehen, oder aber in Form freifinanzierter Wohnungen mit geringem Mietpreis.

In 2020 waren 164 Wohnungen in Bürstadt preisgebunden. Der Großteil dieser Wohnungen, insgesamt 148 Wohneinheiten, befindet sich im Eigentum der GBG Bürstadt eG, die restlichen 16 Wohnungen gehören der Stadt und dem Caritasverband Darmstadt. Künftig ist mit einem Rückgang von etwa 12 Prozent des preisgebundenen Mietwohnungsbestands zu rechnen, da einige Preisbindungen bis zum Jahr 2035 auslaufen. In dieser Berechnung ist künftiger Neubau noch nicht berücksichtigt.

Abbildung 24: Entwicklung der Anzahl preisgebundener Wohnungen in Bürstadt


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Bürstadt 2020, eigene Darstellung

Für einkommensschwache Haushalte im Transferleistungsbezug ist die Bemessungsgrenze der angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) relevant, die der Kostenträger bereit ist zu übernehmen. Da der Kreis Bergstraße die Bemessungsgrenzen als Bruttokalt-Miete ausweist, die Nettokalt-Miete pro Quadratmeter sich allerdings besser zum Vergleich eignet, hat InWIS pauschal 1,30 Euro/m² an Nebenkosten abgezogen.⁶ Im Ergebnis zeigt sich, dass die Bemessungsgrenze bei größeren Haushalten zwischen rd. 6,50 und 6,80 Euro/m² liegen, während sie bei kleineren Haushalten bzw. Wohnungen auf 7,37 Euro/m² steigt.

Tabelle 14: Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft in Bürstadt

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße in m ²	Richtwert Kosten der Unterkunft in EUR (nettokalt)	Bemessungsgrenze EUR/m ² (nettokalt)
1 Person	50	369	7,37
2 Personen	60	442	7,36
3 Personen	75	488	6,51
4 Personen	87	589	6,77

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Bürstadt, Kreis Bergstraße 2019, eigene Darstellung

Die Bemessungsgrenze der KdU in Bürstadt ermöglicht Transferleistungsempfängern prinzipiell den Zugang zu nahezu allen Wohnungen der GBG Bürstadt eG. Denn sowohl deren Durchschnittsmiete im frei finanzierten Bestand, die nach Angaben der Genossenschaft bei 5,30 Euro/m² anzusetzen ist, als auch die Bewilligungsmiete im Neubau liegt unterhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft. Die Bewilligungsmiete ist jene Miete, die bei einem geförderten Neubauvorhaben als Miete maximal angesetzt werden darf. In Bürstadt berechnet sich diese individuell aus den Bau- und Grundstückskosten und ist somit nicht genau festgelegt. Nach Auskunft der GBG Bürstadt eG, lag die Bewilligungsmiete in ihrem letzten Neubauvorhaben bei 6,25 Euro/m², was als ein ungefährender Richtwert dienen kann. Somit nimmt die GBG Bürstadt eG eine

⁶ Die Höhe der Nebenkosten ergibt sich aus folgender Veröffentlichung: Deutscher Mieterbund e.V. (2019): Betriebskostenspiegel für Deutschland.

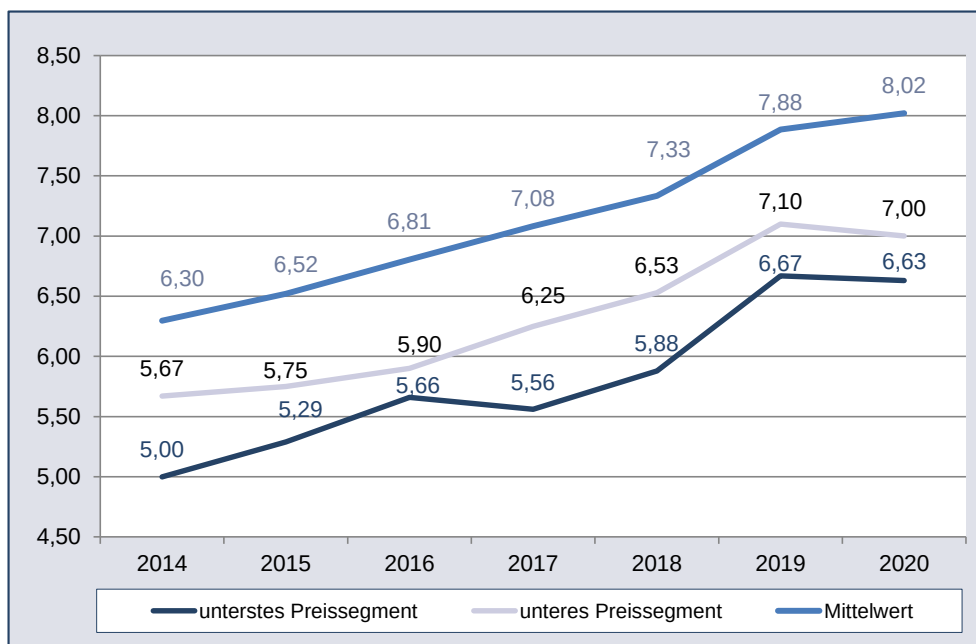
wichtige Versorgungsfunktion für einkommensschwache Bürstädter ein. Sie repräsentiert rund 10 Prozent aller Mietwohnungen in der Stadt.

Versorgungschancen am freifinanzierten Wohnungsmarkt

Zum freien Wohnungsmarkt haben Leistungsempfänger nur eingeschränkt Zugang, da die dortigen Miethöhen die Bemessungsgrenzen vielfach übersteigen. Aufschlussreich ist hierzu eine Differenzierung des Teilmarktes nach Mietpreisklassen (s. nachstehende Abbildung).

Bei Betrachtung der Entwicklung ausgewählter Preisklassen im frei finanzierten Wohnungsbestand (ohne Neubau und ohne Wohnungsangebote der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eG Bürstadt), zeigt sich bei der Wohnungsannoncenauswertung, dass die Angebotsmieten auch in den unteren Preisklassen einen Anstieg deutlich oberhalb der bundesdeutschen Teuerungsrate vollzogen haben. Diese Entwicklung spiegelt die zunehmend schwierigere Versorgungssituation im bezahlbaren Bereich am freien Markt wider. Die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft erlauben es einkommensschwachen Haushalten lediglich, sich im unteren bzw. untersten Preissegment des freien Mietwohnungsmarktes zu versorgen.

Abbildung 25: Entwicklung der Angebotsmieten in verschiedenen Preisklassen⁷



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Wohnungsannoncenauswertung mit ImmobilienScout24 für den Zeitraum 01/2014 bis 02/2020, 682 Angebote; unterstes Preissegment = 10% der günstigsten Mietangebote, unteres Preissegment = 25% der günstigsten Mietangebote, Mittelwert = arithmetisches Mittel aller Mietangebote

Laut Aussagen der befragten Wohnungsmarktexperten sind freifinanzierte preisgünstige Wohnungen privater Vermieter regional stark im Preis gestiegen. Mittlerweile besteht auch eine große Nachfrage aus angrenzenden Kommunen nach solchen Wohnungen in Bürstadt, sodass die Anzahl der Haushalte auf der Warteliste der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eG Bürstadt für freifinanzierte Wohnungen gestiegen ist. Der Nachfrage- druck ist bei der Baugenossenschaft jedoch nicht so stark spürbar wie bei privaten Vermietern, da das Auf- bringen des Genossenschaftsanteils von zurzeit 2.600 Euro für Haushalte mit geringen Einkünften eine große Hürde darstellt. Außerdem werden die Wohnungen zuerst an Bürstädter Bewohner vergeben und generell werden auch keine Wohnungen inseriert, so dass das Wohnungsangebot bei Nicht-Marktkennern eher unbe- kannt sein dürfte. Im Segment der preisgünstigen Wohnungen besteht bei der GBG Bürstadt eG ein hoher Bedarf an kleinen Wohnungen, während bei privaten Vermietern besonders mittelgroße Wohneinheiten mit

⁷ Zur Information: Unterstes Preissegment = 10% aller günstigsten Angebote; unteres Preissegment = 25% der günstigsten Angebote; Neubauobjekte (ab Baujahr 2015) sind nicht in die Analyse eingeflossen; auch die Wohnungsangebote der Gemeinnützigen Baugenos- senschaft Bürstadt eG sind nicht enthalten, da diese nicht auf ImmobilienScout24 inseriert

60 bis 90 m² Wohnfläche nachgefragt werden. Generell fehlen auch werksnahe, möblierte Kleinwohnungen für Werksemitarbeiter der Firma Furniture.

Die zentralen Ergebnisse der Wohnungsannoncenauswertung, der Expertengespräche und der Auswertung weiterer Gutachten zur Versorgungssituation einkommensschwacher Haushalte sind in der nachfolgenden Abbildung zusammengefasst:

Abbildung 26: Der Markt für preisgünstige Mietwohnungen

PREISGÜNSTIGES ANGEBOT AUßERHALB DER GBG ERHEBLICH VERKNAPPT

- Freifinanzierte preisgünstige Wohnungen privater Vermieter regional stark im Preis gestiegen
- Mittlerweile auch Nachfrage aus angrenzenden Kommunen in Bürstadt, die preisgünstige freifinanzierte Wohnungen suchen
- Warteliste der GBG eG für freifinanzierte Wohnungen gestiegen
- GBG eG stellt Angebotsdefizit bei kleinen Wohnungen fest
- WBS-Besitzer können perspektivisch bei GBG eG versorgt werden, allerdings mit Wartezeit; derzeit 65 Bewerber für 164 WE
- Nachfragedruck bei GBG eG nicht so stark spürbar wie bei privaten Vermietern: Hürde Genossenschaftsanteil, Vergabe zuerst an Bürstädter, GBG eG inseriert keine Wohnungen
- Es fehlt an bezahlbaren altengerechten, barrierearmen Wohnungen
- Wohnraumknappheit betrifft auch Schwellenhaushalte, die am freien Markt suchen



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

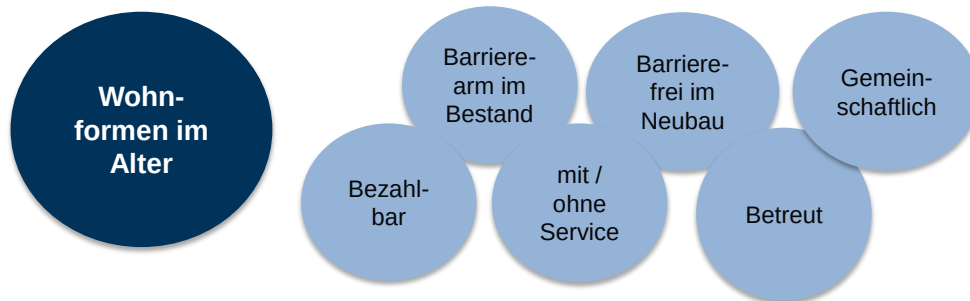
5.3. Versorgung älterer Haushalte

Das altengerechte Wohnen ist bundesweit ein Markt mit steigender Nachfrage. Die immer größer werdende Gruppe der Älteren weist dabei besondere Ansprüche an den Wohnraum auf: So kann ein barrierefreier und altengerechter Wohnraum die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis in das hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen. Altengerechter Wohnraum kann sich über das gesamte Wohnungsangebot erstrecken, von der geförderten Mietwohnung über das betreute Wohnen bis zum barrierefreien Eigenheim. Auch in Bürstadt ist der Trend einer Alterung der Gesellschaft bereits spürbar.

Das Angebot an altengerechten Wohnformen hat sich in den letzten Jahren stetig ausdifferenziert. Vollstationäre Einrichtungen („klassisches“ Pflegeheim) haben zwar für Pflegebedürftige eine wichtige Funktion, jedoch steht hier im Gegensatz zu den anderen Wohnformen nicht mehr das Wohnen, sondern vor allem die Pflege im Fokus. Barrierefreiheit oder zumindest Barrierearmut ist für den Erhalt der Selbstständigkeit bis ins hohe Alter essenziell. Dabei ist das Älter werden im Eigenheim häufig mit einem Badumbau oder dem hauptsächlichen Wohnen nur noch auf der unteren Etage verbunden. Dementsprechend werden zunehmend barrierefreie Wohnungen nach der DIN 1840 gebaut, die Vorgaben zu z. B. Wohnfläche, Treppen, Rampen, Türen und dem Badezimmer beinhaltet. Vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen Wandels und einem zunehmenden Schwund familiärer Versorgungsnetzwerke erfahren gemeinschaftliche Wohnprojekte ein verstärktes Interesse. Dabei gibt es hinsichtlich der Ausrichtung und Zusammensetzung der Projekte ganz unterschiedliche Angebote, wie z. B. Mehrgenerationenprojekte oder ambulant betreute Demenz-WGs. Auch das heimverbundene Wohnen existiert mittlerweile in vielen Städten. Angegliedert an ein Pflegeheim, leben die Bewohner hier weitestgehend eigenständig, jedoch mit der Sicherheit, dass bei Unterstützungsbedarf die Ansprechpartner und Leistungen im Pflegeheim zur Verfügung stehen.

Besonders herauszustellen sind die Angebote des betreuten Wohnens, da vor allem diese Wohnform in den vergangenen Jahren einen starken Zuwachs erfahren hat. Betreutes Wohnen (mancherorts wird es auch Service-Wohnen genannt) zeichnet sich dadurch aus, dass neben einer barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnung auch Dienstleistungsangebote zur Verfügung stehen und entweder durch eine Betreuungspauschale oder optional nach gebuchter Leistung berechnet werden. Meist ist ein 24-Stunden-Notruf sowie eine Bezugsperson / ein Ansprechpartner im Haus obligatorisch.

Abbildung 27: Wohnformen im Alter



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

In Bürstadt ist der Markt für altersgerechtes Wohnen angespannt, d.h. es herrscht ein großer Nachholbedarf. Laut Expertenaussagen besteht eine hohe Nachfrage nach altersgerechten, barrierefreien oder -armen Wohnungen. Das Angebot ist jedoch sehr knapp, da die Aktivitäten in der altengerechten Wohnraumanpassung noch zu gering sind, um den Bedarf an diesen Wohnungen zu decken - obwohl die GBG Bürstadt eG diesbezüglich sehr aktiv ist und viele Erdgeschosswohnungen ausbaut. Außerdem fördert die Genossenschaft den Wohnungstausch in ebendiese umgebauten Wohnungen.

Der Generationenwechsel im Eigenheimbestand kann durch ein attraktives altengerechtes Angebot, das einen starken Anreiz zum Wohnungswechsel für ältere Eigentümer bieten kann, spürbar befördert werden. Er hat zum Vorteil, dass durch den Wohnungswechsel nicht nur Ältere verbesserte Möglichkeiten für ein selbständiges Wohnen auch im hohen Alter erhalten. Sondern dass dadurch ein Angebot an Bestandseigenheimen entsteht, das insbesondere für Familien mit begrenzter Zahlungsfähigkeit in der Wohneigentumsbildung interessant sein dürfte.

Für den Neubau von altengerechten Wohnungen spricht neben der Bestandsanpassung ein preislicher Aspekt: Barrierefreiheit lässt sich im Bestand nachträglich kaum ohne starke Eingriffe in den Zuschnitt des Gebäudes oder die Statik umsetzen, was den Umbau kostspielig macht. Im Neubau kann das Qualitätsmerkmal Barrierefreiheit jedoch zumindest im Erdgeschoss gut umgesetzt werden und wird auch im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Hessen angestrebt.

Speziell für das betreute Wohnen gibt es aktuell in Bürstadt lange Wartelisten mit Wartezeiten von zwei bis drei Jahren. Die Nachfrage nach dieser Wohnform ist somit deutlich höher als das Angebot. Für Wohnungssuchende mit einem Wohnberechtigungsschein, also etwa Senioren in der Alterssicherung, ist sie nach Aussage eines Bürstädter Anbieters kaum zugänglich sind. Denn sie können in der Regel nicht die geforderte Kautionszahlung aufbringen und eine freie Wohnung sofort anmieten, wenn sie erst noch ihre alte Wohnung kündigen und auch hierfür noch Miete zahlen müssen. Durch eine doppelte Mietbelastung und die geforderte Kautionszahlung besteht für Einkommensschwache eine hohe Zugangsbarriere zu der Wohnform.

Neben einem größeren Angebot an altersgerechten Wohnungen ist, laut der befragten Experten, auch eine bessere Erreichbarkeit der Nahversorgungsinfrastruktur in Teilen des Stadtgebietes wünschenswert, um der älteren Bevölkerung so lange wie möglich eine selbstständige Lebensführung zu ermöglichen.

Die zentralen Ergebnisse der Wohnungsannoncenauswertung und der Expertengespräche zum Teilmarkt der altengerechten Wohnformen sind in der nachfolgenden Abbildung zusammengefasst:

Abbildung 28: Der Markt für Wohnformen im Alter

GROßER BEDARF AN ALTENGERECHTEN WOHNUNGEN

- Lange Wartelisten beim betreuten Wohnen
- Betreutes Wohnen für WBS-Empfänger kaum zugänglich (Hürde: Kautions, doppelte Mietzahlung)
- Sehr knappes Angebot an altengerechten Wohnungen
- Umfang an Wohnraumanpassung im Bestand kann Bedarf nicht decken, trotzdem GBG sehr aktiv ist
- Barrierefreiheit im Neubau nicht zu Preisen umsetzbar, die Einkommensschwächere zahlen können



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

6. Wohnbaupotenziale

Um zu beurteilen, ob in Bürstadt ausreichend Wohnbauflächen für die unterschiedlichen Wohnraumbedarfe vorhanden sind, ist zunächst eine Zusammenstellung und Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven notwendig. Die Gegenüberstellung der Reserveflächen und der prognostizierten Wohnraumbedarfe zeigt, ob die Flächenpotenziale in zeitlicher und teilmarktbezogener Hinsicht ausreichen würden, um die Bedarfe zu decken.

6.1. Überblick über die Wohnbaupotenziale

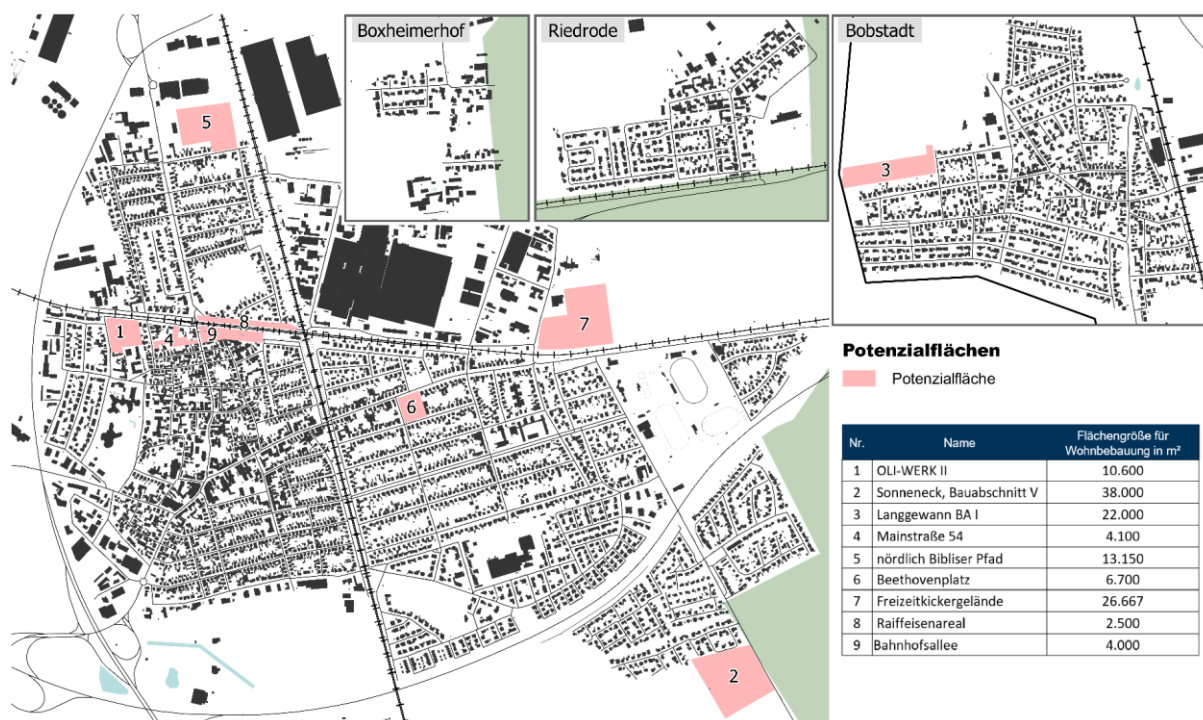
Neuer Wohnraum kann sowohl auf neuen als auch auf bestehenden Wohnbauflächen entstehen. Folgende Flächenreserven wurde hierzu in Abstimmung mit der Stadt Bürstadt berücksichtigt:

- **Potenzialflächen.** Gemeint sind Flächen, für die ein neuer BPlan besteht, die aber noch nicht (gänzlich) bebaut sind, für die noch ein neuer BPlan erstellt werden muss bzw. solche Flächen, für die (noch) keine wohnbauliche Entwicklung anvisiert ist, die jedoch als Siedlungsflächen im Regionalplan gekennzeichnet sind. Dieses Vorgehen, bereits Flächen einzubeziehen, deren Entwicklung noch gänzlich offen ist, korrespondiert mit dem langen Planungshorizont des vorliegenden Wohnraumentwicklungskonzeptes und der bis zum Jahr 2040 reichenden Wohnungsbedarfsprognose. Die Flächen wurden gemeinsam mit der Stadt Bürstadt bestimmt.
- **Baulückenpotenziale.** Hierzu wurde eine gutachterliche Sichtung von Baulückenverdachtsflächen mittels Luftbildauswertung auf Basis des Geodatenportals des Kreises Bergstraße durchgeführt. Im Ergebnis stehen grobe Schätzwerte, die in die Potenzialberechnung einfließen.
- **Potenziale für Hinterlandbebauung und Arrondierung** bzw. Abrundung bestehender Siedlungsränder durch Bebauung. Auch hier erfolgte eine Luftbildauswertung. Eine verlässliche Quantifizierung und Verortung sind jedoch erst durch eine vertiefende Analyse möglich, die nicht Gegenstand des vorliegenden Konzeptes war.
- **Ausbau im Gebäudebestand** durch einerseits Dachgeschossausbau und Aufstockung von Gebäuden sowie andererseits durch Abriss von Bestandsgebäuden mit anschließendem Ersatzneubau. Auch im Falle des **Abrisses und Neubaus** gilt, dass damit entstehende Ausbaupotenziale erst durch eine vertiefende Analyse (von Bauakten) kalkulierbar sind, der Vollständigkeit halber aber hier aufgeführt werden. Der Ausbau im Gebäudebestand wird in der amtlichen Baustatistik erfasst.

Darüber hinaus kann auch die Aktivierung bestehender Leerstände ergänzend zu der Bereitstellung von Flächenreserven zur Deckung von Wohnraumbedarfen beitragen. Daher sei an dieser Stelle folgende Komponente aufgeführt:

- **Aktivierung bestehender Wohnungsleerstände.** Über den Umfang von Leerständen bestehen für Bürstadt nur veraltete Zahlen aus dem Zensus 2011. Für aktuellere Einschätzungen wurden Expertengespräche und Erfahrungen anderer Kommunen in der Region in der Leerstandsaktivierung einbezogen.

Die nachfolgende Karte zeigt die in Bürstadt bestehenden insgesamt neun Wohnbaupotenzialflächen, die einen Umfang von 12,8 ha aufweisen (Stand Nov. 2021). Ihre Einbeziehung erfolgt unabhängig von ihrer Realisierungswahrscheinlichkeit oder ihrem derzeitigen Planungsstand, sondern nach der Maßgabe, planungsrechtlich möglichen Flächenreserven mit einer Bebaubarkeit bis zum Jahr 2040 einzubeziehen.

Abbildung 29: Wohnbaupotenzialflächen in Bürstadt


Quelle: InWIS 2021, Karten- & Datengrundlagen: OpenStreetMap, DLKM + Basis-DLM, VG250, Stadt Bürstadt, eigene Darstellung

6.2. Bilanzierung der Wohnbaupotenziale

In die Bilanzierung der Wohnbaupotenziale fließen sowohl die bestehenden Flächenreserven als auch die durch Leerstandsaktivierung mobilisierbaren Wohnungsreserven ein.

6.2.1 Wohnbauflächenreserven

Bei der Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven werden die Flächenreserven zusammengetragen, um sie anschließend mit Kennwerten zur Ermittlung der Bebauungspotenziale zu verknüpfen und die Summe der auf den Flächen realisierbaren Wohnungen in den zentralen Marktsegmenten zu berechnen.

Potenzialflächen

Die insgesamt neun Potenzialflächen umfassen zum Stand Nov. 2021 eine Fläche von insgesamt knapp 12,8 ha. Bei der Fläche 1 OLI-Werk II ist die Fläche von Temo-Plast enthalten. Sie kommt jedoch nur dann zum Tragen, wenn die gewerbliche Nutzung aufgegeben wird.

Der Realisierungshorizont der verschiedenen Potenzialflächen schwankt von „Abverkauf in 2021“ bis zur langfristigen Reserve. Die Berechnung möglicher Wohneinheiten basiert auf Bebauungsplänen und – falls nicht vorliegend – plausiblen Annahmen zu einer denkbaren Bebauung in den Segmenten Ein- und Zweifamilienhäuser (kurz: EFH) und Mehrfamilienhäuser (kurz: MFH), sowie einer Umrechnung der jeweiligen Flächengröße in rechnerisch mögliche Wohneinheiten unter Zuhilfenahme von ortsspezifischen, mit der Stadt Bürstadt abgestimmten Grundstücksgrößen (z.B. 500 m² für freistehende Eigenheime, 333 m² für verdichtete Eigenheimformen).

Im Ergebnis bieten die neun Potenzialflächen Raum für die Errichtung von rd. 560 Wohnungen, verteilt auf knapp 200 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und gut 360 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die kurzfristigen Flächenreserven liegen mit knapp 350 Wohnungen höher als die mittel- bis langfristigen mit fast 220 Wohnungen. Zahlreiche der Flächen befindet sich im kommunalen Besitz oder dem der BGE GmbH; vier Flächen sind ausschließlich oder zum Teil in privater Hand.

Tabelle 15: Übersicht der Wohnbaupotenzialflächen

Nr.	Name	Flächengröße für Wohnbebauung in m²	denkbare Bebauung	Rechnerisch mögliche Wohneinheiten			Realisierungshorizont
				EFH	MFH	insgesamt	
1	OLI-WERK II	10.600	EFH und MFH	14	126	140	kurz-/mittelfristig
2	Sonneneck, Bauabschnitt V	38.000	EFH	68	0	68	Abverkauf 2021
3	Langgewann BA I	22.000	EFH	42	0	42	Abverkauf 2021
4	Mainstraße 54	4.100	EFH und MFH	2	21	23	kurz-/mittelfristig
5	nördlich Bibliser Pfad	13.150	EFH und MFH	25	40	65	mittelfristig
6	Beethovenplatz	6.700	EFH und MFH	5	25	30	mittelfristig
7	Freizeitkickergelände	26.667	EFH und MFH	40	80	120	langfristig
8	Raiffeisenareal	2.500	MFH	0	45	45	kurz-/mittelfristig
9	Bahnhofsallee	4.000	MFH	0	30	30	kurz-/mittelfristig
			Kurzfristig:	126	222	348	
			Mittel- bis langfristig:	70	145	215	
		127.717	Insgesamt:	196	367	563	

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Bürstadt, eigene Berechnung

Baulückenpotenziale

Baulücken sind im Rahmen dieser Analyse als „unbebautes Grundstück an vorhandener Straße im Innenbereich“ zu verstehen. Eine Erhebung im Sept. 2020 ergab insgesamt 74 Baulückenverdachtsflächen. Unabhängig von einer Validierung der identifizierten Flächen ist zu berücksichtigen, dass viele der Flächen nicht mobilisierbar sind, weil sie von ihren Eigentümern zum Beispiel als Kapitalanlage betrachtet, für die Kinder vorgehalten oder als erweiterte Gartenfläche genutzt werden. Die Regionalplanung Südhessen geht in ihrem Berechnungsansatz für Wohnbauflächen davon aus, dass nur jede dritte Baulücke auch tatsächlich aktivierbar ist. Diesem Ansatz folgt auch InWIS. Demnach bieten die aktivierbaren Baulücken Platz für 25 Wohngebäude mit insgesamt rd. 40 bis 50 Wohnungen.

Tabelle 16: Baulückenverdachtsflächen

Teilgebiet	Anzahl Baulücken
Stadtteil Riedrode	11
Westliche Kernstadt	7
Östliche Kernstadt	27
Nördliche Kernstadt	10
Stadtteil Bobstadt	19
Insgesamt	74

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Luftbildauswertung Stand 10/2020, eigene Darstellung

Abbildung 30: Beispiele für Nachverdichtung im Bestand – Baulücken, Hinterlandbebauung, Arrondierung


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Luftbilddauswertung auf Basis von VertiGIS WebOffice Bürger-GIS Kreis Bergstraße, Dez. 2020

Potenziale für Hinterlandbebauung und Arrondierung

Neben den Baulücken existieren in Bürstadt zudem Flächenpotenziale für die Hinterlandbebauung. Es gibt bereits zahlreiche Beispiele, etwa in der Kettelerstraße oder in der Straße Am Bildstock, die sich durch sehr tiefe und größere Grundstücke auszeichnen, in denen neben dem Vordergebäude ein weiteres Wohnhaus im hinteren Bereich des Grundstücks errichtet wurde. InWIS hat diese Flächenpotenziale im Sept. 2020 mittels Luftbilddauswertung einer ersten Sichtung unterzogen und auf diesem Weg rd. 142 Grundstücke mit noch ungeprüften Potenzialen identifiziert. Ob diese Grundstücke tatsächlich bebaubar sind und welche Wohnraumpotenziale damit verbunden wären, ist ohne eine individuelle Prüfung nicht abschätzbar. Denn ihre Aktivierung ist als noch schwieriger einzuschätzen als bei Baulücken, bei denen anzunehmen ist, dass ggf. jede dritte Fläche mobilisierbar ist.

Darüber hinaus hat InWIS über die Luftbildrecherche auch ungeprüfte Flächenpotenziale für eine Arrondierung bestehender Siedlungen identifiziert, etwa im Bereich von Riedrode und Bobstadt.

Tabelle 17: Ungeprüfte Flächenpotenziale für Hinterlandbebauung und Arrondierung

Teilgebiet	Anzahl Grundstücke*
Stadtteil Riedrode	6
Westliche Kernstadt	11
Östliche Kernstadt	61
Nördliche Kernstadt	14
Stadtteil Bobstadt	19
Hinterlandbebauung	111
Arrondierungen Riedrode	16
Arrondierungen Bobstadt	15
Nachverdichtung insg.:	142

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Desktoprecherche Stand Sept. 2020, eigene Darstellung; * Anzahl der Grundstücke ergibt sich entweder über Parzellenanzahl oder über rechnerische Aufteilung der Gesamtfläche

Diverse Hemmnisse erschweren erfahrungsgemäß die Aktivierung von Grundstücken für die Hinterlandbebauung oder Arrondierung, die aus der Eigentümerstruktur und der umbauten Umgebung herrühren:

- geringes Interesse, Hinterland für „Nicht-Familienmitglieder“ abzutreten
- fehlende Erschließung
- fehlende Einigungs-/Verkaufsbereitschaft mehrerer Eigentümer für größere Vorhaben
- Widerstände gegen Verdichtung und ihre negativen Auswirkungen
- zersplitterte Eigentümerstruktur

Ausbau im Gebäudebestand und Abriss & Neubau

Neben der Bebauung von Baulücken, der Hinterlandbebauung und der Arrondierung vollziehen sich nahezu unbemerkt weitere Prozesse im Wohnungsbestand, die die Zahl der Wohnungen erhöhen können, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Hierzu zählen der Bestandsausbau sowie der Abriss mit anschließendem Ersatzwohnungsbau. Letzterer ist auch in Bürstadt in älteren Siedlungsgebieten zu sehen, wenn zwischen einer Reihe älterer Wohnhäuser ein modernes, neu errichtetes Wohngebäude sichtbar wird. Vorausgegangen ist in der Regel ein Eigentümerwechsel in Verbindung mit dem Abriss des älteren Gebäudes und einem Ersatzneubau an derselben Stelle. Dieser bietet nicht nur ein neues Erscheinungsbild mit modernen Architekturelementen. Der Neubau umfasst auch häufig eine größere Grund- oder Wohnfläche oder ein vollwertig ausgebautes Dachgeschoss – er erweitert in der Regel das Wohnflächenangebot. Der Prozess von Abriss und Neubau ist in keiner Kommune statistisch erfasst, somit nicht für Bürstadt quantifizierbar.

Der Bestandsausbau umfasst die Wohnungsteilung, den Dachgeschossausbau, die Aufstockung von Gebäuden um eine weitere Etage sowie den An- und Ausbau von Nebengebäuden. Durch den Bestandsausbau werden laut amtlicher Statistik in Bürstadt pro Jahr durchschnittlich vier Wohnungen neu geschaffen. Allerdings stehen dem Bestandsausbau zugleich gegenläufige Prozesse der Zusammenlegung von Wohnungen und der Umwidmung von Wohn- in Büroraum gegenüber. Sie werden in keiner Kommune statistisch erfasst und können daher nicht quantifiziert werden.

In Anbetracht der unzureichenden Quantifizierbarkeit der dargestellten Veränderungsprozesse im Wohnungsbestand erscheint es uns geboten, sie zwar zur Kenntnis zu nehmen, aber von einer weiteren Berücksichtigung bei der Bilanzierung von Ausbaureserven im Wohnungsbestand abzusehen.

6.2.2 Wohnungsleerstandsreserven

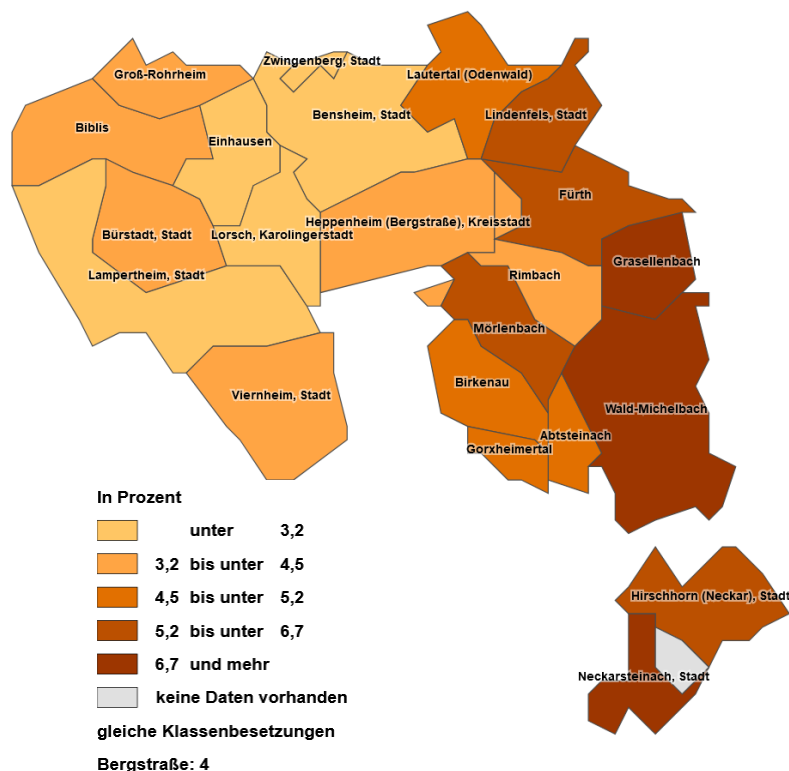
Die Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 hatte für Bürstadt eine Wohnungsleerstandsquote von 3,9% ausgewiesen, die sich im Kreis- wie auch Landesdurchschnitt bewegte. Der Leerstand definierte sich damals als Leerstand „ab dem ersten Tag“. Kurzzeitiger Leerstand, der zwischen zwei Mieterwechseln entstehen kann, wurde ebenso dazu gezählt wie ein Leerstand von längerer Dauer, der modernisierungsbedingt oder aufgrund unzureichender Vermietbarkeit der Wohnung auftreten kann. Neuere, flächendeckende Daten zum Leerstand existieren nicht; der neue Zensus ist pandemiebedingt auf das Jahr 2022 verschoben worden. Allerdings liegt aus dem „ISEK Stadt Bürstadt – Östliche Kernstadt (2019)“ für die östliche Kernstadt eine Einschätzung zum Leerstand vor, die nach äußerer Inaugenscheinnahme der Gutachter erfolgte und die mit rd. 1,5 Prozent aller Wohnungen in dem Ortsteil als gering eingestuft wurde.

Dieser Befund korrespondiert mit Wohnungsmarktentwicklung seit der letzten Zensus-Zählung. Seit dem Jahr 2011 ist die Einwohnerzahl Bürstadts um rd. 700 Personen und die Wohnungsnachfrage deutlich angewachsen, zuvor bestehende Wohnungsreserven infolge von Wohnungsleerstand sind abgeschmolzen. Diese Entwicklung ist bundesweit in allen Wachstumsregionen zu beobachten. Sie wird auch von den befragten Wohnungsmarktexperten aus Bürstadt bestätigt. Ihrer Ansicht nach ist dem Thema des Leerstands keine Mengen- oder Problemrelevanz beizumessen; bei einem angemessenen Preis könne in Bürstadt vielmehr jeder Wohnraum vermietet oder verkauft werden. Diese Einschätzung ist auch aus gutachterlicher Sicht nicht von der Hand zu weisen.

Allerdings gibt es Eigentümer, die ihre Wohnung auch dann nicht vermieten, wenn sie eine auskömmliche Miethöhe erzielen können. Die mit der Leerstandsaktivierung befassten Modellprojekte in Bensheim, Viernheim, Lorsch oder Lampertheim verdeutlichen, dass es Eigentümer gibt, die zum Beispiel aufgrund schlechter Erfahrungen mit Mietrückständen und Räumungsklagen ihre Wohnung nicht wieder vermieten, aber wieder neues Vertrauen fassen, wenn die Kommune als Mieter auftritt und für eine Garantie für die Übernahme von Mietzahlungen und Mietschäden übernimmt. In Viernheim sind mit der Aktion „Vermiete doch an die Stadt“ innerhalb von rd. vier Jahren 61 leerstehende oder untergenutzte Wohnungen an neue Mieter untervermietet worden.⁸ Das Beispiel zeigt, dass es auch in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes mobilisierbaren Leerstand gibt, wobei die dafür notwendigen Rahmenbedingungen sehr passgenau sein müssen und einiges an Aufwand erfordern.

Für Bürstadt bleibt im Ergebnis festzuhalten, dass zwar die vor vielen Jahren vorhandenen Leerstandsreserven aller Wahrscheinlichkeit stark zurückgegangen sind, aber dennoch – nahezu unsichtbar - ähnlich wie in Viernheim eine gewisse Leerwohnungsreserve im Bestand vorhanden ist. Während das Potenzial vorhanden, aber aufwändig in der Aktivierung ist, ist eine Quantifizierung jedoch aus gutachterlicher Sicht nicht zuverlässig möglich.

Abbildung 31: Wohnungsleerstandsquote Zensus 2011



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, GeoBasis-DE, Zensus 2011

⁸ Stadt Viernheim (2021): Aktion „Vermiete doch an die Stadt“. Abgerufen unter: <https://www.viernheim.de/artikel/detail/News/aktion-vermiete-doch-an-die-stadt.html>

6.2.3 Zusammenfassung der Wohnbaupotenziale

Die nachfolgende Abbildung zeigt die in Bürstadt bestehenden Wohnbaupotenziale und ihre gutachterliche Bewertung bzw. Quantifizierung in einer Übersicht.

Abbildung 32: Übersicht der Wohnbaupotenziale

POTENZIALFLÄCHEN	– Rd. 563 WE - dar. 196 WE in Eigenheimen - dar. 367 WE in Mehrfamilienhäusern
BAULÜCKEN	– Rd. 40-50 WE, vorzugsweise in Ein-/Zweifamilienhäusern; Überprüfung notwendig. Aktivierungshemmnisse beachten
NACHVERDICHTUNG / ARRONDIERUNG	– Potenziale vorhanden, aber erhebliche Aktivierungshemmnisse zu vermuten; verlässliche Quantifizierung erst durch vertiefende Analyse möglich; Stadt Bürstadt z.B. bei Bahnhofsallee tätig
BESTANDSAUSBAU / ABRIS-NEUBAU	– Pro Jahr 4 WE durch Ausbau im Bestand realisiert – Potenziale durch Abriss/Neubau erst durch vertiefende Analyse kalkulierbar
AKTIVIERUNG LEERSTÄNDE	– Leerstände in MFH vielfach abgeschmolzen, in ZFH nicht sichtbar – Marktexperten messen derzeitigem Leerstand keine Mengen- und Problemrelevanz bei – Potenzial für Aktivierung vorhanden, aber aufwändig

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Im Hinblick auf eine einigermaßen zuverlässige Quantifizierung können zwei wichtige Wohnbaupotenziale herangezogen werden:

- Die Potenzialflächen mit einem möglichen Volumen von ca. 563 Wohnungen sowie
- die Baulücken mit einem Bebauungspotenzial von ca. 50 Wohnungen.

In einem weiteren Schritt wurde unterschieden, welche Art von Wohnungen gemäß der ggf. schon vorhandenen Planungen für die Flächen oder in Anbetracht der umgebenden Bebauung auf den Potenzialflächen und Baulücken voraussichtlich errichtet werden könnten. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Demnach können die Flächen zu rd. 60% dem Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern (377 WE) und zu fast 40% dem Eigenheimbau (236 WE) dienen, vorausgesetzt, 1/3 des Baulückenpotenzials und alle Potenzialflächen werden mobilisiert.

Tabelle 18: Kalkulation der Wohnbaupotenziale

	WE in MFH	WE in EZFH	WE gesamt
Wohnbaupotenziale	377	236	613
- dar. Potenzialflächen	367	196	563
- dar. Baulücken	Ca. 10	Ca. 40	Ca. 50

Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnungen

In den nachfolgenden Kapiteln des vorliegenden Wohnraumentwicklungskonzeptes wird es um die Frage gehen, ob die vorhandenen Wohnbaureserven ausreichen werden, um die erkannten und prognostizierten Wohnraumbedarfe zu decken. Die überaus große Nachfrage nach Baugrundstücken in Bürstadt, die sich in den derzeitigen Grundstücksverkäufen durch die BGE mbH zeigte, verweist bereits darauf, dass auch in

Zukunft neue Baugebiete notwendig sein werden und der vorhandene Wohnraum nicht ausreichend wird, alle Wohnungssuchenden mit adäquatem Wohnraum zu versorgen.

Aber auch der Innenentwicklung kommt bei der Wohnraumversorgung eine besondere Rolle zu, wenngleich sie in der täglichen Praxis weitaus langwieriger und zeitaufwändiger erscheint als die Ausweisung von Baugebieten. Die Hinterlandbebauung, die Bebauung von Baulücken, der Abriss und Ersatzneubau und der Bestands- und -ausbau gehören dazu und werden in der Fachliteratur unter dem Stichwort „Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen“ zusammengefasst.

Die Stadt Bürstadt ist in dem Handlungsfeld der Nachverdichtung bereits seit vielen Jahren aktiv. Sie erstellt Bebauungspläne für Siedlungsbereiche, in denen sich eine Hinterlandbebauung anbietet und unterstützt die Interessen der dortigen Eigentümer, ihre Grundstücke besser auszunutzen. Zugleich fördert sie damit eine bessere Ausnutzung der bestehenden Siedlungsstrukturen und wirkt der Inanspruchnahme von Freiflächen für Wohnsiedlungszwecke entgegen. In dieselbe Richtung wirkt die Stadt Bürstadt mit ihrer Entwicklungsplanung auf der Fläche Bahnhofsallee (vgl. Flächensteckbrief „Bahnhofsallee“ im Kap. 6.4). Es handelt sich hierbei um eine ca. 4.000 m² große Fläche mit Bestands- und Gewerbegebäuden, die teilweise nicht mehr oder mindergenutzt werden. Eine Neuordnung der Grundstücke und Nutzungen in Verbindung mit einer Überplanung nicht mehr genutzter Grundstücksflächen bietet Chancen, an dieser Stelle Flächen für eine moderne Wohnbebauung bereitzustellen. Auch in der Mainstraße 54 (vgl. Flächensteckbrief „Mainstraße 54“, ebd.) zeichnet sich eine ähnliche Entwicklung ab, die Potenziale für neu errichteten Wohnraum und eine verbesserte Grundstücksausnutzung schafft.

6.3. Qualitative Bewertung der Potenzialflächen

Nachdem in den vorherigen Kapiteln die Frage nach dem Mengengerüst der neu zu schaffenden Wohnungen auf vorhandenen Flächenpotenzialen im Vordergrund stand, geht es in den folgenden Kapiteln um die Frage, für welche Zielgruppen des Wohnungsmarktes und für welche Wohnformen die Flächen am ehesten geeignet sind. Kenntnisse hierzu erhöhen die Chance, die Flächen in optimaler Weise zum Nutzen der Wohnraumversorgung und der gemeindlichen Entwicklung einzusetzen.

Der Frage nach den Qualitäts- und Eignungsmerkmalen der Potenzialflächen hat sich InWIS mit unterschiedlichen Bewertungsverfahren genähert, in deren Verlauf die Informationen und fachlichen Einschätzungen zu den Flächen immer stärker verdichtet werden. Im Fokus stehen die bereits im Kap. 6.1 vorgestellten neun Potenzialflächen.

6.3.1 Zielgruppenspezifische Lagebewertung der Potenzialflächen

Die integrierte Erreichbarkeitsanalyse gibt Aufschluss darüber, für welche Zielgruppen des Wohnungsmarktes ein Teilgebiet, ein Quartier oder eine Wohnbaufläche besonders geeignet ist. Sie geht von der wissenschaftlich basierten Erkenntnis aus, dass die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen ein relevanter Faktor bei der Wohnstandortentscheidung von Wohnungssuchenden ist und die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Nahversorgung, schulisches Angebot oder medizinische Angebote je nach Lebenssituation und Haushaltsstruktur unterschiedlich stark bei der Wohnraumsuche gewichtet wird.

