

C Leitpläne

C.1 Wohnen

C.1.1 Einleitung

Für die Entwicklung der Wohnbauflächen ist die Analyse der Bevölkerungsentwicklung und der wirtschaftlichen Entwicklung von besonderer Bedeutung. Diese beiden Parameter bestimmen in erster Linie den Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Umgekehrt beeinflusst aber auch das Bauflächen- und Wohnungsangebot die Bevölkerungsentwicklung. Hier besteht eine Wechselwirkung, die besonders deutlich wird, betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung im Verwaltungsraum von 1975 bis 2004.

Die überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwächse in den Umlandgemeinden verdeutlichen, dass über die Ausweisung von Baugebieten für überwiegend Einfamilienhäuser ein Bedarf gedeckt werden konnte, der zu einer starken Zuwanderung in die Umlandgemeinden geführt hat. Im Gegensatz zu den Umlandgemeinden ging die Stadt Biberach gerade Anfang der 80er Jahre einen ganz anderen Weg. Es wurden quantitativ bezogen auf die Einwohnerzahl nur wenig Angebote an Wohnbauflächen gemacht. Mit dem Wohngebiet „Sandberg“ wurde jedoch ein Wohngebiet von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität entwickelt. Allerdings war hier der vorherrschende Haustyp nicht das freistehende Einfamilienhaus sondern verdichtete Bauformen wie Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser.

Auf diese Entwicklung wurde Mitte der 90er Jahre mit der Ausweisung von locker bebauten Wohngebieten, d. h. überwiegend für Einzel- und Doppelhäuser, reagiert. Es sollte auch für diese vorhandene Nachfrage ein Angebot geschaffen werden.

Auch in Zukunft wird es darauf ankommen, die zugewanderten Einwohner über ein differenziertes Wohnungsangebot an die Stadt zu binden.

Um das jeweils aktuelle Wohnbauflächenangebot zu erfassen sowie die mittelfristige Angebotsentwicklung und zu erwartende Bedarfe zu beschreiben, wurde im Jahr 2000 der erste **Wohnbaulandbe-**

richt für Biberach erarbeitet. Dieser soll regelmäßig alle zwei Jahre aktualisiert werden, um zu einer kontinuierlichen Beobachtung und Dokumentation des Wohnbauflächenangebotes zu kommen. Auf Basis dieser Informationen lassen sich Korrekturen an der bisherigen Vorgehensweise vornehmen bzw. neue Aktionsschwerpunkte definieren. Als Teilaspekt der gesamtstädtischen Entwicklung wird der Wohnbaulandbericht in das vorliegende Stadtentwicklungskonzept integriert. Grundlage der Betrachtung sind Wohnbauflächen, die in der aktuellen Fassung der FNP-Fortschreibung ausgewiesen sind.

Der Wohnbaulandbericht ist ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklungsplanung, da er folgende Aufgaben erfüllt:

- Er liefert die Grundlage für die Anmeldungen zur mittelfristigen Finanzplanung zum Haushaltsplan des jeweiligen Folgejahres.
- Er dient als Zeitrahmen für die Koordinierung der städtebaulichen Planungen im Stadtplanungsamt und der Tiefbaumaßnahmen im Tiefbauamt.
- Er stellt Bedarfszahlen für notwendige Infrastrukturmaßnahmen, wie z. B. Kindergärten und Schulen, zur Verfügung.

Hinweis: Das Wohnbaulandprogramm arbeitet bei der Ermittlung zukünftiger Einwohnerzahlen mit Durchschnittswerten, d. h. es werden je Wohneinheit (WE) zwei Einwohner (EW) gerechnet

Dabei wird die methodische Vorgehensweise, die dem Wohnbauflächenprogramm 2000 und 2002 zu Grunde lag, beibehalten:

- Einschätzung des aktuellen Wohnbauflächenbedarfs (Berücksichtigung allgemeiner Entwicklungsfaktoren wie natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsbelegung, etc. sowie aktueller oder konkret zu erwartender Veränderungen beim lokalen Arbeitsplatzangebot und daraus resultierender Zuwanderungen)
- Verifizierung der ermittelten Bedarfe unter Einbeziehung weiterer Prognosen für Biberach und Baden-Württemberg
- Bestandsaufnahme der aktuell vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale differenziert nach den Bereichen Innenentwicklung und Neuererschließung

Stadtentwicklungskonzept

- Auflisten zukünftiger Wohnbauflächenpotenziale in Abhängigkeit ihrer zeitlichen Realisierbarkeit
- Fixierung eines Wohnbauflächenprogramms mit Festlegung von Entwicklungsprioritäten (Zeithorizont) und Verfahrensweisen zur Umsetzung
- Festlegung von strategischen und inhaltlichen Zielen

Bestand	1995	1996	1997	1998	1999
StaLa	30.862	31.072	30.942	31.183	31.324
Komm.F.	30.617	30.808	30.660	30.909	30.862

2000	2001	2002	2003	2004	II/2005
31.593	31.866	32.077	32.203	32.211	32.270
31.077	31.352	31.491	31.627	31.621	31.680

Bevölkerungsentwicklung 1995-2005 (inkl. Wanderungen);
Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (StaLa);
Kommunale Bevölkerungsfortschreibung (Komm. F.)

