



Braucht unsere Gemeinde weitere Bauflächenreserven?

- Teil 2 -

Immer mehr Menschen in Deutschland setzen sich ein für einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Allgemeingut Boden. So auch wir, die Bürgerinitiative Erberich.

Welche Motive bewegen uns?

Boden oder Fläche an sich ist eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um seine Lebensgrundlage zu erhalten.

Aus diesem Grund hatte die Bundesregierung im Jahr 2002 den Plan gefasst, den Flächenverbrauch bis 2020 auf 30 ha täglich zu reduzieren.

Im Jahr 2016 wurde das Ziel geändert, nun sollen es ein Jahrzehnt später, bis 2030, 30ha oder weniger am Tag sein.

Aktuell werden pro Tag deutschlandweit ca.58 ha Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Damit gehen jeden Tag durchschnittlich mehr als 80 Fußballfelder an Fläche verloren.

Große Teile davon werden zudem durch Straßen, Parkplätze und Gebäude versiegelt. Die verheerenden Folgen u.a. für den Grundwasserhaushalt sind allseits bekannt. ¹⁾

Den Löwenanteil am Flächenverbrauch hat bundesweit der Bau von Einfamilienhäusern.

In Zeiten hoher Immobilienpreise, hoher Mieten und fehlenden Wohnraums in den Ballungsräumen stehen die Gemeinden und auch Nachbargemeinden unter Druck. Immer wieder weisen sie Flächen für Neubauten aus und wandeln dafür landwirtschaftliche Nutzflächen in Bauland um.

Genau diesem Muster folgt auch die Gemeinde Odenthal, die zu den aktuell bestehenden ca. 36 ha Bauland in dem Flächennutzungsplan 2030 weitere Bauflächen ausweisen will, die meisten davon im Landschaftsschutzgebiet gelegen. So auch in Erberich.

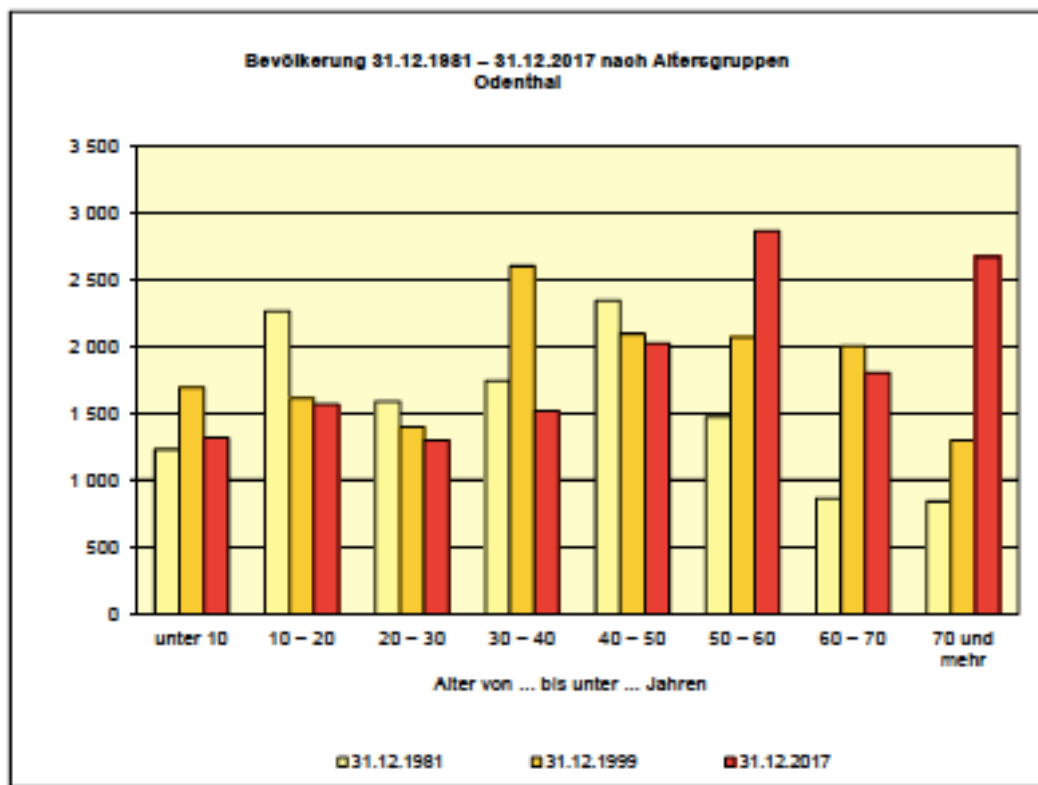
Im Beitrag des Monats April belegten wir die Fragwürdigkeit dieser **Politik des Flächenfraßes** durch die Darstellung der prognostizierten sinkenden Bevölkerungszahl Odenthals.