Die integrierte Erreichbarkeitsanalyse ist ein probates Instrument zur Bewertung von Lagequalitäten für die verschiedenen Zielgruppen des Wohnungsmarktes. Sie analysiert kleinräumige Lagequalitäten für verschiedene Zielgruppen unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit der wichtigsten Infrastruktureinrichtungen:

- Nahversorgungsstandorte
- Grundschulen

- Kindertageseinrichtungen
- ÖPNV-Haltestellen sowie die Erreichbarkeit der Bürstädter Bahnhöfe
- Medizinische Grundversorgung durch Hausärzte und Apotheken

Die Ergebnisse der Lagebewertung fließen in die Bewertung jeder einzelnen Potenzialfläche als eigenständige Bewertungskategorie ein.

Standortanforderungen der Zielgruppen

Die o.g. Infrastrukturangebote wurden von InWIS mittels Desktop-Recherche identifiziert und auf dem Stadtplan verortet. Für die ÖPNV-Haltestellen war der Verkehrsverbund Rhein-Neckar die maßgebliche Informationsquelle. Das Ergebnis der Recherche wurde mit der Stadt Bürstadt abgestimmt und ein bereits in 2021 in der Planung befindlicher Standort für eine Kindertagesstätte auf dem Gelände des Bildungs- und Sportcampus mit aufgenommen.

Für jede Zielgruppe erfolgt die Analyse eines spezifischen Versorgungsangebots mit unterschiedlichen Zielwerten für eine hinreichende Erreichbarkeit, die auf Empfehlungen aus wissenschaftlicher Literatur und gesetzlichen Rahmenbedingungen beruhen. Die Untersuchung wurde für die Zielgruppen „Haushalte mit Kindern“, „Kinderlose Alleinstehende und Paare“ sowie „Seniorenhaushalte“ durchgeführt. Für die Berechnung der Erreichbarkeit werden Wege-Entfernungen zugrunde gelegt.

Für Haushalte mit Kindern spielt die Nähe zu Kindergärten und Grundschulen eine zentrale Rolle. Eine gute ÖPNV-Anbindung ist insbesondere für die eigenständige Mobilität der Kinder und Jugendlichen von großer Bedeutung. In familienfreundlichen Lagen ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs fußläufig gesichert.

Für die Zielgruppe „Kinderlose Alleinstehende und Paare“ spielt die Erreichbarkeit von kinderbezogenen Standorten keine Rolle. Für diese Haushalte, häufig Singles oder junge Paare, ist in erster Linie die Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs sowie für Pendler der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln in fußläufiger Entfernung von Bedeutung. Für die Berufspendler wurde auch die Erreichbarkeit der drei Bürstädter Bahnhöfe bewertet.

Für seniorengerechte Wohnungsangebote spielt die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie einer medizinischen Grundversorgung durch Hausärzte und Apotheken eine wichtige Rolle. Grundsätzlich nimmt die Mobilitätseinschränkung im Alter zu, sodass für alltägliche Erledigungen nur noch kürzere Entfernungen bewältigt werden können.

Tabelle 19: Standortanforderungen der Haushaltstypen

Standortanforderungen	Haushalte mit Kind		Singles / Paare		Senioren	
	optimal	ausreichend	optimal	ausreichend	optimal	ausreichend
Nahversorgung	unter 500 m	unter 750 m	unter 500 m	unter 750 m	unter 250	unter 500 m
ÖPNV (Bushaltestellen)	unter 500 m	unter 750 m	unter 500 m	unter 750 m	unter 250	unter 500 m
Grundschule	unter 750 m	unter 1000 m		-		-
Kindergarten	unter 500 m	unter 750 m		-		-
Apotheke					unter 500 m	unter 750 m
Hausärzte		-		-	unter 500 m	unter 750 m

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: InWIS auf Basis der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen: Neubau Stadtquartiere. DGNB Handbuch für nachhaltiges Bauen

Lagekategorien

In der Gesamtbetrachtung der einzelnen Erreichbarkeitswerte ergeben sich Kategorien der Erreichbarkeit bzw. abgestufte Lagequalitäten für die jeweiligen Zielgruppen:

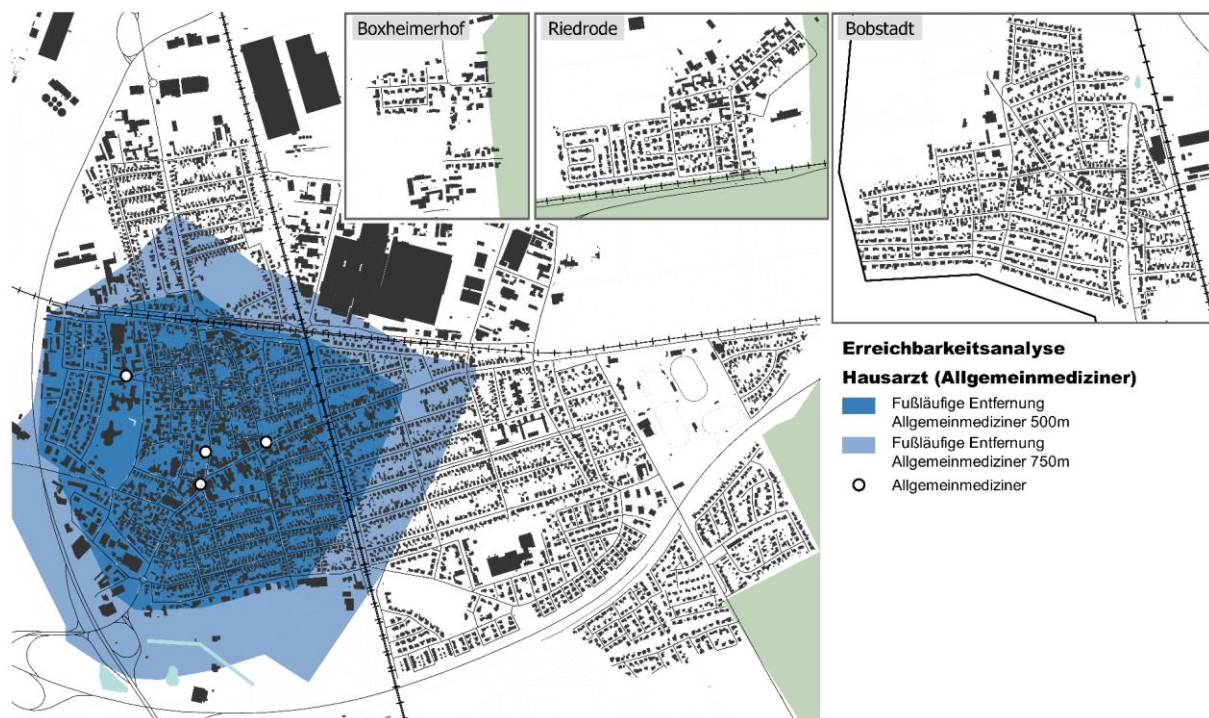
- A-Lage: Alle Infrastrukturangebote befinden sich in optimaler Entfernung; das bedeutet, alle für eine Zielgruppe herangezogenen Kriterien liegen innerhalb des geringeren Entfernungsradius.
- B-Lage: Alle Versorgungsangebote sind in mindestens hinreichender Entfernung fußläufig erreichbar. Alle für eine Zielgruppe herangezogenen Kriterien liegen mindestens innerhalb des weiträumigeren Entfernungsradius.
- C-Lage: Mindestens die Hälfte der für die jeweilige Zielgruppe betrachteten Versorgungsangebote ist in hinreichender Entfernung fußläufig erreichbar.
- Außenbereich bzw. unversorgte Bereiche: Bereiche, in denen weniger als die Hälfte der für die jeweilige Zielgruppe betrachteten Versorgungsangebote in hinreichender Entfernung erreichbar ist, fallen in keine Kategorie und gelten im Ergebnis dieser Analyse als unversorgt.

Ergebnisse der Erreichbarkeitsanalyse

Die Ergebnisse der Erreichbarkeitsanalyse werden im Folgenden in verschiedenen Karten dargestellt. Dabei sei darauf hingewiesen, dass die Potenzialfläche „Bahnhofsallee“ erst im Nachgang zu der Erreichbarkeitsanalyse aufgenommen wurde und in den Karten nicht abgebildet ist. In der abschließenden Interpretation dieses Bausteins ist sie jedoch enthalten.

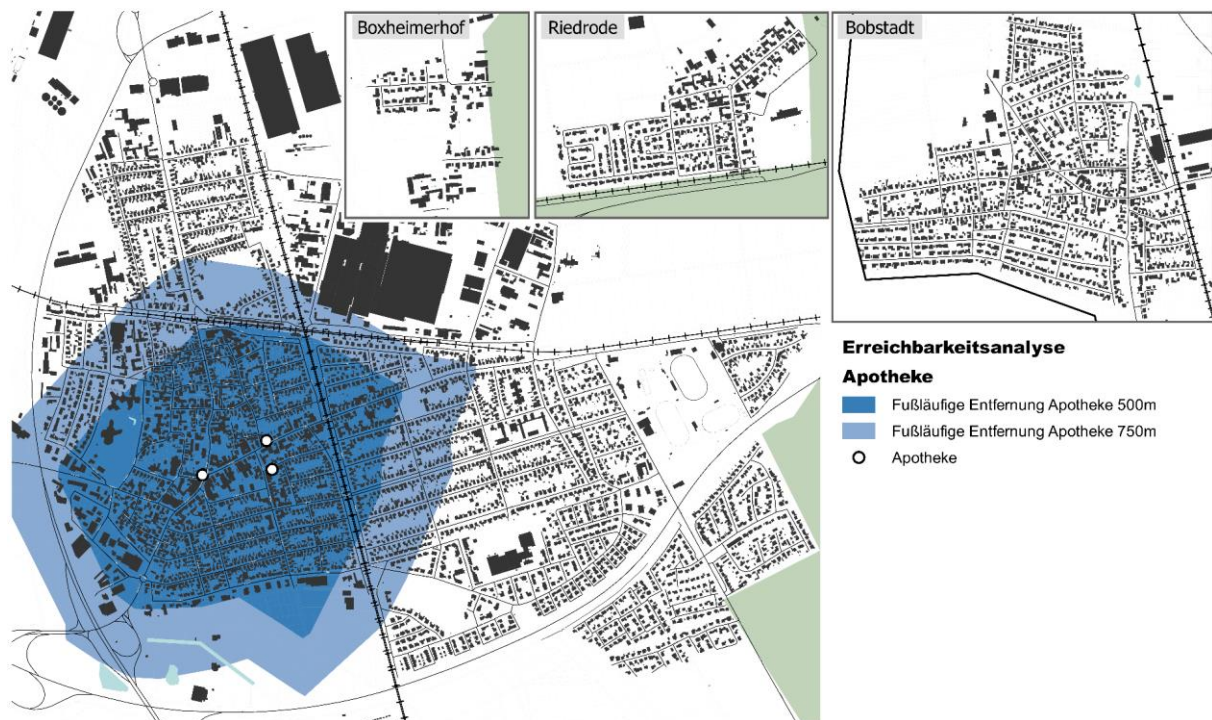
Bei der medizinischen Versorgung mit Hausärzten und Apotheken lässt sich ein Schwerpunkt in der westlichen Kernstadt erkennen. Hier sind mehrere Angebote in fußläufiger Entfernung erreichbar. Teile der nördlichen und östlichen Kernstadt sowie die Siedlungsbereiche Boxheimerhof, Riedrode und Bobstadt sind jedoch unversorgt.

Abbildung 33: Erreichbarkeitsanalyse Hausarzt (Allgemeinmediziner)



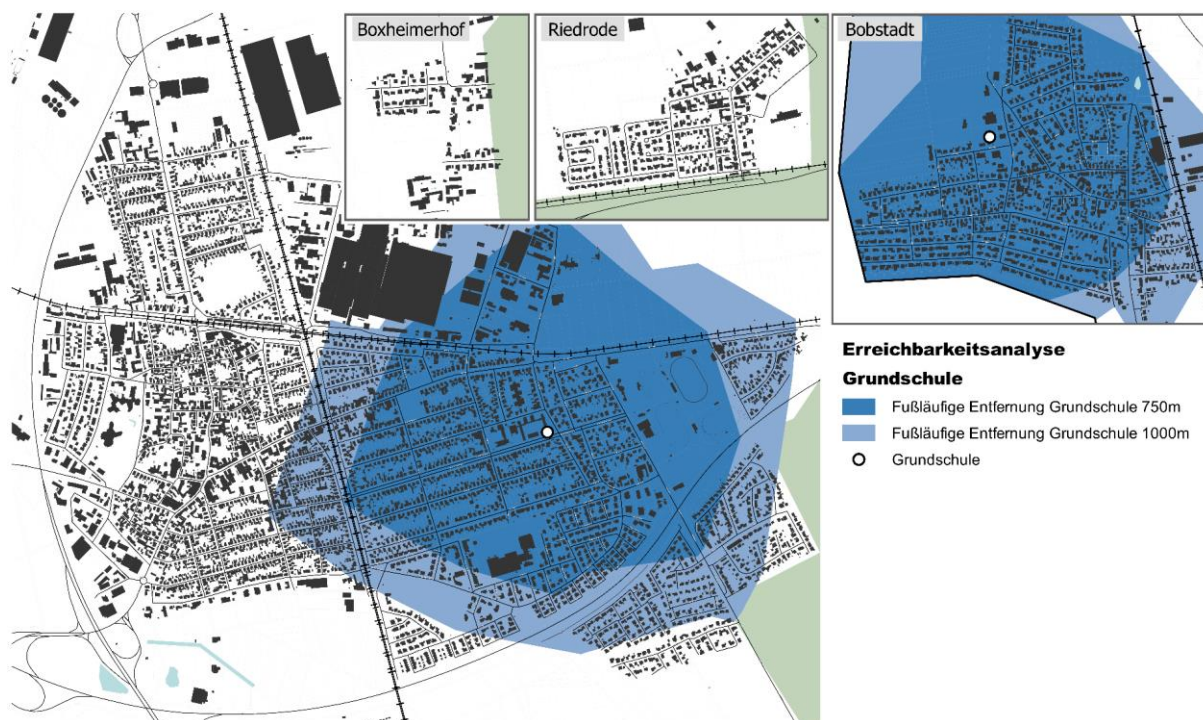
Quelle: InWIS 2021, Karten- & Datengrundlagen: OpenStreetMap, DLKM + Basis-DLM, VG250, Stadt Bürstadt, VRN, eigene Darstellung

Abbildung 34: Erreichbarkeitsanalyse Apotheke

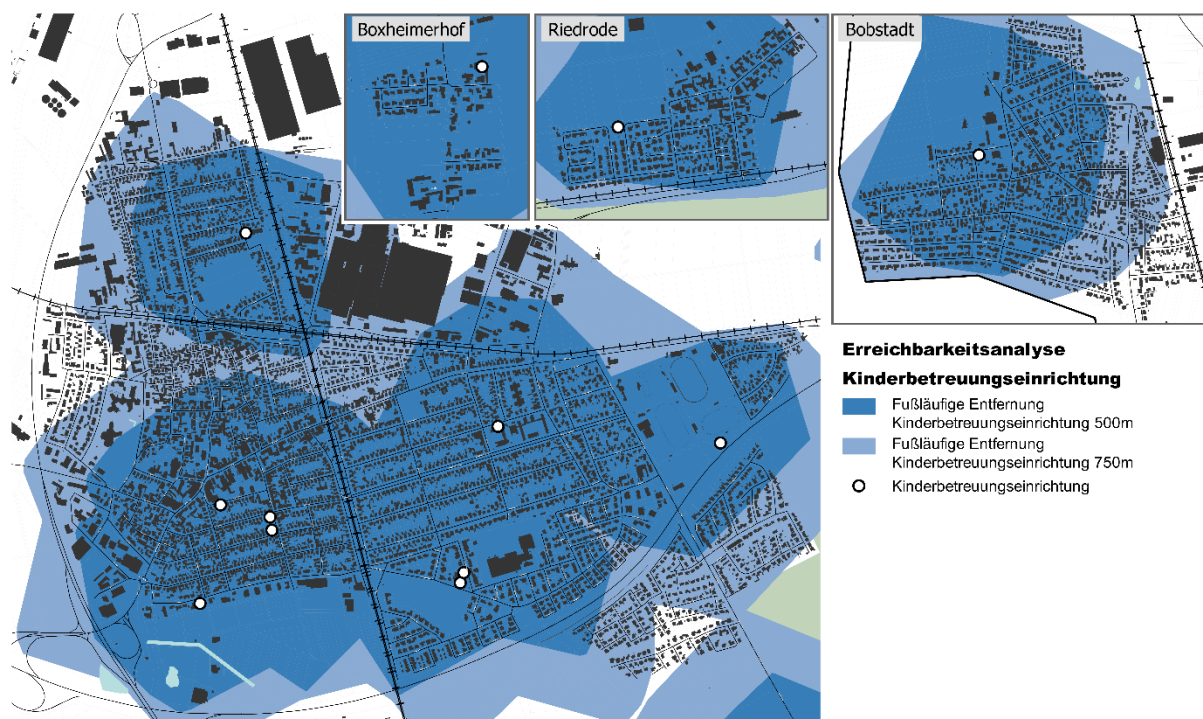


Quelle: InWIS 2021, Karten- & Datengrundlage: OpenStreetMap, DLKM + Basis-DLM, VG250, Stadt Bürstadt, VRN, eigene Darstellung

Bei der Erreichbarkeit familienorientierter Infrastruktur wie Grundschulen und Kitas zeigt sich ein differenziertes Bild. Grundschulen sind in der östlichen Kernstadt und in Bobstadt vorzufinden, wodurch diese Bereiche eine gute Versorgung erfahren. Die nördliche und westliche Kernstadt sowie die Siedlungsbereiche Boxheimerhof und Riedrode sind hingegen unterversorgt. Bei Kinderbetreuungseinrichtungen zeigt sich ein anderes Bild: Alle Teilgebiete Bürstadts verfügen über entsprechende Angebote, sodass nahezu im gesamten Stadtgebiet eine gute Versorgung gewährleistet ist.

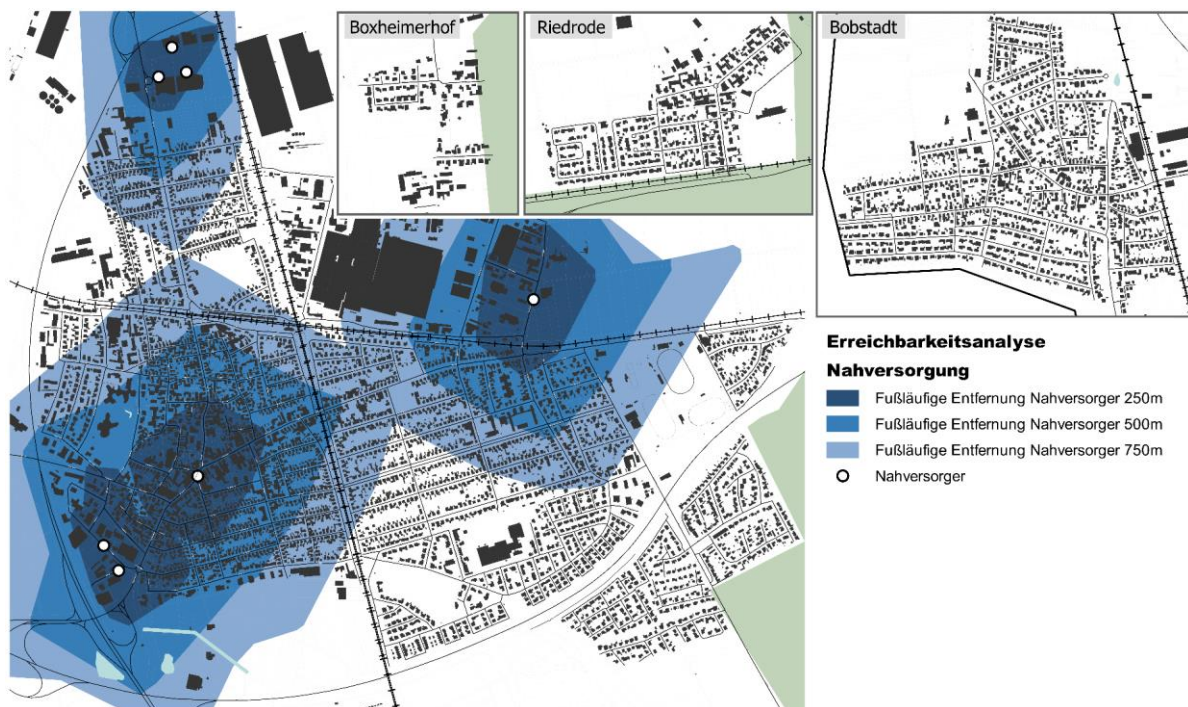
Abbildung 35: Erreichbarkeitsanalyse Grundschule


Quelle: InWIS 2021, Karten- & Datengrundlagen: OpenStreetMap, DLKM + Basis-DLM, VG250, Stadt Bürstadt, VRN, eigene Darstellung

Abbildung 36: Erreichbarkeitsanalyse Kinderbetreuungseinrichtung


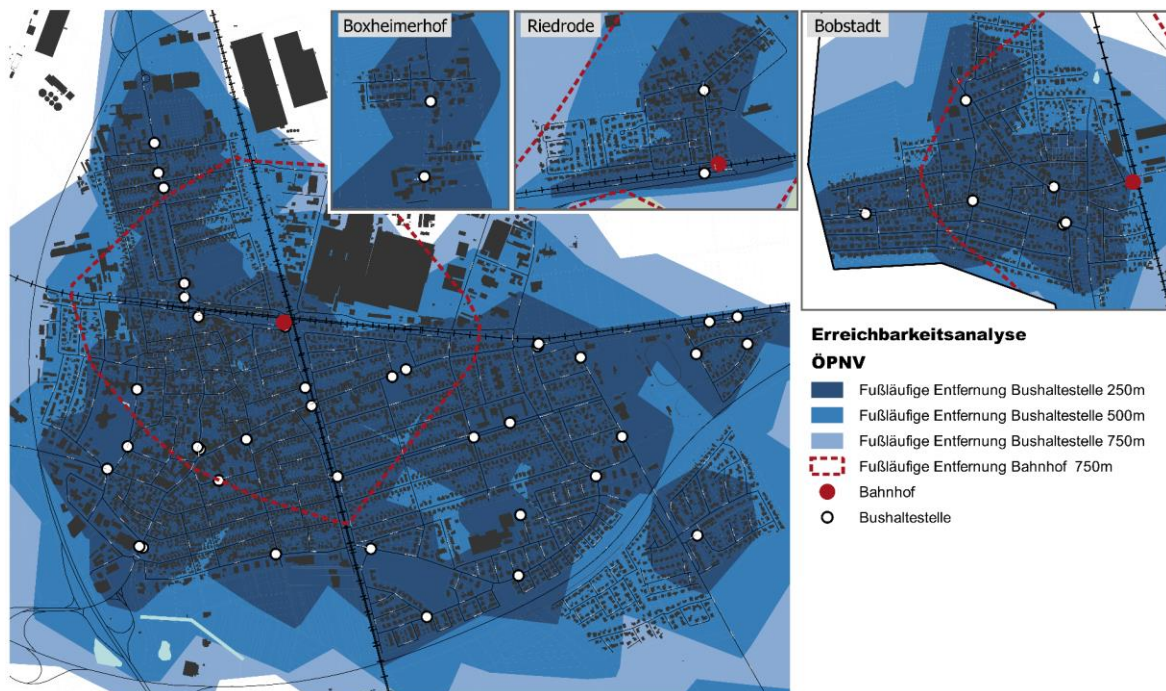
Quelle: InWIS 2021, Karten- & Datengrundlagen: OpenStreetMap, DLKM + Basis-DLM, VG250, Stadt Bürstadt, VRN, eigene Darstellung

In der Kernstadt sind diverse Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden, sodass der Großteil des Gebiets gut versorgt werden kann. Unterversorgung herrscht im südöstlichen Kernstadtbereich sowie in den Siedlungsbereichen außerhalb der Kernstadt.

Abbildung 37: Erreichbarkeitsanalyse Nahversorgung


Quelle: InWIS 2021, Karten- & Datengrundlagen: OpenStreetMap, DLKM + Basis-DLM, VG250, Stadt Bürstadt, VRN, eigene Darstellung

Die Versorgung mit ÖPNV-Haltestellen ist im gesamten Stadtgebiet gegeben, sodass nahezu keine unterversorgten Bereiche existieren.

Abbildung 38: Erreichbarkeitsanalyse ÖPNV


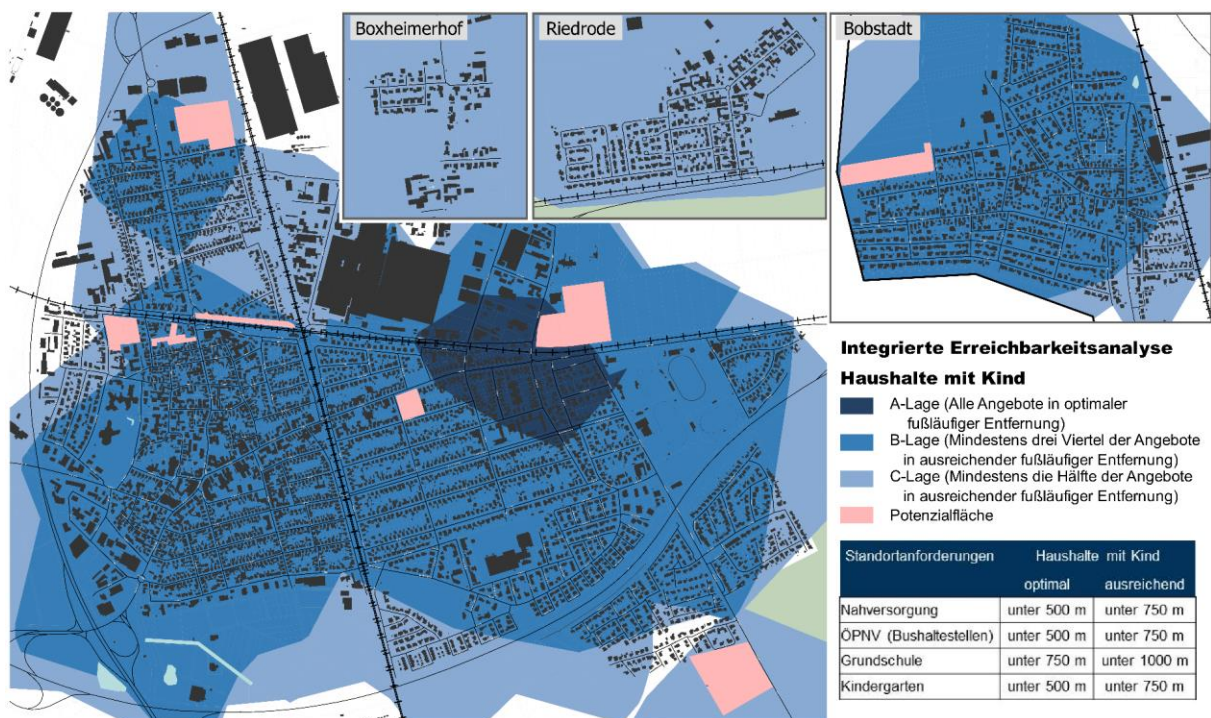
Quelle: InWIS 2021, Karten- & Datengrundlagen: OpenStreetMap, DLKM + Basis-DLM, VG250, Stadt Bürstadt, VRN, eigene Darstellung

Ergebnisse der Erreichbarkeitsanalyse

Bei der integrierten Erreichbarkeitsanalyse werden die Erreichbarkeiten der relevanten Infrastruktureinrichtungen räumlich überlagert. Betrachtet werden nicht mehr einzelne Kategorien von Infrastrukturen, sondern alle für die Zielgruppe relevanten Einrichtungen. Die Ergebnisse werden zielgruppenspezifisch bewertet.

Haushalte mit Kindern sind im gesamten Stadtgebiet mit den für diese Zielgruppe wichtigen Infrastrukturen versorgt. Eine A-Lage, die eine optimale Entfernung aller Angebote gewährleistet, liegt in der östlichen Kernstadt in der Umgebung der Bahnlinie vor und umfasst auch einen Teil der Potenzialfläche Freizeitkickergelände. Ansonsten sind in der Kernstadt wie auch in Bobstadt überwiegend B-Lagen vorzufinden. Bis auf die Fläche Sonneneck und Teile der Fläche nördlich Bibliser Pfad befinden sich auch die meisten Potenzialflächen in einer B-Lage. C-Lagen befinden sich an den Rändern der Kernstadt sowie in den Siedlungsbereichen Boxheimerhof und Riedrode.

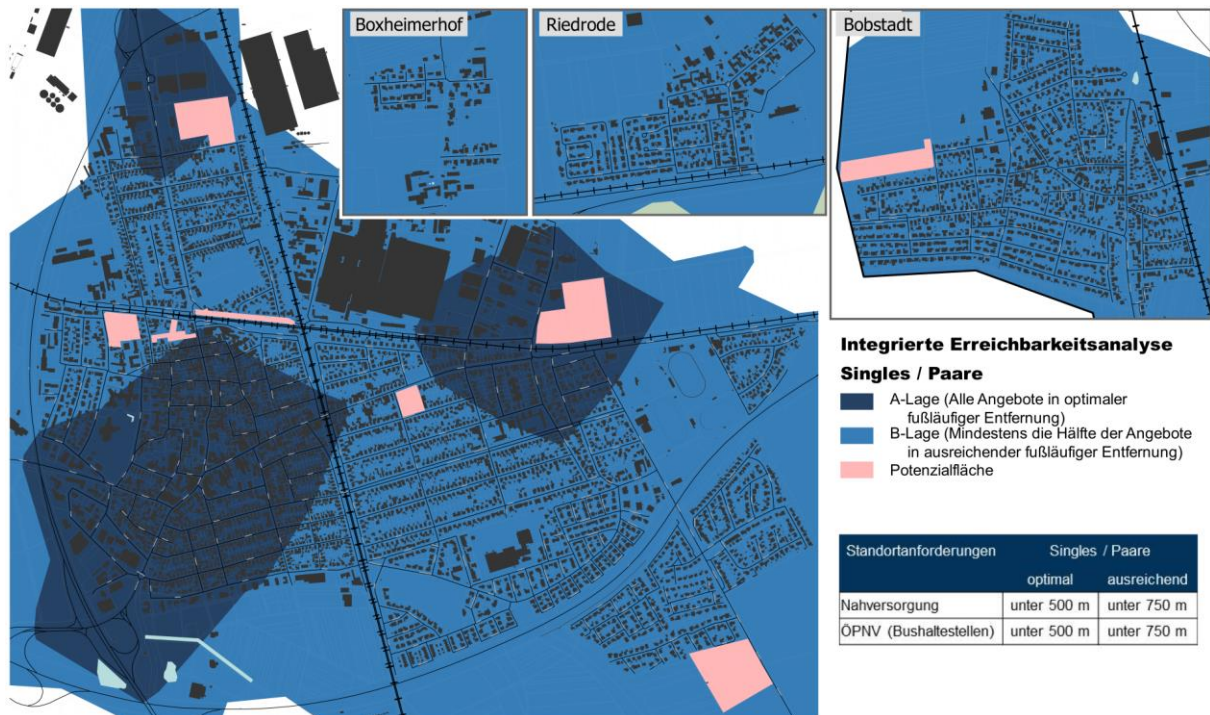
Abbildung 39: Ergebnisse der Erreichbarkeitsanalyse für Haushalte mit Kindern



Quelle: InWIS 2021, Karten- & Datengrundlagen: OpenStreetMap, DLKM + Basis-DLM, VG250, Stadt Bürstadt, VRN, eigene Darstellung

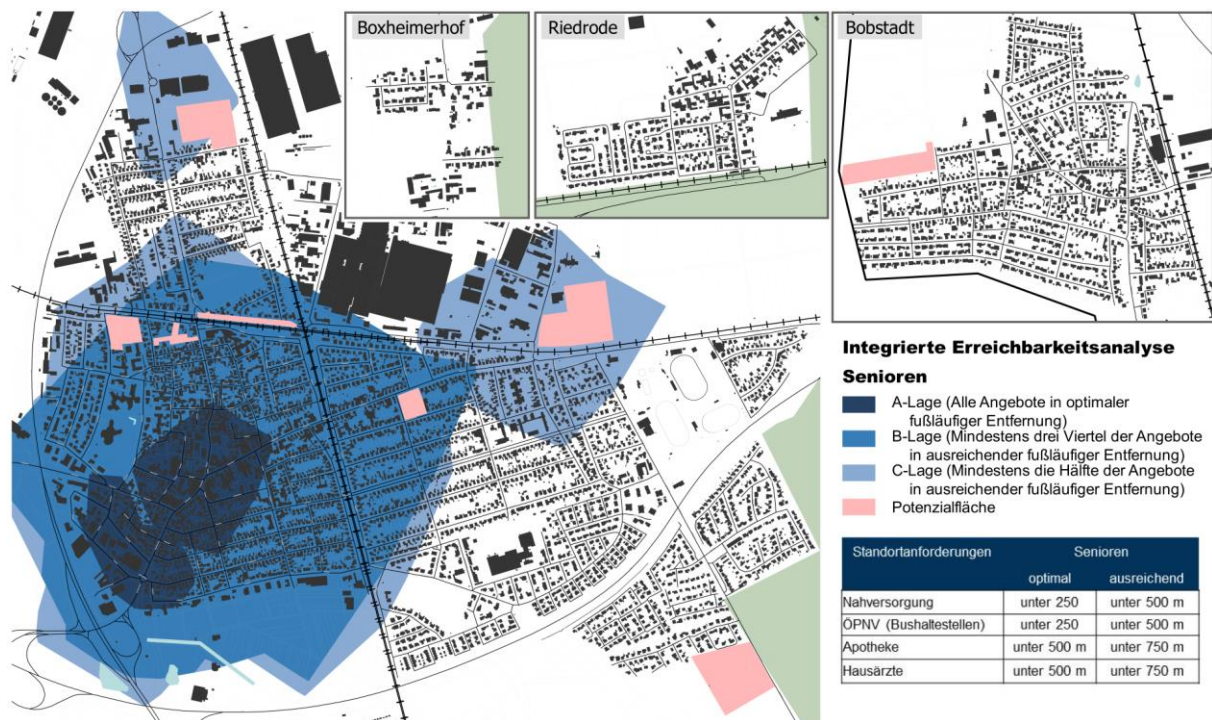
Single- und Paarhaushalte sind im gesamten Stadtgebiet mit den für sie wichtigen Infrastrukturen versorgt. A-Lagen liegen in allen Teilen der Kernstadt vor und umfassen die Potenzialfläche Freizeitkickergelände sowie Teile der Flächen Mainstraße 54 und nördlich Bibliser Pfad. Das restliche Stadtgebiet stellt eine B-Lage dar. C-Lagen sind nicht vorhanden, sodass für das gesamte Stadtgebiet eine gute bis sehr gute Versorgungslage für die Zielgruppe der Singles und Paare konstatiert werden kann.

Abbildung 40: Ergebnisse der Erreichbarkeitsanalyse für Single- und Paarhaushalte



Quelle: InWIS 2021, Karten- & Datengrundlagen: OpenStreetMap, DLKM + Basis-DLM, VG250, Stadt Bürstadt, VRN, eigene Darstellung

Seniorenhaushalte sind lediglich in der Kernstadt mit den relevanten Infrastrukturen versorgt. Eine A-Lage befindet sich in der westlichen Kernstadt im Innenstadtbereich. Ansonsten bildet der westliche Teil der Kernstadt größtenteils eine B-Lage, die sich teilweise auch in den nördlichen und östlichen Bereich hineinzieht. Die B-Lage umfasst die Potenzialflächen OLI-WERK II, Mainstraße 54, Beethovenplatz und Raiffeisenareal. C-Lagen befinden sich vorwiegend in der nördlichen und östlichen Kernstadt und umfassen die Potenzialfläche Freizeitkickergelände und einen Teil der Fläche nördlich Bibliser Pfad. Die restlichen Bereiche der Kernstadt sowie die Siedlungsbereiche Boxheimerhof, Riedrode und Bobstadt haben nicht ausreichend seniorengerechte Angebote in fußläufiger Entfernung, sodass die Zielgruppe in diesen Bereichen unterversorgt ist.

Abbildung 41: Ergebnisse der Erreichbarkeitsanalyse für Seniorenhaushalte


Quelle: InWIS 2021, Karten- & Datengrundlagen: OpenStreetMap, DLKM + Basis-DLM, VG250, Stadt Bürstadt, VRN, eigene Darstellung

Während in den kartografischen Darstellungen zur Erreichbarkeitsanalyse sowohl das Stadtgebiet als auch die Potenzialflächen abgebildet sind, bietet die nachfolgende Tabelle eine schnelle Übersicht über die zielgruppenspezifischen Standortqualitäten jeder Potenzialfläche.

Dabei zeigt sich, dass mehrere Potenzialflächen eine mindestens gute Eignung für alle ausgewählten Zielgruppen aufweisen. Ausnahmen bilden die Flächen Sonneneck, Langgewann und nördlich Bibliser Pfad und dies auch nur im Hinblick auf die Zielgruppe der Senioren. Single- und Paarhaushalte sind hingegen auf allen Potenzialflächen gut ansprechbar. Für die Gruppe der Familien bieten nahezu alle Flächen, eingeschränkt auch Sonneneck, eine gute Zielgruppeneignung. Bei der Gruppe der Senioren sind Oli-Werk II, Mainstraße 54, Beethovenplatz, Raiffeisenareal und Bahnhofsallee diejenigen Flächen mit den vorteilhaftesten Standortqualitäten in Bezug auf die Nähe der für sie relevanten Nahversorgungsangebote, Bushaltestellen und medizinischen Angebote.

Abbildung 42: Bewertung des Flächenportfolios

Nr.	Name	Bewertung der Standortqualitäten		
		Familien	Singles und Paare	Senioren
1	OLI-WERK II	B	B	B
2	Sonneneck, Bauabschnitt V	C	B	Außenbereich
3	Langgewann BA I	B	B	Außenbereich
4	Mainstraße 54	B	A-B	B
5	nördlich Bibliser Pfad	B-C	A-B	C-Außenbereich
6	Beethovenplatz	B	B	B
7	Freizeitkickergelände	A-B	A	C
8	Raiffeisenareal	B	B	B
9	Bahnhofsallee	B	A-B	B

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

6.3.2 Weitergehende Bewertung der Potenzialflächen

Neben der zielgruppenspezifischen Erreichbarkeitsanalyse bieten weitere Informationen zu den Potenzialflächen die Möglichkeit, die Eignung der Flächen für die wohnbauliche Entwicklung Bürstadt besser einzuschätzen.

- Ein wichtiges Merkmal ist hierbei die **Eigentümerstruktur**. Sie gibt Auskunft darüber, ob sich die Fläche in kommunaler Hand bzw. im Eigentum der BGE GmbH befindet und Bürstadt somit direkten Einfluss auf ihre Entwicklung nehmen kann – etwa hinsichtlich der anvisierten Wohnprodukte und der dazugehörigen Zielgruppen. Anders verhält es sich bei Flächen in privater Hand, bei denen die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ausschlaggebend dafür ist, wann und was auf dieser Fläche im gesetzten bauplanungsrechtlichen Rahmen entwickelt wird.
- Der **Bodenrichtwert** (teilweise ersetzt durch den Verkaufspreis (VKP)) gibt Auskunft darüber, wie hoch die Grundstückserwerbskosten ausfallen können. Bei einem geringen Bodenrichtwert sind eher Chancen gegeben, preiswerten Wohnungsbau zu errichten als bei einem hohen Richtwert bzw. Verkaufspreis.
- Das **Potenzial für geförderten Wohnungsbau** gibt an, in welchem Maße die Fläche für den Bau mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen gemäß den Förderrichtlinien des Landes Hessen geeignet sind. Das Kriterium wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Bürstadt bewertet.

Abbildung 43: Bewertung des Flächenportfolios

Bewertung der Stadtortqualitäten							
Nr.	Name	Eigentümer	Familien	Singles und Paare	Senioren	Bodenrichtwert (Schätzung)	Potenziale geförderten Wohnungsbau
1	OLI-WERK II	Kommune/ privat	B	B	B	265 €/m ²	hoch
2	Sonneneck, Bauabschnitt V	BGE GmbH	C	B	Außenbereich	VKP 400 €/m ²	mittel
3	Langgewann BA I	BGE GmbH	B	B	Außenbereich	VKP 375 €/m ²	hoch
4	Mainstraße 54	privat	B	A-B	B	260 €/m ²	gering
5	nördlich Bibliser Pfad	privat	B-C	A-B	C-Außenbereich	260 €/m ²	mittel
6	Beethovenplatz	Kommune	B	B	B	270 €/m ²	hoch
7	Freizeitkickergelände	Kommune	A-B	A	C	270 €/m ²	hoch
8	Raiffeisenareal	Kommune	B	B	B	VKP 270 €/m ²	gering
9	Bahnhofsallee	Kommune/ privat	B	A-B	B	260 €/m ²	mittel

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung; Anmerkung: VKP = Verkaufspreis

Die vorstehende Übersicht zeigt, dass bei sieben der neun Potenzialflächen die Stadt Bürstadt oder die kommunale BGE GmbH alleiniger bzw. im Fall der Bahnhofsallee Miteigentümer der Fläche ist. Somit ist die Stadt Bürstadt im Vorteil, in hohem Maße Einfluss auf die bauliche Entwicklung der Potenzialflächen zu nehmen und ihre Entwicklung so steuern, dass sie bestmöglich für die Deckung der identifizierten Wohnungsbedarfe eingesetzt werden können.

Für sieben der Potenzialflächen besteht außerdem ein mittleres bis hohes Potenzial für die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau, da diese sich z.B. in kommunalem Eigentum befinden, die Erreichbarkeit von Nahversorgungs- und Verkehrsinfrastruktur gewährleisten und/oder einen vergleichsweise geringeren Boden- bzw. Verkaufspreis aufweisen. Somit können auch einkommensschwache Zielgruppen erreicht werden.

6.4. Flächensteckbriefe

Das folgende Kapitel verfolgt das Ziel, für die bedeutsamen, potenziellen Wohnbauflächen die besondere Eignung der Flächen für den Wohnungsbau darzustellen, dazu mögliche Zielgruppen und Wohnprodukte zu benennen, um die Qualitäten der prinzipiell zur Verfügung stehenden Bebauungspotenziale zu verdeutlichen und eine weitere fachliche Grundlage für die Steuerung der Flächenentwicklung in Bürstadt bereitzustellen.

Die Steckbriefe entsprechen den in Kapitel 6.2.1 dargestellten Wohnbaupotenzialflächen. Wie bereits dort ausgeführt, erfolgt ihre Einbeziehung unabhängig von ihrer Realisierungswahrscheinlichkeit oder ihrem derzeitigen Planungsstand, relevant ist vielmehr, ob es sich um planungsrechtlich mögliche Flächenreserven mit einer Bebaubarkeit bis zum Jahr 2040 handelt. In die Auswahl wurden nicht nur diejenigen Wohnflächen einbezogen, für die bereits erste Planungsschritte angestoßen wurden, sondern ebenso Flächen, deren kommunale Entwicklung noch nicht absehbar oder fraglich ist, für die jedoch im Regionalplan eine Siedlungsfläche vorgesehen ist. Insbesondere wurden auch Flächen betrachtet, für die in absehbarer Zeit gänzlich oder anteilig keine Wohnbaunutzung, sondern explizit eine Nutzung für andere Zwecke, etwa Freizeitnutzung oder eine Nutzung als öffentliche Grünfläche, vorgesehen ist. Die Potenzialabschätzung zeigt hier nur die Optionen aus der Perspektive der Wohnraumentwicklung auf, die Abwägung mit anderen Bedarfen und die Entscheidung zur tatsächlichen Nutzung muss politisch erfolgen.

Pro Potenzialfläche wurde ein Flächensteckbrief erstellt, der einheitlich aufgebaut ist:

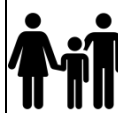
- Die sog. Key Facts und der Lageplan entstammen im wesentlichen Informationsgrundlagen der Stadt Bürstadt und der Regionalplanung.
- Die Fotos entstanden anlässlich einer Ortsbegehung jeder Fläche im November 2020.
- In die Standortanalyse fließen neben einer eingehenden Begehung des Standortes und angrenzender Flächen weitere Informationen ein, die über die Qualitäten und Schwächen des jeweiligen Standortes Auskunft geben können und die Frage beantworten, welche positiven und negativen Standortigenschaften die Flächenentwicklung bzw. die Gewinnung von Zielgruppen des Wohnungsmarktes beeinflussen können. Dazu wurden die Soziodemographie, der städtebauliche Charakter, die verkehrliche Erreichbarkeit, die infrastrukturelle Ausstattung sowie die Belastungen und Beeinträchtigungen als zentrale Aspekte für Wohnstandorte betrachtet. Hierzu haben wir im Bereich Soziodemographie die Daten für die Gesamtstadt ausgewertet, zusätzlich wurden bei den anderen Aspekten beispielsweise Lärmkarten wie auch Fahrpläne nahegelegener ÖPNV-Haltestellen ausgewertet, um akustische Beeinträchtigungen sowie die verkehrliche Anbindung zu beurteilen.
- Die Zielgruppeneignung leitet sich aus der Standortanalyse einschließlich der Erreichbarkeit von benachbarten Infrastruktureinrichtungen wie Kita, Schule, Nahversorger usw. ab. Die Erreichbarkeitsanalyse (vgl. Kap. 6.3.1) wurde bereits in einer Abstimmungsrunde mit der Stadt Bürstadt vorgestellt. Sie verdeutlicht, welche Zielgruppen in besonderer Weise an dem Standort – unabhängig von der geplanten Wohnbebauung – vorrangig angesprochen werden können.
- Die Marktanalyse ist für jeden Steckbrief gleich aufgebaut. Sie resultiert aus den bisherigen Analyseerkenntnissen zum örtlichen Wohnungsmarkt, die in den ersten Kapiteln des vorliegenden Konzeptes vorgestellt werden (vgl. Kap 4).
- Die potenziellen Mengengerüste, die auf den Flächen realisiert werden können, geben den aktuellen Planungsstand vom November 2021 wieder, sie wurden auf Basis von Informationen der Stadt Bürstadt berechnet und abgestimmt. Die potenziellen Mengengerüste zeigen die insgesamt realisierbaren Wohneinheiten, die Einheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sind plus die Einheiten in Mehrfamilienhäusern zu rechnen.