C.1.2 Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs

Der Wohnbauflächenbedarf wird maßgeblich durch folgende Parameter bestimmt:

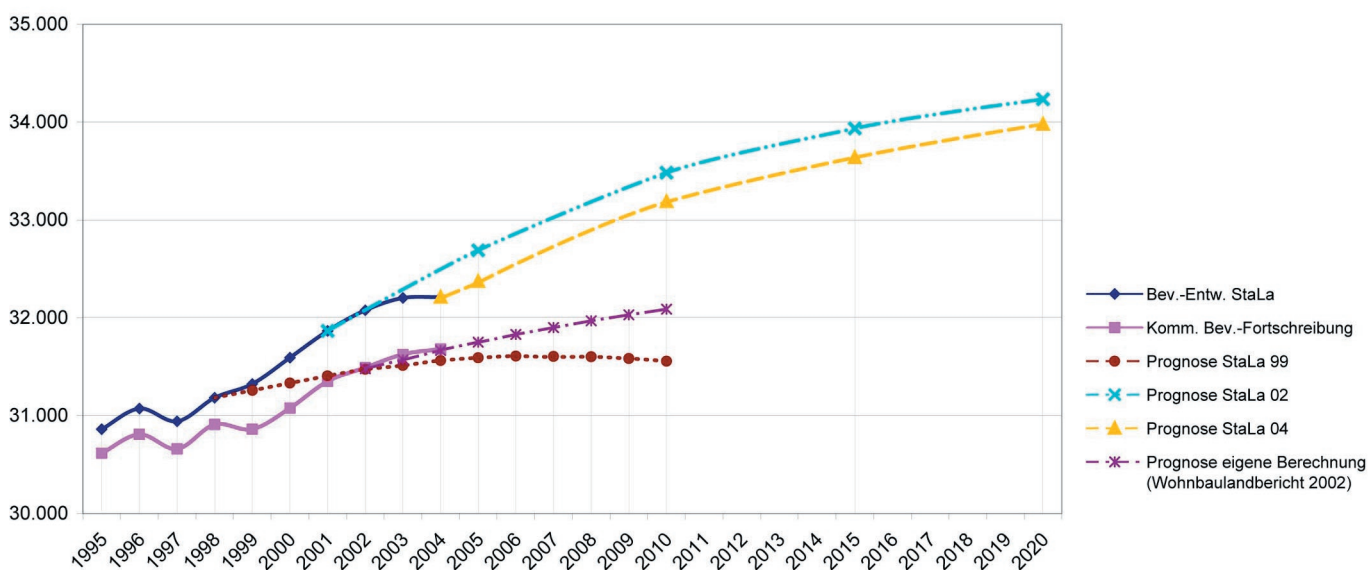
- Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo)
- Prognostizierte Entwicklung der Wohnfläche pro Person (Entwicklung von Haushaltsgroßen und Belegungsdichte)
- Voraussichtliche wirtschaftliche Entwicklung (mögliche Bevölkerungszuwächse durch neue Arbeitsplätze werden durch das Wanderungssaldo abgebildet)

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Entwicklung (Saldo aus Geburten und

Sterbefällen) sowie den Ab- und Zuwanderungen zusammen. Die in der Tabelle wiedergegebene Entwicklung basiert zum einen auf Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (StaLa), zum anderen auf Zahlen der kommunalen Bevölkerungsfortschreibung (Komm. F.).

Die Zahlen des StaLa decken sich nicht mit den Angaben der kommunalen Bevölkerungsfortschreibung. Die Einwohnerzahlen liegen bezogen auf die Entwicklung von 1995 bis 1998 durchschnittlich um 266 EW und von 1999 bis 2005 um 548 EW unter den Angaben des StaLa. Der Grund hierfür liegt in der unterschiedlichen Erhebung. Die Daten des StaLa basieren auf der Volkszählung, die Zahlen der Komm. F. auf der amtlichen Einwohnermeldedatei. Welche Daten die Realität eher abbilden, kann nur durch eine neue Datenerhebung (Volkszählung) geklärt werden. Die Ursache für die Verdopplung der



Bevölkerungsentwicklung 1990-2020; bisherige Entwicklung und Prognosen

Differenz ab 1999 wird zur Zeit vom Einwohnermeldeamt recherchiert.

Das verschiedene Erhebungsmethoden und Bevölkerungsvorausrechnungen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen, wird anhand der Grafik deutlich:

- Die Prognose des StaLa bis 2010 aus dem Jahr 1999 (Ausgangsbewölkerung am 31.12.1998) ging für die Stadt Biberach von einem sehr geringen Bevölkerungswachstum von 1,2 % bis 2010 aus (0,1 %/Jahr).
- Die Prognose des StaLa bis 2020 aus dem Jahr 2001 (Ausgangsbewölkerung am 31.12.2001; Stand 7/2004), die auch dem Flächennutzungsplan 2020 zu Grunde liegt, errechnete dagegen eine Bevölkerungszuwachs von 7,4 %, d. h. 0,39 %/Jahr.
- Die Prognose wurde im Jahr 2005 an die abweichende tatsächliche Entwicklung angepasst (Ausgangsbewölkerung am 31.12.2004; Stand 12/2005) Die Bevölkerungszunahme beträgt daher für den kürzeren Zeitraum von 2004 bis 2020 nur noch 5,5 %, d. h. 0,34 %/Jahr.
- Vergleicht man diese Zahlen mit den eigenen Berechnungen aus dem Wohnbaulandbericht 2002 (Prognosen B/C), so entspricht der Mittelwert der beiden Prognosen mit einem vorausgesagten Zuwachs von 0,35 %/Jahr bis 2010 ziemlich genau der aktuellen Prognose des StaLa.

Fazit:

- Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung sind eine wichtige Grundlage für die Stadtentwicklungsplanung, sie zeigen jedoch immer nur einen Trend auf, der sich in Abhängigkeit von zahlreichen Parametern verändert.
- Die prognostizierte Entwicklung verläuft genau entgegen dem bundesweiten Trend des Bevölkerungsrückgangs. Langfristig muss jedoch nach heutigen Erkenntnissen davon ausgegangen werden, dass auf die Phase des Bevölkerungswachstum eine Zeit der Stagnation und langfristig gesehen des Bevölkerungsrückgangs folgen wird.
- Es kann daher nicht allein darum gehen, errechnete Wohnbauflächenbedarfe zu bedienen. Es wird in Zukunft immer wichtiger werden, eine für Biberach spezifische Strategie für die lang-

fristige Entwicklung zu erarbeiten (Stichwort Innenentwicklung).