Nicht nur der negative natürliche Bevölkerungssaldo, sondern auch die Überalterung der Odenthaler Bevölkerung und der damit verbundene Generationenwechsel berechtigen, diese Politik infrage zu stellen.

Stattdessen sollte ein Augenmerk gerichtet werden auf die potentielle Nutzung und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Wohnbebauung, der sogenannten **Bestandsimmobilien**.

Betrachtet man die folgenden Diagramme, ist zu erkennen, dass Odenthal die typische Bevölkerungsstruktur eines Wohnstandortes aufweist. ²⁾

Während die Gruppe der älteren Jugendlichen und jungen Erwachsenen unterrepräsentiert ist, da sie den Ort z.B. zu Ausbildungszwecken verlassen, ist die Gruppe der Mitte 30 - 55 jährigen stark vertreten. Sie wohnen in Odenthal oder ziehen zu im Rahmen der Familiengründung, weshalb die Altersgruppe der Kinder auch stark repräsentiert ist.



Ebenso bilden Menschen ab 70 Jahren aufwärts in Odenthal eine zahlenmäßig starke Gruppe.

2017 waren 1.860 Menschen ab 75 Jahren aufwärts gemeldet, darunter 994 Menschen, die 80 Jahre und älter waren. Damit liegt Odenthals Bevölkerung in dieser Altersgruppe sogar 3%-Punkte über dem Landesdurchschnitt. ³⁾

Die beschriebene Altersstruktur spiegelt sich wider in der vorherrschenden Wohnbebauung Odenthals, die in hohem Maße geprägt ist von Ein- und Zweifamilienhäusern.

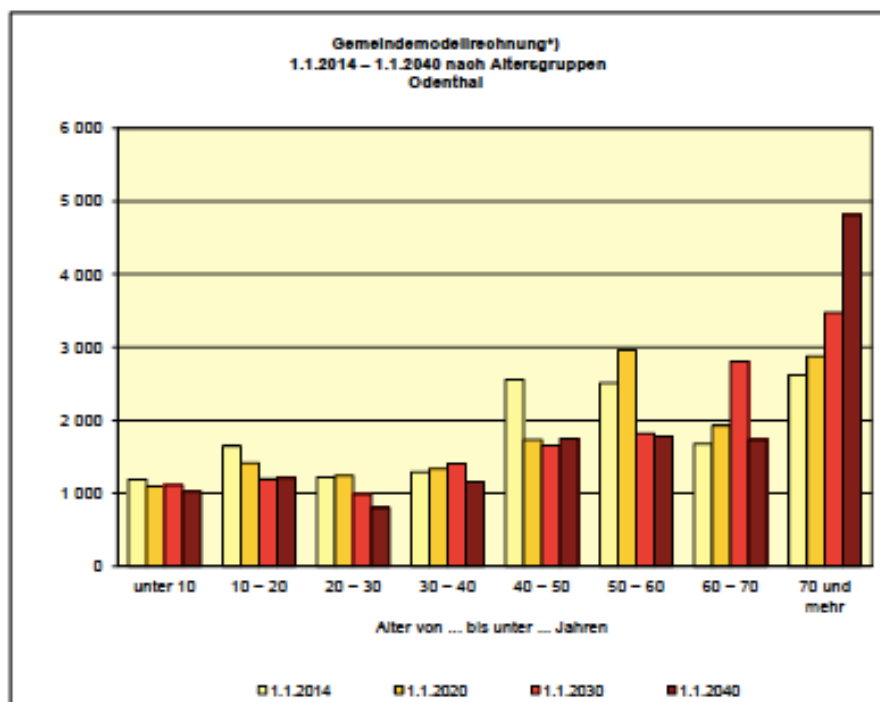
Dabei herrschen gebietsweise Immobilien aus den Sechziger- und Siebzigerjahren vor, ganz prägnant z.B. in Blecher, Holz, Erberich, Glöbusch.

In diesen Bestandsimmobilien, in denen einst Familien zwischen 3 - 5 Personen wohnten, leben heute, 50 Jahre später, überwiegend maximal zwei, zunehmend nur eine oft hochbetagte Person.

Mit anderen Worten:

- **Eine immer älter werdende Bevölkerung verbleibt länger am Wohnstandort, so dass Einfamilienhäuser für nachrückende Generationen immer später frei werden.**
- **Gleichzeitig wird die ältere Generation immer mobiler, verlässt verstärkt den bisherigen Wohnstandort und zieht in zentralere Lagen um.**
- **Hinzu kommt, dass schon heute ein Drittel der alten Menschen in Odenthal angibt, sich räumlich gerne umorientieren zu wollen, da ihnen ihre Wohneinheit zu groß werde.**

Dieser Prozess wird sich verstärken angesichts der prognostizierten „Überalterung“ der Odenthaler Bevölkerung. ⁴⁾



*) Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für kreisangehörige Gemeinden - Die absoluten Werte wurden aus methodischen Gründen auf die 10-er Stelle gerundet.