- In der Gesamtbewertung werden die Analyseergebnisse zusammen mit den Kenntnissen zu den zukünftigen Wohntrends (vgl. Kap. 8.6) zusammenfassend bewertet und es erfolgt eine detaillierte Auseinandersetzung mit der zentralen Frage, welche Wohnungsmarktsegmente und Wohnprodukte im Falle einer Neubauplanung an dem jeweiligen Standort zu empfehlenden sind.

Flächensteckbrief		OLI-WERK II		
Lage		Key Facts		
		• Stadtteil: Bürstadt • Lage im Stadtteil: integrierte Lage • Flächengröße für Wohnbebauung: 1,06 ha • Derzeitige Nutzung: Gewerbe, überwiegend brachliegend • Nutzung lt. FNP: Wohnbaufläche, Planung • Planungsrecht: Bebauungsplan im Vorentwurf • Eigentümer: Kommune und privater Eigentümer		
Eindrücke				
				
Standortanalyse				
Soziodemographie	Gute Sozialstruktur mit überdurchschnittlichem, wanderungsbedingtem Bevölkerungswachstum und solidem Kaufkraftniveau; zukünftig ist von einem weiteren Bevölkerungswachstum mit einer deutlichen Zunahme älterer Haushalte bzw. Abnahme jüngerer Personen auszugehen			
Städtebaulicher Charakter	Nähere Umgebung geprägt durch ein- bis zweigeschossige Eigenheim- sowie Mehrfamilienhausbebauung älterer Baujahre, südlich hingegen Neubauobjekte mit altersgerechten Wohnangeboten; überwiegend gepflegtes Erscheinungsbild der baulichen Strukturen; vergleichsweise geringer Durchgrünungsgrad des näheren Standortumfelds			
Verkehrliche Erreichbarkeit	Gute ÖPNV-Anbindung mit mehreren Bushaltestellen mit insg. vier Buslinien sowie dem Bahnhof Bürstadt in fußläufiger Erreichbarkeit; zudem gute MIV-Erreichbarkeit mit schneller Anbindung an die Innenstadt (ca. 3 Min. Fahrzeit) und an die A67 (ca. 10 Min. Fahrzeit)			
Infrastrukturelle Ausstattung	Sehr gute Infrastrukturausstattung mit zwei Nahversorgern, drei Apotheken, vier Allgemeinmedizinern, drei Kitas sowie einer generationsübergreifenden Bewegungs- und Begegnungsanlage in fußläufiger Erreichbarkeit; weitere Angebote im Innenstadtbereich gut erreichbar			
Belastungen und Beeinträchtigungen	Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie Bensheim-Worms tagsüber leichte Lärmeinträge im nördlichen Teilbereich der Fläche; negative Blickbeziehungen zur Bahnlinie sowie zu den gegenüberliegenden gewerblichen Strukturen			
Zielgruppeneignung				
				

Marktanalyse		
Marktsegment	Kennwerte	Bewertung
Mietwohnungen	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau; hohe Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen Wohnungen	Stark angespannt – hohe Aufnahmefähigkeit neuer Wohnungen
Eigentumswohnungen	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau; Nachfrage nach eher größeren Wohnungen	Angespannt – gute Aufnahmefähigkeit neuer Wohnungen
Freistehende Einfamilienhäuser	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau	Stark angespannt – hohe Aufnahmefähigkeit neuer Eigenheime
Reihen- und Doppelhäuser	Aufgrund der Angebotsknappheit im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser zunehmendes Interesse und Nachfragedruck bei Doppelhäusern	Angespannt – gute Aufnahmefähigkeit neuer Eigenheime
Potenzielles Mengengerüst		
 6 bis 14 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern +  84 bis 126 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern		
Gesamtbewertung		
Potenziale	Restriktionen	
Insgesamt kann dem Standort aufgrund der festgestellten Lagequalitäten eine gute Eignung für die Realisierung wohnbaulicher Projekte attestiert werden. Aufgrund der zentralen Lage ist der westliche Teilbereich des Standorts insbesondere für die Realisierung von Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau geeignet, die gute Verkehrsanbindung sowie die gute Infrastrukturausstattung bedingen dabei eine breite Zielgruppenansprache. Mit den südlich angrenzenden Wohnungsangeboten für Senioren lassen sich Synergieeffekte erwarten, sodass für den Standort ebenfalls eine Ansiedlung von Angeboten des Wohnens im Alter empfehlenswert ist. Zudem kann für die Fläche ein hohes Potenzial für die Schaffung bezahlbarer Wohnungen identifiziert werden. Unter Berücksichtigung der breiten Zielgruppenansprache sowie der städtebaulichen Situation sollten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit eher klassischen Grundrissen in dreigeschossigen Einzelhäusern platziert werden. Da ein Teil der ansprechbaren Zielgruppen Wert auf Nachhaltigkeit legt, sollten bei der Planung und Realisierung ökologische bzw. energetische Aspekte eine wichtige Rolle spielen. Der östliche Teilbereich der	Trotz insgesamt angespannter Marktsituation ist zumindest für den nördlichen Teilbereich der Fläche eine Platzierung von gehobenen Wohnprodukten mit gewissen Vertriebsrisiken verbunden. Dies ist insbesondere durch die unmittelbare Lage an der Bahnlinie Bensheim-Worms zu begründen, wodurch eine insgesamt eingeschränkte Aufenthaltsqualität mit Lärm- und Sichtbeeinträchtigungen besteht. Unter Berücksichtigung des eher durchschnittlichen städtebaulichen Charakters sind die Schaffung von ansprechenden Grünstrukturen innerhalb des zukünftigen Quartiers, eine südliche Ausrichtung der Wohnungen sowie adäquate schallschutztechnische Maßnahmen zu empfehlen, etwa Schallschutzfenster.	

Fläche wird noch gewerblich genutzt. Bei einer Aufgabe der Gewerbenutzung in der Zukunft kann auch dieser Bereich wohnbaulich genutzt werden. Hier besteht ein Potenzial für ein kleines Mengengerüst an Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei sollten zugunsten der Schaffung einer gewissen baulichen Dichte keine freistehenden Eigenheime, sondern bevorzugt Reihen- oder auch Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise und moderner Architektursprache (bspw. Stadtvillen mit Walm- und Flachdach) entstehen.

Flächensteckbrief		Nördlich Bibliser Pfad		
Lage		Key Facts		
		• Stadtteil: Bürstadt • Lage im Stadtteil: eher Randlage • Flächengröße für Wohnbebauung: ca. 1,32 ha • Derzeitige Nutzung: insb. Gärtnereibetrieb • Nutzung lt. FNP: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ • Planungsrecht: B-Plan in Aufstellung • Eigentümer: Private Eigentümer		
Eindrücke				
				
Standortanalyse				
Soziodemographie	Gute Sozialstruktur mit überdurchschnittlichem, wanderungsbedingtem Bevölkerungswachstum und solidem Kaufkraftniveau; zukünftig ist von einem weiteren Bevölkerungswachstum mit einer deutlichen Zunahme älterer Haushalte bzw. Abnahme jüngerer Personen auszugehen			
Städtebaulicher Charakter	Gepflegte, aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie auch Mehrfamilienhäusern entlang des Bibliser Pfads, nördlich angrenzend hingegen weniger attraktive städtebauliche Situation durch großflächige gewerbliche Strukturen, vor allem des Nahversorgungszentrums „Mainstraße 131“			
Verkehrliche Erreichbarkeit	Solide ÖPNV-Anbindung mit mehreren Bushaltestellen mit insg. vier Buslinien in fußläufiger Erreichbarkeit; zudem gute MIV-Erreichbarkeit mit schneller Anbindung an die Innenstadt (ca. 3 Min. Fahrzeit) und an die A67 (ca. 11 Min. Fahrzeit)			
Infrastrukturelle Ausstattung	Solide Infrastrukturausstattung aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums „Mainstraße 131“ mit drei Nahversorgern und weiteren Angeboten des mittelfristigen Bedarfs, zudem eine Kita zu Fuß erreichbar			
Belastungen und Beeinträchtigungen	Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie leichte Lärmeinträge insbesondere im östlichen Teilbereich; temporärer Lärm durch umliegende Gewerbestrukturen nicht auszuschließen; mitunter negative Blickbeziehungen zur Bahnlinie sowie zu den gewerblichen Strukturen			
Zielgruppeneignung				
				

Marktanalyse		
Marktsegment	Kennwerte	Bewertung
Mietwohnungen	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau; hohe Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen Wohnungen	Stark angespannt – hohe Aufnahmefähigkeit neuer Wohnungen
Eigentumswohnungen	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau; Nachfrage nach eher größeren Wohnungen	Angespannt – gute Aufnahmefähigkeit neuer Wohnungen
Freistehende Einfamilienhäuser	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau	Stark angespannt – hohe Aufnahmefähigkeit neuer Eigenheime
Reihen- und Doppelhäuser	Aufgrund der Angebotsknappheit im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser zunehmendes Interesse und Nachfragedruck bei Doppelhäusern	Angespannt – gute Aufnahmefähigkeit neuer Eigenheime
Potenzielles Mengengerüst		
 20 bis 25 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern +  30 bis 40 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern		
Gesamtbewertung		
Potenziale	Restriktionen	
Insgesamt kann dem Standort aufgrund der festgestellten Lagequalitäten eine durchschnittliche bis gute Eignung für die Realisierung wohnbaulicher Projekte attestiert werden. Während entlang des Bibliser Pfads die Realisierung von zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern in Form von klassischen Doppel- oder auch Reihenhäuser empfohlen wird, sind die Teilbereiche entlang der Bahnlinie sowie zur Mainstraße und zum nördlichen Nahversorgungszentrum prädestiniert für die Realisierung von Miet- und Eigentumswohnungen innerhalb dreigeschossiger Mehrfamilienhäuser (ggf. zzgl. Staffelgeschoss). Hauptzielgruppen werden Single- und Paarhaushalte ohne Kinder sein, darunter auch Mitarbeiter:innen der dort anzusiedelnden Firmen, welche von der insgesamt guten Verkehrsanbindung und den lokal vorhandenen Infrastrukturangeboten profitieren. Die mitunter gewerbliche Prägung des Standortes eröffnet die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer (Klein-)Gewerbebetriebe. Die insgesamt angespannte Marktsituation lässt in diesem Zusammenhang auch eine Nachfrage nach angegliederten Hausmeister- bzw. Inhaberwohnungen mit entsprechend guten Vermarktungschancen	Grundsätzlich ist die Platzierung gehobener Wohnprodukte aufgrund der identifizierten Lärm- und Blickbeeinträchtigungen sowie der mitunter starken gewerblichen Prägung nicht ohne gewisse Vertriebsrisiken möglich. Ferner besteht eine begrenzte Zielgruppenansprache. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass Familien eher Lagen mit höherem Wohnwert bzw. weniger geschäftiger Atmosphäre und einem größeren Angebot an familienorientierter Infrastruktur nachfragen. Die noch mobilen „best ager“ bevorzugen ebenfalls eher ruhigere Wohnlagen, für Senioren stellt sich insbesondere das fehlende Angebot an fußläufig erreichbaren medizinischen Angeboten als ein wesentlicher Standortnachteil dar. Eine Platzierung altersgerechter Wohnungsangebote ist daher nicht zu empfehlen.	

erwarten. Dementsprechend sind neben konventionellen Mehrfamilienhäusern mit 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen und modernen oder auch klassischen Grundrissen auch individuelle Gewerbegebäude mit angeschlossenen bzw. zusätzlichen Wohnungen empfehlenswert. Da ein Teil der ansprechbaren Zielgruppen Wert auf Nachhaltigkeit legt, sollten bei der Planung und Realisierung ökologische bzw. energetische Aspekte eine wichtige Rolle spielen.	
---	--

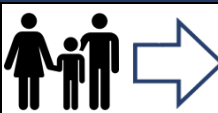
Flächensteckbrief		Raiffeisenareal	
Lage		Key Facts	
		• Stadtteil: Bürstadt • Lage im Stadtteil: Integrierte Lage • Flächengröße für Wohnbebauung: ca. 0,25 ha • Derzeitige Nutzung: Gewerbebrachen, ca. 30 m hoher Siloturm • Nutzung lt. FNP: Bahnanlage • Planungsrecht: B-Plan in Aufstellung • Eigentümer: Kommune	
Eindrücke			
			
Standortanalyse			
Soziodemographie	Gute Sozialstruktur mit überdurchschnittlichem, wanderungsbedingtem Bevölkerungswachstum und solidem Kaufkraftniveau; zukünftig ist von einem weiteren Bevölkerungswachstum mit deutlicher Zunahme älterer Haushalte bzw. Abnahme jüngerer Personen auszugehen		
Städtebaulicher Charakter	Nördlich überwiegend aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie Friedhof, südlich der Bahnlinie dagegen eher dichtere Bebauungsstruktur; insgesamt starke Prägung durch Funktion als Bahnhof mit Bahnsteig, Bahnhofsgebäude und zugehörigen Parkplatzflächen; die bereits erfolgten Umgestaltungsmaßnahmen im Bahnhofsumfeld prägen das Gebiet positiv		
Verkehrliche Erreichbarkeit	Gute ÖPNV-Anbindung mit mehreren Bushaltestellen mit insg. vier Buslinien sowie dem Bahnhof Bürstadt in fußläufiger Erreichbarkeit; zudem gute MIV-Erreichbarkeit mit schneller Anbindung an die Innenstadt (ca. 3 Min. Fahrzeit) und an die A67 (ca. 9 Min. Fahrzeit)		
Infrastrukturelle Ausstattung	Gute Infrastrukturausstattung mit einem Nahversorger, drei Apotheken, vier Allgemeinmediziner und vier Kitas in max. 750 m Entfernung; weitere Angebote im Innenstadtbereich gut erreichbar		
Belastungen und Beeinträchtigungen	Aufgrund der direkten Lage an der Industriestraße sowie der unmittelbaren Nähe zu den sich kreuzenden Bahnlinien tagsüber deutliche Lärmbelastungen; negative Blickbeziehungen zur Bahnlinie		
Zielgruppeneignung			
			

Marktanalyse		
Marktsegment	Kennwerte	Bewertung
Mietwohnungen	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau; hohe Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen Wohnungen	Stark angespannt – hohe Aufnahmefähigkeit neuer Wohnungen
Eigentumswohnungen	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau; Nachfrage nach eher größeren Wohnungen	Angespannt – gute Aufnahmefähigkeit neuer Wohnungen
Freistehende Einfamilienhäuser	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau	Stark angespannt – hohe Aufnahmefähigkeit neuer Eigenheime
Reihen- und Doppelhäuser	Aufgrund der Angebotsknappheit im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser zunehmendes Interesse und Nachfragedruck bei Doppelhäusern	Angespannt – gute Aufnahmefähigkeit neuer Eigenheime
Potenzielles Mengengerüst		
 keine Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern +  30 bis 45 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern		
Gesamtbewertung		
Potenziale	Restriktionen	
Insgesamt kann dem Standort aufgrund der festgestellten Lagequalitäten eine durchschnittliche bis gute Eignung für die Realisierung wohnbaulicher Projekte attestiert werden. Die unmittelbare Angliederung an den Bahnhof Bürstadt sowie der besondere Flächenzuschnitt verlangen dabei die Realisierung eines unkonventionellen Gebäude- und Nutzungskonzeptes. Prädestiniert ist dabei die Ansprache von Single-Haushalten und Pendlern durch die Ansiedlung kleinteiliger sowie temporärer Wohnungsangebote bspw. Mikroapartments/ Boardinghouse. Entsprechend können hier 1- und 2 Zimmerwohnungen mit mittlerer bis gehobener Ausstattungsqualität den Schwerpunkt bilden. Insbesondere bei kleineren Apartments oder temporären Wohnangeboten stellt eine moderne Möblierung der Wohnung einen wesentlichen Vorteil für die ansprechbaren Zielgruppen dar. Grundrisse sollten dabei modern sein. Darüber hinaus kann die Nachfrage lokaler Arbeitgeber nach Wohnraum für ihre Mitarbeiter durch die Schaffung entsprechender Wohn- und Arbeitsflächen in Form eines Boardinghouse-Konzeptes, Coworking-Flächen oder auch kompakten Apartments mit konzeptionell integrierten Bereichen	Insbesondere die weniger attraktive Lage direkt am Bahnhof sowie die damit verbundenen Lärm- und Sichtbeeinträchtigungen schränken die Zielgruppenansprache deutlich ein. Trotz vergleichsweise guter Infrastrukturausstattung werden daher sowohl Familien als auch „best ager“ ruhigere und grünere Standorte bevorzugen. Mit dem empfohlenen Nutzungsmix sowie der Schaffung weiterer Mobilitätsangebote besteht dennoch die grundsätzliche Möglichkeit zur Platzierung gehobener Wohn- und Arbeitsflächenangebote. Die vorhandenen Restriktionen bedingen diesbezüglich jedoch die flächendeckende Umsetzung schallschutztechnischer Maßnahmen, die Realisierung hoher Gebäude- und Grundrissqualitäten sowie die Schaffung attraktiver Aufenthaltsflächen innerhalb der Gebäude als Ausgleich zum fehlenden Naherholungs- und Grünflächenangebot am Standort.	

für selbstständiges Arbeiten am Standort bedient werden. Diesbezüglich und auch unter Berücksichtigung der regionalen Verkehrsanbindung der Stadt wird ferner die Ausweitung der hiesigen Mobilitätsangebote durch Car- und Bike-Sharing-Angebote empfohlen. Ein solch umfangreiches bzw. differenziertes Mobilitätsangebot ermöglicht zudem, auf private PKW-Stellplätze zu verzichten. Aufgrund der ohnehin notwendigen Realisierung eines hochindividuellen Gebäudeensembles sowie unter Berücksichtigung der anvisierten Hauptzielgruppen, ist zusätzlich die Schaffung ökologischer bzw. energetischer Qualitäten zu empfehlen.

Flächensteckbrief		Mainstraße 54	
Lage		Key Facts	
		• Stadtteil: Bürstadt • Lage im Stadtteil: Integrierte Lage • Flächengröße für Wohnbebauung: ca. 0,41 ha • Derzeitige Nutzung: Hinterland, tlw. Bestandswohngebäude • Nutzung lt. FNP: gemischte Baufläche (Bestand), Wohnbaufläche (Bestand) • Planungsrecht: B-Plan "Mainstraße 54" rechtskräftig • Eigentümer: Privater Eigentümer	
Eindrücke			
			
Standortanalyse			
Soziodemographie	Gute Sozialstruktur mit überdurchschnittlichem, wanderungsbedingtem Bevölkerungswachstum und solidem Kaufkraftniveau; zukünftig ist von einem weiteren Bevölkerungswachstum mit einer deutlichen Zunahme älterer Haushalte bzw. Abnahme jüngerer Personen auszugehen		
Städtebaulicher Charakter	Im Süden und Osten vergleichsweise dichte Bebauungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau, nördlich und westlich hingegen aufgelockerte Eigenheimbebauung; insgesamt gepflegter Zustand der baulichen Strukturen, tlw. jedoch auch Modernisierungsbedarf erkennbar		
Verkehrliche Erreichbarkeit	Gute ÖPNV-Anbindung mit mehreren Bushaltestellen mit insg. vier Buslinien sowie dem Bahnhof Bürstadt in fußläufiger Erreichbarkeit; zudem gute MIV-Erreichbarkeit mit schneller Anbindung an die Innenstadt (ca. 2 Min. Fahrzeit) und an die A67 (ca. 10 Min. Fahrzeit)		
Infrastrukturelle Ausstattung	Gute Infrastrukturausstattung mit zwei Nahversorgern, drei Apotheken, vier Allgemeinmediziner, vier Kitas sowie einer generationsübergreifenden Bewegungs- und Begegnungsanlage in max. 750 m Entfernung; weitere Angebote im Innenstadtbereich gut erreichbar		
Belastungen und Beeinträchtigungen	Aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich der bestehenden straßenseitigen Bebauung wird trotz Nähe zur Bahnlinie keine nennenswerte Lärmbeeinträchtigung erwartet; negative Blickbeziehungen zur Bahnlinie in höheren Geschosslagen möglich		
Zielgruppeneignung			
    			

Marktanalyse		
Marktsegment	Kennwerte	Bewertung
Mietwohnungen	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau; hohe Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen Wohnungen	Stark angespannt – hohe Aufnahmefähigkeit neuer Wohnungen
Eigentumswohnungen	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau; Nachfrage nach eher größeren Wohnungen	Angespannt – gute Aufnahmefähigkeit neuer Wohnungen
Freistehende Einfamilienhäuser	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau	Stark angespannt – hohe Aufnahmefähigkeit neuer Eigenheime
Reihen- und Doppelhäuser	Aufgrund der Angebotsknappheit im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser zunehmendes Interesse und Nachfragedruck bei Doppelhäusern	Angespannt – gute Aufnahmefähigkeit neuer Eigenheime
Potenzielles Mengengerüst		
 2 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (Ersatzbauten) +  21 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern		
Gesamtbewertung		
Potenziale	Restriktionen	
Insgesamt kann dem Standort aufgrund der festgestellten Lagequalitäten eine gute Eignung für die Realisierung wohnbaulicher Projekte attestiert werden. Aufgrund der zentralen und zugleich relativ ruhigen Lage ist der Standort insbesondere für die Realisierung von Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau geeignet, die gute Verkehrsanbindung sowie die gute Infrastrukturausstattung bedingen dabei eine breite Zielgruppenansprache. Mit den westlich vorhandenen Wohnungsangeboten für Senioren lassen sich Synergieeffekte erwarten, sodass für den Standort ebenfalls eine Ansiedlung von Angeboten des Wohnens im Alter empfehlenswert ist. Die insgesamt angespannte Marktsituation lässt dabei eine sehr gute Aufnahmefähigkeit neuer Wohnungen auch im gehobenen Ausstattungssegment erwarten.	Der Standort weist, abseits gewisser Modernisierungsrückstände der lokalen Bestandsgebäude, keine nennenswerten Restriktionen auf. Im Rahmen einer wohnbaulichen Entwicklung sollte dennoch beachtet werden, dass sich das nähere Standortumfeld durch einen vergleichsweise geringen Durchgrünungsgrad auszeichnet. Auch bzw. insbesondere bei der Ansiedlung von altersgerechten Wohn- und Pflegeangeboten sollte daher auf die Schaffung entsprechender Grünstrukturen und Freiraumqualitäten geachtet werden.	

Flächensteckbrief		Bahnhofsallee	
Lage		Key Facts	
		• Stadtteil: Bürstadt • Lage im Stadtteil: Integrierte Lage • Flächengröße für Wohnbebauung: ca. 0,4 ha • Derzeitige Nutzung: Bestandswohn- und Gewerbegebäude, Flächen der Bahn • Nutzung lt. FNP: gemischte Baufläche, Bahnanlage • Planungsrecht: B-Plan "Ausbaubereich Bahnhof" rechtskräftig • Eigentümer: z.T. Kommune, weitere Flächen werden noch angekauft	
Eindrücke			
			
Standortanalyse			
Soziodemographie	Gute Sozialstruktur mit überdurchschnittlichem, wanderungsbedingtem Bevölkerungswachstum und solidem Kaufkraftniveau; zukünftig ist von einem weiteren Bevölkerungswachstum mit deutlicher Zunahme älterer Haushalte bzw. Abnahme jüngerer Personen auszugehen		
Städtebaulicher Charakter	Im südlichen Bereich dichtere Bebauungsstruktur mit Mix aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern; nördlich gelegen hinter der direkt angrenzenden und standortprägenden Bahnlinie eine kompakte eingeschossige, größtenteils ungenutzte Gewerbezeile mit markantem Turm; insgesamt starke Prägung durch Lage an der Bahntrasse		
Verkehrliche Erreichbarkeit	Gute ÖPNV-Anbindung mit mehreren Bushaltestellen mit insg. vier Buslinien sowie dem Bahnhof Bürstadt in direkter Nähe; zudem gute MIV-Erreichbarkeit mit schneller Anbindung an die Innenstadt (ca. 3 Min. Fahrzeit) und an die A67 (ca. 9 Min. Fahrzeit)		
Infrastrukturelle Ausstattung	Gute Infrastrukturausstattung mit einem Nahversorger, drei Apotheken, vier Allgemeinmediziner und vier Kitas in max. 750 m Entfernung; weitere Angebote im Innenstadtbereich gut erreichbar		
Belastungen und Beeinträchtigungen	Durch die starke Nähe zur Bahnstrecke Bensheim-Worms sind tagsüber Lärmbelastungen zu erwarten; in ähnlicher Höhe sind sie im westl. Grundstücksbereich infolge der angrenzenden Mainstraße zu erwarten; negative Blickbeziehungen zur Bahnlinie und der Gewerbezeile		
Zielgruppeneignung			
			

Marktanalyse		
Marktsegment	Kennwerte	Bewertung
Mietwohnungen	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau; hohe Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen Wohnungen	Stark angespannt – hohe Aufnahmefähigkeit neuer Wohnungen
Eigentumswohnungen	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau; Nachfrage nach eher größeren Wohnungen	Angespannt – gute Aufnahmefähigkeit neuer Wohnungen
Freistehende Einfamilienhäuser	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau	Stark angespannt – hohe Aufnahmefähigkeit neuer Eigenheime
Reihen- und Doppelhäuser	Aufgrund der Angebotsknappheit im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser zunehmendes Interesse und Nachfragedruck bei Doppelhäusern	Angespannt – gute Aufnahmefähigkeit neuer Eigenheime
Potenzielles Mengengerüst		
 keine Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern   20 bis 30 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern		
Gesamtbewertung		
Potenziale	Restriktionen	
Insgesamt kann dem Standort aufgrund der festgestellten Lagequalitäten eine durchschnittliche bis gute Eignung für die Realisierung wohnbaulicher Projekte attestiert werden, wobei die Eigenart eines Mischgebiets zu beachten ist. Die direkte Lage an der Bahntrasse sowie des Bahnhofs Bürstadt führt zu einer verstärkten Ansprache von Single-Haushalten aller Altersklassen, wobei ein Nachfragepotenzial von Paar- und Familienhaushalten nicht ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der guten infrastrukturellen Ausstattung und integrierten Lage kann am Standort auch sozialer Wohnungsbau mit einem breiten Wohnflächenmix umgesetzt werden. Des Weiteren können auch klassische, konventionelle Geschosswohnungen mit einem ausgewogenen Angebotsmix aus 1- bis 3-Zimmerwohnungen im mittelpreisigen und gehobenen Segment realisiert werden. Die Grundrisse können zum einen klassisch ausgerichtet sein mit einer geschlossenen Küche, zum anderen moderne Grundrisse mit einem offenen Wohn- und Küchenbereich umfassen.	Infolge der großen Nähe des Standortes zu der Bahntrasse sind im nördlichen Bereich der Fläche Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten, ebenso im westlichen Bereich durch die angrenzenden Mainstraße. In der rückwärtigen, südlichen Grundstückshälfte können sich in Abhängigkeit vom Bebauungskonzept ruhige Wohninseln ergeben. Aufgrund der Bahntrasse sind Sichtbeeinträchtigungen zu benennen. Die standortprägende Lage an der Bahntrasse sowie die genannten Restriktionen schränken die Zielgruppenansprache am Standort ein. Familien als auch „best ager“ werden von dem Standort trotz der guten infrastrukturellen Versorgung nur eingeschränkt angesprochen, da sie eher ruhigere und grünere Standorte bevorzugen. Will man diese Gruppen trotzdem ansprechen, empfiehlt sich ein Bebauungskonzept mit höherem Freiflächenanteil und einer vor Lärmeintrag schützenden Hofbildung, die sich zu der südlich angrenzenden, ruhig gelegenen Wohnbebauung öffnen kann. Die vorhandenen Restriktionen bedingen diesbezüglich jedoch die Umsetzung schallschutztechnischer Maßnahmen und die Realisierung hoher Gebäude- und Grundrissqualitäten. Durch die fehlenden Naherholungs- und	

Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Rollatoren sowie Fahrräder gelten als Standard. Ein guter energetischer Standard und eine schnelle Internetverbindung werden vorausgesetzt.

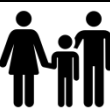
Grünflächenangebot am Standort sollte auf die Schaffung entsprechender Aufenthaltsflächen innerhalb der Gebäude oder auf die Schaffung eines Innenhofes mit Aufenthaltsqualitäten geachtet werden.

Flächensteckbrief		Beethovenplatz	
Lage		Key Facts	
		• Stadtteil: Bürstadt • Lage im Stadtteil: Integrierte Lage • Flächengröße für Wohnbebauung: ca. 0,67 ha • Derzeitige Nutzung: Schotterplatz • Nutzung lt. FNP: Wohnbaufläche, Planung • Planungsrecht: nicht vorhanden • Eigentümer: Kommune	
Eindrücke			
			
Standortanalyse			
Soziodemographie	Gute Sozialstruktur mit überdurchschnittlichem, wanderungsbedingtem Bevölkerungswachstum und solidem Kaufkraftniveau; zukünftig ist von einem weiteren Bevölkerungswachstum mit einer deutlichen Zunahme älterer Haushalte bzw. Abnahme jüngerer Personen auszugehen		
Städtebaulicher Charakter	Nähere Umgebung geprägt durch aufgelockerte Eigenheim- sowie Mehrfamilienhausbebauung der 50er/60er/70er Jahre mit gepflegten (Vor-)Gärten; insgesamt gutes und gepflegtes Erscheinungsbild der vorhandenen baulichen Strukturen		
Verkehrliche Erreichbarkeit	Gute ÖPNV-Anbindung mit mehreren Bushaltestellen mit insg. vier Buslinien sowie dem Bahnhof Bürstadt in fußläufiger Erreichbarkeit; zudem gute MIV-Erreichbarkeit mit schneller Anbindung an die Innenstadt (ca. 3 Min. Fahrzeit) und an die A67 (ca. 8 Min. Fahrzeit)		
Infrastrukturelle Ausstattung	Sehr gute Infrastrukturausstattung mit zwei Nahversorgern, drei Apotheken, drei Allgemeinmediziner, sechs Kitas sowie einer Schule in max. 750 m Entfernung; zukünftiger Bildungs- und Sportcampus sowie Innenstadt ebenfalls fußläufig erreichbar		
Belastungen und Beeinträchtigungen	Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Nibelungenstraße ist nördlichen Teilbereich eine höhere Lärmbelastung als im südlichen Teilbereich zu erwarten		
Zielgruppeneignung			
			
			
			

Marktanalyse		
Marktsegment	Kennwerte	Bewertung
Mietwohnungen	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau; hohe Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen Wohnungen	Stark angespannt – hohe Aufnahmefähigkeit neuer Wohnungen
Eigentumswohnungen	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau; Nachfrage nach eher größeren Wohnungen	Angespannt – gute Aufnahmefähigkeit neuer Wohnungen
Freistehende Einfamilienhäuser	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau	Stark angespannt – hohe Aufnahmefähigkeit neuer Eigenheime
Reihen- und Doppelhäuser	Aufgrund der Angebotsknappheit im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser zunehmendes Interesse und Nachfragedruck bei Doppelhäusern	Angespannt – gute Aufnahmefähigkeit neuer Eigenheime
Potenzielles Mengengerüst		
 Ca. 5 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern   20 bis 25 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern		
Gesamtbewertung		
Potenziale	Restriktionen	
Insgesamt kann dem Standort aufgrund der festgestellten Lagequalitäten und der damit einhergehenden breiten Zielgruppenansprache eine gute Eignung für die Realisierung wohnbaulicher Projekte attestiert werden. Hauptzielgruppe werden insbesondere Senioren sein, welche von der sehr guten Infrastrukturausstattung und der sehr guten ÖPNV-Anbindung im fußläufigen Umfeld profitieren. Die Realisierung eines im ISEK Stadt Bürstadt - östliche Kernstadt angedachten Gesundheitshauses dürfte die Attraktivität als Wohnstandort für Ältere nochmal erheblich erhöhen. Unter Berücksichtigung dieser breiten Zielgruppenansprache, der Lage und der Größe der Fläche werden demnach sowohl Miet- und Eigentumswohnungen mit ein bis vier Zimmern im Geschosswohnungsbau entlang der Nibelungenstraße als auch Ein- und Zweifamilienhäuser entlang der Bürgermeister-Siegler-Straße empfohlen. Während für Mehrfamilienhäuser drei Geschosse zzgl. eines Staffelgeschosses empfohlen werden, sollten sich die Eigenheime im südlichen Bereich an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientieren und entsprechend zwei Geschosse aufweisen. Auch hinsichtlich der Architektur- und	Der Standort weist insgesamt keine nennenswerten Restriktionen auf. Im Rahmen einer wohnbaulichen Entwicklung sollte dennoch beachtet werden, dass sich das nähere Standortumfeld durch einen vergleichsweise geringen Durchgrünungsgrad auszeichnet. Auch bzw. insbesondere bei der Ansiedlung sozialer Einrichtungen und altersgerechten Wohn- und Pflegeangeboten sollte daher auf die Schaffung entsprechender Grünstrukturen und Freiraumqualitäten geachtet werden.	

Formsprache sollten sich die Eigenheime in die bestehende städtebauliche Situation gut einfügen. Die dichtere Geschossbauweise im nördlichen Bereich kann hingegen sowohl klassische als auch moderne Grundrisse aufweisen.

Die Fläche ist aber auch prädestiniert für die Etablierung eines generationenübergreifenden, gemeinschaftlichen und freundlich gestalteten Konzepts, bei dem verschiedene Generationen und Einkommensschichten angesprochen werden. „Junge Alte“, „Hochbetagte“, Familien, Paare und Singles finden ein adäquates Wohnraumangebot (auch zu fairen Preisen) und in gelebter Nachbarschaft. Denkbare Angebote wären hier neben konventionellen Wohnungen betreute Wohnangebote, ambulant betreute Wohngemeinschaften, Tagespflege oder die Öffnung für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, wodurch sich die Gemeinde ebenfalls positionieren kann. Im Zusammenhang mit der Vorhaltung von Betreuungs- und Pflegeangeboten sind sogenannte Wohnkarrieren möglich, bei denen Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen angesprochen werden. Neben der Platzierung von Wohnraumangeboten ist die Schaffung sozialer Einrichtungen gut am Standort gut möglich. Mit der Ausrichtung auf ein solches Konzept reagiert die Gemeinde explizit auf die diesbezüglichen Bedarfe, zudem bietet sich die Chance, diese Wohnformen in der bevorzugten integrierten Lage zu errichten.

Flächensteckbrief		Freizeitkicker-Gelände	
Lage		Key Facts	
		• Stadtteil: Bürstadt • Lage im Stadtteil: Randlage • Flächengröße für Wohnbebauung: ca. 2,67 ha • Derzeitige Nutzung: Skatebahn, Dirtpark • Nutzung lt. Regionalplan: Siedlungsfläche, Bestand • Planungsrecht: nicht vorhanden • Eigentümer: Kommune	
Eindrücke			
			
Standortanalyse			
Soziodemographie	Gute Sozialstruktur mit überdurchschnittlichem, wanderungsbedingtem Bevölkerungswachstum und solidem Kaufkraftniveau; zukünftig ist von einem weiteren Bevölkerungswachstum mit einer deutlichen Zunahme älterer Haushalte bzw. Abnahme jüngerer Personen auszugehen		
Städtebaulicher Charakter	Nähere Umgebung geprägt durch aufgelockerte Eigenheim- sowie Mehrfamilienhausbebauung der 50er/60er Jahre, gewerblich genutzte Gebäude sowie zugehörige Produktionshallen, Höfe und Parkplatzflächen; positive Fernblickbeziehung in Richtung Norden und Osten		
Verkehrliche Erreichbarkeit	Solide ÖPNV-Anbindung mit mehreren Bushaltestellen mit insg. vier Buslinien in fußläufiger Erreichbarkeit; zudem gute MIV-Erreichbarkeit mit schneller Anbindung an die Innenstadt (ca. 4 Min. Fahrzeit) und an die A67 (ca. 7 Min. Fahrzeit)		
Infrastrukturelle Ausstattung	Durchschnittliche Infrastrukturausstattung mit einem Nahversorger, einer Schule und einer Kita in max. 750 m Entfernung; fußläufige Erreichbarkeit des zukünftigen Bildungs- und Sport-campus sowie insgesamt hoher Durchgrünungsgrad als besondere Standortvorteile		
Belastungen und Beeinträchtigungen	Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie Bensheim-Worms tagsüber leichte Lärmbelastung insbesondere im südlichen Teilbereich; temporärer Lärm durch westlich angrenzendes Gewerbegebiet nicht auszuschließen; negative Blickbeziehungen zur Bahnlinie sowie zu den gegenüberliegenden gewerblichen Strukturen		
Zielgruppeneignung			
    			

Marktanalyse		
Marktsegment	Kennwerte	Bewertung
Mietwohnungen	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau; hohe Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen Wohnungen	Stark angespannt – hohe Aufnahmefähigkeit neuer Wohnungen
Eigentumswohnungen	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau; Nachfrage nach eher größeren Wohnungen	Angespannt – gute Aufnahmefähigkeit neuer Wohnungen
Freistehende Einfamilienhäuser	Stark steigendes Angebotspreis- und Nachfrageniveau	Stark angespannt – hohe Aufnahmefähigkeit neuer Eigenheime
Reihen- und Doppelhäuser	Aufgrund der Angebotsknappheit im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser zunehmendes Interesse und Nachfragedruck bei Doppelhäusern	Angespannt – gute Aufnahmefähigkeit neuer Eigenheime
Potenzielles Mengengerüst		
 35 bis 40 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern +  60 bis 80 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern		
Gesamtbewertung		
Potenziale	Restriktionen	
Insgesamt kann dem Standort aufgrund der festgestellten Lagequalitäten eine durchschnittliche bis gute Eignung für die Realisierung wohnbaulicher Projekte attestiert werden. Hauptzielgruppen werden Single- und Paarhaushalte ohne Kinder sowie Familien mit Kindern sein, welche von der insgesamt guten Verkehrsanbindung und den lokal vorhandenen (familienorientierten) Infrastrukturangeboten und damit insbesondere von dem nahegelegenen Bildungs- und Sportcampus profitieren. Aufgrund der prominenten Lage (Eingang Bürstadt) und Grundstücksgröße ist die Fläche prädestiniert für die Entwicklung eines einzigartigen und individuellen Konzepts, welches Ausstrahlkraft besitzt und einen Mehrwert für die Bevölkerung, Umwelt und Gemeinde bietet. Zu empfehlen ist daher ein integratives, ganzheitliches, nachhaltiges und architektonisch wertvolles Quartier mit einer vielfältigen Produktpalette und einem gesunden Mix, der eine breite Zielgruppenansprache erreicht. Besonderheit und Ausstrahlkraft kann das Quartier durch die Fokussierung auf eine Bauweise bspw. durch eine nachhaltige Holzrahmen- oder Holzhybridbauweise erreichen, die eine klimaneutrale Lösung ist und	Grundsätzlich ist die Platzierung gehobener Wohnprodukte aufgrund der identifizierten Lärm- und Blickbeeinträchtigungen lediglich im rückwärtigen Bereich ohne nennenswerte Vertriebsrisiken möglich. Ferner können sowohl „best ager“ als auch Senioren nur bedingt am Standort angesprochen werden. Während die noch mobilen „best ager“ eher ruhigere Wohnlagen bevorzugen, stellt für Senioren das fehlende Angebot an fußläufig erreichbaren medizinischen Angeboten einen wesentlichen Standortnachteil dar. Eine Platzierung altersgerechter Wohnungsangebote ist daher in Abhängigkeit von einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung mit Ansiedlung entsprechender Wohnfolgenutzungen zu empfehlen. Generell ist die Fläche prädestiniert für ein ganzheitliches Entwicklungskonzept, welches neben guten baulichen Qualitäten auch attraktive Aufenthalt- und Gemeinschaftsflächen, Grünstrukturen sowie integrierte Folgenutzungen vorsieht.	

damit einen Beitrag zum langfristigen Klimaschutz liefert. Die Einzigartigkeit mit Strahlkraft kann dazu beitragen, dass sich Bürstadt zunehmend als Wohnstandort positioniert und profiliert.

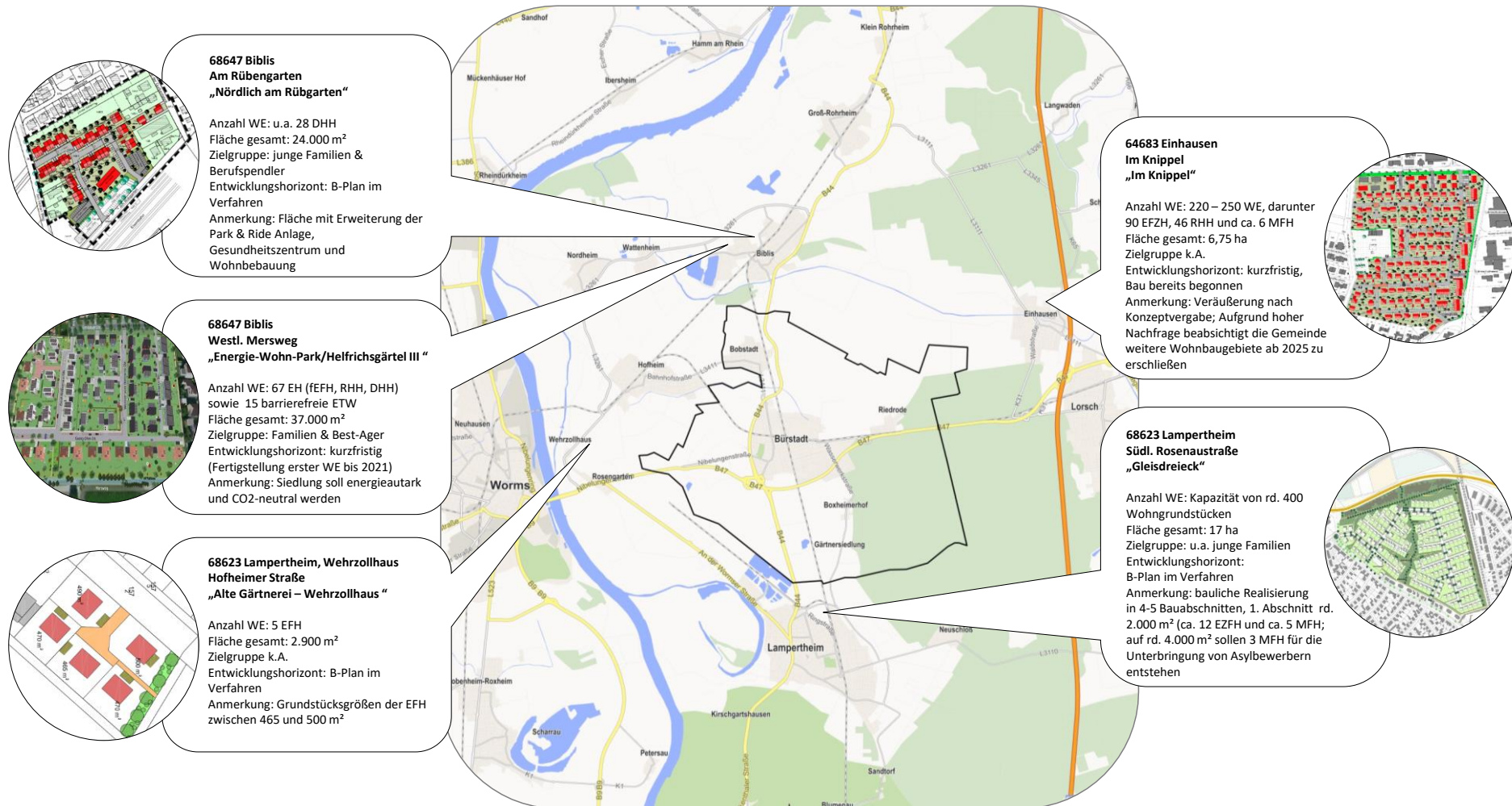
Entlang der Bahnlinie sowie zum Gewerbegebiet werden Miet- und Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern in eher verdichteter, dreigeschossiger Mehrfamilienhausbebauung empfohlen. Zusätzlich sind auch Staffelgeschosse mit attraktiven Penthouse-Wohnungen möglich. Während hier eher klassische Grundrisse und mittlere Ausstattungsqualitäten prädestiniert sind, sollten im rückwärtigen und deutlich geschützteren Bereich eher dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern sowie zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser platziert werden. Zudem kann für die Fläche ein Potenzial für geförderten Wohnungsbau identifiziert werden.

Die Größe der Fläche erlaubt eine Quartiersbildung mit einer städtebaulich ausgebildeten Quartiersmitte als Identifikations- und Kommunikationsort, in der neben Freizeit- und Versorgungsangeboten auch quartiersbezogene Sharing-Angebote oder urban gardening angesiedelt werden können.

6.5. Umlandanalyse neuer Wohnbebauungen

Die Umlandanalyse dient dem Ziel, die relevanten Bauprojekte im Umland von Bürstadt zu identifizieren und zu klären, inwieweit sie vor dem Hintergrund der Wohnbaupotenziale und -projekte in Bürstadt Einfluss auf die bestehende Wettbewerbssituation nehmen können. Die Umlandanalyse wurde im Dezember 2020 durchgeführt und gibt den Vermarktungsstand zu dem benannten Zeitpunkt wieder, der Planungsstand wurde zum Juli 2021 aktualisiert.