Haushaltsgrößen und Belegungsdichte

Für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wird einerseits die Bevölkerungsprognose zugrundegelegt, andererseits ist der zusätzliche Flächenbedarf aus der Verringerung der Belegungsdichte zu berücksichtigen. Dieser Parameter sagt aus, wieviel m² Wohnfläche pro Einwohner benötigt werden bzw. wieviele Einwohner in einer Wohnung (Wohneinheit) leben (Belegungsdichte).

Der durchschnittliche Wohnraumbedarf pro Einwohner steigt weiter. Aktuell liegt die Belegungsdichte laut (StaLa) in Biberach bei 2,1 EW/Wohneinheit (WE). Mittel- bis langfristig ist jedoch von einem Absinken des Wertes auf unter 2 EW/WE auszugehen. Bei der Ermittlung des zukünftigen Bedarfs werden daher 2 EW/WE zu Grunde gelegt, sodass ausreichend Flächenreserven berücksichtigt werden. Auf diese Weise kann dem Bedarf ein angemessenes Angebot gegenübergestellt werden. (siehe auch Pkt. A.5).

Im Vergleich zu den Umlandgemeinden, wo die Belegungsdichte durchschnittlich bei 2,5 EW/WE liegt, ist sie in Biberach mit 2,1 EW/WE deutlich geringer. Dies hat verschiedene Ursachen: Der Anteil der über 65-jährigen liegt in Biberach mit 19 % über dem Landesdurchschnitt (17 %) und deutlich über dem durchschnittlichen Anteil (14 %) in den Umlandgemeinden. Zudem leben in Biberach aufgrund der vorhandenen Bildungseinrichtungen wie z. B. der Hochschule zahlreiche Studenten. Aus diesen beiden Bevölkerungsgruppen resultiert ein hoher Anteil an Ein- und Zweipersonen-Haushalten, was insgesamt zu der durchschnittlich gesehen, geringen Belegungsdichte in Biberach führt.

Die Wohnfläche pro Kopf steigt seit Kriegsende kontinuierlich an. Das Institut empirica, Bonn/Berlin, hat in eigenen Berechnungen die bisherige und zukünftige Entwicklung beschrieben. Das Wachstum der Wohnfläche pro Kopf wird nach diesen Berechnungen weiter anhalten und ungefähr im Jahr 2030 eine Sättigung bei ca. 52 m² pro Kopf erreichen. Heute liegen wir bei ca. 42 m² Wohnfläche pro Kopf. Prognosen zur weiteren Entwicklung sind

Stadtentwicklungskonzept

allerdings mit Zurückhaltung zu betrachten, da die prognostizierte Entwicklung im Wesentlichen auf unserem stetig gestiegenen Wohlstand beruht. Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheit können Zukunftsaussagen hierzu deshalb nur spekulativ sein.

Wohnbauflächenbedarf

Stand EW II/2005 (StaLa)	32.270 EW
Bevölkerungsentwicklung incl. Wanderungen bis 2010 (+0,34 %/Jahr)	549 EW
Sinkende Belegungsdichte bis 2010 (+0,73 %/Jahr)	1.178 EW
fiktiver Einwohnerzuwachs bis 2010	1.727 EW

Wohnbauflächenbedarf bis 2010

Auf der Basis der aufgezeigten Entwicklungen wird der Wohnbauflächenbedarf für die nächsten fünf Jahre, d. h. bis zum Jahr 2010 ermittelt.

Aus dem errechneten fiktiven Einwohnerzuwachs lässt sich folgender Wohnungsbedarf bei 2 EW/WE ableiten:

- Bevölkerungssaldo: ~ 275 WE
- Wohnungsbedarf aus Dichteschwund: ~ 589 WE
- **Gesamtbedarf bis 2010:** ~ 864 WE

Wohnungsbedarf pro Jahr bis 2010 (= 5 Jahre):
173 WE => ca. 170 WE/Jahr

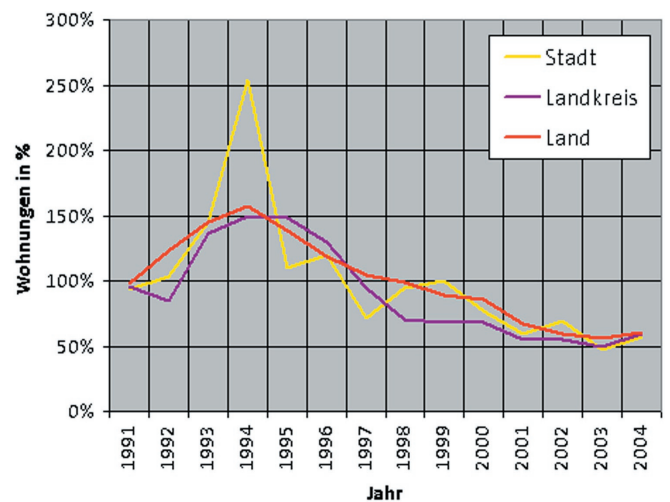
C.1.3 Wohnbauflächenangebot

Baufertigstellungsstatistik

Inwieweit der errechnete Wohnbauflächenbedarf auch tatsächlich gedeckt wird, lässt sich anhand der Bautätigkeit der letzten Jahre ablesen. Die Bautätigkeitsstatistik des StaLa liefert hierzu differenzierte Informationen. Der Verlauf der Baufertigstellungen von Wohnungen und Gebäuden stellt sich über die Jahre unterschiedlich dar. Während die

Zahl der in Biberach fertiggestellten Wohngebäude im Mittel mit 95 über die Jahre relativ stabil blieb, (+ 20 %) schwankt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen aufgrund externer Faktoren sehr stark. Vor allem der Zuzug aus dem Osten zu Beginn der 90er Jahre in Kombination mit der damaligen Wohnungsbauförderung führte zu einem sprunghaften Anstieg. Ein Effekt, der ebenfalls im Kreis und Land, wenn auch in abgeschwächter Form festzustellen ist.

Im Durchschnitt wurden über die Dekade (1991-2001) ca. 230 WE pro Jahr gebaut, mit fallender Tendenz. Berücksichtigt man die Spitze im Jahr 1994 nicht, liegt der Durchschnitt bei ca. 200 WE pro Jahr.