Daraus folgt: Im Bereich der Bestandsimmobilien aus den 60-bis 80er Jahren wird in absehbarer Zeit ein erhebliches Angebot entstehen.

Beim individuellen Wohnungs- und Eigenheim(neu)bau ist längerfristig mit Nachfragerückgängen zu rechnen.

Die geplante Ausweisung neuen Baulandes für den FNP 2030 ist in dem Umfang nicht nötig.

Auch wenn die Bestandsimmobilien oft heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort und Ausstattung nicht entsprechen, sind sie preislich deutlich attraktiver als Neubauten und deshalb bereits aktuell nachgefragt. ⁵⁾

So erwarben in 2017 in Odenthal 106 Käufer eine Bestandsimmobilie, aber lediglich 22 ein Baugrundstück.

	in 2019 verkauft		
	Wohnungen	Häuser	Baugrundstücke
Leichlingen	138	116	27
Wermelskirchen	132	154	36
Burscheid	102	79	46
Kürten	30	88	30
Odenthal	47	106	22
Overath	62	134	31
Rösrath	129	147	21

Bis 2040, so unsere Schätzungen, könnten ca. 1.000 weitere Bestandsimmobilien frei werden.

Mit Blick auf die anfangs zitierte Zielsetzung eines deutlich sparsameren Umgangs mit der Ressource Boden **bieten** die genannten **Bestandsimmobilien zudem weitere große Chancen für Käufer:**

- Viele von ihnen stehen auf sehr großen Grundstücken, die eine Bebauung mit einem weiteren Haus zulassen.
- Bungalows und eineinhalbgeschossige Häuser erlauben eine Aufstockung zur Schaffung weiterer Wohneinheiten.
- Die Mehrzahl verfügt über eine sehr große Gesamtwohnfläche. Durch Teilungen können weitere Wohneinheiten entstehen.
- Gesellschaftliche Entwicklungen haben zunehmend Einfluss auf die Struktur der Privathaushalte und Lebensstile. Hier bieten großflächige Bestandsimmobilien hervorragende Möglichkeiten unterschiedlicher und alternativer Wohnformen, die immer stärker nachgefragt werden.
- Die einstmals sterile, monostrukturierte Einfamilienhaussiedlung kann sich so durch Umnutzung zu einem lebendigen, altersgemischten Wohngebiet entwickeln.

Die Bürgerinitiative Erberich fordert daher statt der Neuausweisung von Flächen:

- Den Einbezug des Immobilienbestandes und seiner Möglichkeiten zur Optimierung und
- Umnutzung in die Wohnbauplanung statt Ausweisung von Neubaumaßnahmen.
- Die „Inventarisierung ihrer Siedlungsgebiete“ durch die Gemeinde zwecks umfangreicher Planungsberatung interessierter Eigentümer bezüglich zukünftig frei werdender Bestandsimmobilien.
- Die Einrichtung einer Art gemeindlicher Immobilienbörse für Bestandsimmobilien.
- Die Errichtung zentral gelegener gemeindlicher Wohnformen für betagte Menschen, die ihre Immobilie aufgeben, aber weiterhin im Ort wohnen wollen.
- Die Förderung individualisierter Wohnformen in Bestandsimmobilien durch Beratung von Erwerbern seitens der Gemeinde.
- Zukünftig die Einrichtung eines Leerstandskatasters bzw.-managements.
- Den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung durch z.B. Nachverdichtung und Aufstockung bei Bestandsimmobilien,
- Freihalten „periphererer Lagen“ respektive von Landschaftsschutzgebieten zugunsten einer Bebauung bereits baureifer Flächen. ⁶⁾

Zersiedelte, zerschnittene, verlärmte Landschaftsräume mindern die Wohnqualität aller!

Die Bürgerinitiative Erberich fordert die Herausnahme der geplanten Baulandreserveflächen am Erbericher Kirchweg und nördlichen Schlehdornweg aus dem FNP 2030.

Quellen:

- 1) Alle Zahlen nach: Statistisches Bundesamt 2019
- 2) Kommunalprofil Odenthal, IT Landesdatenbank 24.04.2018, S.8
- 3) Schulentwicklungsplan Odenthal, biregio,S.59, Oktober 2018
- 4) Kommunalprofil Odenthal, a.a.O., S.9
- 5) Alle Zahlen nach: www.boris.nrw.de, Grundstücksmarktbericht Rhein-Berg, 2019
- 6) Siehe dazu auch: Boden 2030, Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik und den Umgang mit Einfamilienhausgebieten der 1950er, 1960er und 1970er Jahre, Forum Bauland Management, 2010