Im Bürstädter Umland sind die folgenden fünf Bauprojekte geplant bzw. bereits in der Entstehung.

Abbildung 44: Bauprojekte im Umland


Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Energie-Wohn-Park/Helfrichsgärtel III (Biblis)

Bis 2021 sollen am westlichen Rand des Gemeindegebietes von Biblis, auf einer rd. 37.000 m² großen Fläche, 67 Häuser im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Rahmen des Projektes „Helfrichsgärtel III“ entwickelt werden. Durch die Ausstattung mit Solarzellen oder verstärkten Gebäudehüllen soll die Siedlung energieautark und CO₂-neutral werden. Mit Ausstattungsmerkmalen wie bspw. elektrischen Rollläden, einem Smart-Home-System oder Stellplätzen mit E-Ladestationen gehören die Inserate zu einem gehobenen Angebot. Die Projektentwicklung und Vermarktung sollte durch den Bauträger MKM BauProjekte GmbH umgesetzt werden. Das Pilotprojekt der Gemeinde Biblis, das regional große Ausstrahlung entfalten sollte, wurde durch die Zahlungsunfähigkeit des Bauträgers schon in der frühen Umsetzungsphase schwer beeinträchtigt. Die zum Stand Dezember 2020 inserierten Angebote verfügten über Wohnflächen zwischen 110 und 190 m² und über Grundstücksflächen zwischen 210 und 493 m². Die Kaufpreise lagen zwischen 385.000 und 665.000 Euro. Neben den Ein- und Zweifamilienhäusern sollten weitere 15 barrierefreie und altengerechte Eigentumswohnungen entstehen, um auch die Zielgruppe der „Best-Ager“ anzusprechen.

Abbildung 45: Lageplan und Häusertypen Energie-Wohn-Park/Helfrichsgärtel III



Quelle: MKM BauProjekte GmbH

Nördlich am Rübgarten (Biblis)

Durch den seit Ende 2019 im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Nördlich am Rübgarten“, sollen auf einer rd. 24.000 m² großen Fläche neben der Erweiterung einer Park & Ride-Anlage auch ein Gesundheitszentrum und Wohnbebauung entstehen. Ein Großteil der Fläche wurde durch die Bauträgergesellschaft Traumhaus AG erworben, die auf der Fläche 28 preisgünstige und bezugsfertige Doppelhaushälften errichten will. Zu den Zielgruppen sollen insbesondere junge Familien und, aufgrund der räumlichen Nähe zum Bahnhof, auch Berufspendler zählen.

Abbildung 46: Bebauungskonzept Nördlich am Rübgarten



Quelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB 2019

Alte Gärtnerei – Wehrzollhaus (Lampertheim)

Für die Umnutzung einer rd. 2.900 m² großen Brachfläche einer ehemaligen Gärtnerei wurde im Mai 2020 der Aufstellungsbeschluss des entsprechenden Bebauungsplans erarbeitet. Auf den Flächen im Besitz der Stadtentwicklung Lampertheim GmbH & Co. KG sollen fünf Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit Größen zwischen 465 und 500 m² entstehen.

Abbildung 47: Gestaltkonzept Alte Gärtnerei – Wehrzollhaus



Quelle: Stadt Lampertheim 2019

Gleisdreieck (Lampertheim)

Auf einer zurzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes von Lampertheim besteht die Absicht Wohnbauland zu entwickeln. Mit einer Größe von 17 ha handelt es sich um ein großdimensioniertes Projekt mit einer denkbaren Kapazität von rd. 400 Wohngrundstücken mit Grundstücksgrößen von 350 bis 500 m² für Einzelhäuser und 800 bis 900 m² für Mehrfamilienhäuser, sodass Wohnraum für zusätzlich rd. 900 bis 950 Einwohner entstehen kann. Entlang der Haupteinfahrtsstraße sollen verdichtete Wohnformen entstehen, während das restliche Gebiet vor allem durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sein wird. Der Entwurf ist jedoch offen für alle Bauformen, insbesondere für experimentelle und moderne Wohnformen. Die bauliche Realisierung soll in vier bis fünf Bauabschnitten erfolgen. Der erste Bauabschnitt soll eine Fläche von rd. 2.000 m² mit zwölf Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhausbebauung und fünf Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung umfassen. Für einen Teilbereich befindet sich ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren. Auf einer rd. 4.000 m² großen Fläche sollen drei Wohnhäuser für die Unterbringung von Asylbewerbern mit jeweils drei bis vier Wohnungen und Wohnflächen von rd. 60 m² entstehen. Außerdem ist auf der Fläche bereits eine Kindertagesstätte entstanden, die 2018 eröffnet hat.

Abbildung 48: Neubaugebiet Gleisdreieck und Ansicht und Grundriss der Asylbewerberunterkunft



Quelle: Stadt Lampertheim

Im Knippel (Einhausen)

Das städtebauliche Konzept für das neue Wohngebiet „Im Knippel“ sieht auf der 6,75 ha großen Fläche 90 Einzel- oder Doppelhäuser, 46 Reihenhäuser und ca. sechs Mehrfamilienhäuser vor. Es wird erwartet, dass etwa 220 bis 250 Wohnungen entstehen können. Der entsprechende Bebauungsplan ist seit 2018 rechtskräftig. Die Grundstücke für Mehrfamilien- und Reihenhausbauung werden an Bauträger nach Konzeptvergabe veräußert, während die Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung an private Bauträger vergeben werden. Der Grundstückspreis liegt bei 330 Euro/m². Der Baubeginn erfolgte Anfang 2021. Aufgrund einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken beabsichtigt die Gemeinde weitere Wohnbaugebiete im Südwesten und im Norden des Gemeindegebietes zu erschließen. Mit einem Baubeginn wird dort jedoch frühestens 2025 gerechnet.

Abbildung 49: Städtebauliches Konzept Im Knippel (ohne Maßstab)



Quelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB 2018

Die regionale Marktanalyse sowie die Sichtung der regionalen Bevölkerungsprognosen haben gezeigt, dass in der gesamten Region die Nachfrage nach Wohnungen das vorhandene Angebot bei Weitem übertrifft. Die Umlandgemeinden haben daher, ebenso wie Bürstadt, diverse Bauvorhaben und auch größere Projekte auf den Weg gebracht, um neue Wohnangebote zu schaffen. Die regionalen Nachfrageprognosen der Landesregierungen von Hessen, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz gehen davon aus, dass in der Region das Bevölkerungswachstum ab 2030 stagnieren bis leicht abschwächen wird, wobei dieser Trend, so er auch eintritt, aufgrund des Prozesses der Haushaltsverkleinerung immer noch zu einer wachsenden Wohnungsnachfrage führt.

Bislang ist die Nachfrage nach Wohnraum in der Region so hoch, dass jedes Bauprojekt in Bürstadt am Markt sehr gut angenommen wird, trotz konkurrierender Baulandangebote im Umland. Diese Situation kann sich mittel- bis langfristig aufgrund der Nachfrageentwicklung und größerer Bauprojekte in den benachbarten Kommunen verändern. Die Vermarktungssituation im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser wäre ggf. nicht mehr so hervorragend wie derzeit, aber vermutlich immer noch gut. Zu berücksichtigen sind parallel aber auch Impulse für Bürstadt, die durch den vierspurigen Ausbau der B47 sowie weitere Gewerbeflächenausweisungen entstehen werden und die Nachfrage am Wohnungsmarkt weiterhin hochhalten wird. Aufgrund gewisser Unsicherheiten in der langfristigen Prognose von Wohnraumbedarfen sollte daher bei größeren und längerfristigen Bauprojekten, wie sie etwa auf dem Freizeitkickergelände theoretisch möglich sind, in der Konzeption der Bauprojekte auf die Ausbildung von Alleinstellungsmerkmalen in der Region geachtet werden.

7. Bebauungsstrukturen und Wohnungsbestand

Zielsetzung dieses Bausteins ist eine Qualitätsanalyse des in Bürstadt vorhandenen Wohnungsbestandes und der Wohnsiedlungsbestände, um Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe für eine zukunftssichere Weiterentwicklung der Bestände zu identifizieren.

Die Qualitätsanalyse gliedert sich in verschiedene Module, die mit einer jeweils unterschiedlichen Herangehensweise Informationen zu den Beständen generieren, die auf anderem Wege nicht verfügbar sind. Abschließend werden die Ergebnisse der Module in einem kleinräumigen Bestandsportfolio kartografisch dargestellt und interpretiert.

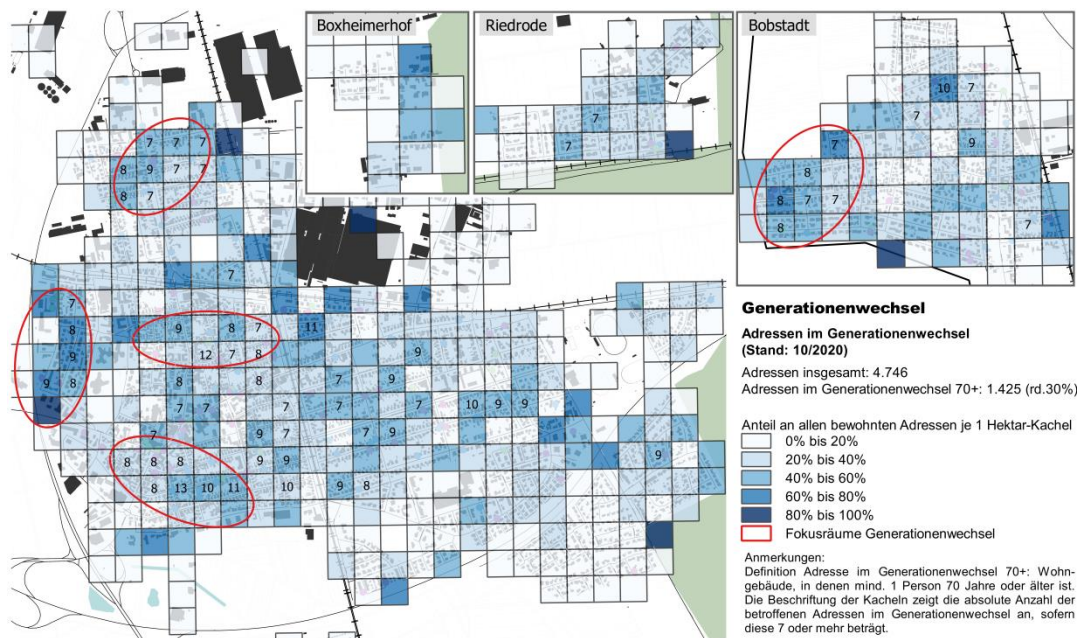
- Auswertung des ISEK und IHK
- Auswertung der Einwohnermeldedatei bzgl. Identifizierung von Adressen im Generationenwechsel
- Adressbezogene Auswertung von Wohnungsannoncen mittels des Portals Immobilienscout24 (IS24)
- Ortsbegehung und Kartierung

7.1. Qualitätsanalyse des Wohnungsbestandes

Die Qualitätsanalyse gliedert sich in vier Bausteine. In einem ersten Schritt werden die Siedlungsbestände hinsichtlich ihrer Bewohnerstruktur analysiert und solche identifiziert, in denen ein hoher Anteil älterer Menschen lebt. Hier kann aufgrund des Lebensalters angenommen werden kann, dass sich mittelfristig ein Generationenwechsel vollziehen wird. In einem zweiten Schritt werden räumliche Schwerpunkte lokalisiert, in denen ein erhöhter Anteil an Wohngebäuden mit Modernisierungsbedarfen vorzufinden ist. Die Ergebnisse werden schließlich in Form eines Bürstädter Bestandsportfolio zusammengetragen und in einem Überblick visualisiert. Die Qualitätsanalyse schließt mit einer SWOT-Analyse für die einzelnen Siedlungsbereiche Bürstadts, in denen Stärken und Schwächen, aber auch Entwicklungspotenziale für die einzelnen Bereiche skizziert werden.

7.1.1 Wohnlagequalitäten der Wohnungsbestände im Generationenwechsel

Die Analyse der Wohnungsbestände im Generationenwechsel basiert auf einer anonymisierten, adressbezogenen Auswertung des Melderegisters, bei der Adressen mit einem hohen Anteil an Bewohnern im Alter von 70 Jahren und älter im Vordergrund standen. Die Ergebnisse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen auf der Ebene von 100 x 100 Meter-Kacheln kartografisch dargestellt. Fokusräume eines beginnenden Generationenwechsels sind solche, in denen sich ein höherer Anteil und eine höhere absolute Anzahl an Adressen im Generationenwechsel befindet. Sie sind in der nachfolgenden Abbildung rot umrandet.

Abbildung 50: Wohnungsbestände im Generationenwechsel


Quelle: InWIS 2021, Karten- & Datengrundlagen: Stadt Bürstadt, OpenStreetMap, DLKM + Basis-DLM, VG250

Aus der Abbildung wird ersichtlich, dass es in Bürstadt drei größere Fokusräume mit einem beginnenden Generationenwechsel gibt:

- in **Bobstadt** im westlichen Siedlungsbereich
- in der **westlichen Kernstadt** 1. im Bereich westlich von OLI II und Stadtpark, 2. im Bereich Magnusstraße / Bonifatiusstraße / Pankratiusstraße / Friedrichstraße / Nibelungenstraße sowie 3. im Bereich Jahnstraße / Martinstraße / Kanalstraße / Goethestraße
- entlang der **Mainstraße**, u.a. im Bereich Bibliser Pfad / Brentanostraße / Riedstraße / Hammstraße

Handlungsbedarfe können sich ergeben, wenn sich Modernisierungsbedarfe an den Gebäuden mit einer hohen Anzahl älterer Bewohner oder Eigentümer überschneiden, denn ältere Eigentümer scheuen größere Modernisierungsmaßnahmen, auch wenn sie noch so notwendig erscheinen.

Darüber hinaus ist zu fragen, ob das Wohnumfeld in den Fokusräumen hinreichend gut ausgestattet ist, um den Generationenwechsel zu begleiten. Hierbei können zwei Nutzersichten eingenommen werden: Erstens die der dort wohnenden älteren Haushalte, zweitens die der Folgenutzer nach dem Freizug der Wohnungen, zumeist jüngere Haushalte bzw. Familien.

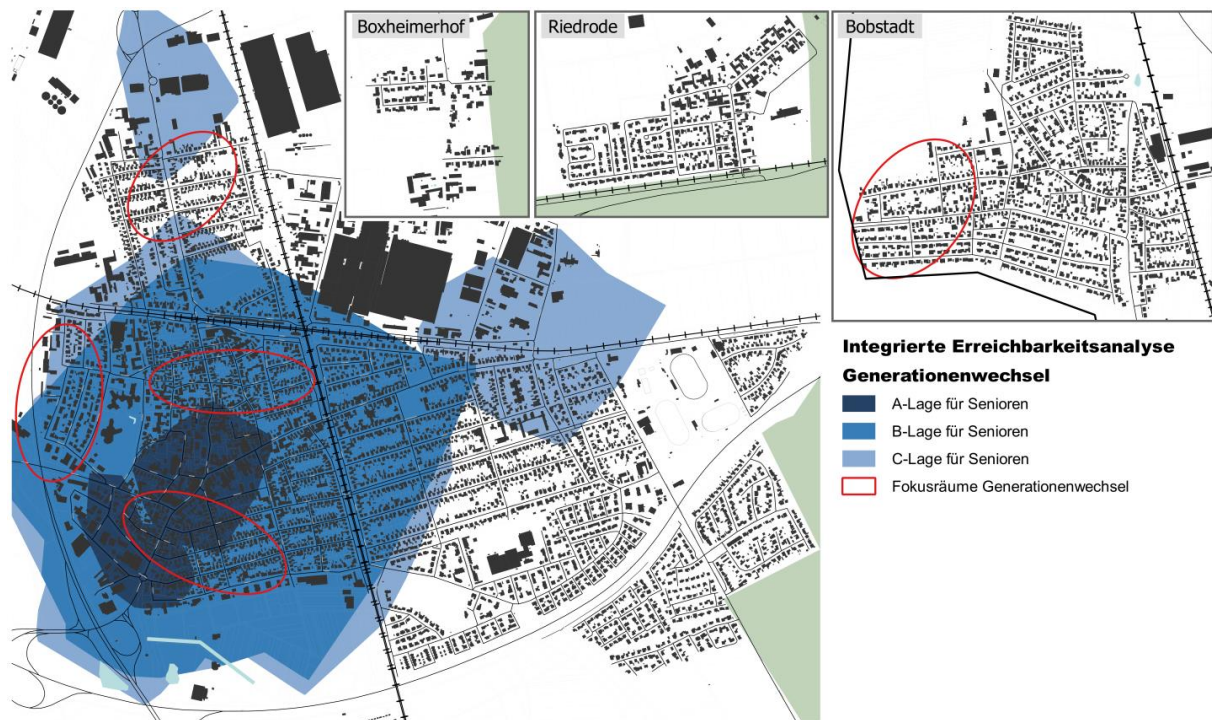
Bei der Ausstattung des Wohnumfeldes ist die wohnungsnah erreichbare Infrastruktur besonders bei Älteren eine wichtige Voraussetzung, um möglichst lange selbständig in der vertrauten Umgebung bzw. Wohnung wohnen zu bleiben. Über die Erreichbarkeit der seniorenbezogenen Infrastruktur in den erkannten Fokusräumen gibt die nachfolgende Abbildung Aufschlüsse. Sie zeigt die Wohnlagequalitäten im Stadtgebiet bezogen auf die Erreichbarkeit von seniorenbezogenen Infrastruktureinrichtungen, wozu Nahversorgungsangebote, ÖPNV-Haltestellen, Allgemeinmediziner und Apotheken zählen. In einer A-Lage befinden sich alle genannten Angebote in einer optimalen fußläufigen Entfernung, in der B-Lage liegen mindestens drei Viertel und in einer C-Lage mindestens die Hälfte der Angebote in einer ausreichenden fußläufigen Entfernung. Eine ausführliche Erläuterung der Erreichbarkeitsanalyse ist in Kap. 6.3.1 nachzulesen.

Die kartografische Überlagerung der Fokusräume und der Erreichbarkeitsanalyse zeigt, dass ...

- in drei von fünf Fokusräumen eine gute Erreichbarkeit seniorenbezogener Infrastruktur besteht,

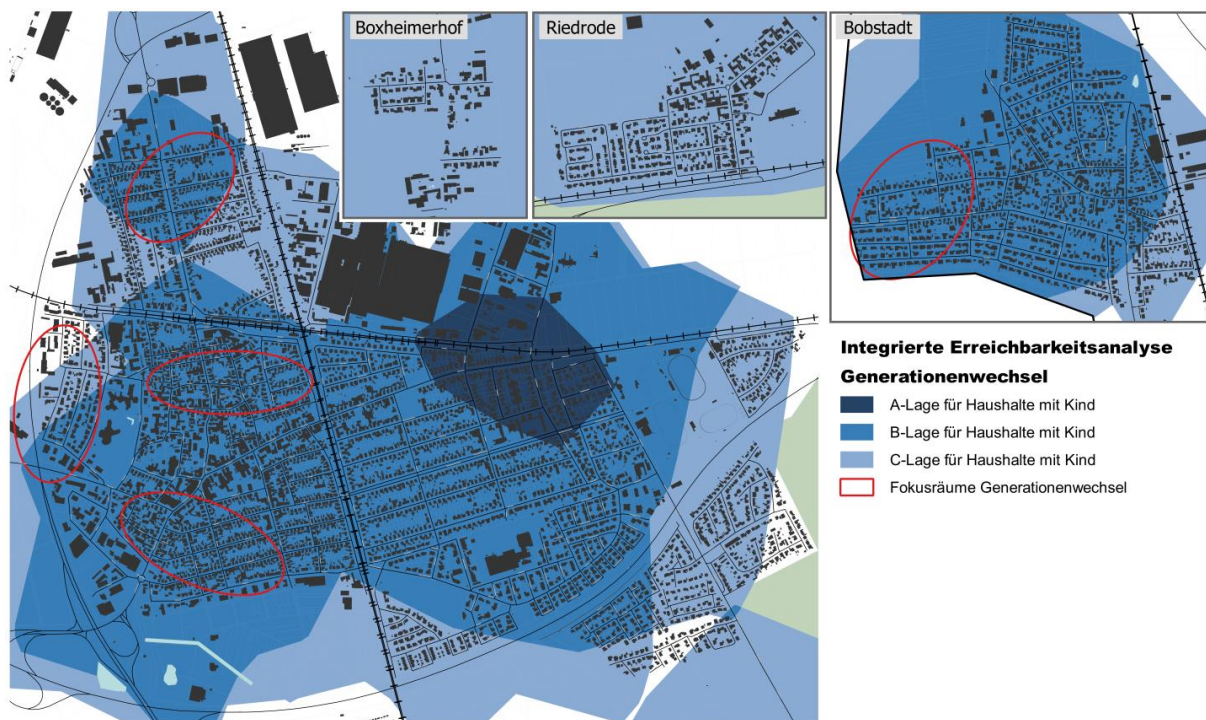
- h in den Fokusräumen in der westlichen Bobstadt und entlang der Mainstraße keine ausreichende Erreichbarkeit nachgewiesen werden kann. Die dort lebenden Senioren sind stärker als andernorts auf Bus-/ PKW-Nutzung oder auf Unterstützung bei Besorgungen oder Arztbesuche angewiesen.

Abbildung 51: Infrastrukturelle Ausstattung in den Fokusräumen für Senioren



Quelle: InWIS 2021; Karten- & Datengrundlagen: OpenStreetMap, DLKM + Basis-DLM, VG250

Betrachtet man die Wohnlagequalität der Fokusräume von dem Blickwinkel der Folgenutzer aus, also zum Beispiel aus Sicht der Haushalte mit Kind, ergeben sich andere Prioritäten und Ergebnisse. Für diesen Haushaltstyp ist neben der Erreichbarkeit von Nahversorgungsmöglichkeiten und ÖPNV-Haltestellen vor allem die Nähe der Wohnung zu Schulen und Kindertageseinrichtungen von großer Bedeutung. In dieser Hinsicht – so die Ergebnisse der Erreichbarkeitsanalyse – verfügen alle betrachteten Fokusräume im Generationenwechsel über eine hinreichende Erreichbarkeit familienbezogener Infrastruktur. Das bedeutet, dass die Zukunftsfähigkeit der Fokusräume als Wohnstandorte für Familien gesichert ist.

Abbildung 52: Infrastrukturelle Ausstattung in den Fokusräumen für Haushalte mit Kind

Quelle: InWIS 2021; Karten- & Datengrundlagen: OpenStreetMap, DLKM + Basis-DLM, VG250

7.1.2 Wohnungsbestände mit Erneuerungsbedarf

Wohnungen mit Modernisierungsbedarf können in Zeiten von Angebotsengpässen am Wohnungsmarkt zwar häufig ohne größere Schwierigkeiten vermietet werden, sie sind aber überproportional von Vermietungsschwierigkeiten und Leerstand betroffen, wenn sich die Marktlage wieder entspannt. Zudem mindern Erneuerungsbedarfe die Attraktivität von Wohnungen aus der Perspektive von Mietern und Käufern, die neuen Wohnraum suchen und gerne in die Stadt ziehen möchten. Sie können sogar zu einem Hemmnis in der Anziehungskraft einer Gemeinde werden.

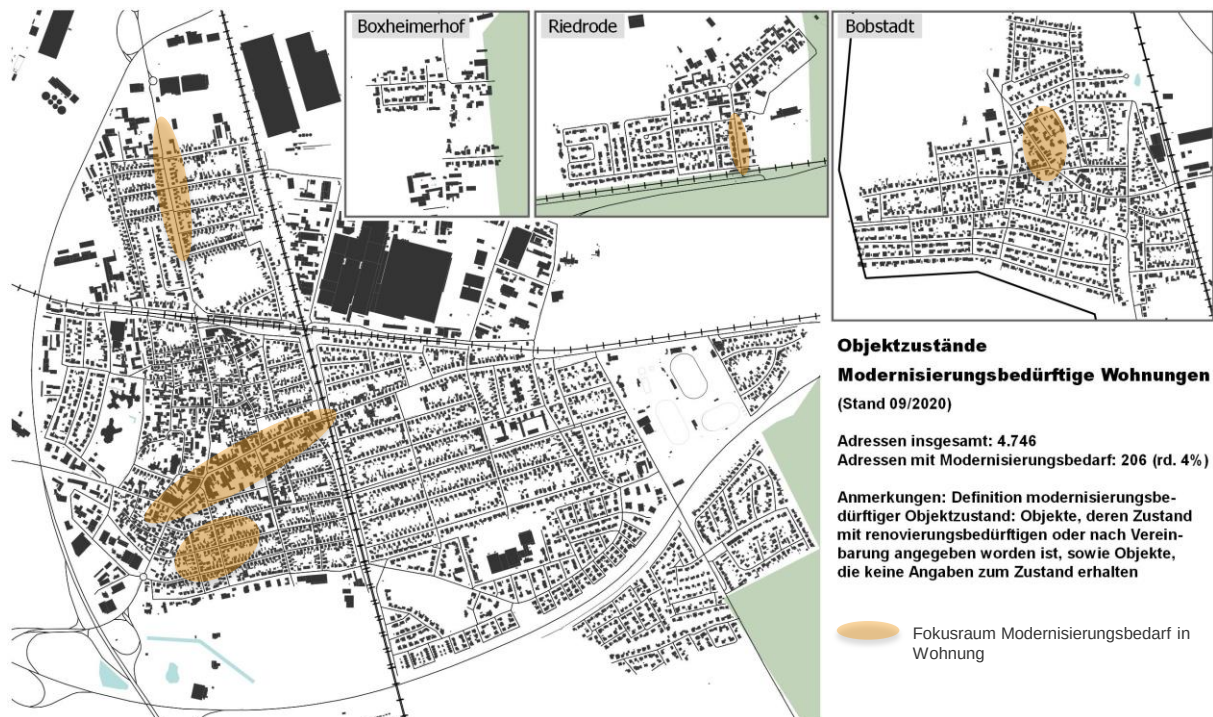
Um zu untersuchen, wie modern und attraktiv der vorhandene Wohnraum in Bürstadt ist, konnte InWIS auf zwei wichtige Vorerhebungen für die Kernstadt zurückgreifen, die im Rahmen der Erstellung von quartiersbezogenen Handlungskonzepten erstellt wurden.⁹ Zugleich ergänzte InWIS die für zwei Bürstädter Teilräume vorliegenden Informationen durch eine flächendeckende Ortsbegehung, durch Luftbildauswertungen und die bereits im Kap. 4 vorgestellte Wohnungsannoncenauswertung. Im Rahmen der Wohnungsannoncenauswertung konnten inserierte, modernisierungsbedürftige Wohnobjekte identifiziert werden. Hierzu wurden alle im Zeitraum 2014-2020 im Angebotsportal des ImmobilienScout24 erfassten Wohnungsannoncen im Stadtgebiet hinsichtlich der dort angegebenen Wohnungsausstattung ausgewertet. Die Ortsbegehung und die ergänzenden Luftbildauswertungen fanden im Frühjahr 2021 statt.

Die adressscharfe Auswertung der Wohnungsannoncen des ImmobilienScout24 zeigte, dass im Wohnungsbestand noch ein nennenswerter Modernisierungsbedarf vorhanden ist. In Bürstadt und Bobstadt wurden in ca. 5 Prozent aller Gebäude mit Wohnnutzung modernisierungsbedürftige Wohnungen inseriert, in Riedrode war der Anteil mit 2 Prozent deutlich geringer. Kleinräumige Konzentrationen wurden in insgesamt 5 Fokusräumen sichtbar:

⁹ Vgl. Stadt Bürstadt (2010): Integriertes Handlungskonzept Aktiver Kernbereich Bürstadt; Stadt Bürstadt (2019): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) – östliche Kernstadt; beide Konzepte wurden von ProjektStadt – eine Marke der Nassauischen Heimstädte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH erstellt

- in der Hauptgeschäftsstraße der Kernstadt, der Nibelungenstraße,
- im Baublock Augustinerstraße / Schulstraße/ Gartenstraße und Bonifatiusstraße
- im nördlichen Abschnitt der Mainstraße
- im Ortskern von Bobstadt
- in Riedrode entlang der Bahnhofstraße

Abbildung 53: Wohnungsinserate mit modernisierungsbedürftigen Wohnungen



Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, 1.456 Angebote im Zeitraum 1/2014 bis 2/2020; Karten- & Datengrundlagen: OpenStreetMap, DLKM + Basis-DLM, VG250

Die Ortsbegehung gab in Ergänzung zur Auswertung des Integrierten Handlungskonzeptes für Bürstadt konkrete Hinweise auf einen äußerlich sichtbaren Modernisierungsbedarf, der durch Sichtung von Fassaden, Dachflächen, Hauseingangssituationen und Fenster erfasst wurde. Anhand der ergänzenden Luftbildanalyse wurde deutlich, wo stark überbaute Grundstücke existieren und somit eine eingeschränkte Freiraumqualität im unmittelbaren Wohnnahbereich vorliegt. Das Ergebnis der Erhebungen war, dass...

- die westliche Kernstadt (nach wie vor) ein deutlicher Schwerpunkt von Wohnungsbeständen mit Erneuerungsbedarf ist,
- ein jeweiliger punktueller Fokus in der östlichen Kernstadt entlang der Straße Am Bildstock, entlang der Mainstraße, in Riedrode entlang der Bahnhofstraße sowie im Ortskern von Bobstadt (hier jedoch nur kleinteilige Grundstücke mit hoher Verdichtung bzw. Überbauung) ausgewiesen werden kann.

Abbildung 54: Wohnimmobilien mit modernisierungsbedürftiger Gebäudehülle & hoher Verdichtung



Quelle: InWIS 2021; Karten- & Datengrundlagen: OpenStreetMap, DLKM + Basis-DLM, VG250, Stadt Bürstadt, NH | ProjektStadt 2010: IHK Bürstadt & eigene Erhebung 03/2021

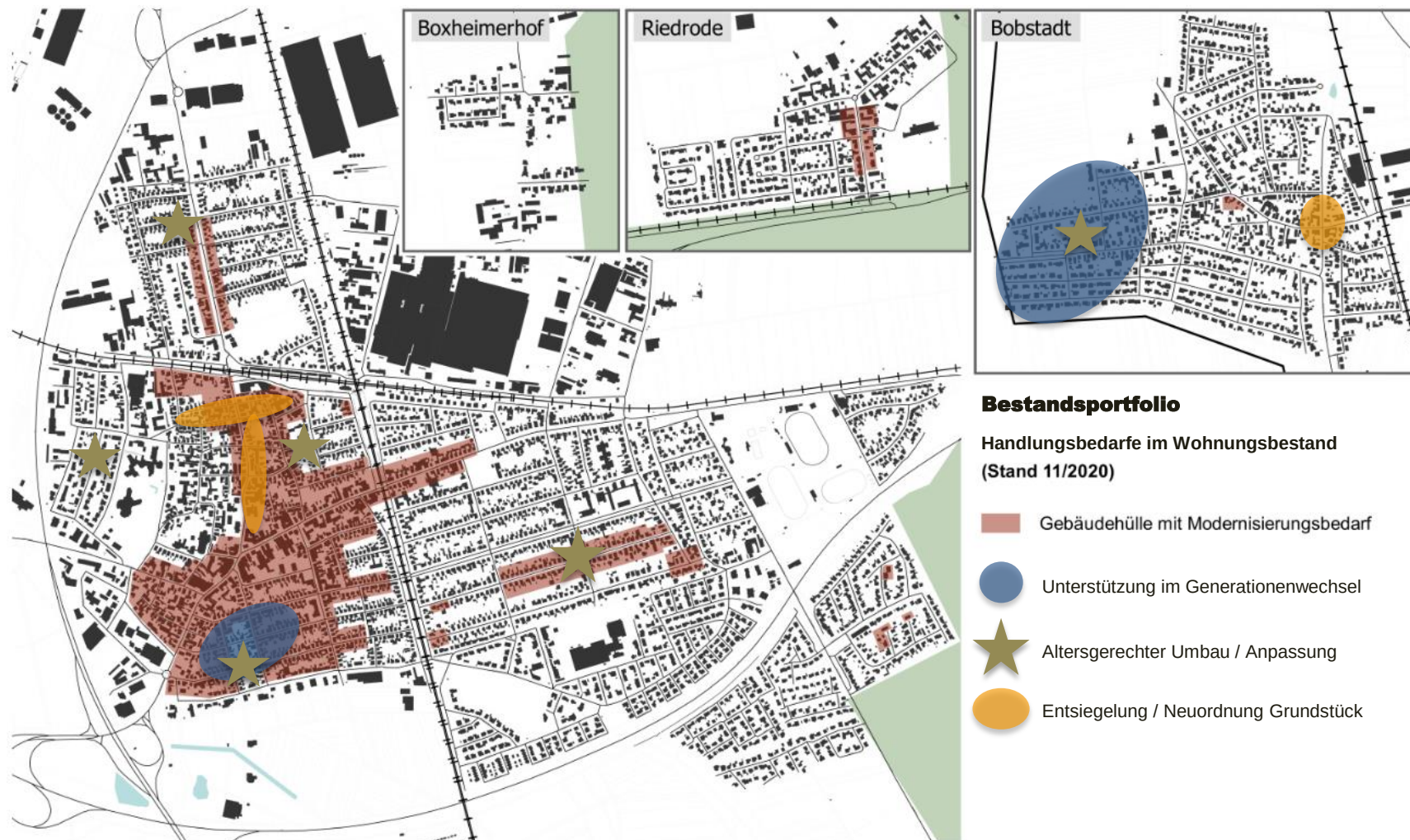
7.1.3 Bestandsportfolio

In diesem Kapitel werden die vorangegangenen Analysen zum Bürstädter Wohnungsbestand kartografisch zusammengeführt und interpretiert. Die folgende Karte fasst alle Ergebnisse der Qualitätsanalyse des Wohnungsbestandes zusammen. Eine Einordnung in einen regionalen Vergleich ist leider nicht möglich, da eine vergleichbare Datenbasis bzw. ähnliche Analysen in vergleichbaren Gemeinden nicht verfügbar sind. Daher konzentriert sich das Bestandsportfolio auf die Ableitung und Verortung von kleinräumigen Handlungsbedarfen in folgenden Kategorien:

- **Erneuerung der Gebäudehülle** mit Modernisierungsbedarf. Der sichtbare Erneuerungsbedarf korrespondiert nicht zwingend, aber mitunter mit unzureichenden Ausstattungsqualitäten im Innern der Wohngebäude. In der westlichen Kernstadt konzentrieren sich die diesbezüglichen Handlungsbedarfe. Neben einer Auffrischung des Fassadenanstrichs ist häufig auch eine energetische Fassaden-dämmung notwendig, um neben der Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes auch den Wohnwert, die Energiebilanz und den CO₂-Fußabdruck des Gebäudes zu verbessern und verbrauchs-abhängige Kosten (Stichwort „zweite Miete“) zu senken.
- **Unterstützung im Generationenwechsel.** Die Unterstützung älterer Bewohner besteht zum einen da-rin, ihnen Hilfe in einer möglichst langen selbständigen Lebensführung bzw. eine Kompensation für eine fehlende fußläufige Erreichbarkeit von wichtigen Infrastrukturen zukommen zu lassen. Zum an-deren erwächst aus der Kombination von Erneuerungsbedarfen und fortgeschrittenem Alter der Ei-gentümer ein gewisser Unterstützungsbedarf.
- **Altersgerechter Umbau / Anpassung.** Eine altengerechten Wohnraumanpassung erleichtert das Woh-nen in den eigenen vier Wänden auch in höherem Alter. Sie reicht vom Abbau von Barrieren bis zum Einbau eines altengerechten Badezimmers. Vielfach fehlen Bewohnern Kenntnisse über Handlungs- und Finanzierungsmöglichkeiten.
- **Entsiegelung und Neuordnung** von Grundstücken. Es sind insbesondere ältere Hofstellen in zentraler Lage, die mitunter mit Haupt- und vielen Nebengebäuden dicht be- und verbaut und deren Flächen

stark versiegelt sind. Es bieten sich dort perspektivisch Potenziale für eine Neuordnung von Nutzungen und Grundstücksaufteilung sowie für eine Entsiegelung.

Abbildung 55: Bestandsportfolio Stadt Bürstadt



Quelle: InWIS 2021, Karten- & Datengrundlagen: OpenStreetMap, DLKM + Basis-DLM, VG250, Stadt Bürstadt, NH | ProjektStadt 2010: IHK Bürstadt & eigene Erhebung 03/2021

7.2. Zusammenfassende Bewertung der Handlungsbedarfe und -potenziale in der Bestandsentwicklung

Während in dem vorherigen Kapitel vor allem die Handlungsbedarfe in der Erneuerung des Wohnungsbestandes im Vordergrund standen, werden an dieser Stelle die Ergebnisse aller vorangegangenen teilsräumlichen Arbeitsschritte in Form von SWOT-Analysen¹⁰ zusammengefasst. Somit entsteht eine komprimierte Einschätzung zu den Stärken und Schwächen der Wohnlage- und Wohnungsbestandsqualitäten der einzelnen Wohnquartiere Bürstadt nebst Hinweisen zu Chancen und Potenzialen für deren zukunftsorientierte Weiterentwicklung.

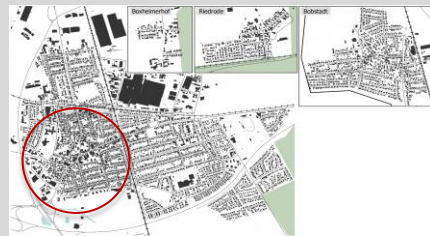
SWOT für westliche Kernstadt

Stärken / Potenziale

- Gute Wohnlagequalitäten bzgl. Infrastruktur
- Hohe Zielgruppeneignung für Paare, Singles, Senioren, Berufstätige
- 3 Fokusräume in Generationenwechsel & guter Wohnstandortqualität für Senioren & Zukunftsfähigkeit als Wohnstandort für Nachfolgenutzung durch Familien / Paare gesichert
- Perspektive Neubauprojekte: Impulse durch Abriss / Neubau (z.B. Mainstraße) sowie Nachverdichtung

Schwächen / Risiken

- Schwerpunktbereich bei Erneuerungsbedarfen im Bestand & hoher Bebauungsdichte
- kleinräumige Überlagerung v. Modernisierungsbedarf & überalterter Eigentümer-/Bewohnerschaft
- Zukunftsfähigkeit einiger Wohnungsbestände eingeschränkt



SWOT für östliche Kernstadt

Stärken / Potenziale

- Gute Wohnlagequalitäten bzgl. Infrastruktur
- Hohe Zielgruppeneignung für Paare, Singles, Familien (sehr hoch), Berufstätige
- Kein Fokusräum im Generationenwechsel
- Perspektive Nutzung von Baulücken für Neubau sowie Abriss Altsubstanz in Kombination mit Neubau

Schwächen / Risiken

- Kleinräumige Erneuerungsbedarfe im Bestand, Konzentration z.B. in Nibelungenstr.
- Z.T. fehlende Erreichbarkeit von Infrastrukturen für Senioren
- Sehr punktuell hohe Bebauungsdichte



¹⁰ SWOT=Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken)

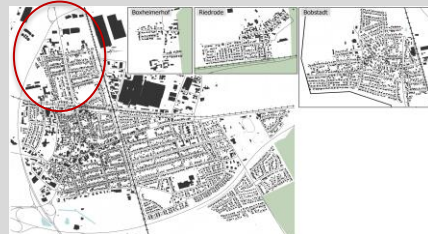
SWOT für nördliche Mainstraße

Stärken / Potenziale

- Gute Wohnlagequalitäten bzgl. Infrastruktur für Paare, Singles, Familien, Berufstätige
- Fokusraum im Generationenwechsel mit Zukunftsperspektive für Nachnutzung durch Familien, Paare usw., da entsprechende Infrastruktur vorhanden
- Perspektive Nutzung von Baulücken für Neubau, Abriss / Neubau sowie Nachverdichtung im Bestand

Schwächen / Risiken

- Erneuerungsbedarfe im Bestand, konzentriert Teilbereich der Mainstraße
- Fokusraum Generationenwechsel ohne hinreichende Erreichbarkeit zielgruppenbezogener Infrastrukturen



SWOT für Bobstadt, Riedrode, Boxheimerhof

Stärken / Potenziale

- zufriedenstellende Wohnlagequalitäten bzgl. Infrastruktur
- hinreichende Zielgruppeneignung für Paare, Singles, Familien
- Sehr punktuelle Erneuerungsbedarfe
- Perspektive Nutzung von Baulücken & Arrondierung für Neubau

Schwächen / Risiken

- Fehlende Zielgruppeneignung der Bestände für Senioren
- Fokusraum Generationenwechsel in Bobstadt ohne hinreichende Erreichbarkeit von Infrastrukturen für Senioren
- Punktueller Modernisierungsbedarf (& Abbau Leerstand) in Bahnhofstraße
- Bedarfe in Entdichtung im Ortskern von Bobstadt



8. Wohnungsbedarfsprognose

Neben der Analyse der derzeitigen Ausgangssituation am örtlichen Wohnungsmarkt ist die Vorausschätzung zukünftiger Entwicklungstrends in der Wohnungsnachfrage und -angebot eine wichtige Basis, um zu beurteilen, ob es Handlungsbedarfe in der Steuerung der Marktentwicklung gibt. Dazu zählt neben der Bevölkerungsprognose die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte – beide sind zentrale Einflussfaktoren für die Wohnungsnachfrage. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über derzeitige und zukünftige Wohnungsbedarfe und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf.

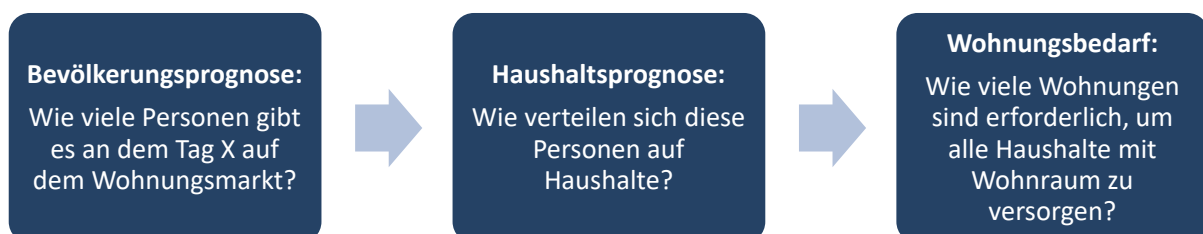
8.1. Vorgehensweise

Die Wohnungsbedarfsprognose dient der Vorausschätzung der Zahl der Haushalte sowie des Umfangs des zukünftig für die Wohnraumversorgung notwendigen Wohnungsbestandes. Mithilfe der Prognose wird bestimmt,

- wie sich der Umfang der Wohnungsnachfrager im Prognosezeitraum entwickeln wird,
- in welchem Umfang sich die zukünftige Wohnungsbautätigkeit im Vergleich zu den bisherigen Bau fertigstellungen ausweiten oder reduzieren sollte,
- in welchem Umfang sich im Prognosezeitraum entweder ein Angebots- oder Nachfrageüberhang entwickeln wird,
- wie sich die Nachfrage in den verschiedenen Teilmärkten des Bürstädter Wohnungsmarktes entwickeln wird,
- welche Zielgruppen am Wohnungsmarkt derzeit von Bedeutung sind und inwieweit sich deren Zusammensetzung künftig verändern wird.

Die Fragestellung der klassischen Wohnungsbedarfsprognose lautet: Wie viele und welche Wohnungen müssten zukünftig neu gebaut werden, um alle Haushalte (ausreichend) mit Wohnraum zu versorgen? Eine ausreichende Wohnraumversorgung wird normativ bestimmt: Jedem Haushalt mit Wohnungsbedarf sollte eine verfügbare Wohnung zur Verfügung stehen. Der errechnete Bedarf soll der Politik bzw. der Planung als Orientierungsrahmen dienen und wird im weiteren Verlauf durch qualitative Informationen ergänzt.

Abbildung 56: Grundlagen der Wohnungsbedarfsprognose



Quelle: InWIS 2021 in Anlehnung an Forum KomWoB; Prognosen zum Wohnungsmarkt. Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung, eigene Darstellung

8.2. Bevölkerungsprognosen

Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist für die zukünftige Stadtentwicklung eine entscheidende Größe. Mit wachsender Einwohnerzahl steigt der Bedarf nach Wohnraum und Infrastruktureinrichtungen, während bei sinkenden Einwohnerzahlen die Kosten pro Kopf für Gemeinbedarfseinrichtungen zunehmen und ggf. auch die Wohnungsnachfrage nachlassen kann.

Im Rahmen des vorliegenden Wohnraumentwicklungskonzeptes hat InWIS eine eigene Bevölkerungsprognose für Bürstadt auf Basis kommunaler Daten berechnet. Die Prognose bis zum Jahr 2040 erfolgt als komponentenbasierte Modellrechnung (Cohort-survival-Methode). Eine verlässliche Bevölkerungsprognose ist im Wesentlichen durch folgende Einflussfaktoren gekennzeichnet: Geburtenniveau (Fertilität), Sterblichkeitsniveau (Mortalität) und Umfang der Wanderungen (Migration).

Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt der Umfang der Wanderungen dar. Sie hängen oftmals von einer Vielzahl von Faktoren ab. Dazu gehört die Entwicklung im regionalen Verflechtungsraum, in die Bürstadt eingebunden ist, sowie gesamtwirtschaftliche oder politische Maßnahmen, die nur sehr schwer einzuschätzen sind. Aber auch besondere örtliche Entwicklungsimpulse wie eine verbesserte verkehrliche Anbindung an die großen Arbeitsmarktzentren oder umfangreiche Gewerbeansiedlungen, die einen Zuzug von Arbeitskräften auslösen können, können einen relevanten Einfluss ausüben. Auf sie wird in einem nachfolgenden Abschnitt näher eingegangen.