Baufertigstellungen Wohnungen von 1991 bis 2004



Baufertigstellungen Gebäude von 1991 bis 2004

Diese Durchschnittszahl lag nahe dem berechneten Wohnungsbedarf bis 2007 mit 220 WE pro Jahr.

Betrachtet man allerdings die letzten fünf Jahre (2000-2004), fällt auf, dass durchschnittlich nur noch knapp 130 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt wurden. Das bedeutet, es wurden pro Jahr 40 Wohnungen weniger gebaut als der ermittelte Bedarf mit 170 WE/Jahr erfordert hätte. Die Zahlen belegen die aktuelle schwierige Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt. Obwohl rechnerisch der Wohnungsbedarf gegeben ist, lassen sich Wohnungen und Häuser von Bauträgern zur Zeit nur schwer vermarkten. Die schwierige Situation im Baugewerbe und bei Bauträgern spiegeln diese Situation wieder.

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen und politischen Situation und der damit verbundenen Verunsicherung ist eine allgemeine Zurückhaltung bei Konsum und Investitionen festzustellen. Die Realisierung von Wohnwünschen wird, auch wenn das Geld da ist, hinaus geschoben. Unter welchen Voraussetzungen der vorhandene Bedarf wieder zu einer echten Nachfrage führt, ist schwer vorzusagen. Für Biberach ist aber wichtig, dass die notwendigen Bauflächen bereitgestellt werden, um kurzfristig auf geänderte Rahmenbedingungen reagieren zu können und um Interessenten an Biberach zu binden.

Mit der Entwicklung des Baugebietes Im Winkel wurde der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern gedeckt, die Grundstücke waren innerhalb von knapp drei Jahren fast vollständig verkauft. Die Bauplätze im Baugebiet Klotzholzäcker sind zwar auf eine gute Resonanz gestoßen, die Nachfrage ist im Vergleich zum Baugebiet Winkel aber deutlich verhaltener. Zunehmend wird aber auch nach alternativen Bauplätzen gefragt. In Zukunft ist es daher wichtig, neben dem Baugebiet Mozartstraße, dass im Jahr 2006 in die Vergabe gehen wird, Alternativen anbieten zu können. Dies soll neben einzelnen Baulücken im Innenbereich durch die Entwicklung eines ersten Abschnittes des Baugebietes „Talfeld“ erreicht werden. Es sollte auf jeden Fall der prognostizierte Bedarf von ca. 170 WE/Jahr durch entsprechende Angebote gedeckt werden können. Dieser ermittelte Bedarf ist dann kontinuierlich der realen

Entwicklung gegenüberzustellen und bei Bedarf zu korrigieren.

Differenziertes Wohnflächenangebot

Neben dem offensichtlichen Wohnbauflächenangebot, das im Zuge der Ausweisung von Neubaugebieten geschaffen wird, verbirgt sich hinter dem zur Zeit vielzitierten, aber nicht neuen, Schlagwort der Innenentwicklung ein vielfältiges Angebot an potenziellen Wohnbauflächen.

Der Entwicklung dieser Flächen kommt im Hinblick auf eine nachhaltige, ökologisch ausgerichtete Stadtentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Die Wiedernutzung von nicht- oder untergenutzten Flächen im Innenbereich vermindert die Inanspruchnahme des Freiraums und trägt gleichzeitig zu einer Stärkung der bestehenden Quartiere bei. Durch die Nähe der Flächen zu den Hauptversorgungsbereichen wird auch dem Ziel „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung getragen.

Den Erfolg der permanenten Bemühungen, Potenziale in der Innenstadt zu nutzen, zeigen die zur Zeit aktuellen Projekte „Gymnasiumstraße“, „Zwinger-gasse“, „Pfluggasse“, „Biber-Areal“ etc.

Insgesamt setzt sich das Wohnflächenangebot wie folgt zusammen:

- Flächen für die Innenentwicklung
- Baulücken (Privateigentum)
- Baulücken (städtisches Eigentum)
- Wohnbauflächen durch Umnutzung bebauter Bereiche
- Neubaugebiete

Über diese Angebote hinaus entstehen auch in den bestehenden Wohnquartieren durch Umnutzung, Nachverdichtung und Neubelegung neuer Wohnraum. Diese Prozesse sind allerdings von zahlreichen Faktoren abhängig und vollziehen sich sehr langsam. Ein nennenswertes Angebot pro Jahr kann aus diesen Entwicklungen nicht abgeleitet werden.

Quantifizierung des Angebots

Baulücken (Privateigentum):

Baulücken sind Grundstücke, die planungsrechtlich gesichert und fertig erschlossen sind (freie Grundstücke in Neubaugebieten, die seit 2000

erschlossen wurden, werden im Wohnbaulandprogramm gesondert geführt). Insgesamt stehen in 266 Baulücken/Grundstücken zur Zeit ca. 413 WE (ca. 1,5 WE/Grundstück) zur Verfügung. Das Aktivierungspotenzial wird allerdings als sehr gering eingestuft, da vielen Eigentümern die Baulandqualität ihres Grundstücks bekannt ist. Die Flächen werden in vielen Fällen als Alterssicherung oder für die Kinder zurück gehalten.

Zur Aktivierung der Baulücken, bzw. um überhaupt einschätzen zu können, wie viele Baulücken tatsächlich kurz- bis mittelfristig verfügbar sind, wurde im Sommer 2005 eine Umfrageaktion durchgeführt. Es wurden insgesamt 155 Eigentümer angeschrieben, die teilweise auch mehrere Grundstücke besitzen. Die Rücklaufquote der Umfrage betrug 61 %. Die Auswertung dieser Aktion hat zusammengefasst folgendes ergeben:

- Kurz- bis mittelfristig wollen 8 Eigentümer ihre Grundstücke selbst bebauen
- und 20 Eigentümer ihre Grundstücke verkaufen.

Unabhängig von der Umfrage können zusätzlich 29 Grundstücke von Bauträgern und von Privaten kurz- bis mittelfristig bebaut werden.