Bevölkerungsprognosen im Bürstädter Verflechtungsraum

Der größte Wanderungsaustausch Bürstadts besteht mit dem engeren Verflechtungsraum. Er ist im Kap. 3.2 in Form der Karte zur „Wanderungsverflechtung der Stadt Bürstadt mit dem Umland 2016-2019“ abgebildet. Um die Entwicklung im Bürstädter Verflechtungsraum als bedeutsame Einflussgröße einer kommunalen Bevölkerungsprognose zu berücksichtigen, haben wir die bis dato vorhandenen Bevölkerungsprognosen für die Kreise Bergstraße und Alzey-Worms sowie für die Städte Mannheim und Worms analysiert. Im Vergleich der Prognosen zeigt sich, dass sich das Bevölkerungswachstum im Bürstädter Verflechtungsraum bis 2025 bzw. 2030 fortsetzt, sodass Bürstadt daher auch zukünftig von Wanderungen in der Region profitieren wird. Ab 2030 ist jedoch mit einer Abschwächung der Wanderungssalden und einer Stagnation der Bevölkerungsentwicklung in den verglichenen Räumen zu rechnen, die sich aller Voraussicht nach auch auf Bürstadt auswirken wird.

Tabelle 20: Bevölkerungsprognosen im Verflechtungsraum

Raumeinheiten		2018	2030	2040	2018-2040
Bergstraße, Landkreis	Personen	269.694	271.891	269.135	
	in %		+ 0,8	-1,0	-0,2
Mannheim, kreisfreie Stadt	Personen	307.997	321.900	322.700	
	in %		+4,5	+0,2	+4,8
Worms, kreisfreie Stadt	Personen	83.081	85.132	84.477	
	in %		+2,5	-0,8	+1,7
Alzey-Worms, Landkreis	Personen	128.519	130.272	128.341	
	in %		+1,4	-1,5	-0,1
Land Hessen	Personen	6.265.809	6.371.570	6.345.833	
	in %		+1,7	-0,4	+1,3

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Bevölkerungsmodellrechnungen der statistischen Landesämter Hessen, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

InWIS-Bevölkerungsprognosen in zwei Varianten

Für die InWIS-Prognose wird auf die städtischen Einwohnerdaten zurückgegriffen, die bei Ekom21 verwaltet werden. Das Basisjahr der Prognose ist 2019 (Stand: 31.12.2019). Die Geburten- wie auch die Sterberaten beruhen auf dem Referenzzeitraum 2015 bis 2019. Zusätzlich wird im Rahmen der Prognose von einem leichten Anstieg der Lebenserwartung im Zeitverlauf ausgegangen.

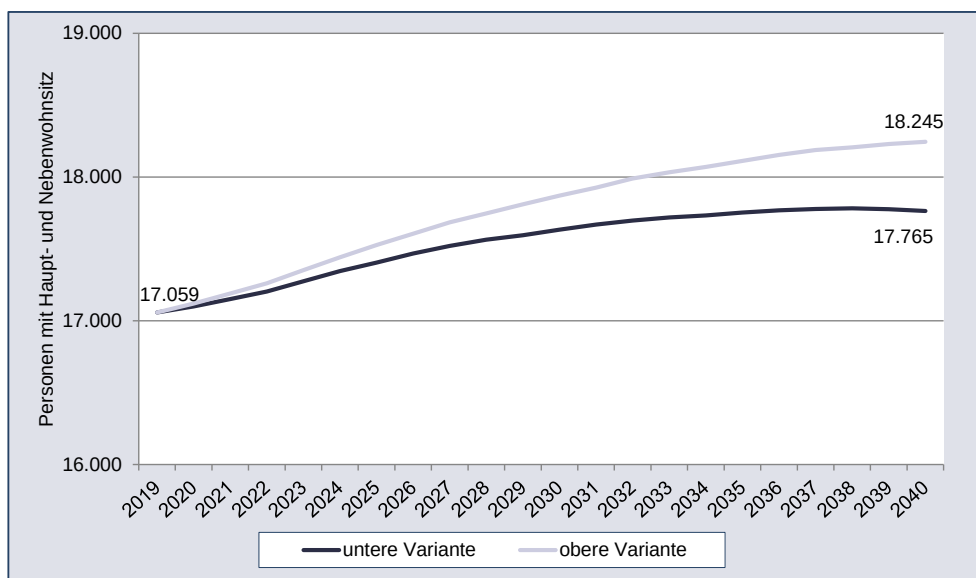
Für die Wanderungssalden werden zwei unterschiedliche Referenzzeiträume angenommen, um unterschiedliche Szenarien für die Zukunft der demografischen Entwicklung in Bürstadt aufzeigen zu können. In beiden Varianten werden die Wanderungsdaten der Jahre 2015 und 2016 nicht berücksichtigt, da in beiden Jahren staatliche Maßnahmen die Wanderungsströme bzw. die Flüchtlingsbewegung stark beeinflussten und es sich daher um zwei temporäre Ausnahmejahre handelte.

- **Untere Variante:** Für die Abschätzung einer unteren Variante der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung werden die alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungssalden des Zeitraums 2018 bis 2019 in die Zukunft fortgeschrieben. Es fließen damit zwei Jahre ein, die sich durch einen eher durchschnittlichen Wanderungsgewinn (Jahr 2018) und ein Jahr mit einem eher schwachen Wanderungsgewinn (Jahr 2019) kennzeichnen. In der Konsequenz daraus steigt die Einwohnerzahl von 2019 bis 2040 um 706 Einwohner bzw. 4,1 Prozent auf 17.765 Einwohner.
- **Obere Variante:** Für die Abschätzung einer oberen Variante der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung werden die alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungssalden des Zeitraums 2017 bis 2019 in die Zukunft fortgeschrieben. Das Jahr 2017 kennzeichnet sich ebenso wie 2018 durch einen im Vergleich zu 2019 höheren Wanderungsüberschuss im unteren dreistelligen Bereich. Im Rahmen dieser Variante steigt die Einwohnerzahl bis 2040 auf 18.245 Einwohner. Im Vergleich zu 2019 entspricht dies einem Zuwachs von 1.186 Personen bzw. 7 Prozent.

In beiden Varianten steigt die Einwohnerzahl bis 2025 noch deutlich an, um danach, vor allem ab 2030, an Dynamik zu verlieren. Zwar findet in beiden Varianten auch ab 2030 noch ein Bevölkerungszuwachs statt, nur fällt dieser wesentlich geringer aus als in den Vorjahren. Somit lehnen sich die beiden Varianten an den vorhergesagten demografischen Entwicklungstrend für den Verflechtungsraum Bürstadts an. Allerdings erfährt Bürstadt im Vergleich zum Landkreis Bergstraße, in dem die Bevölkerung stagnieren wird, einen überproportionalen Einwohnerzuwachs. Dieses Ergebnis spiegelt die Heterogenität des Landkreises mit eher wachstumsschwachen Regionen im (Nord-)Osten und den starken Regionen im Westen wider.

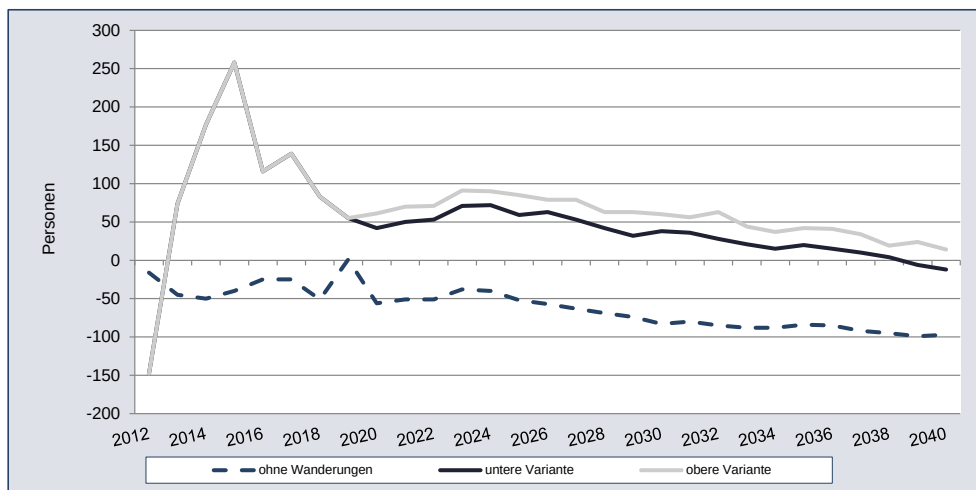
- In einem **Planspiel** hat InWIS modelliert, wie sich die Einwohnerentwicklung Bürstadts vollziehen würde, wenn niemand mehr nach Bürstadt ziehen oder von dort weggeben würde. In dem Fall kommen nur noch Geburten und Sterbefälle als Einflussfaktoren in Frage. Im Ergebnis würde die Einwohnerzahl Bürstadt bis zum Jahr 2040 um 1.527 Personen bzw. 9 Prozent abnehmen. Daran zeigt sich, wie wichtig der Zuzug nach Bürstadt ist, um den Sterbefallüberschuss auszugleichen und einer Schrumpfung entgegenzuwirken.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die beiden Bevölkerungsprognosevarianten und ihre demografischen Trends.

Abbildung 57: Bevölkerungsprognose 2019 bis 2040


Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: Ekom21, eigene Darstellung und Berechnung

Langfristig verlangsamt sich das Bevölkerungswachstum in Bürstadt. Ab dem Jahr 2040 kann der Einwohnerzuwachs der Stadt sogar zum Stillstand kommen, da zum einen die Sterbefallüberschüsse zunehmen und zum anderen das Zuwanderungspotenzial in der Region ab 2030 sinken wird.

Abbildung 58: Jährlicher Bevölkerungszuwachs/-verlust in Bürstadt


Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: Ekom21, eigene Darstellung und Berechnung

Bevölkerungsprognosen im Vergleich

Der Vollständigkeit halber ist auch auf die Bevölkerungsmodellrechnung der Hessen Agentur für Bürstadt zu verweisen, die andere Zeiträume und Daten des Statistischen Landesamtes nutzt, und daher nicht mit der InWIS-Prognose vergleichbar ist. Die Modellrechnung der Hessen Agentur zeigt im Ergebnis durchgehend bis zum Endpunkt der Projekte im Jahr 2035 einen jährlichen Einwohnerzuwachs, der sich ab 2025 deutlich verlangsamt (vgl. hierzu https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon_PDF/431005.pdf).

Die Prognose der Hessen-Agentur geht von einem Zuwachs von rund 400 Personen im Zeitraum 2018 bis 2035 für Bürstadt aus. Sie entspricht damit am ehesten der unteren Variante der InWIS-Bevölkerungsprognose. Auch die Bevölkerungsprognosen im Bürstädter Verflechtungsraum fallen – mit Ausnahme von

Mannheim – eher moderat aus. Aus gutachterlicher Sicht ist daher eher der unteren Variante der Vorzug zu geben. Sie wird daher bei der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs zugrunde gelegt.

Effekte von Gewerbeansiedlungen

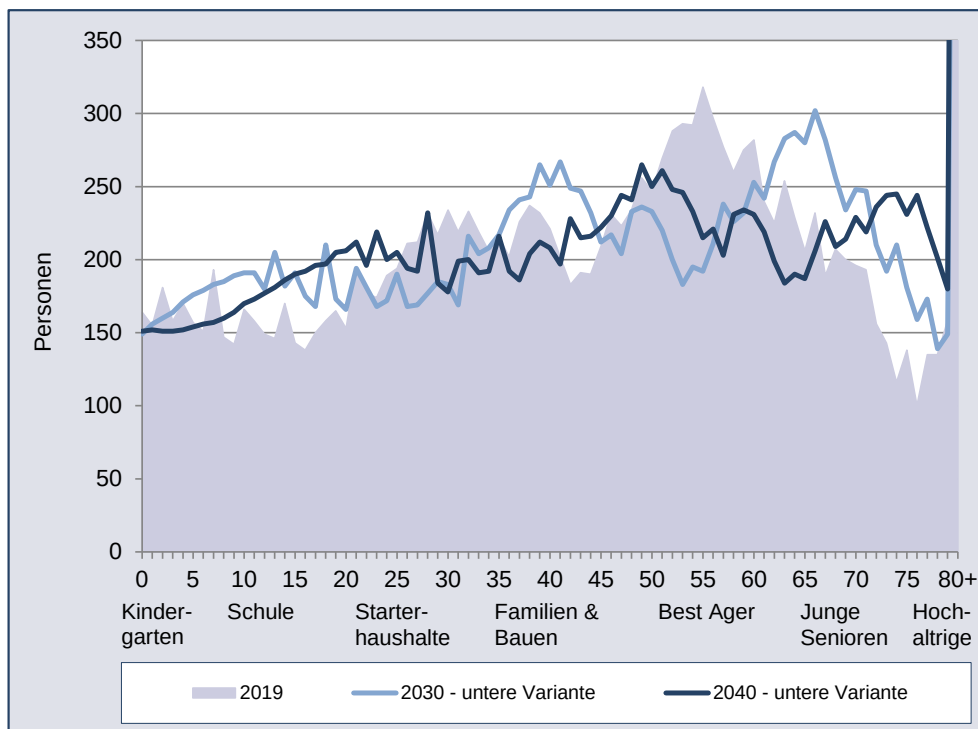
Allerdings darf nicht vergessen werden, dass zusätzliche Impulse durch die gewerbliche Entwicklung und indirekt durch den Ausbau der B 47 entstehen können, so dass die obere Prognosevariante eintreten könnte. Dies sei am Beispiel der Effekte von Gewerbeansiedlungen verdeutlicht. Um der gewerblichen Entwicklung in Bürstadt wieder neuen Schwung zu verleihen und die stetige Nachfrage nach Grundstücken für Gewerbegebiete zu befriedigen, werden in Bürstadt in naher Zukunft weitere Gewerbegebiete ausgewiesen. Gegenwärtig wird das neue Gewerbegebiet „Mittelfeld Nord“ mit einer Fläche von 64.000 m² entwickelt. Es soll auch Unternehmen mit einem kleinen Flächenbedarf aufnehmen. Auf der Fläche „Nördlich Bibliser Pfad“ soll u.a. ein Mischgebiet entstehen. Über die Aufstellung eines Bebauungsplans ist bereits entschieden worden. Beide Flächen können zusammen weitere 90.000 m² Gewerbefläche bieten. Anfang 2021 zählte die Wirtschaftsförderung der Stadt Bürstadt Anfragen von über 40 Unternehmen mit einem breit gestreuten Branchenmix. In diesen Unternehmen könnten nach Einschätzung der Wirtschaftsförderung rund 200 Arbeitsplätze entstehen. Darüber hinaus könnten ihres Wissens nach auf bestehenden gewerblichen Flächen wie dem Industriegebiet Ost durch Betriebserweiterungen rd. 50 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Damit würden in den nächsten fünf Jahren in Bürstadt rund 250 weitere Arbeitsplätze entstehen und einen Zuzug nach Bürstadt auslösen. Wenngleich nach Angaben der hessischen Gemeindestatistik 58 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Bürstadt täglich in die Stadt einpendeln und somit außerhalb der Stadt ihren Wohnsitz haben, so wohnen immerhin 42 Prozent innerhalb des Stadtgebietes. Nach Angaben der Wirtschaftsförderung haben bei 15 der über 40 Unternehmensanfragen für Neuansiedlungen die Betriebsinhaber für sich und ihre Angestellten Wohnraumbedarf angemeldet. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen wird also weitere Zuzüge und Wohnraumbedarfe für Bürstadt nach sich ziehen.

Es wird sich erst im Laufe der nächsten fünf Jahre zeigen, welche demografische Entwicklung Bürstadt tatsächlich nehmen wird, ob die der unteren oder der oberen Variante. Für die nachfolgenden Berechnungen zum Wohnungsbedarf wird aus o.g. Gründen die konservative, untere Variante der InWIS-Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt.

Effekte auf die Altersstruktur der Bevölkerung

Neben einer rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl ist für Bürstadt auch von einer Veränderung der Altersstruktur auszugehen. Einhergehend mit der demographischen Entwicklung werden einzelne Altersgruppen an Dominanz in der Gesamtbevölkerung gewinnen, während andere Altersgruppen deutlich abnehmen werden.

In der nachfolgenden Abbildung, die beispielhaft die untere Variante der Bevölkerungsprognose darstellt, sind die Verschiebungen in der Altersstruktur erkennbar. Zu erkennen ist eine voraussichtliche Abnahme jüngerer Familien bis zum Jahr 2040, der eine Zunahme älterer Familien entgegensteht. Auch die Gruppe der Starterhaushalte wird auf lange Sicht zunehmen. Eine starke Zunahme ist in der Altersklasse der über 65-Jährigen zu verzeichnen, weil die geburtenstarken Jahrgänge, die derzeit die Gruppe der Best Ager bilden, ins Rentenalter hineinwachsen. Insgesamt ist also mit einer deutlichen Verschiebung der Altersstruktur, hin zu jungen und hochaltrigen Senioren, zu rechnen.

Abbildung 59: Veränderung der Altersgruppen 2019 bis 2040


Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: Ekom21, eigene Darstellung und Berechnung

Die prognostizierte Veränderung im Altersaufbau der Bevölkerung wird auch Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt haben. Eine steigende Zahl junger, kleiner Starterhaushalte wird mehr Wohnungen in Geschossbauweise nachfragen, vorzugsweise als Mietwohnungen. Die steigende Zahl älterer Haushalte wird die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum und Angeboten für das Wohnen im Alter befördern. Gemeint sind Wohnformen, die verschiedene Service- und Betreuungsleistungen integrieren. Vor allem um weiterhin junge Familien zu einem Zuzug zu bewegen, wird es notwendig sein, ein attraktives Eigenheimangebot bereitzustellen.

Schlussfolgerungen

- Bürstadt wird aller Voraussicht nach weiterhin – auch bis zum Jahr 2040 – eine Zuwachskommune sein, in der die Bevölkerungszahl ansteigt. Dazu trägt die vorteilhafte Lage Bürstadts zwischen mehreren Arbeitsmarktzentren einschließlich der guten verkehrlichen Anbindung genauso bei wie das voraussichtlich wachsende Arbeitsplatzangebot in Bürstadt.
- Das Bevölkerungswachstum wird ausschließlich durch Wanderungsgewinne hervorgerufen. Ohne diese würde Bürstadt spürbar an Einwohnern verlieren.
- Die Bevölkerungszunahme kann sich den InWIS-Prognosevarianten zufolge zwischen rd. 700 (untere Variante) bis 1.190 Einwohnern (obere Variante) im Zeitraum 2019 bis 2040 bewegen. Die demografischen Entwicklungstrends im Bürstädter Verflechtungsraum sprechen – mit Ausnahme von Mannheim – eher für eine höhere Eintrittswahrscheinlichkeit der unteren Variante. Sie wird daher aus gutachterlich Sicht Grundlage für die Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs in Bürstadt.
- Der anvisierte Ausbau der B47 oder umfangreiche Gewerbeansiedlungen wie im Gewerbegebiet „Mittelfeld Nord“ und „nördlich Bibliser Pfad“ können jedoch Entwicklungsimpulse auslösen, die einen dynamischeren Entwicklungsverlauf wie in der oberen Variante angenommen befördern können.

- Prognosen sind dazu da, Handlungserfordernisse zu erkennen – und eine gewünschte Entwicklung durch politisches Handeln zu unterstützen oder einer unerwünschten Entwicklung so weit wie möglich entgegenzusteuern. Die prognostizierten Alterungsprozesse sind jedoch nicht aufzuhalten, denn die betreffenden Personen wohnen bereits in Bürstadt. Bürstadt sollte seine Chancen nicht ungenutzt lassen, weiterhin junge Familien bzw. Haushalte anzuwerben.

8.3. Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die künftige Bevölkerungsdynamik, sondern auch die Haushaltsentwicklung zu prognostizieren. Die Anzahl und die strukturellen Veränderungen der privaten Haushalte stellen wesentliche Komponenten für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs dar.

Haushaltsprognosen

Für die Prognose der Haushalte müssen in einem ersten Schritt die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner mit Hauptwohnsitz in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt werden. In diesem Schritt werden bereits Bewohner von Heimen und Anstalten, die keine eigene Wohnung nachfragen, herausgerechnet. Die Zahl der Personen in Privathaushalten wird dann in einem zweiten Schritt mithilfe des Haushaltsmitgliederquotenverfahrens den diversen Haushaltstypen nach Größe und Altersgruppe zugeordnet.

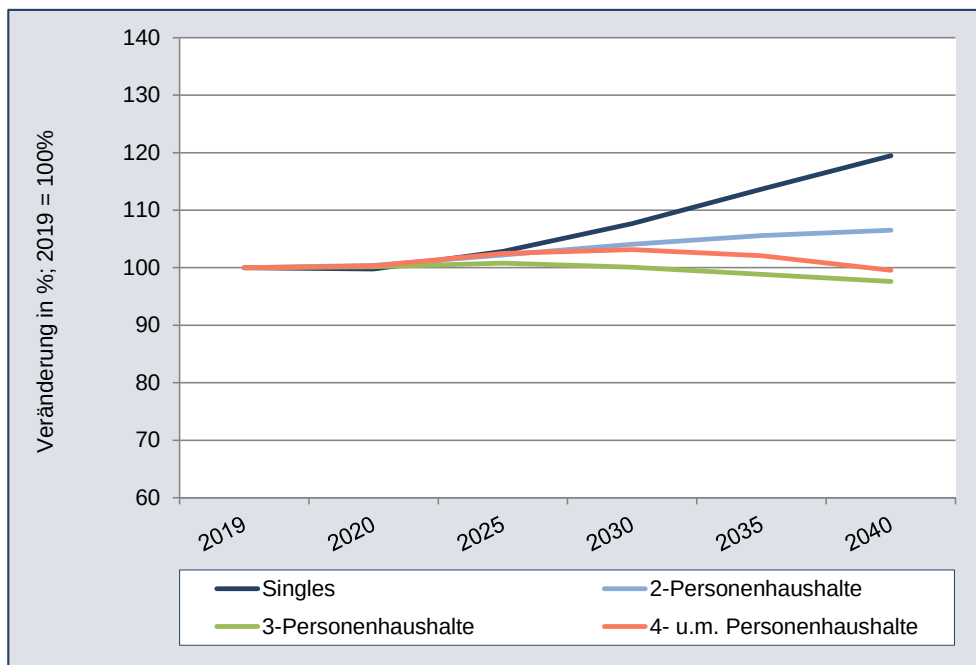
Infolge des Trends zu kleineren Haushalten (infolge des Zuwachses älterer, kleiner Haushalte) und des prognostizierten Bevölkerungszuwachses wird die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf noch zunehmen. Der Zuwachs wird sich voraussichtlich zwischen

- rd. 580 Haushalten (untere Variante) und
- rd. 740 Haushalten (obere Variante) bewegen.

Für die Zukunft kann im Hinblick auf die Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur von einem deutlichen Zuwachs kleiner Haushalte, insbesondere der Singlehaushalte, ausgegangen. Dies erklärt sich die Zunahme älterer Haushalte, die in der Regel zu zweit oder allein im Haushalt leben, Starterhaushalte und Alleinstehende mittleren Alters. Die Ergebnisse der InWIS-Prognose werden gestützt durch die der IWU-Wohnungsbedarfsprognose, wonach ältere Haushalte im Kreis Bergstraße die am stärksten wachsende Nachfragegruppe sein werden.¹¹ Familienhaushalte mit drei und mehr Kindern werden vom Umfang her noch viele Jahre eine konstant große Nachfragegruppe sein und erst gegen Ende des Prognosehorizontes in 2040 an Umfang abnehmen.

¹¹ Vgl. IWU Institut für Wohnen und Umwelt (2018): Wohnungsbedarfsprognose für den Kreis Bergstraße. Darmstadt

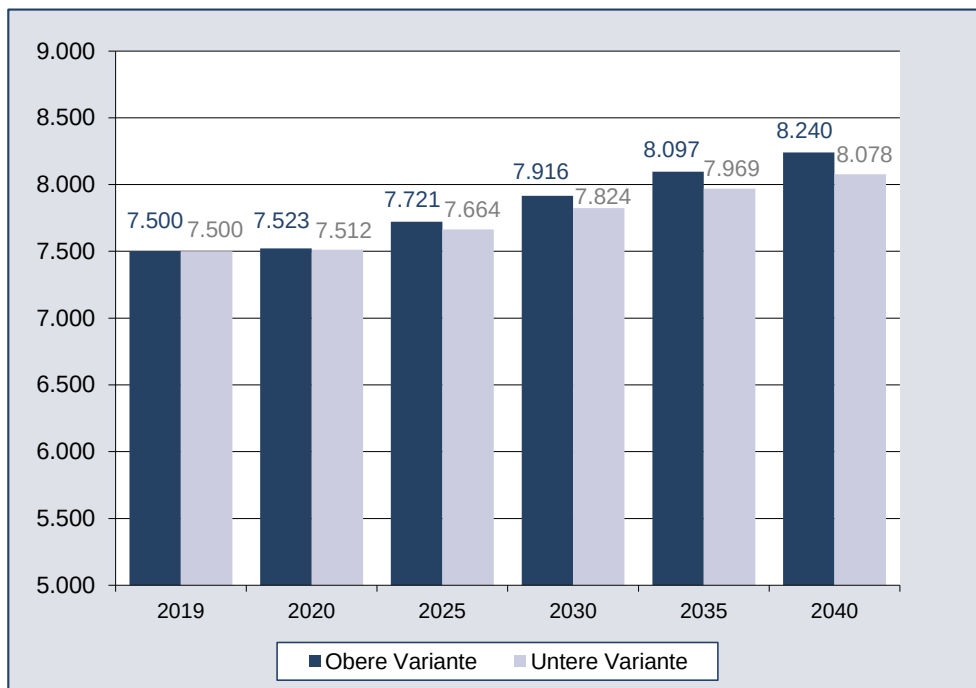
Abbildung 60: Prognostizierte Entwicklung der Haushalte nach Größe (untere Variante)



Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: Ekom 21, Mikrozensus, eigene Darstellung und Berechnung

Die folgende Abbildung zeigt die prognostizierte Entwicklung der Haushalte in den beiden Prognosevarianten.

Abbildung 61: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf in Bürstadt



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, Mikrozensus 2018, eigene Berechnung

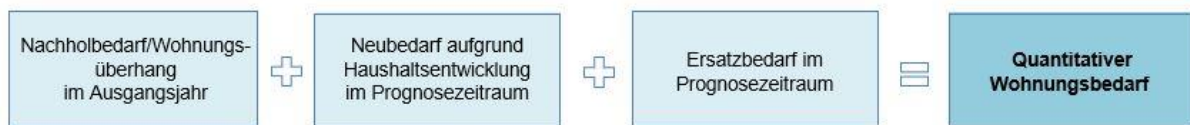
Wohnungsbedarfsprognosen

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum ist entscheidend für die weitere Wohnungsmarktsteuerung. Dazu werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt.

Für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes ist zudem eine Fluktuationsreserve notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsbestand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen. Für Bürstadt wird eine in der Wohnungsmarktforschung übliche Quote von 2 % angesetzt.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sich in den kommenden Jahren das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringern wird. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Bei der Kalkulation des Ersatzbedarfes lehnt sich InWIS an die Empfehlungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) an, die für die westdeutschen Kommunen eine jährliche Quote von 0,2 % des Wohnungsbestandes im Mehrfamilienhaussegment und von 0,15 % für Ein- und Zweifamilienhäuser angeben.¹²

Abbildung 62: Komponenten des quantitativen Wohnungsbedarfs



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

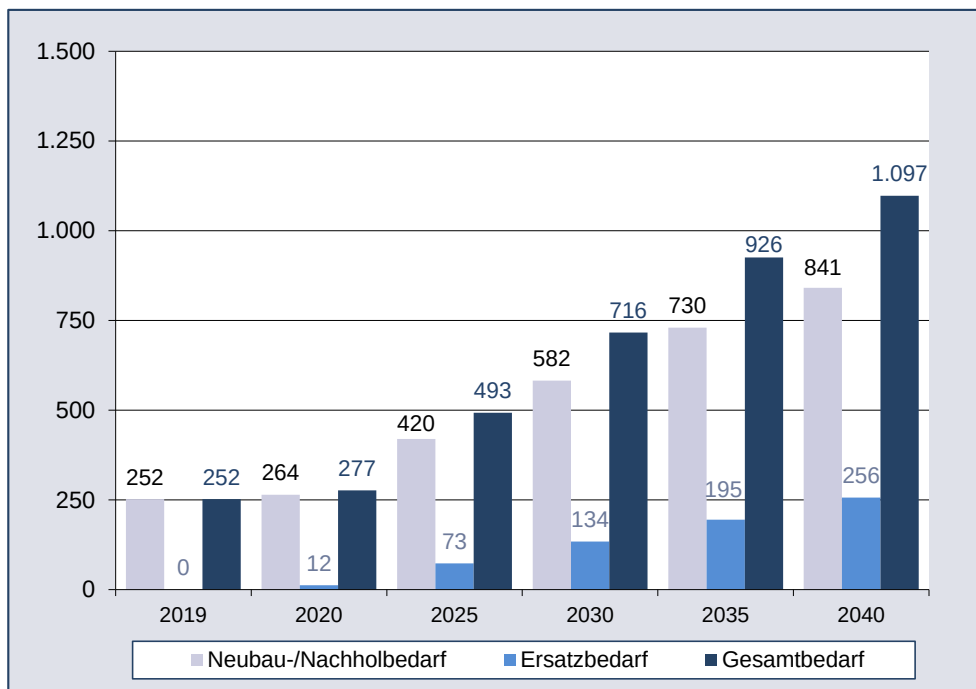
Zum Stand 31.12.2019 errechnet sich durch die Gegenüberstellung von Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand ein Nachholbedarf von 252 Wohnungen, der die zu dem Zeitpunkt angespannte Wohnungsmarktlage widerspiegelt. Zum Vergleich: Das IWU-Institut ermittelte für Bürstadt bereits im Jahr 2015 einen Nachholbedarf von 100 Wohnungen, der sich im Zeitverlauf infolge der Flüchtlingsbewegung und weiterer Wanderungsgewinne erhöhte.¹³

Je nach Prognosevariante, die auf den beiden Varianten der Bevölkerungsprognose beruht, steigt der Wohnungsbedarf aller Voraussicht nach in folgendem Umfang:

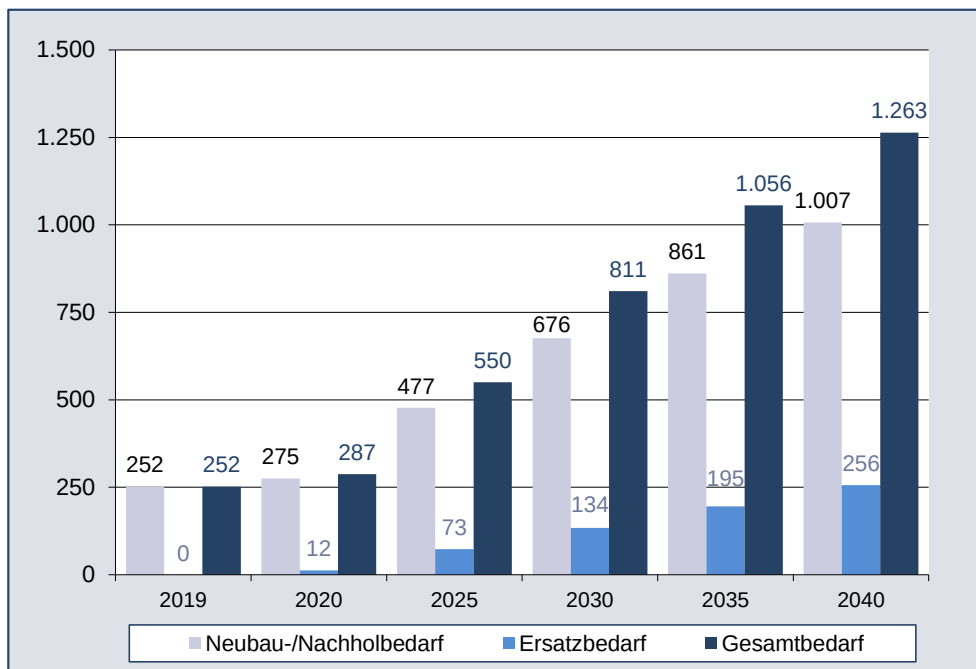
- In der **unteren Variante** der Bedarfsprognose bis zum Jahr 2030 auf 716 und bis 2040 auf 1.097 Wohnungen.
- In der **oberen Variante** nimmt der Bedarf stärker zu und erreicht in 2030 811 Wohnungen und 10 Jahre später 1.263 Wohnungen.

¹² Vgl. IW Köln (2015): IW polica paper 24/2015, S. 7

¹³ Vgl. IWU-Institut (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015. Darmstadt

Abbildung 63: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2040 – Untere Variante


Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

Abbildung 64: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2040 – Obere Variante


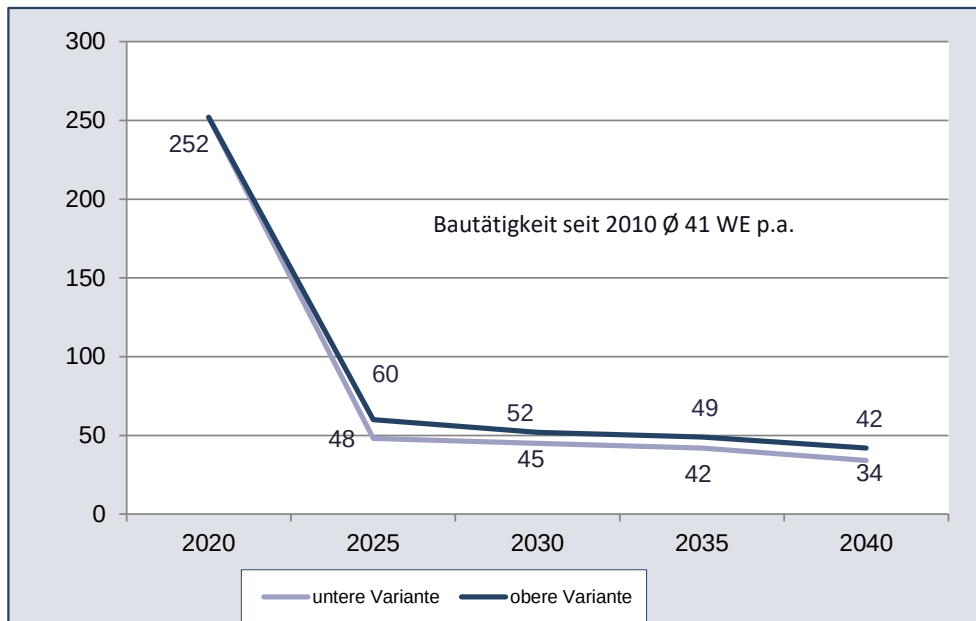
Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

Wohnungsneubaubedarf

In der Konsequenz der beiden Bedarfsprognosen und auch angesichts der aktuellen Markteinschätzung durch örtlichen Experten ist die Bautätigkeit in Bürstadt kurzfristig, d.h. bis zum Jahr 2025 spürbar zu steigern. Mittel- bis langfristig, also ab 2025, dürfte dann das bisherige Neubauniveau von durchschnittlich rd. 41 Wohnungen jährlich ausreichen, um die prognostizierten Bedarfe zu decken. Dieses Ergebnis deckt sich auch mit den Berechnungen des IWU-Instituts für den Raum Hessische Bergstraße. Demnach besteht ein hoher

aktueller Wohnraumbedarf, der sich im Zeitverlauf immer stärker an das bisherige Baufertigstellungsniveau annähert und schließlich fast dasselbe Niveau erreicht.¹⁴

Abbildung 65: Neubaubedarf p.a. bis 2040



Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

Neben der Entwicklung des Gesamtbedarfs und der ortsteilbezogenen Bedarfe ist auch die Entwicklung des Wohnungsbedarfs in den beiden großen Segmenten des Wohnungsmarktes für die zukünftige Bedarfsplanung und Ausweisung von Neubaugebieten von Bedeutung. In die Teilmarktprognose fließen sowohl Daten zur zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung als auch zur Struktur des Wohnungsbestandes ein. Im Ergebnis zeigt sich Folgendes:

- Der größte Wohnungsneubaubedarf mit insgesamt 343 Wohnungen ergibt sich bis 2039 im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (61% des Gesamtbedarfs). Dieser Teilmarkt bleibt damit auch in Zukunft das wichtigste Neubausegment in Südlohn.
- Auf den Teilmarkt der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entfällt ein Bedarf von 216 Wohnungen (39% des Gesamtbedarfs).

Wohnungsbedarf in den Segmenten des Wohnungsmarktes

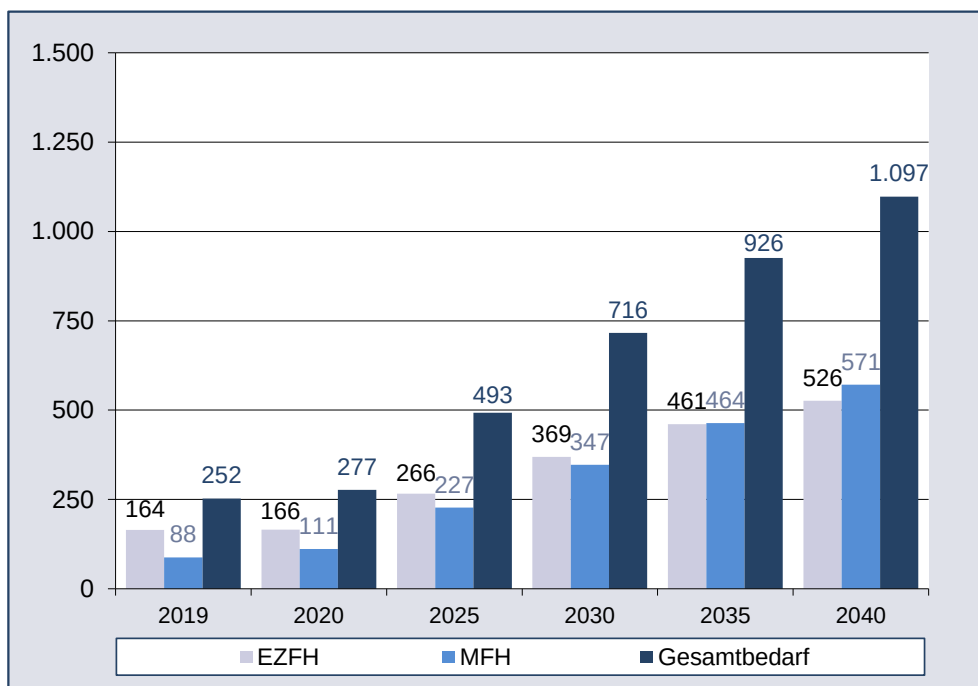
Differenziert man den Wohnungsbedarf nach den großen Teilmärkten der Ein- und Zweifamilienhäuser und des Mehrfamilienhaussegmentes, zeigt sich in den nachfolgenden Abbildungen, dass je nach Prognosevariante immerhin 49 bis 52 Prozent des Neubaubedarfs (571 bzw. 625 Wohnungen) auf den Bau von Geschosswohnungen und 526 bzw. 638 Wohnungen auf den Eigenheimbau entfallen.

Doch der Wohnungsbedarf verändert sich im Zeitverlauf. Aktuell ist ein Nachholbedarf vor allem im individuellen Wohnungsbau abzubauen, der sich aufgrund einer Bautätigkeit aufbaute, die nicht mit der Nachfrage am Markt mithalten konnte. In beiden Varianten steigt der Bedarf im Mehrfamilienhaussegment schneller an als der im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies ist der steigenden Zahl älterer Menschen geschuldet, die in zunehmenden Umfang vermehrt barrierearme/-freie Wohnungen mit moderner Ausstattung in integrierter Wohnlage suchen und die Nachfrage nach neu errichteten Miet- und Eigentumswohnungen befördern werden. Demgegenüber ist anzunehmen, dass die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern durch den Generationenwechsel im Eigenheimsegment in zunehmend stärkeren Maße durch Bestandsimmobilien

¹⁴ Vgl. hierzu IWU-Institut (2018): Wohnungsbedarfsprognose für den Kreis Bergstraße. Darmstadt

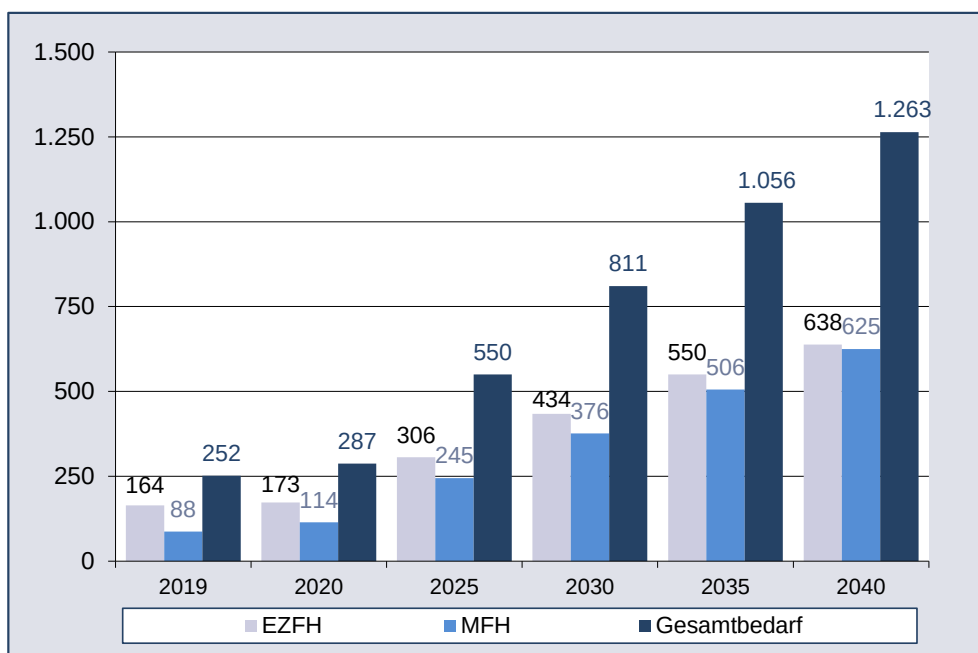
gedeckt werden kann. Im Ergebnis würden sich in 2040 die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und im individuellen Wohnungsbau nahezu die Waage halten, vorausgesetzt, der Generationenwechsel wird durch den Bau attraktiver altengerechter Wohnformen unterstützt.

Abbildung 66: Wohnungsbedarf in den Teilmärkten – untere Variante



Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

Abbildung 67: Wohnungsbedarf in den Teilmärkten – obere Variante



Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

Schlussfolgerungen

- Infolge des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses und des Trends zu kleineren (und älteren) Haushalten ist noch bis 2040 mit einem Zuwachs an Haushalten und eine Zunahme der Wohnungsnachfrage zu rechnen. Dieser beläuft sich nach derzeitigen Erkenntnissen und Berechnungen auf 580 bis 740 Haushalte.
- Infolge des Haushaltszuwachses, aber auch aufgrund eines derzeitigen Nachholbedarfs am Wohnungsmarkt und einem Ersatzbedarf für künftige Wohnungsabgänge lässt sich bis 2040 ein Wohnungsbedarf im Umfang von rd. 1.100 bis 1.260 Wohnungen ermitteln, je nach zugrunde gelegter Bevölkerungsprognosevariante.
- Die Bautätigkeit ist angesichts der prognostizierten Bedarfe kurzfristig deutlich zu steigern. Mittel- bis langfristig reicht das bisherige Neubauniveau von rd. 41 WE pro Jahr aus, um die weiteren Bedarfe zu decken.
- Derzeit besteht im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ein sehr hoher Nachholbedarf von rd. 160 Wohnungen aufgrund des Suburbanisierungsdrucks in der Region. Langfristig kann die bisherige Bautätigkeit in dem Teilmarkt von rd. 23 Wohnungen jährlich abgesenkt werden, wenn es gelingt, durch den Bau attraktiver altengerechter Wohnformen einen Generationenwechsel im älteren Einfamilienhausbestand in Gang zu setzen, in dessen Folge vermehrt Bestandsimmobilien für die Wohneigentumsbildung junger Familien zur Verfügung stehen.
- Das Segment der Mehrfamilienhäuser gewinnt aufgrund des zu erwartenden Zuwachses von Seniorenhaushalten immer mehr an Bedeutung, entweder in Form von Eigentums- oder Mietwohnungen. Der derzeitige Nachholbedarf liegt bei rd. 90 Wohnungen. Die bisherige Bautätigkeit von jährlich rd. 18 Wohnungen ist langfristig etwas auszuweiten, um die künftigen Bedarfe in dem Teilmarkt zu decken.

8.4. Prognose der Wohnraumbedarfe einkommensschwacher sowie älterer Haushalte

In den folgenden Abschnitten werden die Wohnraumbedarfe dargestellt, die sich infolge der Alterungsprozesse in der Bürstädter Bevölkerung entwickeln werden – den sogenannten Wohnformen im Alter – und die aus der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen resultieren.

Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen

In der Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen flossen folgende Komponenten ein:

- der Neubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum. Hierbei wird angenommen, dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen privaten Haushalten in Bürstadt konstant bleiben wird. Er wurde mit 16,3 Prozent ermittelt (vgl. Kap. 5.2).
- der Nachholbedarf an preisgünstigen Wohnungen errechnet sich durch die Multiplikation des Nachholbedarfs am Gesamtmarkt mit dem Anteil einkommensschwacher Haushalte.
- Der Umfang des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes beläuft sich nach Angaben der Stadt Bürstadt in 2020 auf 164 Wohnungen. Davon befinden sich nach Angaben der GBG Bürstadt eG 148 Wohnungen in ihrem Eigentum, die übrigen 16 Wohnungen gehören der Stadt Bürstadt oder der Caritas. In den kommenden Jahren wird sich ihr Umfang um 19 Wohnungen vermindern, während gleichzeitig 12 neue preisgebundene Wohnungen in einem Bauvorhaben der GBG Bürstadt eG errichtet werden. Es ist aufgrund der Eigentümerstruktur anzunehmen, dass nicht alle der 19 Wohnungen auch nach Bindungsende ihre Preisgünstigkeit verlieren. Allerdings werden vermutlich einige der älteren Mietwohnungen Modernisierungsbedarfe aufweisen. Die für die Modernisierung notwendigen Aufwendungen können dazu führen, dass die betreffenden Wohnungen hinsichtlich ihre Mietniveaus nicht mehr innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen

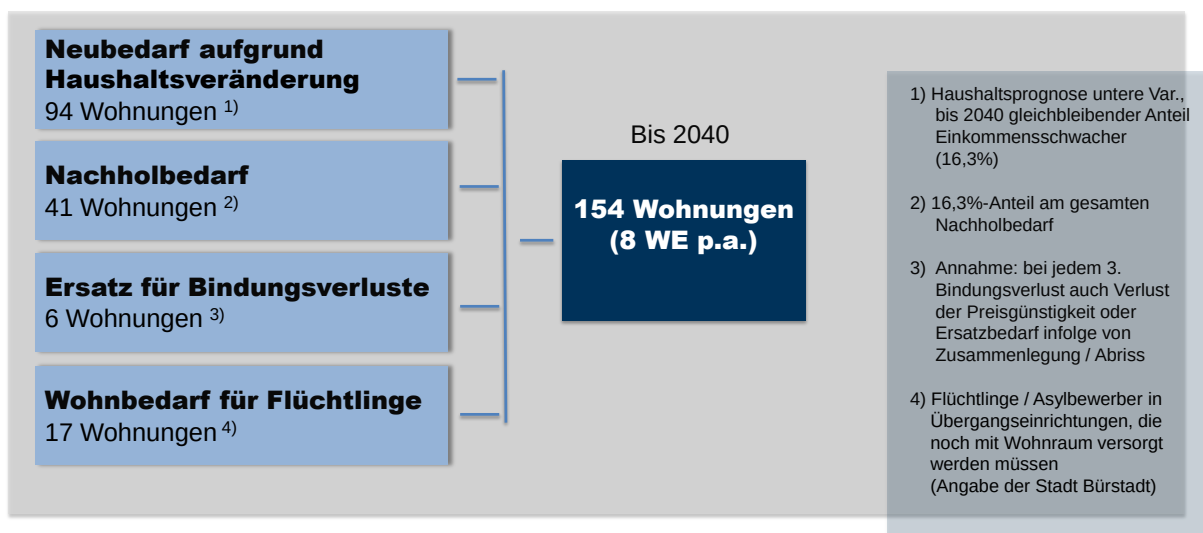
werden, die Transferleistungsempfänger nahezu zwingend einhalten müssen, wenn der Kostenträger die Mietkosten übernehmen soll. Wir gehen daher von der gutachterlichen Annahme aus, dass durch Modernisierungsbedarfe künftig jede dritte Wohnung mit Bindungsverlust auch ihre Preisgünstigkeit verlieren könnte und daher zu ersetzen ist. Ihr Umfang beläuft sich auf 6 der insgesamt 19 Wohnungen.

- Des Weiteren ist der Wohnraumbedarf für anerkannte Flüchtlinge bzw. Asylbewerber einzuberechnen, die derzeit noch in Übergangseinrichtungen untergebracht sind, jedoch Anspruch auf eine reguläre Wohnraumversorgung haben. Nach Angaben der Stadt Bürstadt sind hier rd. 17 Wohnungen notwendig.

Im Rahmen der präferierten unteren Wohnungsbedarfsprognose wurde für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten

- ein Bedarf an zusätzlichen preisgebundenen Mietwohnungen im Umfang von 154 Wohnungen bis zum Jahr 2040 errechnet.
- Dies entspricht einem jährlichen Zuwachs von 6 bis 7 Wohnungen pro Jahr. Dabei ist es zunächst unerheblich, ob die Wohnungen durch eine öffentliche Förderung in der Modernisierung oder durch eine Neubauförderung entstehen. Realistisch betrachtet wird es jedoch notwendig sein, in größerem Umfang auch Nebaumittel in Bürstadt einzusetzen.

Abbildung 68: Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte (untere Variante)



Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

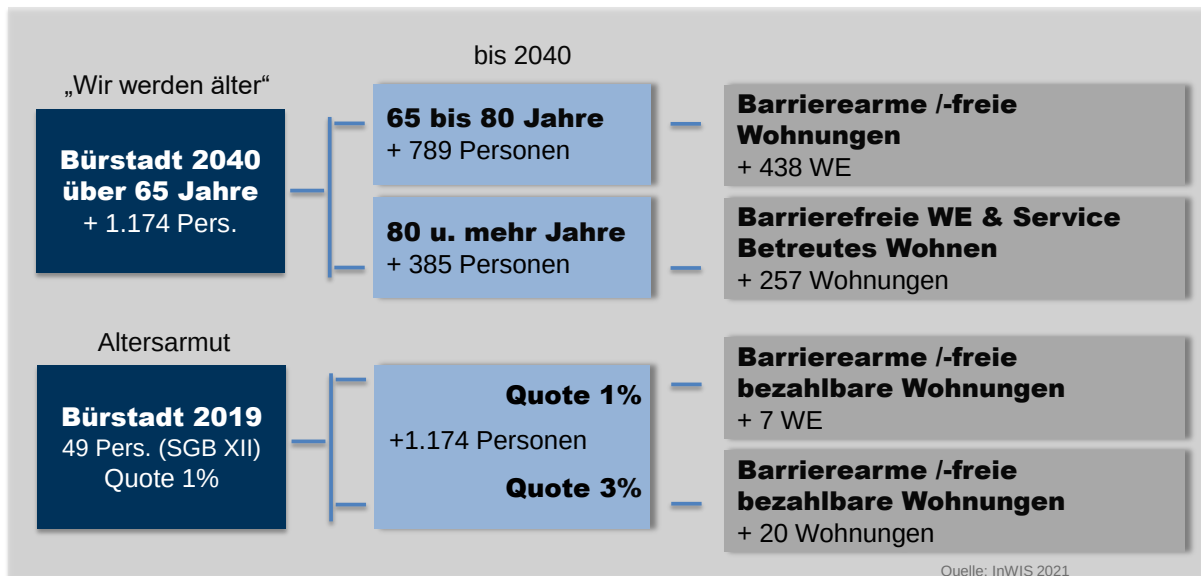
Vorausschätzung des Bedarfs an Wohnformen im Alter

Die Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe im Alter erfolgt analog zu der Bevölkerungsprognose in der unteren Variante, in der bereits die Veränderungen in den Altersgruppen dargestellt wurden. Der Anteil der Personen über 65 Jahre wird in Bürstadt bis 2040 voraussichtlich um 1.174 Personen zunehmen. Darunter werden sich 789 Personen in der Altersgruppe der 65- bis unter 80-Jährigen befinden, die vorzugsweise barrierefreie und -arme Wohnungen nachfragen werden, sowie 385 Personen im Alter von 80 und mehr Jahren. Die Hochaltrigen weisen Bedarfe im barrierefreien Wohnen, vorzugsweise mit wohnungsnahen Serviceleistungen wie Treppenhausreinigung und Winterdienst, oder im ambulant betreuten Wohnen auf. Eine Umrechnung von Personen in Haushalte zeigt, dass für die Versorgung der zusätzlichen, jüngeren Seniorenhaushalte weitere 438 barrierearme/-freie Wohnungen und zusätzliche 257 barrierefreie Wohneinheiten mit Serviceleistungen bzw. Betreuung für die älteren Seniorenhaushalte benötigt werden.

Rund 1 Prozent der älteren Bevölkerung Bürstadt bezieht Leistungen zur Alterssicherung. Bleibt ihre Quote zukünftig konstant, werden ca. weitere 7 bezahlbare bzw. preisgebundene, barrierearme oder -freie

Wohnungen benötigt. Sollte ihr Anteil jedoch auf 3 Prozent ansteigen, verdreifacht sich der Bedarf auf rd. 20 Wohnungen.

Abbildung 69: Vorausschätzung des Bedarfs an Wohnformen im Alter (untere Variante)



Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

Schlussfolgerungen zum preisgünstigen Wohnen

- Für die kommenden Jahre entwickelt sich ein Bedarf von 127 bis 157 zusätzlichen preisgebundenen Wohnungen. Das bedeutet, dass jährlich rund 6 bis 7 preisgebundene Wohnungen zum heutigen Bestand hinzukommen müssen. Der Bedarf resultiert vor allem aus dem zu erwartenden Zuwachs an einkommensschwachen Haushalten infolge der Zunahme der Zahl der Haushalte bzw. der Wohnungsnachfrage in Bürstadt
- Die GBG Bürstadt eG setzt derzeit ein gefördertes Bauvorhaben mit 12 Wohneinheiten um. Dieses Vorhaben ist bereits in die o.g. Bedarfsberechnung einbezogen worden
- Der errechnete Bedarf an bezahlbaren Wohnungen kann ggf. zu einem gewissen Anteil durch Bestandsaktivierung gedeckt werden, etwa mittels Einsatzes der Modernisierungsförderung des Landes. Angesichts der spürbaren Bedarfe an zusätzlichen Wohnungen in Bürstadt ist jedoch nicht auf das Instrument des geförderten Wohnungsneubaus zu verzichten

Schlussfolgerungen zum altengerechten Wohnen

- Der demografische Wandel wird angesichts der stark wachsenden Wohnraumbedarfe im Alter erhebliche Anstrengungen in der Schaffung altengerechter Wohnformen in Bürstadt erfordern
- Es ist ein großes Spektrum an Wohnformen im Alter zu schaffen, das unterschiedlichen Bedürfnissen und Hilfebedarfen gerecht wird. Es reicht von der barrierearmen Bestandswohnung über barrierefreien Neubau, das Wohnen mit Serviceleistungen oder Betreuung bis zu Demenz-Wohngemeinschaften
- Der Generationenwechsel im Bestand vorzugsweise älterer Ein- und Zweifamilienhausgebiete ist durch ein attraktives altengerechtes Wohnraumangebot in den Siedlungen zu unterstützen. Denn erfahrungsgemäß steigt die Umzugsbereitschaft Älterer, wenn eine konkrete attraktive Wohnalternative zum zu groß gewordenen Eigenheim vor Ort vorhanden ist
- Es sollte bedacht werden, dass erst im Neubau notwendige Qualitäten wie Barrierefreiheit oder altengerechte Grundrisse geschaffen werden können

8.5. Bedarfsdeckungsprognose

Bei der Bedarfsdeckungsprognose geht es im Ergebnis darum, durch eine Gegenüberstellung von Wohnbauflächenbedarfen und Flächenressourcen zu überprüfen, ob die im Prognosezeitraum mobilisierbaren Flächenreserven ausreichen werden, um die Bedarfe zu decken.

Für die Überprüfung der Bedarfsdeckung ist also nicht auf Wohnungsbedarfe, sondern auf Wohnbauflächenbedarfe abzustellen. Dies ist ein relevanter Unterschied. Der prognostizierte Wohnungsbedarf ist nicht gleichzusetzen mit dem Wohnbauflächenbedarf. Denn in der Bedarfsberechnung ist der Ersatzbedarf als Komponente enthalten. Er umfasst den Ersatz für Wohnungsabgänge durch Abrisse, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume. Aber gerade dann, wenn Abrisse getätigt werden, entsteht wieder ein bebaubares Grundstück. Daher vermindert sich der Wohnbauflächenbedarf durch die zukünftigen Abgänge von Wohnungen. Als gutachterlicher Erfahrungswert, der aus einer Vielzahl von kommunalen Wohnungsmarktanalysen des InWIS entstammt, wird angenommen, dass der Wohnungsabgang bei Eigenheimen in 90 Prozent und bei Mehrfamilienhäusern zu 50 Prozent auf Abrisse statt auf Zusammenlegungen und Umwidmungen zurückzuführen ist. Statistische Auswertung von Landesämtern zur Flächennutzung belegen, dass bei Eigenheimen zu 94 Prozent und bei Mehrfamilienhäusern zu 30 Prozent der Grund für den Abriss die Errichtung neuer Gebäude ist. Dieses Flächenpotenzial steht demnach wieder für eine Neubebauung zur Verfügung; sein Umfang beläuft sich auf eine Neubaukapazität für 208 Wohnungen. Daher ist der in der unteren Prognosevariante ausgewiesene Wohnungsbedarf in Höhe von 1.097 Wohnungen um 208 Wohnungen zu vermindern. In Bürstadt ergibt sich dadurch ein Wohnbauflächenbedarf,

- der sich in **der präferierten unteren Variante** der Bedarfsprognose auf **889 Wohnungen** beläuft,
- differenziert nach 390 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment und 499 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Wohnbedarfe (im Sinne von Wohnbauflächenbedarfen) und die Wohnbaubaupotenziale (differenziert nach Potenzialflächen und Baulücken) gegenübergestellt. Im Ergebnis zeigt sich, in welchem Umfang auf den derzeitigen Flächenreserven die Wohnbedarfe untergebracht werden können, sofern alle neun Potenzialflächen einbezogen werden und ein Drittel des Baulückenpotenzials auch tatsächlich mobilisiert werden kann:

- 69% aller Bedarfe,
- 61% aller Bedarfe im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser,
- 76% aller Bedarfe im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser.

Tabelle 21: Gegenüberstellung von Wohnflächenbedarfen und Flächenpotenzialen bis 2040 (untere Variante)

	WE in MFH	WE in EZFH	WE gesamt
Wohnbaupotenziale	377	236	613
- dar. Potenzialflächen	367	196	563
- dar. Baulücken	ca. 10	ca. 40	ca. 50
Wohnbedarfe	499	390	889
Bewertung	76% der Bedarfe kann gedeckt werden	61% der Bedarfe kann gedeckt werden	69% der Bedarfe kann gedeckt werden

Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

8.6. Überblick über die wichtigsten Wohntrends 2030

InWIS wurde 2018 gemeinsam mit Analyse & Konzepte vom GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) mit der Analyse der Wohntrends bis zum Jahr 2035 beauftragt. Diese Trends beschreiben die zentralen Nachfrageentwicklungen für die Wohnungsmärkte und die Wohnungswirtschaft auf Grundlage der sich verändernden Rahmenbedingungen in den Bereichen Demografie und Wirtschaft, Migration und Integration sowie der Energieversorgung. Aufgrund der zunehmenden Pluralität der Gesellschaft werden die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Nachfrager zunehmend bedeutsam.^[1] Um die unterschiedlichen Zielgruppen mit passendem und attraktivem Wohnraum versorgen zu können, muss das Wohnungsangebot in Bürstadt diese Nachfragetrends aufgreifen.

Nachfolgend werden die zentralen acht Wohntrends vorgestellt. Darunter befinden sich Trends, die sich sowohl in kleinen wie auch in großen Kommunen oder sowohl im ländlichen wie im städtischen Raum zeigen wie beispielsweise der steigende Anspruch an ein differenziertes Angebot an Wohnformen im Alter. Ebenso werden Klimaneutralität und Klimaresilienz allein aufgrund der überall möglichen schädlichen Klimaeinwirkungen eine Aufgabe für den Wohnungsbestand von Morgen sein. Dagegen ist der steigende Anspruch an eine multimediale und technische Ausstattung der Wohnungen häufiger in den urbanen Lebensstilen der größeren Städte und in Regionen mit einer höheren Breitband- oder Glasfaserabdeckung zu finden. Gleiches gilt für den Sharing-Trend, der vor allem von einem jungen, alternativen Milieu in den Metropolen vorangetrieben wird. Aber allen Trends ist gemeinsam, dass sie sich auch in ländlichen, strukturschwachen oder kleinen Kommunen zeigen, eben „im Kleinen“ und weniger sichtbar bzw. auf eine kleinere Zielgruppe oder auf deutlich weniger Wohnungen bezogen als in den großen, urbanen Regionen.

Technik: Steigender Anspruch an multimediale und technische Ausstattung der Wohnungen

Unter dem Begriff „Smart Home“ werden technikbasierte Systeme in Haushalten zusammengefasst, die den Bewohnern Arbeitsaufgaben abnehmen und ihnen dadurch das tägliche Leben erleichtern sollen. Bereits heute ist es möglich, Heiz-, Lüftungs- und Beleuchtungssteuerungen zu programmieren und miteinander zu vernetzen, wodurch ein erhebliches Energieeinsparpotenzial besteht. Die Daten werden über eine hochleistungsfähige Infrastruktur auf mobile Endgeräte übertragen und sind somit jederzeit und überall vom Benutzer steuerbar.

Je nach Struktur der Haushalte gibt es unterschiedliche Bedürfnisse und Anforderungen an die technischen Systeme im Haushalt. Die standardisierte seniorengerechte Ausstattung könnte in Zukunft neben den heute bereits bestehenden Ausgestaltungen zur Prävention und Pflege (z.B. Hausnotrufsysteme) auch Angebote zur automatisierten Reinigung und Versorgung beinhalten. Wichtig ist hierbei, dass die Steuerung der technischen Systeme in einem einfach zu bedienenden Endgerät integriert wird. Für die älteren Bevölkerungsgruppen könnten durch diese technischen Systeme infrastrukturelle Barrieren abgebaut werden.

^[1] GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2018): Studie Wohntrends 2035

„Smart Home“-Systeme weisen zudem einen hohen kommunikativen Charakter auf. So könnten in Hausgemeinschaften zukünftig internetbasierte Plattformen zum Standard werden, auf denen interne Fragestellungen diskutiert werden können. Im Wohnquartier „Le Flair“ in Düsseldorf wurde ein digitales Quartiersnetzwerk eingerichtet, das den Bewohnern einen aktuellen Überblick über Serviceangebote, Veranstaltungstipps etc. gibt. Zusätzlich ist über das Netzwerk eine Selbstorganisation der Bewohner entstanden, über die beispielsweise gemeinsame Kochabende und Krabbelgruppen organisiert werden. Häusliche Wohnkonzepte haben an die technischen Systeme hingegen eher den Anspruch, die Sicherheit, sowie die Energieeinsparung zu verbessern. Hierbei spielt die Verknüpfung von Alarm- und Überwachungssystemen mit den hausinternen technischen Einstellungen eine zentrale Rolle.

Der Trend zur Verbesserung der technischen Ausstattung wird sich auch auf das Wohnumfeld übertragen. In immer mehr Städten wird den Einwohnern und Besuchern der Stadt öffentliches, und somit kostenloses, WLAN angeboten. Auch ländliche Strukturen werden über den Ausbau des Glasfasernetzes künftig leistungsstärkeren Zugang zum Internet bekommen, was Ansiedlungen von Unternehmen im ländlichen Raum nachhaltig fördern kann. So entscheidet sich in Bürstadt im Sommer 2021, ob zeitnah ein Glasfasernetz gebaut wird. Der Ausbau der technischen Systeme wird ebenfalls Auswirkungen auf den Straßenverkehr haben. Durch die zunehmende Automatisierung (selbstfahrende Fahrzeuge) in diesem Bereich könnten künftig viele Staus dezimiert werden, wodurch wiederum Arbeitsstunden von Arbeitnehmern eingespart werden könnten.

25-Stunden-Gesellschaft: Steigender Anspruch an Service- und Dienstleistungsqualitäten

In der modernen Arbeitswelt steigen die Intensität der Arbeit sowie die Variabilität der Arbeitszeit stetig an. Aufgrund der zunehmenden Nacht- und Wochenendarbeit haben sich auch die Freizeitangebote zeitlich flexibler aufgestellt. Diese Entwicklung führt zu einer „Multioptionalität“, in der der moderne Mensch über vielfältige Wahlmöglichkeit und permanente Verfügbarkeit von Service- und Dienstleistungsangeboten verfügt. Somit besteht einerseits der Wunsch nach diesem immer besseren und schnell verfügbaren Angebot, andererseits sind immer mehr Menschen auf der Suche nach einem Ausgleich zu diesen rasanten Entwicklungen und Veränderungen.

Aufgrund dieser Entwicklungen wünschen sich immer mehr Menschen einen zentralen Wohnstandort, von dem aus sie viele Angebote im direkten Wohnumfeld wahrnehmen können, um möglichst viele Aktivitäten mit einem optimierten Zeitaufwand erledigen zu können („Stadt der kurzen Wege“). Besonders attraktive Wohnquartiere verfügen daher über eine gute Infrastruktur, einen guten ÖPNV-Anschluss, Möglichkeiten zur Fahrradnutzung sowie grüne Freiflächen in direkter Nachbarschaft. Die Qualität des Wohnumfeldes wird in Zukunft demnach eine immer wichtigere Rolle einnehmen. Das Leben mit diesen schnellleibigen Entwicklungen bringt auch den Anspruch ständiger Erreichbarkeit und Verfügbarkeit mit sich. Dies beeinflusst bspw. die Beziehung zwischen Mieter und Vermieter, da sich die Kontaktform immer stärker auf die Onlinekommunikation bzw. Online-Portale verlagern wird. Des Weiteren hat diese Schnelllebigkeit auch Auswirkungen auf die Pluralisierung der Gesellschaft, da bspw. die Tagesabläufe von Hausgemeinschaften nicht mehr miteinander kompatibel sind. Um das damit einhergehende Konfliktpotenzial zu minimieren, müssen neue Kommunikationswege (siehe Abschnitt Technik) gefunden und neue Vereinbarungen zum Zusammenleben getroffen werden. Aufgrund der steigenden Anforderungen der Außenwelt nimmt die eigene Wohnung in Zukunft eine noch wichtigere Rolle als Rückzugsort ein. Innerhalb der Wohnung werden vermehrt Ruhezonen eingerichtet, in denen die Bewohner sich auch von der Nutzung des Internets zurückziehen.

Sharing: Steigender Anspruch an nachhaltiges Wirtschaften durch gemeinsames Produzieren und Konsumieren

Die Begriffe „Sharing Economy“ und „Collaborative Consumption“ beschreiben einen Trend, der das gemeinsame Produzieren und Konsumieren zum Ziel hat. Hierbei steht die gemeinsame Nutzung bzw. das Tauschen von Gegenständen wie Autos, Fahrrädern oder anderen gebrauchten Dingen im Mittelpunkt. Neben Gegenständen können aber auch Zeit, Fähigkeiten oder Kompetenzen mit anderen Menschen geteilt bzw. getauscht werden. Hintergrund sind zum einen die gestiegenen Ausgaben für Freizeitaktivitäten, aber auch die Belastungen der Haushalte durch die steigenden Wohnkosten. Daher ist es sinnvoll, Dinge, die lediglich kurz

genutzt werden, zu mieten bzw. zu tauschen anstatt sie zu kaufen. Zum anderen spielt die in Innenstadtlagen geringe Verfügbarkeit von Wohnraum eine zentrale Rolle, die die Unterbringung von eigenen Besitztümern häufig schwierig gestaltet. Des Weiteren unterstützt die abnehmende Bedeutung von materiellen Besitztümern und Statussymbolen gerade in den jüngeren Altersgruppen den Sharing-Trend. Aber auch der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen und der soziale Aspekt sind häufige Motive für das Leihen und Tauschen.

Die Organisation des Tauschens findet auf internetbasierten Plattformen statt, weshalb dieser Trend hauptsächlich von jungen Bevölkerungsgruppen mit großer Internetaffinität verfolgt wird. Auf Grundlage dieser Plattformen bilden sich Netzwerke heraus, die auch Einfluss auf die Nachbarschaften in einem Quartier ausüben können. So können innerhalb eines Quartiers bspw. Fahrzeuge und Parkplätze geteilt, Gegenstände wie Werkzeuge verliehen oder aber auch Gartenparzellen oder Kellerräume zur Mitnutzung angeboten werden. Zusätzlich können sich auf Grundlage der Internetplattformen Tauschangebote für Unterrichtsstunden oder Unterstützung im Haushalt etc. ergeben oder sogar Interessengruppen und Initiativen gegründet werden.

Aufgrund der steigenden Mieten in Ballungszentren werden heute bereits weltweit Grundrisse optimiert bzw. Grundflächen verkleinert. Diese Entwicklung wird sich in Zukunft auch in Deutschland vollziehen. Die Überlegungen gehen dahin, Räume, die lediglich zeitweilig genutzt werden, von der Wohnung abzutrennen und gemeinschaftlich zu nutzen. Dies können bspw. Lager-, Arbeits- oder Gästezimmer sein. So können die Mietkosten reduziert und die Attraktivität des Quartiers gesteigert werden.

Gesundheit und Fitness: Steigender Anspruch an die eigenverantwortliche Gesundheitsvorsorge

Die Gesundheitswirtschaft ist ein stark wachsender Markt. Die Ausgaben im Gesundheitswesen sind im Zeitraum von 2005 bis 2015 um rd. 40% gestiegen. Wesentliche Gründe hierfür sind die steigenden Lebenserwartungen und der medizinische Fortschritt. Im Zuge eines grundlegenden Wertewandels rückt auch die eigenverantwortliche Gesundheitsvorsorge stärker in den Fokus. Ziel ist es, die eigene Gesundheit zu erhalten, weshalb aktive Körperfitness und gesunde Ernährung an Bedeutung hinzugewinnen. Im zweiten Gesundheitsmarkt wachsen demzufolge vor allem die Teilmärkte der Fitness- und Wellnessleistungen. Neben der steigenden Zahl von Mitgliedern in Sportvereinen und Fitnessstudios treiben auch immer mehr Menschen Sport in ihren eigenen vier Wänden oder auf nahegelegenen Grün- und Freiflächen im Quartier. Weitere Ausprägungen des steigenden Gesundheitsbewusstseins im Bereich der Ernährung sind die zunehmende Zahl an Bio-Supermärkten, spezielle Angebote für Lieferdienste gesunder Lebensmittel sowie der Anbau von eigenem Obst und Gemüse sowohl auf dem Land als auch in der Stadt.

Diese vielfältigen Veränderungen haben auch Auswirkungen auf das klassische Gesundheitssystem, da auch dieser Bereich aufgrund der neuen Technologien zunehmend mobiler wird. Hierzu können das eigenständige Monitoring von Vitaldaten, Online-Sprechstunden etc. gezählt werden.

Eine Vision für ein ideales Training in der Zukunft beschreibt ein Kleingruppenttraining im quartierseigenen Fitnessstudio mit Sauna und eigenem Trainer. Die Terminabsprache verläuft über eine Quartiersapp. Zusätzlich werden Ernährungs- und Kochkurse angeboten. Ziel ist es, viele Dienste quartierbezogen auszurichten, um sie über eine gemeinschaftliche Finanzierung erschwinglich zu machen. Nicht nur die Quartiere, auch die privaten Wohnungen werden mit weiteren Applikationen, wie beispielsweise Regenduschen etc., ausgestattet.

Stadt der Quartiere: Steigender Anspruch an Qualität und Nachbarschaft

Die Quartiere der Zukunft werden aufgrund fortschreitender Modernisierung der Bestände vielerorts gute Wohnqualitäten bereitstellen. Die standardisierten Ausstattungsmerkmale können auf Wunsch durch weitere Dienstleistungen ergänzt werden, wodurch die Wohnung eine hohe Individualisierung erfährt. Neben der Wohnung ist aber auch das Quartier zu einem immer wichtiger werdenden Unterscheidungsmerkmal geworden. Die Ansprüche an zukünftige Quartiere äußern sich in den Möglichkeiten zur Nahversorgung,

Freizeitgestaltung, der Wahrnehmung von Arbeitsoptionen sowie Chancen zur Teilhabe an sozialen Netzwerken – virtuell und real.

Im Zentrum der zukünftigen Quartiere steht das Prinzip der Nachbarschaften, also ein System von persönlichen Beziehungen zwischen den Bewohnern. Nachbarschaften bieten gegenseitige Unterstützung und ersetzen für einige Menschen aufgrund veränderter Familienstrukturen sogar verwandtschaftliche Beziehungen. Ein Nachbarschaftsnetz ist immer abhängig vom persönlichen Engagement aller Beteiligten, weshalb allen Bewohnergruppen der Zugang zu diesen Netzwerken ermöglicht werden muss. Besonders die Partizipation älterer Bevölkerungsgruppen ist von großer Bedeutung für ein lebendiges Quartiersleben, da in diesem Lebensabschnitt häufig nach neuen sinnvollen und auch gemeinwesenorientierten Aufgaben gesucht wird, um weiterhin am gesellschaftlichen Leben teilhaben zu können. Zudem ist es von Vorteil, wenn die Nachbarschaften lediglich geringe kulturelle und sozioökonomische Disparitäten aufweisen, da bei großer Heterogenität der Bewohnerschaft auch das Konfliktpotenzial steigt. Daher ist ein tolerantes und integratives Miteinander maßgeblich für eine lebendige Nachbarschaft verantwortlich. Wohnungsunternehmen können die sozialen Netzwerke unterstützen, da sie über die für die Organisation sozialer Aktivitäten benötigten Ressourcen und Strukturen verfügen. Hierbei können quartiersbezogene Konzepte hilfreich sein, die sowohl einen kooperativen als auch einen partizipativen Charakter aufweisen, um einerseits die vielen unterschiedlichen Akteure im Quartier zu koordinieren und andererseits die Bedürfnisse der Bewohner in die Entwicklung des Quartiers zu integrieren. Gleichzeitig haben Wohnungsunternehmen selbst Interesse an einer lebendigen Nachbarschaft, da sie auch stabilisierend auf das gesamte Quartier wirkt.

Goldenes Alter oder arme Senioren: Steigender Anspruch an ausdifferenzierte Wohnformen im Alter

Sowohl die materielle Situation als auch die Wohnvorstellungen von Senioren werden sich in Zukunft weiter ausdifferenzieren. Aufgrund von Strukturveränderungen in der Erwerbstätigkeit, wie z.B. gebrochene Berufsbiografien, Teilzeitjobs und dem hohen Anteil Langzeitarbeitsloser werden zukünftige Rentnergenerationen von höheren Armutsrisiken betroffen sein als bisherige Generationen. Daher ist die Entwicklung von lokal angepassten Konzepten wichtig, die die Versorgung von Senioren mit geringem Einkommen sicherstellt. Hierzu können Maßnahmen von Wohnungsanbietern wie der Verzicht auf mietsteigernde Modernisierungsmaßnahmen oder der Neubau kleiner preiswerter Wohnungen gezählt werden.

Ein Großteil der älteren Menschen möchte in der vertrauten Umgebung alt werden. Dennoch gewinnen neue Wohnformen wie z.B. das Mehrgenerationenwohnen oder Seniorengemeinschaften als Alternative zur stationären Versorgung in Alten- und Pflegeheimen weiter an Bedeutung. Hierbei stellen Pflege- und Wohnformen für Senioren mit Migrationshintergrund aufgrund der unterschiedlichen Vorstellungen und kulturellen Identitäten eine besondere Herausforderung dar.

Für die Wohnungswirtschaft ergibt sich daraus die Anforderung, das Wohnungsangebot für Senioren aufgrund der spezifischen Bedürfnisse weiter zu differenzieren. Neben baulichen Maßnahmen sind auch ein angepasstes Marketing sowie eine zielgruppenorientierte Kundenbetreuung notwendig.

Klimaneutralität und Klimaresilienz als Aufgabe für den Wohnungsbestand von Morgen

Gerade in städtischen Agglomerationen sind die Auswirkungen des Klimawandels zunehmend wahrnehmbar und können ebenfalls Folgen für die menschliche Gesundheit haben. Aufgrund der steigenden Durchschnittstemperaturen, der hohen Dichten in den Städten und der häufig unzureichenden Frischluftschneisen erwärmen sich die Städte und mit ihnen die Gebäude und Wohnungen in Zukunft deutlich stärker als heute, was beispielsweise für ältere Menschen gravierende Folgen haben kann. Die im Zuge des Klimawandels zunehmenden Extremwetterereignisse erfordern ein klimabezogenes Risikomanagement. Daher werden in den kommenden Jahren im Wohnungsbestand Zug um Zug energetische Modernisierungen und klimaschonende Mobilitätskonzepte umgesetzt sowie erneuerbare Energien und Photovoltaik ausgebaut. Auch quartiers- oder baublockbezogene Konzepte zur Erhöhung der Klimaresilienz gewinnen an Bedeutung. Sie beinhalten die Planung von Frischluftkorridoren, Dach- und Fassadenbegrünung, helle Gebädefarben sowie

Verschattungselemente sowie die Anlage und Gestaltung von dezentralen Regenwasserversickerungsflächen. Die Herausforderung in Punkto Nachhaltigkeit besteht darin, ganzheitliche Quartierssysteme mit Fokus auf Strom, Wärme, Verkehr, Frischluft und Wassermanagement zu entwickeln. Innovative Mobilitätskonzepte setzen auf eine gute ÖPNV-Anbindung in Kombination mit räumlich integrierten Mobilitätshubs, bei denen verschiedene Optionen wie Carsharing, Mietfahrräder oder -pedelecs sowie E-Ladestationen angeboten werden. Die durch Einsparung von Verkehrsflächen gewonnenen Potenziale bieten Gestaltungsmöglichkeiten für zusätzliche Bewegungs- und Naturräume. Im Neubau ergibt sich die Aufgabe des ressourcenschonenden Bauens. Modularisierungskonzepte bieten die Chance, Bauteile und Bauprodukte vielseitig einzusetzen und wiederzuverwenden. Der Einsatz nachwachsender Rohstoffe und recycelter Bauprodukte kann ebenfalls einen wichtigen Beitrag leisten, etwa durch hybride Bauweisen, die zum Beispiel auf den stärkeren Einsatz von Holz setzen.

Flexible Wohnkonzepte: Offenheit für eine größere Diversität von Lebensstilen

Wohnungsanbieter werden künftig Rahmenbedingungen schaffen müssen, in denen die Etablierung von flexiblen Nutzungskonzepten und Wohnungsgrundrissen sowie das gemeinschaftliche Zusammenleben möglich ist. Dies hat eine Weiterentwicklung der Grundrisse, Planung und Grundausstattung zur Folge. Eine zunehmende Bedeutung werden Nischenprodukte haben, so etwa die Clusterwohnungen, Collaborative Living und Co-Housing. Auch Tiny-Houses oder Mikroappartements gehören dazu, die vor dem Hintergrund starker Flächenknappheit in den Agglomerationen für eine junge Zielgruppe entstehen, die Urbanität und preisgünstiges Wohnen miteinander verbindet. Die Wohnungen werden aber insgesamt künftig hohe Anforderungen an die Ausstattung bezüglich der Individualität, Multifunktionalität, Kombination und digitale Schnittstelle haben und sich zwischen „Hightech und Hygge“ (hyggelig = dänisch für gemütliche, angenehme, herzliche Atmosphäre) bewegen.

9. Konzeptentwicklung

Im folgenden Kapitel werden die aus den vorherigen Analysen abgeleiteten Zielsetzungen, Handlungsfelder und die dazugehörigen Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungsmarktsteuerung dargestellt und erläutert.

9.1. Ziele der Wohnungsmarktsteuerung

Aus den bisherigen Analysen und Bewertungen lassen sich vier übergeordnete Ziele für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Bürstadt ableiten. Sie verstehen sich als programmatischer Rahmen für die nachfolgend formulierten Handlungsempfehlungen zur Steuerung der gesamtstädtischen Wohnungsmarktentwicklung.

Abbildung 70: Zielsetzungen in der Wohnungsmarktentwicklung

Durch attraktives Wohnungsangebot und starke Ortsteile Einwohner binden und Einwohnerstruktur verjüngen

Vielfältiges, modernes und klimagerechtes Wohnungsangebot durch zielgruppenspezifischen Neubau und Bestandserneuerung schaffen

Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung bei Haushalten unterer Einkommensgruppen sicherstellen

Aktivierung und Mobilisierung von Wohnbauflächen im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Durch attraktives Wohnungsangebot und starke Ortsteile Einwohner binden und Einwohnerstruktur verjüngen

Bürstadt ist seit vielen Jahren eine Zuwachskommune. Die Einwohnerzahl ist seit 2012 beständig gestiegen. Dies ist auf die positive Wanderungsbilanz Bürstadt zurückzuführen. Starke Wanderungsverflechtungen bestehen mit den Umlandgemeinden im Kreis Bergstraße sowie mit Mannheim, aber auch mit nahegelegenen Gemeinden im Kreis Alzey-Worms. Aus diesen Kommunen und Kreisen gewinnt Bürstadt viele Einwohner dazu. Aber diese Regionen werden voraussichtlich ab dem Jahr 2030 an Einwohnern verlieren, in Mannheim wird ihre Zahl vermutlich stagnieren. Das Potenzial für Zuzüge nach Bürstadt wird also mittel- bis langfristig geringer.

Daher gilt es, vorausschauend zu handeln und sich als attraktiver Wohnstandort in der Region zu positionieren. Dazu gehört ein in die Region ausstrahlendes Wohnungsangebot, das für jede Lebensphase passende Wohnformen und ein ansprechendes Wohnumfeld bietet.

In diesem Sinne ist der Kernbereich Bürstadt als versorgungsnaher und urbaner Wohnstandort zu stärken. Gerade für junge Erwachsene spielt die Attraktivität der Innenstadt eine große Rolle. Moderne, bezahlbare Wohnungen, eine Lebendigkeit durch die gelungene Mischung von Wohnen, Handel und Dienstleistungen,

ein verbessertes Angebot an Freizeitaktivitäten und Gastronomie sollten ebenso dazugehören wie ein ansprechendes städtebauliches Ambiente mit Wohlfühlcharakter. Für Bewohner in höherem Alter sollten die vorhandenen Qualitäten wie kurze Wege zu Nahversorgungsangeboten und medizinischen Einrichtungen erhalten und das Angebot an barrierefreien Wohnungen, die ggf. eine altengerechte Ausstattung besitzen oder bereut werden, ausgebaut werden. Die Nähe zu pflegerischen Angeboten, aber auch ein nachbarschaftliches Unterstützungsnetzwerk, die zusammen Versorgungssicherheit im Alter bieten können, sind als Standortfaktoren auszubilden.

Für die Wohnstandortwahl von Familien spielen gute Schulen und auf kurzem Wege erreichbare Kinderbetreuungsangebote eine ebenso große Rolle wie ein ausreichendes Angebot an familiengerechten Wohnungen. Dieses Angebot kann und sollte gestärkt werden, indem der Generationenwechsel in älteren Eigenheimbeständen unterstützt wird, so dass älteren Eigentümern moderne, altengerechte Wohnungen als Wohnalternative angeboten werden können, während junge Familien vermehrt die Chance auf den Erwerb eines älteren Eigenheimes erhalten. Somit kann das familiengerechte Wohnungsangebot zusätzlich zum Neubau ausgeweitet werden.

Die besondere Qualität der Ortsteile wie Bobstadt und Riedrode als Wohnstandorte ist zu bewahren und weiterzuentwickeln. Trotz einer eher überschaubaren infrastrukturellen Ausstattung liegen die Qualitäten hauptsächlich in der ruhigen Lage am Ortsrand, den Naherholungsmöglichkeiten sowie dem funktionierenden Gemeinwesen. Eine Ausweitung der Wohnungsangebote sollte sowohl dem Eigenbedarf wie auch der Ansiedlung neuer Haushalte dienen, die zum Beispiel in den nahegelegenen Gewerbegebieten ihrer Erwerbsarbeit nachgehen.

Vielfältiges, modernes und klimagerechtes Wohnungsangebot durch zielgruppenspezifischen Neubau und Bestandserneuerung schaffen

Die Wohnungsbedarfsprognose hat einen Wohnungsbedarf von rd. 1.100 bis 1.260 Wohnungen für die Jahre 2019 bis 2040 berechnet. Diese Summe darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass ein vielfältiges Spektrum an Wohnungssuchenden diesen Wohnraum nachfragt bzw. nachfragen wird.

Die Lebensstile mit ihren spezifischen Wohnwünschen differenzieren sich deutschlandweit und somit auch in Bürstadt immer weiter aus. Es ist zum einen ein Angebot für jede Lebensphase bereitzuhalten – vom jungen Starterhaushalt, der eine erste bezahlbare Mietwohnung benötigt, über das Familienheim für den Haushalt mit Kindernachwuchs bis zur modernen Eigentumswohnung in zentraler Lage für diejenigen, die zentrumsnäher wohnen wollen und zu den Wohnformen im Alter.

Die Forschungen zu den Wohntrends von Morgen haben zum anderen gezeigt, dass sich die Wohnwünsche immer mehr ausdifferenzieren. Zum Beispiele interessieren sich technikaffine Haushalte für das „Smart Home“. Mancher Berufspendler sucht unter der Woche eine bezahlbare, möblierte Wohnung, um am Wochenende „nach Hause“ zu fahren. Oder man denke an die Gruppe von Eigenheimerwerber, die viel Wert auf eine nachhaltige Bauweise und den Einsatz regenerativer Energiequellen legt. Ein attraktives Wohnungsangebot muss mit diesen Entwicklungen mithalten, sie sind bei der Konzeption neuer Wohnbauprojekte zu berücksichtigen.

Neben einem vielfältigen Wohnungsneubau gilt es aber auch, den vorhandenen Wohnungsbestand an die sich verändernden Wohnbedarfe anzupassen, indem er energieeffizient und altengerecht aus- und umgebaut und hinsichtlich seiner Ausstattungsqualitäten modernisiert wird. In Anbetracht des demografischen Wandels wird es immer wichtiger, ein differenziertes Angebot an Wohnformen im Alter durch Neubau und Umbau zu schaffen, das genug Anreiz zu einem Wohnungswechsel auch im höheren Alter bieten kann.

Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung bei einkommensschwachen Haushalten sicherstellen

Trotz der positiven sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Bürstadt besteht auch zukünftig der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum. Mit steigenden Marktpreisen rückt der schrumpfende Bestand öffentlich geförderten Wohnraums verstärkt in den Fokus der Nachfrage.

Explizit als einkommensschwach zu definieren sind in Bürstadt insgesamt rund 16 Prozent aller Haushalte - sie bedürfen verstärkt der Versorgung mit preiswertem Wohnraum. Um die zu erwartenden Bindungsverluste zu kompensieren, müssen weitere Anstrengungen geleistet werden. Über den Wohnungsneubau hinaus sind auch Möglichkeiten zu prüfen, Bindungen im vorhandenen Wohnungsbestand zu erwerben. Aber auch der geförderte Wohnungsneubau ist konsequent weiterzuverfolgen. Bis zum Jahr 2040 werden rd. 150 zusätzliche preisgebundene Wohnungen benötigt, vorzugsweise kleine Wohnungen, bei denen der Bedarf am höchsten ist.

Mit Blick auf junge Familien, die für Bürstadt eine wichtige Zielgruppe darstellen, ist bezahlbarer Wohnraum in geförderten familiengerechten Mietwohnungen vorzuhalten. Um parallel dem Alterungsprozess der Bevölkerung im Zusammenspiel mit einer vermutlich zunehmenden Altersarmut zu begegnen, ist zudem der Neubau barrierefreier und altengerechter, geförderter Wohnungen notwendig.

Anreize für den geförderten Wohnungsneubau können durch ein geschicktes Baulandmanagement gesetzt werden. Ein Anreiz besteht in der Bereitstellung attraktiver, vergleichsweise preisgünstiger Baugrundstücke in integrierter Wohnlage. Ein zweiter Anreiz kann entstehen, indem die Vergabe von kommunalen Grundstücken oder die Schaffung von Baurecht mit Auflagen bzgl. der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel im Wohnungsbau verknüpft wird und dem preisgebundenen Wohnungsbau somit zu einer gewissen Bedeutung im Bürstädter Baugeschehen verholfen wird. Natürlich werden auch Wohnungsbauinvestoren benötigt – die GBG Bürstadt eG ist hierbei ein wichtiger Player. Gegebenenfalls bestehen durch die Ansprache von Privateigentümern auch Chancen, preiswerte Wohnungen im Bestand, die längere Zeit leer standen, zu aktivieren.

Die GBG Bürstadt eG betreibt Bestandsmodernisierung, Umbau und (geförderten) Wohnungsneubau mit einer langfristigen Bewirtschaftungsstrategie. Ihr Bestand ist für Einkommensschwache eine wichtige Versorgungsalternative zum freien Wohnungsmarkt. Die GBG Bürstadt eG ist daher von kommunaler Seite zu unterstützen, etwa durch begleitende Aufwertungen im öffentlichen Raum im Zuge von Bestandsmodernisierungen.

Aktivierung und Mobilisierung von Wohnbauflächen im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist es, neue Wohnangebote vorrangig durch Innentwicklung zu entwickeln, so dass die bestehenden Infrastrukturen gestärkt und mit der Ressource Boden ein bewusster und schonender Umgang gepflegt werden kann. Wenn es zur Deckung der Wohnungsbedarfe oder aus anderen wichtigen Gründen notwendig ist, wird weiteres Bauland auch durch städtebaulich sinnvolle Erweiterungen bestehender Ortsteile geschaffen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden die im bestehenden Siedlungsgebiet vorhandenen Flächenressourcen für den Wohnungsbau erschlossen und genutzt. Dazu zählt die Flächenkonversion von ehemals gewerblich genutzten Flächen, aber auch die Nachverdichtung im Bestand in Form von Hinterlandbebauung, Baulückenschließung, Dachgeschossausbau, Überplanung untergenutzter Grundstücke usw. Bürstadt ist in diesen Handlungsfeldern bereits sehr aktiv und strebt dieses Engagement auch für die Zukunft an. Als herausragende Beispiele für die Flächenkonversion sind das OLI-Werk II und das Raiffeisenareal zu nennen, für die Nachverdichtung im Bestand die in der Entwicklung befindlichen Wohnbaupotenziale Mainstraße 54, Bahnhofsallee oder der ggf. für wohnbauliche Zwecke zu entwickelnde Beethovenplatz.

Dennoch sind die Wohnbedarfe in Bürstadt und der Region so hoch, zumal auch im Zuge neuer Gewerbesiedlungen weitere Wohnungssuchende zu erwarten sind, dass Bürstadt nicht um die Ausweisung neuer

Wohnbauflächen umhinkommen wird, wenn sich die Angebotsengpässe am Markt nicht weiter verknappen sollen. Die Stadt Bürstadt wird sich bei neuen Flächenausweisungen jedoch darauf konzentrieren, bestehender Wohngebiete sinnvoll zu erweitern und eine kompakte Siedlungsstruktur zu gewahren. Davon zeugen die Flächenausweisungen in Langgewann sowie nördlich des Bibliser Pfad.