Das heißt, es stehen bezogen auf die nächsten fünf Jahre 57 Grundstücke prinzipiell auf dem Markt zur Verfügung. Dies ist bezogen auf die Gesamtzahl von 266 Grundstücken ein Anteil von ca. 21,4 %. Optimistisch werden demnach max. 4,3 % der Baulücken als pro Jahr zu aktivierende Baulücken in Ansatz gebracht.

Potenzial gesamt: ca. 57 WE
Potenzial pro Jahr: ca. 11 WE

Baulücken (städtisches Eigentum):

Hierbei handelt es sich um städtische Baugrundstücke in bestandsgebundenen Gebieten, die planungsrechtlich gesichert und erschlossen sind.

Potenzial gesamt: ca. 15 WE
Potenzial pro Jahr: ca. 3 WE

Hinweis: Flächenreserven in erschlossenen Neubaugebieten und auf Flächen für die Innenentwicklung werden im Wohnbaulandprogramm 2005/06 geführt.

Umnutzung bereits bebauter Bereiche (siehe auch Auflistung, Seite 25):

Hier handelt es sich um überwiegend private Flächen, die durch Umnutzung von z. B. Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen entwickelt werden können. In der Vergangenheit wurde auf diese Weise z. B. das Metzger-Areal realisiert.

Projekte, die zurzeit geplant bzw. realisiert werden:

- Neuordnung Zwingergasse
MFH 14 WE (6 WE frei)
- Neuordnung Gymnasiumstraße
MFH 7 WE (4 WE frei)
- Neuordnung Biber-Areal
MFH ca. 25 WE

Potenzial gesamt: MFH 35 WE

Das Projekt Zwingergasse ist bereits fast fertig gestellt. Hier sind noch 6 Wohnungen frei. Die Bebauung in der Gymnasiumstraße wird voraussichtlich im Jahr 2006 und die anvisierte Bebauung des Biber-Areals voraussichtlich im Jahr 2008 fertig gestellt. Neben der Neuordnung oder Umnutzung von bereits bebauten Gebieten bietet die intensivere bauliche Nutzung von bisher baulich nur gering genutzten Flächen eine weitere Möglichkeit, im Innenbereich weitere Wohnbauflächen anzubieten. Die Zahl der mit diesen Nachverdichtungsmaßnahmen zu realisierenden Wohneinheiten ist einzelfallabhängig und schwer vorauszusagen. Hierfür werden pauschal 5 Wohneinheiten pro Jahr angesetzt. Daher kann pro Jahr von folgendem Wohnungsangebot ausgegangen werden:

Potenzial gesamt: ca. 60 WE
Potenzial pro Jahr: ca. 12 WE

Flächen für die Innenentwicklung:

Innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches gibt es Flächen, die im Hinblick auf eine verstärkte Innenentwicklung für Wohnnutzung herangezogen werden sollen. Da im Voraus schwer abzuschätzen ist, zu welchem Zeitpunkt die einzelnen im Plan dargestellten Flächen entwickelt werden können, werden pro Jahr 10 % dieser Flächen in Ansatz gebracht.

Potenzial gesamt: ca. 128 WE
Potenzial pro Jahr: ca. 13 WE

Geplante Bauflächen (Neubaugebiete):

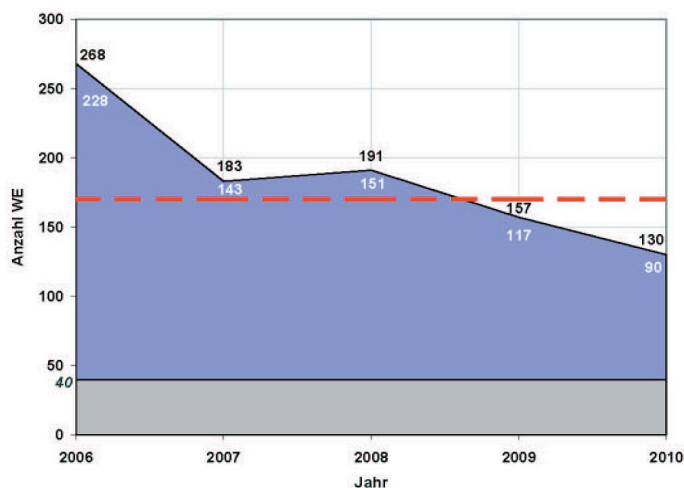
Die geplanten Wohnungsangebote in Neubauge-

bieten sind in dem in Anlage beigefügten Wohnbauflächenprogramm 2005 dargestellt. Das Programm differenziert nach Angeboten, die kurz- bis mittelfristig, d. h. bis zum Jahr 2010, bzw. langfristig zur Verfügung stehen. Auf Basis des aktuellen Planungsstandes sind folgende Wohnflächenpotenziale zu erwarten:

- Anzahl der WE in sämtlichen geplanten Wohnbauflächen: **ca. 2.905 WE**
- Anzahl WE, die bis zum Jahr 2010 geplant sind: **ca. 752 WE**
- **davon durchschnittlich pro Jahr: ca. 150 WE**

Fazit:

Die Grafik stellt den berechneten Wohnungsbedarf bis 2010 im Verhältnis zu den vorhandenen und geplanten Wohnbauflächenpotenzialen dar (bzw. die Anzahl möglicher Wohneinheiten in diesen Flächen).