9.2. Handlungsfelder und -empfehlungen

Auf der Grundlage der oben genannten Zielsetzungen und der Marktbewertung lassen sich fünf zentrale Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung für Bürstadt identifizieren. Diese wurden zusammen mit der Stadtverwaltung und den lokalen Wohnungsmarktexperten diskutiert und im Hinblick auf zielgerichtete Umsetzungsstrategien und anzustrebende Maßnahmen konkretisiert.

Die Handlungsfelder und die dazugehörigen Empfehlungen werden nachfolgend nach einem für jedes Handlungsfeld einheitlichen Muster vorgestellt:

- Zunächst wird das Handlungsfeld im Rahmen der „Vorbemerkungen“ eingeleitet. Hier werden die zentralen Herausforderungen skizziert, auf die es zu reagieren gilt.
- Es schließen sich die Handlungsempfehlungen an. Sie werden mit Ausnahme des Handlungsfeldes „Attraktiver Wohnungsneubau“ nach der Zielsetzung und der Umsetzung gegliedert. Die Empfehlungen im Handlungsfeld "Attraktiver Wohnungsbau" werden abschließend in einer „Karte zur Baulandentwicklung“ verortet und zusammengefasst. Die Empfehlungen in den übrigen vier Handlungsfeldern werden in einem Schlusskapitel in einer „Maßnahmenkarte“ verortet.

Abbildung 71: Handlungsfelder



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

9.2.1 Handlungsfeld attraktiver Wohnungsneubau

Die bisherigen Analysen und Prognosen zum Bürstädter Wohnungsmarkt haben ergeben, dass es einen attraktiven Wohnungsneubaus bedarf, um nicht nur in hinreichendem Maße Wohnraum für Wohnungssuchende bereitzustellen, sondern auch um ein qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot zu entwickeln, das in die Region ausstrahlt und Bürstadt vorteilhafte Wohnstandortqualitäten verschafft. Ausgehend von diesen Erkenntnissen wird für dieses Handlungsfeld die Umsetzung folgender Maßnahmen empfohlen:

Abbildung 72: Empfehlungen im Handlungsfeld "Attraktiver Wohnungsbau"

Attraktiver Wohnungsneubau
gesunden Wohnungsmix schaffen
mehr verdichtete Eigenheimformen schaffen
Breiteres Angebot an Wohnformen im Alter / barrierefreie WE schaffen
bezahlbaren Wohnraum schaffen
innovative Wohnformen schaffen
Wohnen & Gewerbeentwicklung mitdenken

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Vorbemerkungen:

Um die sich auf Bürstadt konzentrierende Wohnungsnachfrage nach Wohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen, Ausstattungsqualitäten, Preisklassen, Teilmärkten und Wohnlagen zu befriedigen, ist ein Wohnungsangebot notwendig, das die relevanten Zielgruppen am Markt und ihre Wohnwünsche anspricht und berücksichtigt. Dazu muss das Wohnungsangebot in Bürstadt nicht nur ausgeweitet werden, es muss auch vielfältiger und passgenauer werden.

Die vorliegenden Analysen und Prognosen haben dazu die Angebotslücken und wichtigen Zielgruppen am örtlichen Markt identifiziert. Zudem sind die sich bereits am Wohnungsmarkt abzeichnenden Wohntrends bei der Gestaltung und Errichtung neuer Wohnformen zu berücksichtigen, denn sie werden auch das Wohnen in einer Kleinstadt wie Bürstadt, die immerhin zur Metropolregion Rhein-Neckar zuzuordnen ist, beeinflussen. Die Umlandanalyse hat zudem gezeigt, dass angesichts der in den Nachbargemeinden entstehenden und projektierten Bauvorhaben für die wohnbauliche Entwicklung in Bürstadt die Herausbildung von Alleinstellungsmerkmalen bei größeren und längerfristigen Bauprojekten zu empfehlen ist. Für die Zukunft gilt es, ein attraktives Wohnungsangebot mit Strahlkraft in die Region zu schaffen.

Im Folgenden wird jede der o.g. Empfehlungen in qualitativer und quantitativer Hinsicht konkretisiert sowie eine räumliche Zuordnung zu den bereits in Kap. 6 vorgestellten insgesamt 9 Wohnbaupotenzialflächen der Stadt Bürstadt getroffen. Die räumliche Zuordnung ist nicht willkürlich vorgenommen worden, sondern leitet sich aus den Flächeneignungen ab, die in den Flächensteckbriefen in Kap. 6.4 beschrieben werden. Am Ende dieses Kapitels werden die nachfolgenden Empfehlungen zur Schaffung eines attraktiven Wohnungsneubaus kartografisch veranschaulicht, indem sie den Potenzialflächen zugeordnet werden. Hierbei ist jede Empfehlung durch ein Piktogramm dargestellt.

Empfehlung „gesunden Wohnungsmix schaffen“



Die Umsetzung eines „gesunden Wohnungsmix“ sollte im Rahmen des Neubaubedarfs von rd. 1.100 zusätzlichen Wohnungen bis 2040 erfolgen (untere Variante). Hierzu sind nach Möglichkeit folgende Wohnformen zu schaffen:

- rd. 530 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- rd. 570 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hierzu zählen Miet- als auch Eigentumswohnungen

- Im Mehrfamilienhausbau sollte der Schwerpunkt auf der Errichtung von kleinen und mittelgroßen Mietwohnungen bis zu einer Größe von rd. 70 m² liegen. Nachrangig sind auch Eigentumswohnungen mittlerer Größe zu bauen.
- Zu einem gesunden Wohnungsmix gehören auch bezahlbare Mietwohnungen. Hierzu zählen Wohnungen für Transferleistungsbezieher, deren Miethöhe sich an der Bewilligungsmiete orientiert, sowie preisgedämpfte Mietwohnungen für Haushalte aus dem unteren Mittelstand, die kleinere, kostensparend errichtete Mietwohnungen finanzieren können
- Zum Wohnungsmix gehören unbedingt auch Wohnformen im Alter mit einer breiten Palette an Ausstattungsqualitäten: von der barrierearmen Wohnung, die z.B. über wenige Eingangsstufen erreichbar ist, über die barrierefreie Wohnung bis zum betreuten Wohnen
- Sofern der Mikrostandort es zulässt, ist ein größtmöglicher Mix anzustreben. Denn er sorgt zugleich für eine ausgewogene Bewohnerstruktur und ein vielseitiges Wohnungsangebot, das deshalb von wohnungswirtschaftlicher Seite aus als „gesund“ betrachtet wird, weil es sich gegenüber temporären Schwankungen in der Wohnungsnachfrage am ehesten als nachhaltig vermietbar erweist.

Empfehlung "mehr verdichtete Eigenheime schaffen"



Die enormen Kostensteigerungen im Wohnungsbau führen nachfrageseitig bereits zu einer steigenden Akzeptanz von verdichteten Eigenheimformen, vorzugsweise den Doppelhaushälften, wenngleich das freistehende Eigenheim nach wie vor der überwiegende Wohnwunsch der „Häuslebauer“ ist. Verdichtete Wohnformen unterstützen zudem das Bestreben einer möglichst flächensparenden Bodennutzung. Derzeit wird am Bürstädter Wohnungsmarkt (Grundlage: Wohnungsannoncenauswertung, Bestand und Neubau) folgende Zusammensetzung an Eigenheimformen angeboten: 75 Prozent freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (fEZFH), 15 Prozent Doppelhaushälften (DHH) und 10 Prozent Reiheneigenheime (RH). Zu empfehlen ist:

- Eine Erhöhung des Angebots an Doppelhaushälften bei Neubauprojekten über einen Anteil von 15 Prozent hinaus
- Die Einstreuung von barrierefreien Eigenheimen für Senioren im Sinne eines Nischenproduktes. Es sollte sich um kleinere, handliche Gebäude mit überschaubaren Wohnflächen von bis zu 100 m² und kleineren Grundstücken von max. 300 m² Fläche handeln

Empfehlung „breites Angebot an Wohnformen im Alter mit Fokus auf Barrierefreiheit schaffen“



Die zu erwartende enorme Zunahme älterer Haushalte in Bürstadt und der Region erfordert es, ein adäquates Angebot an Wohnformen im Alter bereitzuhalten, um älteren Menschen ein möglichst langes, selbständiges Wohnen zu ermöglichen und somit einen Pflegeheimaufenthalt so gut wie möglich zu vermeiden.

- Im Mittelpunkt der Schaffung eines breiten Angebotes an Wohnformen im Alter sollte die barrierefreie Wohnung für Singles und Paarhaushalte stehen, die im Übrigen nicht nur für Senioren, sondern auch für bewegungseingeschränkte Menschen mittleren Alters eine gute Wohnalternative bietet. Barrierefreiheit bedeutet in dem Zusammenhang einen möglichst schwellenlosen Zugang zur Wohnung, barrierefreie Badezimmer, ausreichend Bewegungsflächen und Flurbreiten in der Wohnung, Handläufe im Badezimmer usw. Die Ausstattungselemente richten sich nach der Landesbauordnung Hessen. Barrierefreiheit ist ein Qualitätsmerkmal im Neubau, denn eine nachträgliche Bestandsanpassung erfordert häufig kostspielige Veränderungen am Gebäude und der Wohnung, die sich im marktgängigen Miet- oder Kaufpreis kaum abbilden lassen

- Für ältere Eigenheimbesitzer mit dem Wunsch nach einem Wohnungswechsel sind barrierefreie Eigentumswohnungen mittlerer Größe mit einem wohnungsnahen Stellplatz, vorzugsweise einer (Tief-) Garage, eine gute Wohnalternative
- In einem überschaubaren Rahmen ist als Nischenprodukt das barrierefreie Eigenheim bei Wohnbauprojekten einzuplanen
- Als Vorstufe zum betreuten Wohnen ist das Angebot des Wohnens mit Service auszuweiten. Gemeint sind barrierefreie oder -arme Wohnungen zuzüglich eines Angebotes an wohnungsnahen Dienstleistungen, die durch den Vermieter oder durch Vermittlung von Diensten erbracht werden. Hierzu zählen Treppenhausreinigung, Winterdienst, ggf. auch Kleinstreparaturen oder ähnliches
- Weiterhin ist das betreute Wohnen sukzessive auszubauen, sowohl freifinanziert als auch mit öffentlicher Förderung errichtet.
- Das Betreut Wohnen (mit/ohne öffentliche Förderung) kennzeichnet sich neben einer barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnung durch Dienstleistungsangebote, die zur Verfügung stehen und entweder durch eine Betreuungspauschale oder optional nach gebuchter Leistung berechnet werden. Meist ist ein 24-Stunden-Notruf sowie eine Bezugsperson/ein Ansprechpartner im Haus obligatorisch
- Die Wohnungsbedarfsprognose schätzt das Nachfragepotenzial für das barrierefreie Wohnen mit und ohne Dienstleistungen sowie für das betreute Wohnen auf bis zu max. 260 Wohnungen in den kommenden 20 Jahren ein
- Ergänzend zu den o.g. Wohnformen kommen auch gemeinschaftliche Wohnformen für Bürstadt in Betracht. Hierbei ist besonders das Angebot einer Demenz-WG in Betracht zu ziehen. Allerdings sind die Zugangsbedingungen noch zu vereinfachen und niedrigschwelliger zu gestalten, so dass auch einkommensschwache Senioren einen Zugang zu dieser Wohnform haben.
- Während einige der o.g. Wohnformen wie die barrierefreie Wohnung vorzugsweise durch Neubau errichtet werden können bzw. sollten, sollte dennoch der mengenmäßig weitaus bedeutsamere Wohnungsbestand und seine bauliche Anpassung an die Bedarfe im Alter im Zentrum der Schaffung eines breiten Angebots an Wohnformen stehen. Daher kommt der barrierearmen, altengerechten Wohnraumanpassung im Bestand eine zentrale Rolle bei der wohnlichen Versorgung älterer Menschen zu.

Empfehlung „bezahlbaren Wohnraum schaffen“



Für die Zukunft gilt es, im Rahmen des Wohnungsneubaus eine gesunde soziale Mischung verschiedener Bevölkerungs- und Einkommenschichten anzustreben. Hierzu gehört auch ein Kontingent an bezahlbare Wohnungen für einkommensschwache Bevölkerungsschichten, vorzugsweise solche, die sich bei der Wohnungssuche an den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft orientieren müssen, die ihnen der Kostenträger vorgibt.

- Die Wohnungsbedarfsprognose hat einen Bedarf von zusätzlichen rd. 150 bezahlbaren Mietwohnungen für einkommensschwache Haushalte bis zum Jahr 2040 ermittelt. Im Neubau werden bezahlbare Wohnungen vorzugsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln der sozialen Wohnraumversorgung des Landes Hessen errichtet. Die Miete muss dann mindestens 20 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen
- Zielgruppe sind Transferleistungsempfänger und weitere minderverdienende Haushalte, die von eigenem Einkommen leben
- Zusätzlich sind preisvergünstigte Wohnungen für Haushalte des unteren Mittelstands zu schaffen. Das Land Hessen fördert die Errichtung dieser Wohnungen, sofern die Miete einer für mittlere Einkommen geförderten Wohnung mindestens 15 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt

- Für die voraussichtlich weiterhin wachsende Gruppe von Senioren, die Grundsicherung im Alter erhalten, ist ebenfalls öffentlich geförderter Wohnraum in Form barrierefreier Wohnungen zu schaffen. Gleichfalls kommen für diese Zielgruppe, sofern es sich nicht um bewegungseingeschränkte Menschen handelt, auch barrierearme Wohnungen in Frage. Sie werden vorzugsweise durch die altengerechte Wohnraumanpassung geschaffen
- Im Neubau sollte der Schwerpunkt auf kleine Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche für die bereits große und wachsende Zahl an Singles gelegt werden. Aber auch mittelgroße Wohnungen bis 65 m² Wohnfläche, die sich für Zweipersonenhaushalte eignen – für Paare wie auch für Alleinerziehende mit Kind - sollten im Neubau berücksichtigt werden
- In der Wohnstandortwahl bezahlbarer Wohnungen ist die Nähe zu Infrastrukturen besonders zu berücksichtigen, da einkommensschwache Haushalte ein begrenztes Budget für Fahrtkosten zur Verfügung haben



Empfehlung „innovative Wohnformen schaffen“

Das Wohnen entwickelt sich mit den Jahren weiter, es entstehen neue Wohnkonzepte für neue Zielgruppen oder für sich verändernde Wohnwünsche. Der Neubau sowie der Wohnungsbestand in Bürstadt müssen diesen Trends Rechnung tragen, um auch mittel- und langfristig attraktiv genug zu sein. Die Wohntrends, die derzeit bundesweit zu beobachten sind und auch in der einen oder anderen Form für Bürstadt gelten, sind in Kap. 8.6 vorgestellt worden. Es handelt sich um folgende Trends:

- Schaffung energieautarker Wohngebäude und Wohnsiedlungen. Beispielsweise wurde in Biblis bei der Planung des Energie-Wohnparks Helfrichsgärtel III die Errichtung einer energieautarken Siedlung angestrebt
- Klimaschonende Mobilitätskonzepte setzen auf den Einsatz von E-Automobilen und den Aufbau einer siedlungsbezogenen Ladeinfrastruktur. Zusätzlich werden die Wohngebiete obligatorisch an den ÖPNV, im Fall von Bürstadt an das örtliche Busnetz, angeschlossen. Car- und Bikeshaaring ergänzen das Mobilitätsangebot
- Smart Living - digitales Wohnen ist ein Wohnkonzept, das bereits eine zunehmende Verbreitung erfährt. Im Smart Home können Heizung, Herd und Licht via Smartphone aus der Ferne gesteuert und so der Energieverbrauch gesenkt werden. Vernetzte Systeme helfen älteren, pflegebedürftigen oder kranken Menschen im intelligenten Zuhause. Eine gut ausgebautes Glasfaser- oder Breitbandnetz, vernetzungsfähige Sensoren im Gebäude sowie die mobile Kommunikation per App und Smartphone fördern die Umsetzung von digitalen Wohnkonzepten für private Zwecke
- In einigen Städten, so auch im Umland von Bürstadt, werden klimaneutrale oder zumindest CO₂-neutrale Wohnquartiere geplant
- Angesichts des Ziels der CO₂-Einsparung im Wohnungsbau hat der Einsatz nachwachsender Rohstoffe und recycelter Bauprodukte an Bedeutung gewonnen und ist als Beitrag zum Umweltschutz auch ein Verkaufsargument gegenüber interessierten Nachfragegruppen
- Im Wohnen verbreiten sich zunehmend Sharing-Angebote. Neben dem o.g. Car- und Bikeshaaring gewinnen mit zunehmender Ausbreitung des Homeoffice Angebote des Co-Working an Bedeutung, wenn das eigene Arbeitszimmer nicht innerhalb der Wohnung integriert werden kann oder soll
- Die Ausdifferenzierung von Zielgruppen und Wohnwünschen machen es erforderlich, dass eine immer größere Vielfalt an Raumkonzepten und individuelle Ausstattungsqualitäten im Wohnen entstehen und sich Bauträger darauf einstellen müssen, um am Markt mithalten zu können. Die dazugehörigen Stichworte lauten dazu: flexible und multifunktionale Grundrisse, individuelle Ausstattung, digitales Wohnen und hyggelige Wohnatmosphäre

Empfehlung „Wohnen und Gewerbeentwicklung mitdenken“



In Bürstadt sind für die kommenden Jahre die Ausweisung weitere Gewerbeflächen im Gebiet „Mittelfeld Nord“ sowie im Mischgebiet „nördlich Bibliser Pfad“ geplant sowie die Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten wie z.B. dem Industriegebiet Nord-Ost absehbar. Die Gewerbeansiedlungen und der damit verbundene Zuwachs an Beschäftigten erzeugt wiederum zusätzliche Wohnraumbedarfe. Daher sind das Wohnen und die Gewerbeentwicklung in Bürstadt gemeinsam zu „denken“. Aber auch bestehende Betriebe wie die Bürstadt Furniture GmbH sucht spezifischen Wohnraum für ihre Mitarbeiter. Im Zuge der gewerblichen Entwicklung sind folgende Wohnangebote in kleinerem Rahmen bei Wohngebietsentwicklungen mit zu berücksichtigen:

- Ein Boardinghouse-Angebot, bei dem Zimmer oder Apartments von 15 bis 20 m² Wohnfläche mit hotelähnlichen Leistungen in zentraler Lage vermietet werden. Bei der Zielgruppe handelt es sich um Beschäftigte, die sich temporär in Bürstadt aufhalten. Im mittleren bis gehobenen Preissegment werden im benachbarten Mannheim Zimmer für rd. 80 bis 100 Euro/m² pro Übernachtung angeboten. Für Bürstadt ist die Zielgruppe hinsichtlich ihrer Zahlungsbereitschaft und ihres Umfangs noch zu spezifizieren, um ein passgenaues Angebot zu unterbreiten
- Eine Alternative zu einem Boardinghouse sind Mikroappartements für Firmenangestellte, etwa der Firma Bürstadt Furniture GmbH. Hierbei handelt es sich um möblierte Ein- oder Zwei-Raum-Wohnungen von 20 bis 35 m² Größe in zentraler Lage, deren Raum- und Ausstattungskonzept höchst effizient bzw. platzsparend gestaltet ist. Die Appartements sind speziell auf die Bedürfnisse von jungen Führungskräften und Wochenendpendler zugeschnitten, die moderne, flexible und bezahlbare Wohnmöglichkeiten suchen. Anders als im Boardinghouse-Konzept sind keine hotelähnlichen Dienstleistungen enthalten. Allerdings gehört eine professionelle Hausverwaltung, moderne Kommunikationstechnik in den Wohnungen und Parkmöglichkeiten dazu
- Ein im Vergleich zum Boardinghouse oder dem Mikroappartement leicht verändertes Raumkonzept bieten möblierte Wohnungen für leitende Angestellte, die eine neue Anstellung in Bürstadt beginnen und / oder andernorts ihren Familienwohnsitz haben. Im Unterschied zu Mikroappartements sind die möblierten Wohnungen großzügiger, bis zu 50 m² Wohnfläche, und bieten auch einen Zugang zu einem Garten oder Freisitz. Ihre Ausstattung ist modern und wertig. Im Einzelfall kann sich auch eine Kombination mit einem räumlich benachbarten Co-Working-Space anbieten
- Für alle vorstehend genannten Wohnformen ist ein zentraler Standort auszuwählen, vorzugsweise in Nähe einer Bahnstation
- In Gewerbe- und Mischgebieten wird von manchen Firmeninhabern eine bauliche Kombination von Betriebsgebäude und Wohnhaus für die eigene Familie angestrebt. Bauplanungsrechtlich sind entsprechende Umsetzungsmöglichkeiten zu schaffen
- Ebenso sind Hausmeisterwohnungen in Gewerbegebieten mitzudenken

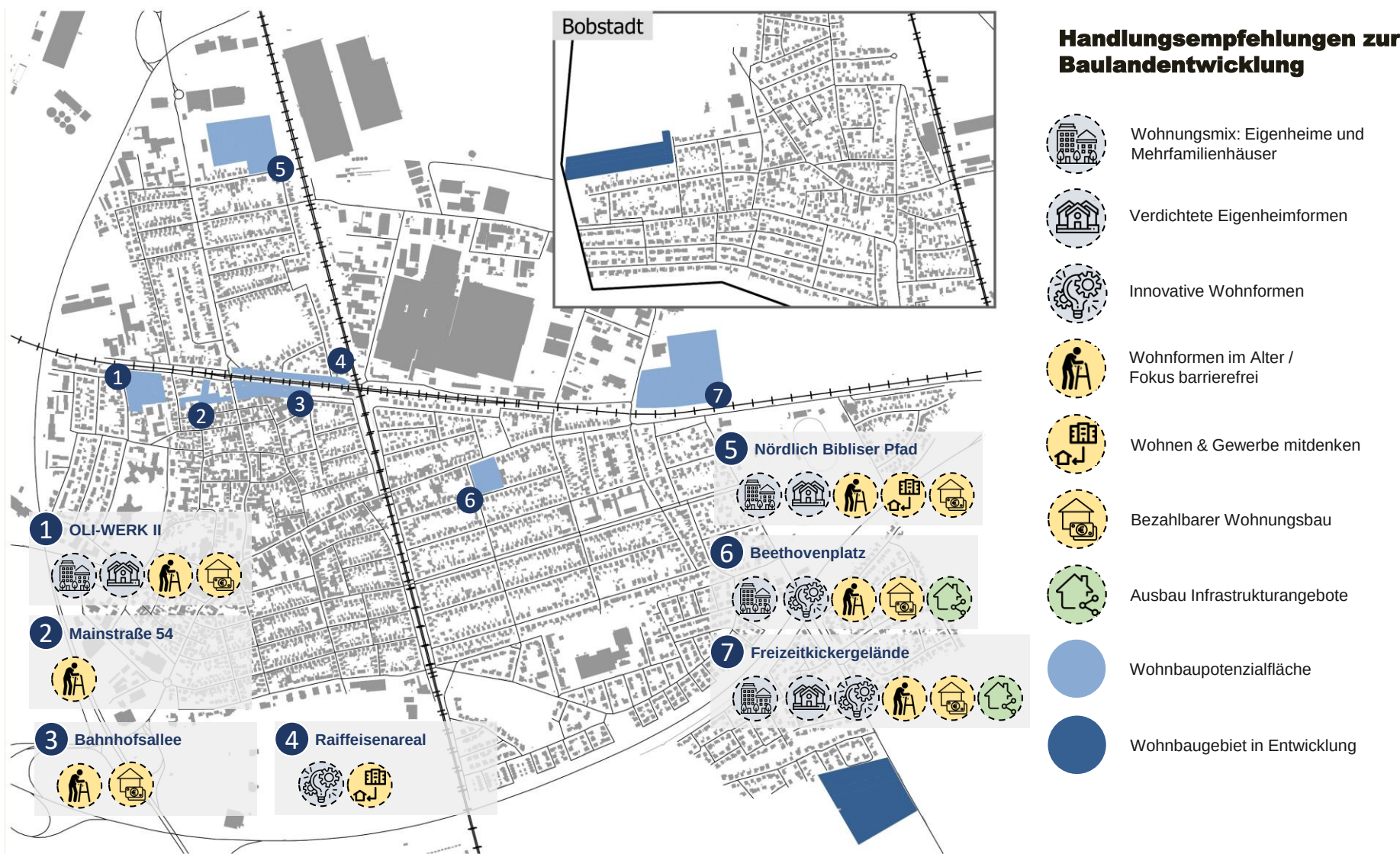
Die nachfolgende kartografische Abbildung fasst die vorgestellten Handlungsempfehlungen im Handlungsfeld „Attraktiver Wohnungsneubau“ zusammen und verortet sie auf die identifizierten Potenzialflächen für Wohnungsbau. Ausgenommen sind Wohnbauflächen, in denen sich bereits bzw. in Kürze Wohnungsneubau vollzieht.

Die Abbildung enthält für den Fall, dass die Potenzialflächen „Beethovenplatz“ sowie „Freizeitkickergelände“ einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden sollten, analog zum jeweiligen Flächensteckbrief in Kap. 6.4 die Empfehlung bzw. Anregung zum Ausbau von wohnbegleitenden Infrastrukturangeboten:



- Beethovenplatz: Ansiedlung eines ergänzenden Angebotes an Tagespflege, Betreuungs- und Pflegeangebote
- Freizeitkickergelände: Ausbildung einer Quartiersmitte mit Freizeit-, Versorgungs- und Sharing-Angeboten

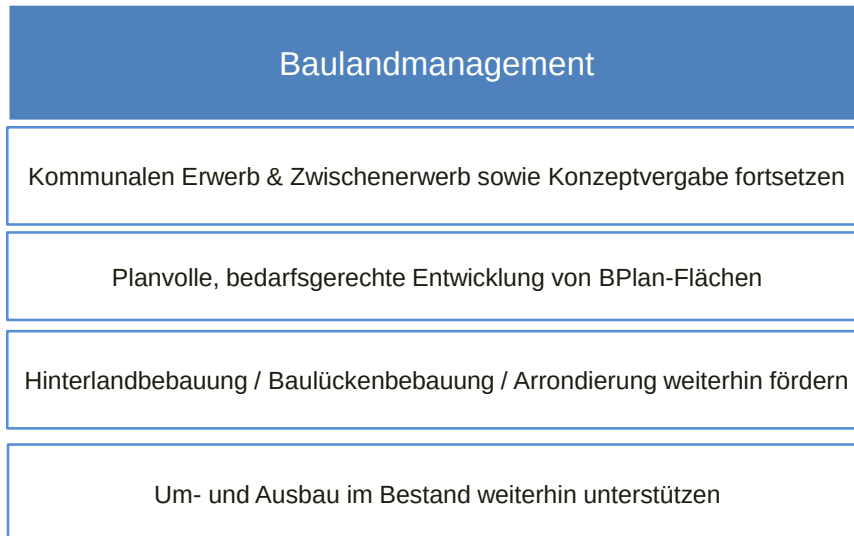
Abbildung 73: Verortung der Handlungsempfehlungen zur Baulandentwicklung



9.2.2 Handlungsfeld Baulandmanagement

Die zentrale Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnbauland ist ein erfolgreiches Baulandmanagement. In diesem Rahmen wird die Umsetzung folgender Maßnahmen empfohlen:

Abbildung 74: Empfehlungen im Handlungsfeld „Baulandmanagement“



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Vorbemerkungen

In Bürstadt wurden bislang pro Jahr rund 40 Wohnungen errichtet, in der Regel auf neuen Flächen. Über die Hälfte der fertiggestellten Wohnungen befindet sich in Ein- u. Zweifamilienhäusern, die übrigen in Gebäuden mit drei und mehr Wohneinheiten. Treten die berechneten Prognosen zum Wohnungsbedarf ein, so werden bis 2040 rund 1.100 neue Wohnungen in Bürstadt benötigt (vgl. Kap. 8.3). Davon sind fast 900 Wohnungen auf zusätzlichen Wohnbauflächen zu errichten. Die übrigen Wohnungen können auf Grundstücken gebaut werden, die durch die in die Prognose einberechneten Abrisse von Wohngebäuden frei werden.

Will man den Flächenverbrauch begrenzen und bestehende Ressourcen bestmöglich nutzen, treten Strategien des Bauens im Bestand, der Stärkung der Innenentwicklung sowie der Aktivierung von Leerständen in den Vordergrund. Diese werden für Bürstadt jedoch in quantitativer Hinsicht nicht ausreichen: Es besteht darüber hinaus die Notwendigkeit, auf zusätzlichen Flächen Baurecht zu schaffen und diese dem Markt zuzuführen. Um die Wohnraumbedarfe in Bürstadt decken zu können, bedarf es daher einer planvollen Ausweisung neuer Flächen. Aus gutachterlicher Sicht können drei Ziele benannt werden:

- ein vorausschauendes Bodenmanagement
- die Stärkung der Innenentwicklung
- eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung

Hierbei sind zwei zentrale Herausforderungen zu meistern: Erstens die passgenaue Bereitstellung von Flächenressourcen für den Wohnungsbau mit Blick auf die identifizierten Wohnungsbedarfe, zweitens die Aktivierung von Bebauungsreserven im Bestand. Sinnvolle kommunale Handlungsansätze, die Bürstadt zum großen Teil bereits praktiziert, sind in diesem Zusammenhang:

- Der kommunale Erwerb bzw. Zwischenerwerb von Flächen, um sie einer Wohnbebauung zuzuführen sowie die Vergabe kommunaler Wohnbauflächen nach Konzeptvergabe, so dass diese Flächen gezielt für die Schaffung bestimmter Wohnungen und Infrastrukturen eingesetzt werden, die am Markt und an dem betreffenden Standort besonders benötigt werden

- Eine planvolle und am Bedarf orientierte Entwicklung von BPlan-Flächen
- Die Aktivierung von Bebauungsreserven im bestehenden Siedlungsbereich durch z.B. Flächenkonversion, Hinterlandbebauung, Baulücken und Arrondierung einerseits sowie der Um- und Ausbau im Wohnungsbestand, etwa durch Dachgeschossausbau
- Die Aktivierung von Wohnungsleerständen (diese Maßnahme wird im Handlungsfeld „preisgünstiger Wohnraum“ in Kap. 9.2.3 behandelt)

Empfehlung: Vorausschauendes Bodenmanagement, kommunalen Zwischenerwerb von Wohnbauflächen sowie Konzeptvergabe fortsetzen

Zielsetzung - Mit dieser Empfehlung sind zwei zentrale Zielsetzungen verbunden: Zum einen die Schaffung von Grundlagen für ein vorausschauendes kommunales Baulandmanagement, das planvoll passende Wohnbauflächen am Markt entwickeln und zur Verfügung stellen kann. Zum anderen die Schaffung von gemischten, lebendigen Quartieren mit hoher städtebaulicher Qualität im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Umsetzung - Die Empfehlung wird in Bürstadt bereits umgesetzt und ist aus gutachterlicher Sicht eine maßgebliche Voraussetzung für einen bedarfsgerechten und qualitätsvollen Wohnungsbau. Sie ist mit folgenden Umsetzungsschritten verbunden:

- Baugebiete werden dort prioritär entwickelt werden, wo die Stadt Bürstadt bereits im Besitz der Grundstücke ist bzw. die privaten Grundstückseigentümer ihre schriftliche Verkaufsbereitschaft bekunden.
- Durch den kommunalen Zwischenerwerb gewinnt Bürstadt zahlreiche Möglichkeiten, den Mix und die Qualität der Bauvorhaben positiv zu steuern und Bodenspekulation zu verhindern. Zudem bleibt ein großer Teil der Wertschöpfung bei der Stadt Bürstadt, etwa um notwendige Infrastrukturmaßnahmen zu finanzieren. Den ehemaligen Flächeneigentümern kann nach Baurechtsschaffung ggf. ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden
- Die Grundstücke werden von der Stadt Bürstadt anschließend mit einer Bauverpflichtung und ein Rückkaufrechts, sofern das Grundstück in einem vereinbarten Zeitrahmen nicht genutzt wird, an Bauherren und Investoren veräußert
- Bei der Veräußerung von Grundstücken für den individuellen Wohnungen gelten die Vergaberichtlinien der Stadt Bürstadt
- Die Konzeptvergabe wird für kommunale Grundstücke eingesetzt, wenn es sich um Bauvorhaben in einer städtebaulich wichtigen Lage handelt oder um solche mit einem besonderen inhaltlichen Konzept handelt, die innovative Quartierskonzepte, geförderten Wohnungsbau oder einen bedarfsgerechten Mix an unterschiedlichen Wohnformen garantieren
- Bei der Konzeptvorgabe ist zu beachten, dass der Verkaufserlös für das Grundstück und die erwarteten städtebaulichen Qualitäten in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist es essenziell, dass neben der rein wirtschaftlichen Betrachtung auch soziale sowie ökologische Kriterien bei der Preisfindung für das kommunale Grundstück einfließen. Kommunaler Zwischenerwerb und Konzeptvergabe sind dabei nicht nur Instrumente für Baugebietsentwicklungen, sondern auch für Schlüsselimmobilien, größere Liegenschaften sowie die in Kapitel 9.2.5 dargestellten "Pilotprojekte zur Neuordnung von Nutzungen, Entsiegelung, Entdichtung".

Empfehlung: Planvolle und bedarfsgerechte Entwicklung von BPlan-Flächen

Zielsetzung – Diese Empfehlung zielt auf eine vorausschauende und bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen, so dass idealerweise den sich zukünftig entwickelnden Wohnbedarfen stets ein im Umfang und Qualität hinreichendes Baulandangebot gegenübersteht. Für eine nachfrage- und bedarfsgerechte Wohnbaupolitik ist die Bereitstellung von ausreichend Wohnbauflächen in den benötigten Zeitfenstern, Teilsegmenten und Wohnlagen von hoher Bedeutung.

Umsetzung – Für Bürstadt empfiehlt es sich, mittel- bis langfristige Zielvorgaben für die Bauleitplanung zu erstellen, welche Flächenressourcen für welche Marktsegmente und Zielgruppen entwickelt werden sollten bzw. können, dazu zeitliche Prioritäten zu setzen und personelle wie finanzielle Ressourcen einzuplanen und bereitzustellen. Diese Form der kommunalen Steuerung der Flächenentwicklung ist eine wichtige Grundlage für eine planvolle Entwicklung von Potenzialflächen zu baureifen Grundstücken, für die Planungsrecht besteht und die Erschließung gesichert ist. Die Zielvorgaben sind nach Möglichkeit jährlich zu evaluieren, wobei Abweichungen von den Vorgaben zu bewerten und Optimierungsmöglichkeiten vorzuschlagen sind.

Empfehlung: Hinterlandbebauung, Baulückenbebauung, Arrondierung und Flächenkonversion weiterhin fördern

Zielsetzung – Diese Empfehlung zielt auf die Mobilisierung von untergenutzten, für Wohnbebauung in Frage kommende Flächen in oder am Rande bestehender Wohnsiedlungen als Beitrag zur Innenentwicklung, zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, zur besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen und dadurch auch zur Entlastung kommunaler Haushalte in der Wohngebietsentwicklung. Häufig richtet sich der Fokus bei untergenutzten Wohnbauflächen auf die Baulücken. Sie sind der Bürstädter Verwaltung bekannt und befinden sich nach Angaben der Stadtverwaltung im privaten Besitz. Diese Baulücken werden bereits von Privatinvestoren und Baufinanzierungsinstituten angefragt und aktiviert, sofern ein Verkaufs- oder Entwicklungsinteresse der Eigentümer erkennbar ist. Von der Anlage eines Baulückenkatasters kann daher abgesehen werden.

Vielmehr sollten sich die Aktivitäten der Stadt Bürstadt auf die Förderung der Hinterlandbebauung, der Arrondierung bestehender Wohnsiedlungen und der Flächenkonversion richten.

Umsetzung – Die Stadt Bürstadt setzt ihre Aktivitäten in der Mobilisierung von untergenutzten möglichen Wohnbauflächen durch die bau- und planungsrechtliche Unterstützung weiter fort. Die Möglichkeiten der Hinterlandbebauung werden durch eine Überprüfung und ggf. Anpassung bestehender Bebauungspläne oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in den betreffenden Siedlungsbereichen verbessert. Ebenso werden systematisch die Möglichkeiten zur Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche geprüft und bewertet. Die Flächenkonversion, die Bürstadt derzeit mit dem Gelände des OLI Werk II oder dem Raiffeisenareal betreiben, ist ein gutes Vorbild für eine planvolle Nachnutzung von minder- oder nicht mehr genutzten Flächen in der Stadt und beispielgebend für weitere Vorhaben.

Empfehlung: Um- und Ausbau im Bestand weiterhin unterstützen

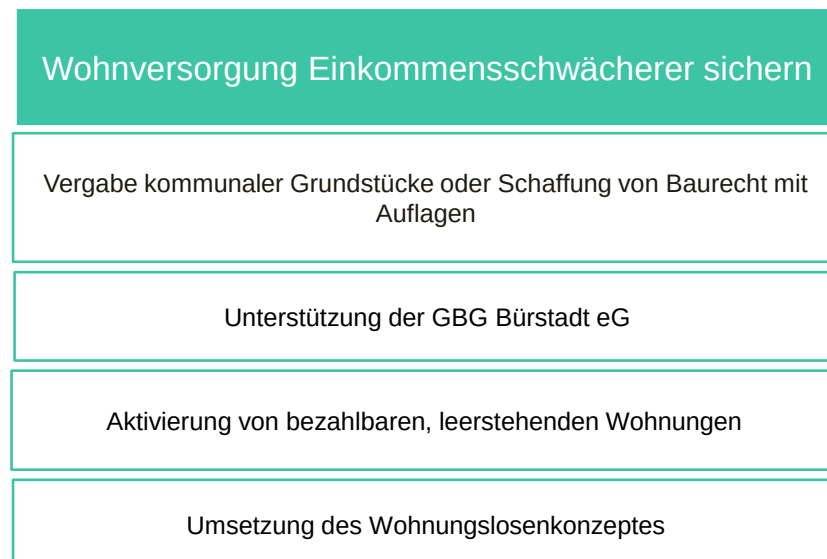
Zielsetzung – Jedes Jahr entstehen laut statistischer Erhebungen vier neue Wohnungen durch den Aus- und Umbau im Wohnungsbestand. Hierdurch wird ein kleiner zusätzlicher Beitrag zur Deckung der Wohnraumbedarfe geleistet. Der Aus- und Umbau im Bestand ist auch weiterhin durch planerische Aktivitäten der Stadt Bürstadt zu unterstützen. Es betrifft den Abriss älterer Wohngebäude und den Ersatzneubau an gleicher Stelle, der nicht selten eine höhere Grundstücksausnutzung einschließt, sowie den Dachgeschossausbau und die Erweiterung von Wohnflächen durch Anbauten an das Hauptgebäude – jeweils im zulässigen städtebaulichen Rahmen.

Umsetzung – Die Stadt Bürstadt leistet weiterhin bau- und planungsrechtliche Unterstützung bei Wohnbauvorhaben, die auf bereits bebauten Flächen durch Abriss und Ersatzneubau, durch Dachgeschossausbau und / oder Anbau eine verbesserte bis höhere Grundstücksausnutzung anstreben und nach Möglichkeit zusätzliche Wohnungen schaffen. Bei Bedarf erfolgt dazu eine Änderung des Bebauungsplanes oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, ein großes, nur gering bebautes Grundstück einer stärker verdichteten Wohnbebauung zuzuführen.

9.2.3 Handlungsfeld Wohnraumversorgung Einkommensschwächerer sichern

Haushalte mit geringer Wohnkaufkraft sind in besonderem Maße auf preisgünstigen bzw. öffentlich geförderten Wohnraum angewiesen. Da entsprechender Wohnraum bereits jetzt knapp und sich sein Umfang zukünftig weiter reduzieren wird, gilt es, dieser Entwicklung rechtzeitig gegenzusteuern. Es wird die Umsetzung folgender Maßnahmen empfohlen:

Abbildung 75: Empfehlungen im Handlungsfeld „Versorgung Einkommensschwacher sichern“



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Vorbemerkungen

Rd. 16% aller privaten Haushalte in Bürstadt sind als einkommensschwach einzustufen. Die Zahl einkommensschwacher Haushalte wird in Zukunft aller Wahrscheinlichkeit nach noch wachsen, somit auch die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen. Das freifinanzierte Angebot an Mietwohnungen bietet in preislicher Hinsicht wenig Versorgungsalternativen. Umso wichtiger ist das preislich günstige Angebot der GBG Bürstadt eG und die Schaffung neuer geförderter Mietwohnungen. Bis 2040 werden pro Jahr rd. 150 zusätzliche preisgünstige Wohnungen benötigt. Sie können durch den öffentlich geförderten Wohnungsneubau als auch durch die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel für die Bestandsmodernisierung entstehen. Erfahrungsgemäß sind die Förderprogramme des Landes zu hochschwellig für Kleineigentümer und -investoren, weshalb sie in der Regel ausschließlich von Wohnungsunternehmen und größeren Privatinvestoren in Anspruch genommen werden.

Bislang wurde in Bürstadt zu wenig geförderter bzw. preisgünstiger Wohnungsbau errichtet. Es fehlt an geeigneten Grundstücken bzw. an Akteuren, die die öffentlichen Mittel in Anspruch nehmen. Die benötigten Wohnungen wird die GBG Bürstadt eG allein nicht zur Verfügung stellen können. Aus gutachterlicher Sicht sind in diesem Handlungsfeld weitere Investoren zu gewinnen und sowohl die Errichtung öffentlich

geförderter Wohnungen als auch der Erhalt und der Erwerb von Belegungs- und Preisbindungen im Wohnungsbestand zu fördern.

Um diese Ziele umzusetzen, werden geeignete Wohnbauflächen und Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnens benötigt, zudem bedarf es der Umsetzung. Sinnvolle Handlungsansätze sind in diesem Zusammenhang:

- die ausreichende Bereitstellung von geeigneten Flächen und deren Vergabe mit Auflagen für die Wohnbauinvestoren,
- die Auslotung von Chancen der Aktivierung von leerstehenden Wohnungen für die Zielgruppe der Einkommensschwachen sowie
- die Umsetzung des bereits ausgearbeiteten Wohnungslosenkongzeptes.

Empfehlung: Vergabe kommunaler Grundstücke oder Schaffung von Baurecht mit Auflagen

Zielsetzung – In Verbindung mit dem kommunalen Grundstücksportfolio sowie der Planungshoheit in der Schaffung von Baurecht besitzt Bürstadt zwei zentrale Steuerungsmöglichkeiten in der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Sie kann die Vergabe kommunaler Grundstücke als auch die Vergabe von Baurecht auf privaten Grundstücken mit der Auflage verknüpfen, im Sinne einer sozialen Durchmischung der Bewohnerschaft die Bauvorhaben, ob den Flächen erfolgen, für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums heranzuziehen. Mit der Empfehlung, die Steuerungsmöglichkeiten zielgerichtet für den geförderten Wohnungsbau umzusetzen, soll das Ziel verfolgt werden, in Bürstadt bis 2040 rund 150 zusätzliche Wohnungen mit öffentlicher Förderung zu schaffen.

Umsetzung – Die Stadt Bürstadt setzt bereits Anreize für die Schaffung von geförderten Wohnungen, indem sie ihre Grundstücke je nach Bedarf und Eignung mit entsprechenden Auflagen veräußert und hierzu die verschiedenen Instrumente des Baugesetzbuches nutzt. Sie formuliert mittels des Instrumentes der Konzeptvergabe ihre Zielsetzungen für die auf den Grundstücken zu realisierenden Bauvorhaben – auch die mit öffentlicher Förderung – und fixiert die Vorgaben vertraglich mittels städtebaulicher Verträge usw. Dieses Vorgehen ist zu begrüßen.

Darüber hinaus sollte die Stadt Bürstadt auch weiterhin ihre Möglichkeiten nutzen, im Gegenzug zur Schaffung von Baurecht auf privaten Flächen eine Gegenleistung des Eigentümers zu verlangen und zu vereinbaren. Hierzu bestimmt die Stadt Bürstadt, dass auf privaten Flächen ab einer relevanten Größe vor Aufstellung eines Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Teil der Fläche von der Stadt Bürstadt erworben werden kann, um damit eine gezielte Wohnbaulandentwicklung zu betreiben. Der kommunale Erwerb sollte sich dabei am Bodenrichtwert zum Start der Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer orientieren. Sollte die Stadt die Fläche nicht erwerben können, schließt sie mit dem Verkäufer / Projektentwickler einen Vertrag mit der Verpflichtung ab, den betreffenden Flächenanteil zur Errichtung geförderter Wohnungen zu nutzen.

Ziel sollte es sein, ergänzend zu ggf. noch erfolgenden Wohnungsmodernisierungen mit öffentlichen Mitteln bis zum Jahr 2040 rd. 150 zusätzliche geförderte Wohnungen zu schaffen. Dafür müssen – sofern keine Mietpreisbindungen durch die Inanspruchnahme öffentlicher Modernisierungsmittel durch Wohnungseigentümer und durch ein Modellprojekt zur Akquisition von leerstehenden, bezahlbaren Wohnungen entstehen - pro Jahr rd. 8 geförderte Wohnungen im Neubau errichtet werden. Das entspräche rd. 25 Prozent aller notwendigen Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern.