- 268 Wohnungsangebot insgesamt pro Jahr
- Wohnungsangebot in Neubaugebieten pro Jahr
- Wohnungsangebot Innenentwicklung pro Jahr
- Wohnungsbedarf pro Jahr

Bilanzierung Wohnungsbedarf/Wohnungsangebot 2006-2010 (eigene Berechnung)

Die Angabe erfolgt unter der Prämisse, dass der berechnete Bedarf bis 2010 (insgesamt 864 WE, => jährlich 170 WE), abzüglich des Potenzials der Innenentwicklung mit jährlich ca. 40 WE, pro Jahr mit ca. 130 WE in Neubaugebieten zu decken ist. Wenn diese Zahl erreicht wird, wäre eine Bedarfsdeckung zuzüglich der Reserven der Innenentwicklung mög-

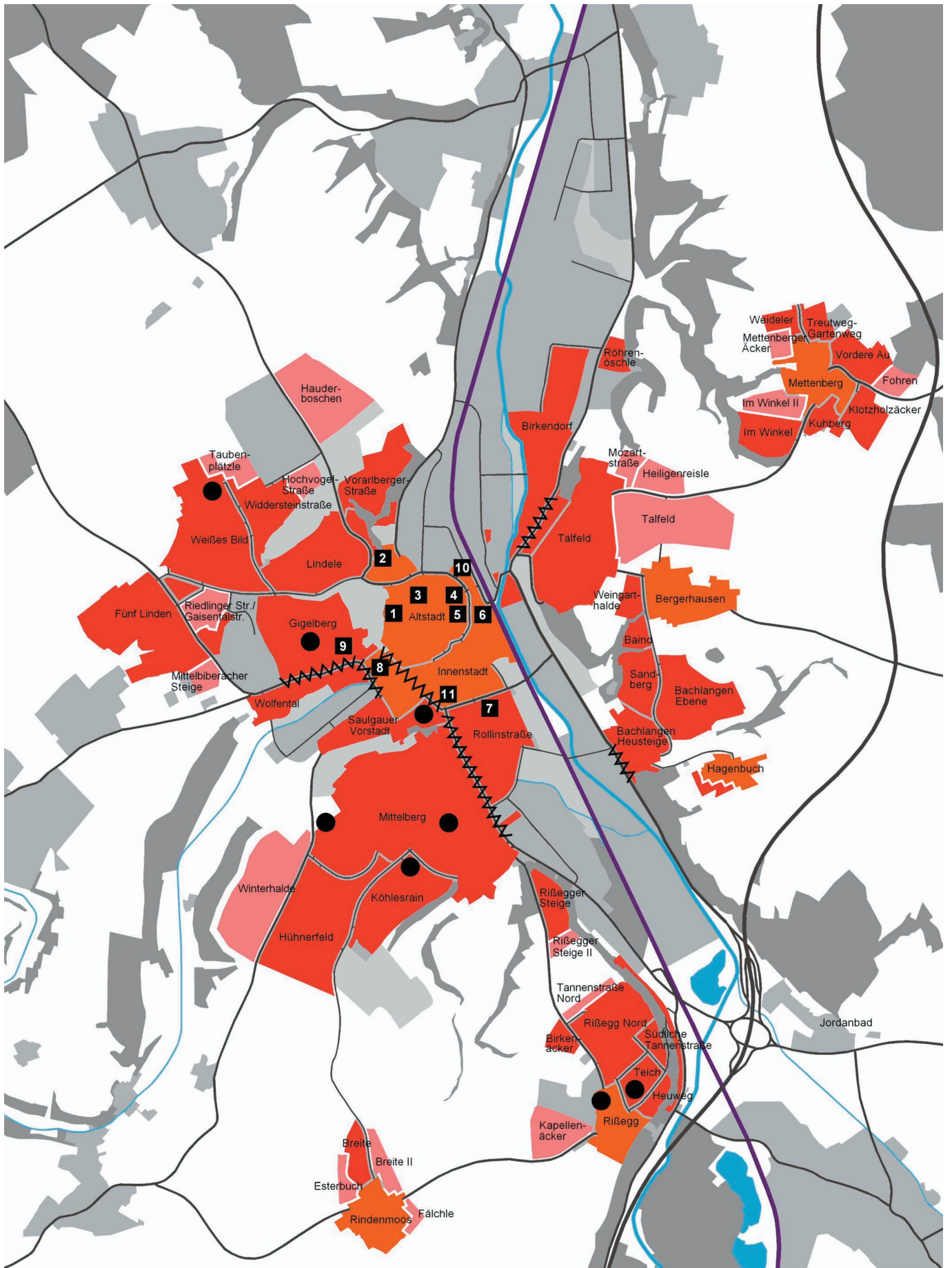
lich. Dies setzt aber voraus, dass die entsprechenden Bauflächen zum genannten Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Die Grafik verdeutlicht, dass im Jahr 2006 voraussichtlich ein deutlich höheres Angebot, als zur Deckung des Bedarfs nötig wäre, zur Verfügung steht. Verteilt man die in den nächsten fünf Jahren potenziell verfügbaren Angebote insgesamt, stehen dem Bedarf von 170 WE/Jahr ca. 186 WE/Jahr gegenüber. Das bedeutet, bei einer konsequenten Umsetzung des Wohnbauflächenprogramms kann der berechnete mittelfristige Bedarf gedeckt werden.

Hinzu kommt, dass die Bemühungen der letzten Jahre, ein großes Bauplatzangebot speziell für Einfamilienhäuser bereit zu stellen, Früchte trägt. In den aktuell verfügbaren Baugebieten stehen noch frei zu vergebende Bauplätze zur Verfügung. Interessenten können damit sofort Angebote gemacht werden. Die Vergaberunde des Jahres 2002 zeigte aber auch, dass preisgünstige Bauplätze in der Kernstadt sehr stark nachgefragt sind. Hier konnte das Angebot die Nachfrage nicht decken. Stadtnahe Baugebiete (wie z. B. „Mozartstraße-Ost“) werden in Zukunft von besonderer Bedeutung sein.




Die Umsetzung des Wohnbauflächenprogramms ist abhängig vom vorausgehenden Grunderwerb, so dass das angenommene Wohnungsangebot unter dem Vorbehalt eines möglichen Grunderwerbs steht.

Ein Beispiel für diese Abhängigkeit ist das Gebiet „Talfeld“. Der Grunderwerb für den ersten Bauabschnitt ist fast abgeschlossen, sodass dieser Abschnitt wie vorgesehen entwickelt werden kann und damit bereits ein großer Teil (ca. 88 WE/Jahr) in den nächsten fünf Jahren zur Verfügung steht. Bezüglich der weiteren Bauabschnitte sind die Erwerbchancen weniger günstig und ein möglicher Realisierungszeitraum nur schwer einzuschätzen.



Parallel wurde bereits Grunderwerb im Bereich „Hauderboschen“ getätigt. Aufgrund der finanziellen Vorleistungen für die äußere Erschließung sollte jedoch schwerpunktmäßig jeweils ein Gebiet entwickelt werden.




Kernstadt, Mettenberg, Rißegg/Rindenmoos - Wohnen

-  Wohnen in gemischt genutzten Gebieten (Innenstadt)
-  Wohnquartiere
-  geplante Wohngebiete

Potenziale

-  Flächen für die Innenentwicklung - Wohnen (bisher anderweitige Nutzung, teils planungsrechtlich gesichert)
-  Umstrukturierung bebauter Flächen

Defizite

-  Hohe Lärm- und Schadstoffbelastung der angrenzenden Wohnnutzung

Legende - Wohnen

C.1.4 Planerische Ziele

Baulücken

Seitens des Stadtplanungsamtes ist der Aufbau eines kommunalen Flächenmanagements begonnen worden. Hierzu werden die bereits erhobenen privaten und städtischen Baulücken kontinuierlich aktualisiert. Von Seiten der Stadt wird den verkaufswilligen Eigentümern aktuell das Angebot unterbreitet, die Grundstücke über eine stadteigene Internetseite anzubieten. Ziel des Baulückenkatasters ist es, auf der Grundlage eines fortlaufend aktualisierten Datenbestandes Flächenpotenziale im Innenbereich verstärkt zu aktivieren.

Umnutzung bereits bebauter Bereiche

Die Innenstadterneuerung in der Phase zwischen 1985 und 1995 hat wesentlich dazu beigetragen, dass Biberach heute eine lebendige und attraktive Altstadt hat, mit der sich die Bewohner identifizieren. Die noch anstehenden Bereiche für eine potenzielle Umstrukturierung zeigen, dass der Prozess der Innenstadterneuerung auch in Zukunft aktuell ist. Dabei muss bei einzelnen Bauvorhaben ein besonderes Augenmerk auf die architektonische und gestalterische Qualität gelegt werden, um das besondere Erscheinungsbild der Biberacher Altstadt als Potenzial für Zukunft zu erhalten.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurden bislang für einzelne Bauvorhaben im Dialog mit den Vorhabenträgern Planungsgutachten durchgeführt. Dieses Instrument soll in Zukunft verstärkt zur Sicherung

eines qualitätvollen Städtebaus und einer angemessenen Architektur eingesetzt werden.

Für folgende innerstädtische und unmittelbar angrenzende Bereiche stehen in Zukunft Umstrukturierungsmaßnahmen an.

Entwicklungsziel Wohnnutzung:

1. Biber Brauerei
2. Wielandstraße/Mondstraße
3. Gymnasiumstraße
4. Zwingergasse
5. AOK Parkplatz
6. GM-Areal/Neherstraße
7. Memelstraße 4/Rollinstraße 19/1
8. Felsengartenstraße-Ost

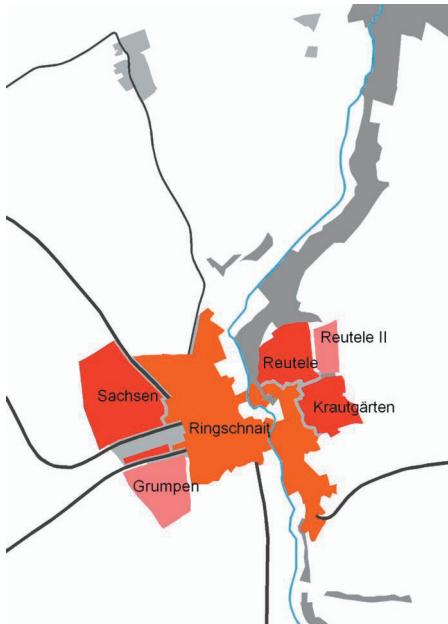
Entwicklungsziel sonstige Nutzung (Wohnnutzung untergeordnet):

9. ehem. DRK-Areal
10. Bahnhofstraße
11. Ecke Kolpingstraße/Waldseer Straße

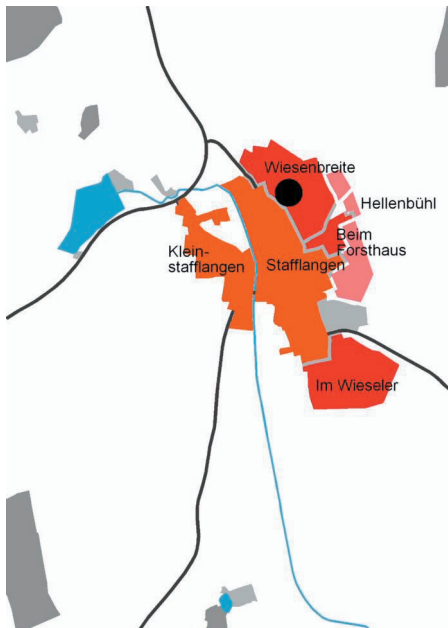
Neben den Potenzialen, die sich aus den Umstrukturierungsgebieten und Flächen für die Innenentwicklung (im Plan mit einem schwarzen Punkt markiert) zusammensetzen, gibt es Zonen, die für eine Wohnnutzung kaum noch geeignet sind. Aufgrund der kontinuierlich gestiegenen Verkehrsbelastung der Waldseer-, Kolping-, Felsengarten-, Riedlinger-, Ulmer- und Memmingerstraße ist die angrenzende Wohnnutzung in hohem Maße durch Lärm- und Schadstoffimmissionen belastet. Entlang der Waldseer Straße hat diese Entwicklung bereits zu einem Leerstand zahlreicher Gebäude geführt. Da es sich um eine wichtige Stadteinfahrt handelt, wird hier kurz- bis mittelfristig ein planerischer Handlungsbedarf gesehen.