Um die notwendige Anzahl geförderter Wohnungen zu erreichen, ist der Stadt Bürstadt zu empfehlen, verschiedene – bereits in anderen bundesdeutschen Kommunen erfolgreich praktizierte – optionale Wege zu

überprüfen und zu bewerten, um sich für ein passendes Verfahren zu entscheiden. Hierbei stehen folgende Optionen zu Disposition:

- Gemessen an dem o.g. Bedarf an zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen wird für jede kommunale Fläche, die entwickelt werden soll, eine individuell zu erreichende Anzahl an geförderten Wohnungen festgelegt. Hierbei werden verschiedene, transparente Kriterien herangezogen: vorzugsweise die Größe der Fläche und die damit verbundene Möglichkeit einer sozialen Mischung, die Lagegunst der Fläche bzgl. der fußläufigen Erreichbarkeit wichtiger Infrastrukturen, das Niveau der Grundstückspreise (geförderter bzw. bezahlbarer Wohnungsbau ist auf günstige Baulandpreise angewiesen).
- Die Stadt Bürstadt befürwortet die Einführung einer gesamtstädtischen Förderquote für geförderten Wohnungsbau. Die Förderquote könnte auf 25 Prozent festgesetzt werden und sich auf die zu erzielende Zahl an Wohneinheiten beziehen, die in einem bestimmten Zeitraum im Stadtgebiet errichtet werden sollte. Die gesamtstädtische Quote kann dann in einem zweiten Schritt auf die einzelnen Flächen individuell „heruntergebrochen“ werden. In jedem Fall sollten im Einzelfall Abweichungen von einer gesamtstädtischen Quote möglich sein, etwa wenn sich eine Fläche unter städtebaulichen Gründen wenig für geförderten Wohnungsbau eignet.

Empfehlung: Unterstützung der GBG Bürstadt eG bei der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte

Zielsetzung – Die GBG Bürstadt eG ist der zurzeit größte Investor im geförderten Wohnungsbau in Bürstadt und eine zentrale Säule in der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte. Angesichts der künftigen Herausforderungen in der Schaffung weiterer bezahlbarer Mietwohnungen ist Genossenschaft in der Errichtung geförderter Mietwohnungen nach Möglichkeit zu unterstützen.

Umsetzung – Die Stadt Bürstadt unterstützt die GBG Bürstadt eG in der Suche und im Erwerb von geeigneten Grundstücken für den Bau geförderter oder preisvergünstigter Wohnungen und bezieht sie regelmäßig in Ausschreibungen mit Konzeptvergabe ein. Die Stadt Bürstadt und die GBG Bürstadt eG setzen darüber hinaus ihren Dialog über Herausforderungen und Möglichkeiten in der Wohnraumversorgung Einkommensschwacher mit dem Ziel fort, gemeinsam weitere Fortschritte in diesem Handlungsfeld zu erzielen.

Empfehlung: Aktivierung von bezahlbaren, leerstehenden Wohnungen

Zielsetzung – Es gilt, noch bestehende Leerwohnungsreserven in Bürstadt zu aktivieren, um sie insbesondere denjenigen Wohnungssuchenden, die zum Beispiel aufgrund einer begrenzten Zahlungsfähigkeit keinen privilegierten Zugang zum Wohnungsmarkt haben, zur Verfügung zu stellen. Aktiviert werden sollen vorzugsweise Wohnungen mit einer mittleren bis einfachen Ausstattungsqualität zu Preisen, die nach Möglichkeit auch von einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten bezahlbar sind.

Umsetzung – In der Region (so etwa in Lorsch, Bensheim, Viernheim, Lampertheim) sind derzeit Projekte in der Umsetzung, bei denen ungenutzter Wohnraum in bereits nennenswertem Umfang zur Vermietung an einkommensschwache Haushalte aktiviert wurde. Dabei mietet die Stadt die Wohnungen an, um sie unterzuvermieten. Sie senkt somit für den Vermieter das Mietausfallwagnis und tritt als Kümmerer bei Mietproblemen auf.

Vor dem Hintergrund dieser ersten Erkenntnisse ist für Bürstadt folgender Prüfauftrag zu formulieren: Bürstadt eruiert und bewertet die Praxiserfahrungen der o.g. Beispielstädte mit dem Ziel, sich unter Abwägung der Argumente für und wider eines eigenen Modellprojektes in der Aktivierung von Wohnungsleerstand entweder für oder gegen ein eigenes Modellprojekt auszusprechen. Spricht sie sich dafür aus, prüft sie Möglichkeiten, ob auch eine andere Institution als sie selbst mit der Aufgabe der Wohnungsanmietung beraut

werden kann. Falls die GBG Bürstadt eG in Betracht gezogen werden sollte, so darf die Entrichtung des Genossenschaftsanteils kein Zugangshindernis für Einkommensschwache werden.

Die Zielgruppe eines eigenen Modellprojektes sollte neben Haushalten mit Berechtigung auf einen Wohnberechtigungsschein auch die Transferleistungsbezieher sowie Wohnungsnotfälle, darunter auch wohnungslose Haushalte umfassen. Dies korrespondiert mit dem Baustein „Housing first (second)“ des Wohnungslosenkongzeptes. Für die Wohnungsnotfälle ist eine sozialarbeiterische Begleitung bei der Vermittlung in Wohnraum im Rahmen des Modellprojektes zu organisieren. Örtliche Dienstleister oder beispielsweise die Neue Wohnraumhilfe gGmbH aus Darmstadt könnten hierbei in Frage kommen.

Bei der Auswertung der Projekterfahrungen aus den Beispielstädten sind neben den Aktivierungs- und Vermittlungserfolgen auch die Aufwendungen in personeller und finanzieller Hinsicht einzubeziehen und zu bewerten.

Empfehlung: Umsetzung des Wohnungslosenkongzeptes

Zielsetzung – Vom Diakonischen Werk Bergstraße wurde 2019 ein „Gesamtkongzept Wohnungsnotfallhilfe Stadt Bürstadt“ vorgelegt (s. kommunale Beschlusslage zum Wohnungslosenkongzept vom 28.05.2020), dass neben einer verbesserten Versorgung von obdachlosen Menschen auch das Ziel der Entschärfung sozialer und in der Folge städtebaulicher Brennpunkte im Stadtgebiet verfolgt.

Umsetzung – Das Kongzept benennt hinsichtlich der Wohnraumversorgung und ordnungsrechtlichen Unterbringungen drei Bausteine für verschiedene Zielgruppe:

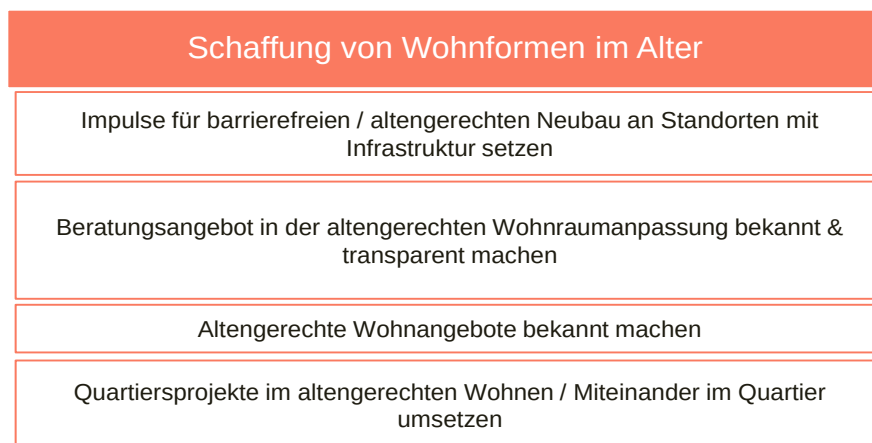
- Notübernachtung nach dem HSOg für Menschen in prekären Lebenslagen, auch als Unterkunft für ältere, abgebaute Menschen,
- Unterstütztes Wohnen für in Notlage geratene Familien,
- Housing first (second) für Menschen, die durch kurzfristige Ereignisse in finanzielle und soziale Schieflage gekommen sind und wieder kurzfristig einzubinden sind

Sollte sich die Stadt Bürstadt bei der Empfehlung zur „Aktivierung von bezahlbaren, leerstehenden Wohnungen“ für ein eigenes Modellprojekt entscheiden, so sollten die o.g. Zielgruppen, sofern es sich um mietfähige Haushalte handelt, in der Konzeption eines solchen Projektes nach Möglichkeit Berücksichtigung finden. Entsprechende dezentrale Unterbringungen in Wohnungen sind im Wohnungslosenkongzept im Baustein „Housing first (second)“ vorgesehen.

9.2.4 Handlungsfeld Wohnformen im Alter

Einen zentralen Aspekt in der zukünftigen Wohnraumversorgung stellt in Bürstadt das altengerechte Wohnen dar. Aufgrund der stetig wachsenden Zahl älterer Bevölkerung sollte das Angebot ausgeweitet werden. Es ist dabei eine zunehmende Vielfalt an gewünschten Wohnformen sowohl im Neubau als auch im Bestand zu schaffen. Im Rahmen dieses Handlungsfeldes wird die Umsetzung der folgenden Maßnahmen empfohlen:

Abbildung 76: Empfehlungen im Handlungsfeld „Schaffung von Wohnformen im Alter“



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Vorbemerkungen

Noch werden nur 14 Prozent aller Haushalte in Bürstadt von Senioren gebildet. Im Unterschied zu den Familienhaushalten handelt es sich um eine kleine Zielgruppe am Wohnungsmarkt. Aber dieses Verhältnis wird sich ändern, denn Senioren sind die mit Abstand am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe in Bürstadt. Bis 2040 wird sich ihr Umfang um ein Drittel vergrößert haben, was einer Zunahme von knapp 1.200 Personen entspricht, die sich voraussichtlich in rd. 700 neuen Haushalten leben werden. Diese Dynamik ist ein Grund dafür, der Gruppe ein eigenes Handlungsfeld zu widmen. Auf welche Entwicklungen muss das heutige Wohnungsangebot und der Neubau reagieren?

Zum einen wird die Alterung in den älteren Eigenheimgebieten stark zunehmen. Es wird Siedlungsbereiche geben, die aufgrund des hohen Alters ihrer Eigentümer und Bewohner vor einem Generationenwechsel stehen werden, mit allen Konsequenzen, die dieser Wechsel mit sich bringen wird: Es ziehen wieder Familien oder junge Paare ein, die die Häuser nach ihren Vorstellungen um- und ausbauen, die fußläufig erreichbare Betreuungsangebote für ihre Kinder nachfragen usw. Zum anderen wird die Nachfrage nach Wohnformen im Alter stark zunehmen. Diese Nachfrage ist bereits heute deutlich am Markt spürbar. Die Gruppe der Älteren differenziert sich in ihren Lebensstilen und Wohnvorstellungen immer weiter aus. Dies erfordert ein differenziertes, abgestuftes Angebot an Wohnformen, angefangen beim barrierearmen oder barrierefreien Wohnen über das Wohnen mit Serviceangeboten bis zum betreuten Wohnen.

Neben dem Neubau bietet die altengerechte Wohnraumanpassung im Bestand neue Wohnchancen für viele Ältere. Denn in vielen Wohnungen wohnen bereits Senioren. Sie möchten zumeist in ihrem gewohnten Umfeld bleiben. Dies spricht für eine altengerechte Anpassung der Wohnungen, bei der Barrieren abgebaut und seniorengerechte Bäder eingebaut werden.

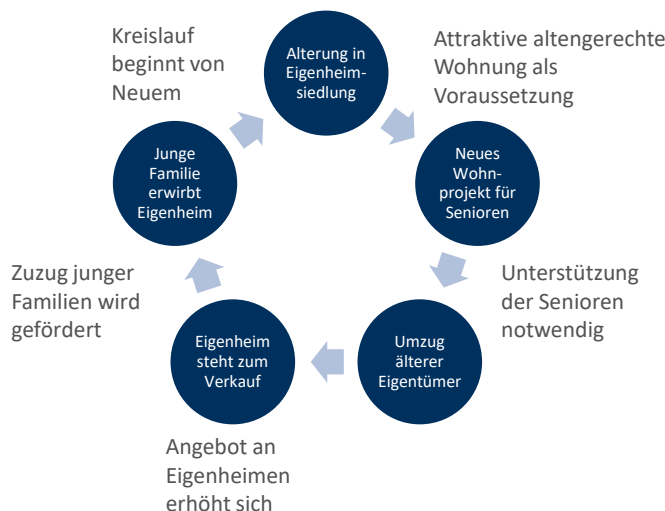
Der Generationenwechsel in älteren Eigenheimsiedlungen ist ein wichtiger Kreislauf, der nicht durch ein zu geringes Angebot an Wohnalternativen für ältere Eigenheimbesitzer gehemmt sein darf. Denn sonst entsteht eine lange Zeit der „Fehlbelegung“ und kein hinreichendes Bestandsangebot für junge Familien. Zur Unterstützung des Generationenwechsels bedarf es in Bürstadt eines vorhandenen, attraktiven Angebots an Wohnformen im Alter, die Wohnalternativen für Senioren bieten und Anreize für einen Umzug auslösen.

Es müssen angesichts der Zunahme älterer Menschen in Bürstadt Mengeneffekte in der Schaffung neuer Wohnformen im Alter erzielt werden, vor allem durch die altengerechte Bestandsanpassung, aber auch im Neubau. Unter Berücksichtigung des § 54 der hessischen Landesbauordnung (HBO),¹⁵ der eine Regelung zur Barrierefreiheit im Wohnungsbau enthält und einer Bautätigkeit von bislang jährlich rd. 20 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau würden in Bürstadt jährlich zu wenige, nämlich nur 4 barrierefreie Wohnungen entstehen. Das bedeutet, dass der Bau barrierefreier Wohnungen über die Vorgaben des § 54 HBO hinausreichen müssen.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, wie der Neubau von altengerechten Wohnformen vielfältige Synergien schaffen kann:

- Er schafft bedarfsgerechten Wohnraum für die stark wachsende Zielgruppe der Senioren
- Er hält den notwendigen Kreislauf des Generationenwechsels im Eigenheimbestand in Schwung
- Im Zuge von Wohnungswechseln schafft er ein marktaktives Angebot an älteren Bestandseigenheimen
- Durch den Zuzug in ältere Eigenheime verjüngt sich die Altersstruktur

Abbildung 77: Prozess des Generationenwechsels



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Um die Schaffung von weiteren Wohnformen im Alter zu fördern, bieten sich folgende Handlungsansätze an:

- Der barrierefreie Wohnungsneubau an Standorten mit Infrastruktur
- Die Stärkung der Aktivitäten zur Wohnraumanpassung im Bestand
- Quartiersbezogene Ansätze altengerechten Wohnens in Quartieren mit einem hohen Anteil Älterer, etwa durch den Aufbau von Unterstützungsstrukturen in der Nachbarschaft, einer erreichbaren Infrastruktur und eines möglichst barrierearmen Wohnumfeldes

¹⁵ In Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen sind lt. § 54 der hessischen Landesbauordnung mind. 20% der Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich zu errichten

Maßnahme: Impulse für barrierefreien/altengerechten Wohnungsneubau an Standorten mit Infrastruktur setzen

Zielsetzung – Im Zuge der kommenden Baugebietsentwicklungen sind gezielt Mehrfamilienhäuser mit barrierefreien Wohnungen bzw. altersgerechte Wohnformen zu errichten, um das Angebot stetig und spürbar zu vergrößern.

Umsetzung – Zur Umsetzung der Zielsetzung sind in den Bebauungsplänen Festlegungen zu treffen, welche Grundstücke oder welche Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen bebaut werden sollen, um Auflagen bzgl. der Barrierefreiheit im Sinne des o.g. § 54 der hessischen Landesbauordnung (HBO) zu erzielen. Außerdem sollte in städtebaulichen Verträgen festgelegt werden, wo auf der Baufläche welche Art altengerechter Wohnformen zu errichten sind.

Ein altengerechter Neubau sollte vornehmlich auf Potenzialflächen mit einer guten Eignung für die Zielgruppe der Senioren errichtet werden, die sich in einer guten Erreichbarkeit von wichtigen Infrastrukturen wie ärztlicher Grundversorgung, ÖPNV-Angebot, Nahversorgung widerspiegelt. Entsprechend der Flächenbewertungen aus Kap. 6.3.1 kommen vorzugsweise folgende Flächen in Betracht: OLI-Werk II, nördlich Bibliser Pfad, Mainstraße 54, Bahnhofsallee, Beethovenplatz.

Maßnahme: Beratungsangebot in der altengerechten Wohnraumanpassung bekannt & transparent machen

Zielsetzung – Viele ältere Bürger wollen ihre angestammte Wohnung nicht aufgeben. Sie benötigen daher Unterstützung in der altengerechten Wohnraumanpassung, etwa in Bezug auf den Abbau von Schwellen und einem altengerechten Badumbau. Mieter und Wohnungseigentümer sollten in der Planung und Durchführung von Anpassungsmaßnahmen stärker als bisher unterstützt werden. Dazu sollten leicht zugängliche Informationen zu geeigneten Maßnahmen und Beratungsangeboten überschaubar, verständlich und gut strukturiert dargeboten werden. Zugleich können auch die bereits in Bürstadt existierenden altengerechte Wohnangebote bekannter gemacht werden.

Umsetzung – Die Website der Stadt Bürstadt ist ein geeigneter Ort bzw. ein geeignetes Medium, um die zahlreichen, bereits bestehenden Informations- und Beratungsangebote zusammenzuführen. Dabei sollten u.a. folgende Angebote Berücksichtigung finden und an geeigneter Stelle zusammengeführt werden:

- ehrenamtliche Wohnraumanpassungsberater für Bürstadt / Kreis Bergstraße, Zuständigkeit bei der Hessischen Fachstelle für Wohnberatung beim Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Hessen Nord e.V.
- Seniorenberatung Bürstadt – Biblis - Groß-Rohrheim: Beratung & Hilfestellung für ältere Menschen und ihre Angehörigen zur Erhaltung der Selbständigkeit
- Handwerkskammer Mannheim Rhein-Neckar-Odenwald, die immer wieder Anregungen gibt u.a. zu barrierefreiem Ausbau sowie zu Maßnahmen, die das Eigenheim senioren-/behindertengerecht anpassen
- Diverse Finanzierungsangebote: hierzu gehören die Angebote der Pflegekassen, aber auch der KfW-Förderung zu Barrierereduzierung und zu Einbruchschutz (die KfW-Bank hat zudem eine App „Check altersgerecht umbauen“) sowie zur Landesförderung für behindertengerechten Umbau für Eigenheimbesitzer
- Der Seniorenwegweiser des Kreises Bergstraße mit seinem Überblick zu altersgerechten Wohnformen. Für Bürstadt sind dort lediglich zwei betreute Wohnanlagen am Jahnplatz und in der Rathausstraße sowie ein Service-Wohnen an der Jahnstraße aufgeführt.

Um Eigentümer und Mieter zusätzlich aktivierend zu informieren, empfiehlt es sich, in Bürstadt Informationsveranstaltung(en) durchzuführen. Hierbei geben die o.g. Beratungsinstitutionen gemeinsam Tipps und

stellen ihre Angebote vor. Die Veranstaltung(en) wird/werden mit örtlichen Multiplikatoren wie Sparkasse, Seniorenbeirat usw. durchgeführt.

Maßnahme: Quartiersprojekte im altengerechten Wohnen / Miteinander im Quartier

Zielsetzung – „Nachhaltig Wohnen mit Zukunft: Gemeinsam, gegenseitig, generationengerecht“ ist das Motto des hessischen Preises für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau, der jährlich in Hessen ausgelobt wird. Ähnlich wie in dem Wettbewerb soll es in den Quartiersprojekten in Bürstadt darum gehen, alten Menschen so lange wie möglich das Wohnen im häuslichen Umfeld zu ermöglichen. Dazu werden in bekannten Wohnschwerpunkten älterer Menschen in Bürstadt quartiers- bzw. ortsteilbezogene Handlungsansätze umgesetzt, die notwendige Veränderungen im Umfeld anstoßen. Die Wohnschwerpunkte älterer Menschen wurden im Kap. 7.1.1 untersucht und dargestellt.

Umsetzung – Die Umsetzung sollte wohnortnah in ausgewählten Wohnschwerpunkten älterer Menschen erfolgen. In der Kernstadt betrifft dies die südwestliche Kernstadt sowie das Quartier westlich des Rathauses.

In der südwestlichen Kernstadt existiert noch kein derartiges Angebot. Daher ...

- ... sollten ältere Eigentümer und Mieter in ihren nicht selten modernisierungsbedürftigen Häusern unterstützt werden, die Wohnungen den Ansprüchen an das Alter anzupassen und darüber hinaus auch weitere Modernisierungen vorzunehmen.
- ... bietet sich eine Verknüpfung mit der im Handlungsfeld „Qualifizierung des Wohnungsbestandes“ (vgl. 9.2.5) vorgeschlagenen Maßnahme der „Einrichtung einer Modernisierungsberatung“ an, die eine aktiv auf die Eigentümer zugehende Beratung anbietet. Sie sollte für ältere Eigentümer und Mieter zugleich Brücken bauen zu dem Unterstützungsangebot der altengerechten Wohnraumanpassung. Dieses wird durch ehrenamtliche Wohnraumanpassungsberater für Bürstadt / Kreis Bergstraße in der Zuständigkeit der Hessischen Fachstelle für Wohnberatung beim Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Hessen Nord e.V. geleistet. Es trägt Sorge dafür, dass die Senioren über die Möglichkeiten, durch kleine bauliche Maßnahmen die eigene Wohnung an die Bedürfnisse im Alter anzupassen, informiert werden.
- ... sollten Eigentümer zudem durch die benannten Beratungsangebote über Möglichkeiten und Finanzierung einer altengerechten und behindertengerechten Wohnraumanpassung ebenso informiert wie über Zuschüsse zur Modernisierung von Gebäude und Wohnungen.
- Die genaue Verortung des Wohnschwerpunktes älterer Menschen in der südwestlichen Kernstadt ist der Maßnahmenkarte im 9.2.6 zu entnehmen. Es befindet sich im Bereich der Bonifatiusstraße nebst Nebenstraße.

Im Quartier westlich des Rathauses wird bereits ein Quartiersprojekt umgesetzt, das Vorbildcharakter hat und dessen Fortführung zu empfehlen ist:

- Hier ist ein sozialraumorientiertes Netzwerk in der Altenhilfe (genannt SoNAh) im Aufbau, das beim Caritasverband für die Diözese Mainz e.V. angesiedelt ist und mit Bürgern und der Stadt Bürstadt das angestammte Wohnquartier altengerecht weiterentwickelt.
- Im Kern geht es um den Aufbau von nachbarschaftlichen Netzwerken, die ehrenamtliches Engagement hervorbringen und dieses vielseitig zum Nutzen eines lebenswerten Wohnquartiers einbringen. Dazu gehören der Ausbau von nachbarschaftlichen Hilfen, die Verbesserung der Erreichbarkeit von wichtigen Infrastrukturangeboten in Zusammenarbeit mit der Stadt Bürstadt,

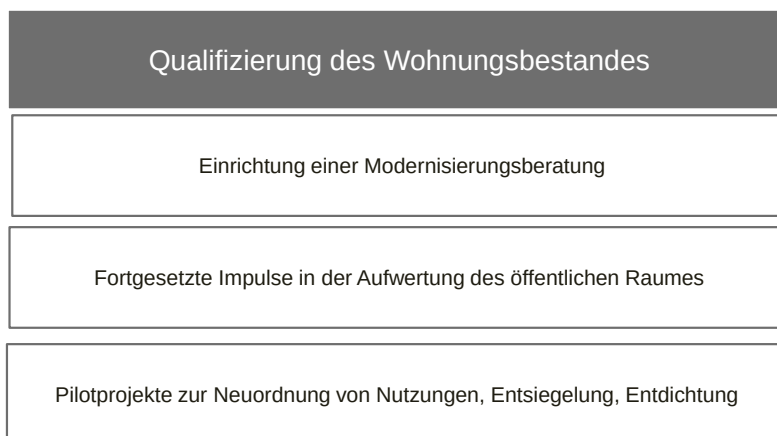
gemeinsame Veranstaltungen und Bewegungsangebote sowie niedrigschwellige Betreuungsangebote.¹⁶

- In dem räumlichen Wirkungsbereich von SoNAh gibt es weitere Anknüpfungspunkte für ein Quartiersprojekt im altengerechten Wohnen. Gemeint sind das örtliche Wohnungsangebot der GBG Bürstadt eG und das Alten- und Pflegeheim St. Elisabeth. Weitere altengerechte Wohnungen sind im Bau. Die Angebote können ein wichtiger Baustein in einem selbstbestimmten Wohnen älterer Menschen im Quartier bieten, die hier unabhängig von ihrem Hilfe- und Pflegebedarf bedarfsgerechten Wohnraum und Unterstützung im Alltag finden können.
- Altengerechte Wohnangebote werden ausgebaut und kombiniert mit einem Treffpunkt im Quartier, der allen Nachbarn offensteht. Gleichzeitig ist ein sozialer Dienstleister mit einem Servicestützpunkt und einem umfassenden Leistungsangebot vor Ort.
- Das Quartiersprojekt SoNAh verfolgt den Anspruch, in räumlicher Hinsicht die gesamte westliche Kernstadt abzudecken.¹⁷ Seine räumliche Keimzelle hat es jedoch im Umfeld des Rathauses, konkret im Caritas Zentrum an der Rathausstraße.

9.2.5 Handlungsfeld Qualifizierung des Wohnungsbestandes

Nicht nur der Wohnungsneubau, der häufig im medialen Fokus steht, sondern der in quantitativer Hinsicht viel größere Wohnungsbestand ist ein entscheidender Wohnstandortfaktor für Bürstadt. Die Qualität dieses Bestandes ist ausschlaggebend dafür, ob Wohnungssuchende aus Bürstadt oder von außerhalb ihre Wohnwünsche umsetzen können oder Kompromisse eingehen müssen, weil sie ihre Vorstellungen nicht verwirklichen können. Neben dem Preis für das Wohnen spielen Ausstattungsqualitäten eine herausragende Rolle. Sie beziehen sich auf die Wohnungsgröße, aber genauso oft auch auf den Wohnkomfort: Hat die Wohnung ein modernes Tageslichtbad, wie groß ist der Balkon, ist die Wohnung in den letzten Jahren auf den neuesten Stand gebracht worden oder ist die Ausstattung „in die Jahre gekommen“? Ein attraktiver Wohnungsbestand beeinflusst die Wohnstandortwahl von Wohnungssuchenden in der Region zugunsten von Bürstadt, genauso wie er zu einer hohen Wohnzufriedenheit und zur Bindung der Einwohner an eine Stadt beitragen kann. Der Qualifizierung des Wohnungsbestandes, also seiner baulichen Erneuerung, kommt daher eine hohe Bedeutung im Stadtentwicklungsgeschehen zu. In diesem Zusammenhang könnten folgende Empfehlungen ausgesprochen werden:

Abbildung 78: Empfehlungen im Handlungsfeld „Qualifizierung des Wohnungsbestandes“



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

¹⁶ Vgl. hierzu Projekt SoNAh unter <https://www.pflege-caritas.de/sozialstationen/buerstadt/alter-gestalten/projekt-sonah>, Zugriff vom 29.11.2021

¹⁷ Vgl. Caritas-Zentrum Bürstadt: Projekt SoNAh Bürstadt. Sozialraumorientierte Netzwerke in der Alternhilfe. Ein Flyer.

Vorbemerkungen

Der Bürstädter Wohnungsbestand umfasst rd. 7.400 Wohnungen, die meisten Wohnungen von ihnen wurden in den 1950er bis 1970er Jahren erbaut. Im Ortskern finden sich zudem zahlreiche Altbauten verschiedener Epochen. Die Baualtersstrukturen, aber auch die in Rahmen des Wohnraumentwicklungskonzeptes durchgeführten Ortsbegehungen sowie die Bestandsanalysen der städtebaulichen Entwicklungskonzepte¹⁸ verweisen auf einen Modernisierungsbedarf, der insbesondere in der westlichen und teilweise auch in der östlichen Kernstadt sichtbar wird. Er geht in Einzelfällen mit einer hohen baulichen Dichte auf den betreffenden Grundstücken einher. Diese Einzelfälle beziehen sich unter anderem auf die in der Kernstadt liegenden ehemaligen Gehöfte mit ihren zahlreichen Nebengebäuden und Stallungen, die häufig unmittelbar aneinandergrenzen und sich ggf. um einen kleinen Innenhof gruppieren. Die Zukunftsfähigkeit einzelner Gehöfte erscheint infolge eines hohen Überbauungsgrad und des Modernisierungsbedarfs auch am Hauptgebäude sowie unklaren Nutzungsstrukturen eingeschränkt.

Prägend sind in Bürstadt die Bebauungsstrukturen mit den zahlreichen Ein- und Zweifamilienhäusern. Allerdings befinden sich mehr als ein Viertel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Sie werden als Miet- oder Eigentumswohnungen genutzt. Mit Ausnahme der GBG Bürstadt eG ist die Eigentümerstruktur geprägt von Einzel- und Kleineigentümern, die wohnungswirtschaftliche Laien sind und zum Teil bereits ein höheres Alter erreicht haben, in dem zwar keine langfristigen Bewirtschaftungsstrategien mehr verfolgt werden, aber durchaus ein Bedarf gesehen wird, innerhalb der eigenen vier Wände bauliche Verbesserungen zu erzielen, um dort möglichst lange selbständig und in Ruhe wohnen bleiben zu können. Die Eigentümerstruktur bringt es mit sich, dass nicht selten Unkenntnis und Unerfahrenheit in Fragen der Wohnungsmodernisierung, der Schaffung von Barrierefreiheit, der Finanzierung von Modernisierungsvorhaben usw. bestehen, die ein Hemmnis in der Aktivierung dieser Eigentümergruppe darstellt.

Aus gutachterlicher Sicht können in diesem Handlungsfeld vier grundlegende städtebauliche und wohnungs-marktbezogene Ziele bzw. Herausforderungen benannt werden:

- Die Verbesserung der Wohnqualität im älteren Wohnungsbestand, indem Impulse für den Abbau von Modernisierungsbedarfen gesetzt werden
- die Verbesserung des baulichen Erscheinungsbildes von Wohn- und Geschäftsimmobilien, insbesondere der Ladenlokale in den Geschäftsstraßen
- die Entwicklung von Nutzungsperspektiven und neuen Wertschöpfungsmöglichkeiten bei schwer vermietbaren Ladenlokalen und Wohnungen sowie für stark über- und verbaute Einzelimmobilien mit Fokus auf die ehemaligen Höfe in der Kernstadt
- die Unterstützung der Wohnungseigentümer in den o.g. Aufgaben

Sinnvolle Handlungsansätze, die wichtige Impulse für die Umsetzung der genannten Ziele geben könnten, wären aus gutachterlicher Sicht:

- das Angebot einer Modernisierungsberatung mit Ausrichtung auf die Kleineigentümer der Kernstadt, um Informationsdefizite abzubauen und sie zu Modernisierungen zu motivieren
- die Fortsetzung von Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, um die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu verbessern und Anreize für private Investitionen zu setzen
- die modellhafte Entwicklung von stark über-/verbauten Einzelimmobilien im Sinne der Schaffung guter Vorbilder

¹⁸ Vgl. Stadt Bürstadt / ProjektStadt – eine Marke der Nassauischen Heimstädte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (2010): Integriertes Handlungskonzept Aktiver Kernbereich Bürstadt sowie Stadt Bürstadt / ProjektStadt – eine Marke der Nassauischen Heimstädte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (2019): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) – östliche Kernstadt

Empfehlung: Einrichtung einer Modernisierungsberatung für Kleineigentümer

Zielsetzung – Die zentrale Zielsetzung dieser Empfehlung ist die Ergänzung des bestehenden Anreizprogrammes zur Modernisierung von Fassaden und Geschäftsflächen im „Aktiven Kernbereich“ der Stadt Bürstadt¹⁹ um eine Modernisierungsberatung. Beides zusammen soll im Sinne eines ganzheitlichen und niedrigschwelligen Handlungsansatzes die Immobilien- und vorzugsweise Kleineigentümer in der westlichen Kernstadt zu verstärkten Investitionen in den Wohnungsbestand anregen.

Die Beratung sollte Fragen zur Modernisierung von Wohnungen und Gebäude sowie eine Fördermittelberatung umfassen, um den privaten Eigentümern stärker als bisher Ansatzpunkte für eine Modernisierung aufzuzeigen, sie zu den notwendigen Maßnahmen zu beraten und bei Bedarf mit ihnen eine Nutzungsperspektive für sanierungsbedürftige oder schwer vermietbare Wohnungen und Ladenlokale zu entwickeln.

Umsetzung – Zu empfehlen ist der Einsatz einer Modernisierungsberatung vor allem für ein aus der Bestandsanalyse abgeleitetes Schwerpunktgebiet, in dem die größten Modernisierungsbedarfe gesehen werden. Es konzentriert sich auf die westliche Kernstadt und überschneidet sich teils mit dem Bürstädter Maßnahmengebiet des hessischen Förderprogramms „Aktive Kernbereiche in Hessen“. Das Schwerpunktgebiet ist in der nachfolgenden Maßnahmenkarte im Kap. 9.2.6 abgebildet.

Die Modernisierungsberatung sollte idealerweise ein vor-Ort-Beratungsgespräch mit dem Eigentümer, bei Bedarf eine baufachliche Ersteinschätzung und ggf. ergänzend eine immobilienwirtschaftliche Beratung zur Entwicklung von Nutzungsperspektiven bei Vermietungsproblemen umfassen, zudem eine Beratung zu Fördermöglichkeiten. Bei der Förderberatung sollte das Bürstädter Fassaden- und Ladenflächenprogramm, das im Rahmen der „Aktiven Kernbereiche“ aufgelegt wurde, und die KfW-Förderung bzw. deren Bundesförderung für energetische Gebäude im Vordergrund stehen.

Aufgabe des Modernisierungsberaters wäre es auch, interessierte Eigentümer an weitere spezifische Beratungsangebote weiterzuvermitteln:

- bei älteren Eigentümern eine Vermittlung zum Angebot der altengerechten Wohnraumanpassung, das durch ehrenamtliche Wohnraumanpassungsberater für Bürstadt / Kreis Bergstraße in der Zuständigkeit der Hessischen Fachstelle für Wohnberatung beim Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Hessen Nord e.V. geleistet wird,
- bei Interesse zur Energieberatung der Verbraucherzentrale Hessen mit Sitz in der Rathausstraße in Bürstadt oder zu einem der zertifizierten Bürstädter Energieberater des BAFA bzw. der Deutschen Energie-Agentur (dena)

Der Stadt Bürstadt ist zu empfehlen, die Konzeptionierung und Implementierung der skizzierten Modernisierungsberatung im Zusammenhang mit den bestehenden Beratungsangeboten im Maßnahmengebiet der „Aktiven Kernbereiche“ in Bürstadt vorzunehmen und mögliche Synergien zu nutzen.

Maßnahme: Fortsetzung der Aufwertung des öffentlichen Raumes

Zielsetzung – Mit Bescheid des Landes Hessen vom November 2017 wurde die Stadt Bürstadt zudem mit dem Standort der östlichen Kernstadt in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (jetzt: „Sozialer Zusammenhalt“) aufgenommen. Seit dem Jahr 2008 begegnet Bürstadt mit dem Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ den Herausforderungen in der Innenstadt. Umgesetzt wurden der Umbau des Marktplatzes, das barrierefreie Wohnprojekt am Jahnplatz, die Parkplatz-Erweiterung in der Mainstraße, die

¹⁹ S. hierzu auch Förderrichtlinien des Anreizprogramms unter https://www.buerstadt.de/fileadmin/Dateien/Dateien/Leben_und_Familie/Stadtentwicklung/Aktive_Kernbereiche/20190715_Stadtentwicklung_Aktive_Kernbereiche_Foerderrichtlinie_Anreizprogramm.pdf, Zugriff vom 28.11.2021

Gestaltung des Bahnhofumfeldes sowie die Aufwertungen rund um das historische Rathaus. Sie steigern die städtebauliche Attraktivität der Kernstadt, erhöhen die Strahlkraft der Ortsmitte und verbessern die Wohnumfeldqualität.

Die Aufwertung des öffentlichen Raumes ist ein klassisches städtebauliches Instrument, das mit dem Ziel eingesetzt wird, Anreize für private Investitionen zu geben. Immobilieneigentümer profitieren von der gestiegenen Wohnlagequalität, etwa bei der Einordnung der Miethöhe nach Wohnlage, und können durch eigene Investitionen einen gesteigerten Mehrwert für sich erzielen.

Umsetzung – Die in den Bürstädter Entwicklungskonzepten enthaltenen Planungen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes bilden vorteilhafte Rahmenbedingungen für private Investitionen in den Immobilienbestand und empfehlen sich daher zur weiteren Umsetzung. Im „Integrierten Handlungskonzept Aktiver Kernbereich Bürstadt“ sowie dem „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) – östliche Kernstadt“²⁰ sowie weiteren Konzepten sind diverse Maßnahmen formuliert, die noch auf eine Umsetzung warten. Beispielhaft sind zu nennen: Die Umgestaltung des Beethovenplatzes, die Neugestaltung der Nibelungenstraße, der Wasserwerkstraße und der Oberschultheiß-Schremser-Straße sowie die Planungen für den Bildungs- und Sportcampus.

Maßnahme: Pilotprojekte zur Neuordnung von Nutzungen, Entsiegelung, Entdichtung

Zielsetzung – In einem Pilotprojekt wird eine alte Hofstelle im Bürstädter Ortskern beispielhaft für ähnliche Immobilien vorbildlich entkernt, erhaltenswerte Gebäude und Wohnungen saniert, notfalls entkernt, ein neues Nutzungskonzept erarbeitet und auf der Fläche umgesetzt, die Erschließung und Stellplatzflächen bei Bedarf neu geordnet, der Innenhof entsiegelt und begrünt und in dieser Weise das Grundstück einer zukunfts-fähigen Wohn- oder Mischnutzung zugeführt.

Zielsetzungen eines Pilotprojektes wäre das Aufzeigen von Wertschöpfungsmöglichkeiten für stark untergenutzte alte Hofstellen, die vorbildliche Umnutzung, Umbau oder Umgestaltung von nicht mehr zukunfts-fähigen Schlüsselimmobilien und die städtebauliche Aufwertung von Mikrostandorten.

Umsetzung – Als Pilotprojekt bietet sich vorzugsweise eine unsanierte und untergenutzte Hofstelle in städtebaulich sensibler Lage, also z.B. entlang der unteren Mainstraße in der westlichen Kernstadt. Notwendig wäre ein Ankauf der Immobilie durch einen Projektträger, der auch die Sanierung und Umgestaltung der Hofstelle planen und organisieren kann, also zum Beispiel durch die BGE mbH. Die Entwicklung und der Umbau kann im Auftrag der BGE mbH durch Dritte erfolgen.

Nach Fertigstellung steht eine Weiterveräußerung an private Nutzer im Vordergrund. Von dem Verkaufserlös könnte wiederum eine weitere Immobilie im städtischen Interesse angekauft und entwickelt werden, so dass bestenfalls ein revolvingierender Fonds entsteht. Das Pilotprojekt sollte während der Umbauphase medial begleitet werden, um den Vorbildcharakter für ähnliche Immobilien mit Handlungsbedarf herauszustellen.

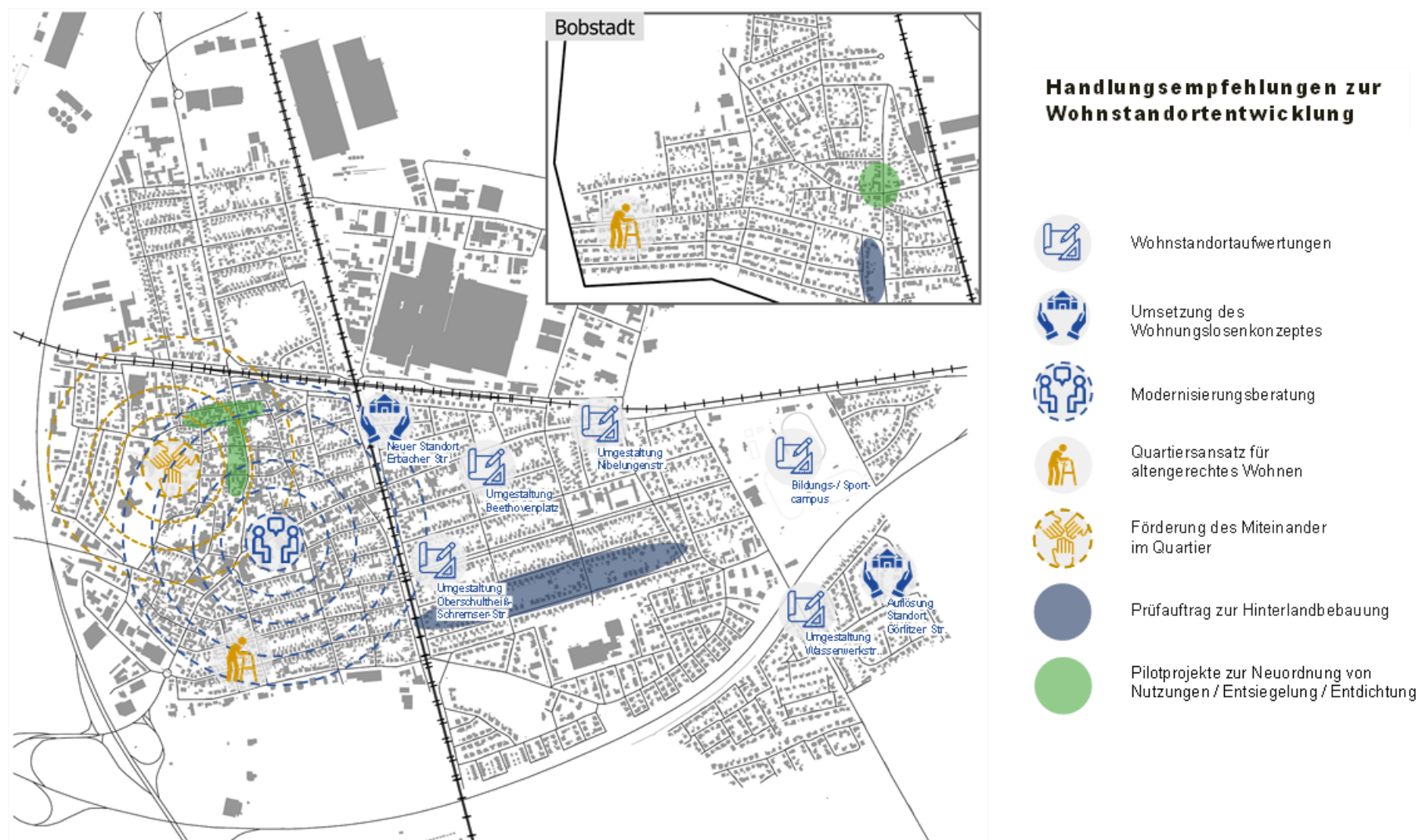
Objekte für ein solches Pilotprojekt finden sich z.B. in Form alter Hofstellen in den Ortskernen von Bürstadt und Bobstadt, besonders prädestiniert wären solche in sichtbarer Lage mit Strahlkraft in die Umgebung (s. hierzu auch die Maßnahmenkarte in Kap. 9.2.6)

²⁰ Stadt Bürstadt (2010): Integriertes Handlungskonzept Aktiver Kernbereich Bürstadt; Stadt Bürstadt (2019): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) – östliche Kernstadt; beide Konzepte wurden von ProjektStadt – eine Marke der Nassauischen Heimstädte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH erstellt

9.2.6 Handlungsempfehlungen zur Wohnstandortentwicklung - Maßnahmenkarte

In der nachfolgenden Maßnahmenkarte werden die in den Kapiteln 9.2.2 bis 9.2.5 vorgestellten Handlungsempfehlungen verortet. Die Empfehlungen des Kapitels 9.2.1 wurden am Ende des betreffenden Kapitels in einer separaten Karte verräumlicht.

Abbildung 79: Maßnahmenkarte



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

10. Literaturverzeichnis

- Caritas-Zentrum Bürstadt (2020): Projekt SoNAh Bürstadt. Sozialraumorientierte Netzwerke in der Alternhilfe. Ein Flyer. Bürstadt
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin
- Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen: Neubau Stadtquartiere. DGNB Handbuch für nachhaltiges Bauen, Berlin
- Deutscher Mieterbund e.V. (2019): Betriebskostenspiegel für Deutschland, Berlin
- Forum KomWoB Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (2013): Prognosen zum Wohnungsmarkt. Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung. Abgerufen unter <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/themen/wom-prognosen/prognosenarbeitshilfe/pdf>
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2018): Studie Wohntrends 2035
- Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (2021): Immobilienmarktbericht, Heppenheim
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen / HessenAgentur (2019): Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlagen der Landesentwicklungsplanung, Wiesbaden
- Hessisches Gemeindelexikon. Abgerufen unter: <https://www.hessen-gemeindelexikon.de/>
- IWU-Institut (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015. Darmstadt
- IWU-Institut (2018): Wohnungsbedarfsprognose für den Kreis Bergstraße. Darmstadt
- Magistrat der Stadt Bürstadt (o.J.): Energie. <https://www.buerstadt.de/de/wirtschaft-infrastruktur/infrastruktur/energie>
- Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.) (2019): Gutachten REK. Regionales Entwicklungskonzept Südhessen, Darmstadt
- Sparkasse Worms-Alzey-Ried (2020): Immobilienmarkt 2019. Worms
- Stadt Bürstadt / ProjektStadt – eine Marke der Nassauischen Heimstädte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (2010): Integriertes Handlungskonzept Aktiver Kernbereich Bürstadt, Bürstadt
- Stadt Bürstadt / ProjektStadt – eine Marke der Nassauischen Heimstädte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (2019): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) – östliche Kernstadt, Bürstadt
- Stadt Bürstadt / Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2019): Strukturgutachten für den Einzelhandel im Mittelzentrum Bürstadt,
- Stadt Bürstadt (o.J.): Bauland in Bürstadt: BGE mbH. Abgerufen unter: <https://www.buerstadt.de/de/rathauspolitik/rathausservice/bge-gmbh>
- Stadt Mannheim (2020): Wohnbautätigkeit und Wohnungsbestand 2019 in kleinräumiger Gliederung. In: Statistische Daten Mannheim N° 9/2020, Mannheim
- Stadt Viernheim (2021): Aktion „Vermiete doch an die Stadt“. Abgerufen unter: <https://www.viernheim.de/artikel/detail/News/aktion-vermiete-doch-an-die-stadt.html>