Geplante Bauflächen (Neubaugebiete)

Zur Zeit werden die Baugebiete Mozartstraße, Taubenplätzle, Banat-/Gaisentalstraße planerisch vorbereitet, sodass sie kurzfristig realisiert werden können. Parallel wird die Entwicklung des Wohnungsbauschwerpunktes „Talfeld“ (Priorität 1) vorbereitet. Als mittel- bis langfristige Entwicklungspotenziale sind die Gebiete „Hauderboschen“ (Priorität 2) und „Große Winterhalde“ (Priorität 3) ausgewiesen. Ergänzt werden diese



Ringschnait - Wohnen



Stafflangen - Wohnen

Schwerpunkte durch einige kleinere Wohnbauflächen, die sich auf die Kernstadt und die Ortsteile verteilen. Rechnerisch ist der Bedarf für das Jahr 2006 über die Gebiete Mozartstraße, Taubenplätze, Gaisental-/Banatstraße und Im Forsthaus sowie noch freie städtische Grundstücke in den Gebieten Bühlacker/Osterberg, Weingarthalde und Klotzholzäcker gedeckt, da hier insgesamt 162 Wohneinheiten zur Verfügung stehen werden.

Die Planung des „Talfelds“ mit einer Fläche von ins-

gesamt 34,6 ha ist daher als mittel- bis langfristige Entwicklung zu sehen. Überschlägig können hier in den nächsten 10 Jahren 865 Wohneinheiten entstehen. Die Bedarfsermittlung, die der Ausweisung der Neubaugebiete zu Grunde liegt, beruht auf Prognosen und ist ständigen Veränderungen unterworfen. Deshalb ist bei der Planung des Gebietes eine Entwicklung in Bauabschnitten, die jeweils abgeschlossene Siedlungskörper bilden, erforderlich. In einem ersten Bauabschnitt können bis zum Jahr 2010 ca. 350 WE erschlossen werden.

Zielvorgaben bei der Entwicklung neuer Baugebiete:

1. Bei den Schwerpunktgebieten ist eine Realisierung in Bauabschnitten notwendig.
2. In den Neubaugebieten sollen unter Berücksichtigung des Mietwohnungsmarktes und sofern es der Bedarf erfordert Flächen für den Geschosswohnungsbau (Miet- oder Eigentumswohnungen) angeboten werden;
3. Städtebauliche Konzepte müssen in Zukunft so angelegt sein, dass sie möglichst flexibel sind und auf sich ändernde Rahmenbedingungen angepasst werden können.
4. Dennoch wird eine hohe städtebauliche Qualität angestrebt, um die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnquartier zu gewährleisten.
5. Angebot von unterschiedlich nutzbaren Frei- und Grünflächen
6. Einer Vielzahl von individuellen Lebenssituationen müssen entsprechend differenzierte Wohnangebote gemacht werden. Das heißt, es sollen neben den üblichen Wohnformen sogenannte „besondere“ Typologien verstärkt realisiert werden. Wir z. B.:
 - altengerechtes Wohnen in der Gemeinschaft mit Serviceangeboten
 - gemeinschaftliches Wohnen, generationenübergreifend - Planen und Bauen in einer Bauherrngemeinschaft
 - Wohnen und Arbeiten in einem Gebäude im Zusammenhang mit telematisch gestützten Arbeitsangeboten
 - diverse Formen des energiesparenden Bauens bzw. der Nutzung regenerativer Energien (Passivhaus, Geothermie, etc.)

Diskutiert werden diese Wohntypen in der Fachwelt schon lange. Allerdings ist die Realisierung noch schwierig, da sie auch ein Umdenken auf der Nachfrageseite voraussetzt. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen wird die Umsetzung solcher Wohnformen in Zukunft immer wichtiger werden.

Die Erfahrung zeigt, dass die Realisierung dieser „besonderen“ Typologien nicht erzwungen werden kann. Daher beabsichtigt die Stadt Modellprojekte zu einzelnen Themen zu initiieren. Erst wenn sich auf dem Markt tatsächlich ein Bedarf entwickelt hat, besteht für diese Projekte eine Realisierungschance.

Bestehende Wohnquartiere

Neben der Erschließung neuer Wohngebiete erfordern die demographischen Veränderungen stärker als bisher die Auseinandersetzung mit den bestehenden Wohngebieten. Hier kommt es in den nächsten Jahren darauf an, Entwicklungen zu beobachten und, wenn es erforderlich erscheint, flankierend zu begleiten.

Um einzuschätzen, ob in bestehenden Wohnquartieren ein Handlungsbedarf entsteht, ist die Entwicklung dieser Gebiete bezogen auf folgende Kriterien zu beobachten:

- Veränderungen in der Zusammensetzung der Bewohner
- Entwicklung der Altersstruktur
- Baulicher Zustand der Gebäude
- Qualität des öffentlichen Raums
- Entwicklung von Leerständen
- Entwicklung der Belastung durch Verkehrslärm und Luftschadstoffe

Mit der Betrachtung der demographischen Entwicklung in einzelnen Wohnquartieren ist bereits begonnen worden. Seitens der Verwaltung wird zur Zeit kein dringender Handlungsbedarf gesehen. Zumal auf Grund des prognostizierten Bevölkerungswachstum die planerischen Aktivitäten nach wie vor schwerpunktmäßig im Bereich der Erschließung neuer Baugebiete liegen. Mit Blick auf eine Phase der Stagnation und langfristig gesehen eines Bevölkerungsrückgangs, wird das Thema Umbau und Entwicklung des Bestands an Bedeutung gewinnen.

Mietwohnungsbau

Die relativ hohe Anzahl von zugezogenen Arbeitnehmern (siehe z. B. Boehringer), die teilweise auch nur befristet in Biberach leben und arbeiten, lässt einen entsprechenden Bedarf an Mietwohnungen vermuten. Inwieweit dem Bedarf ein adäquates Angebot gegenüber steht und wie sich der Mietwohnungsmarkt in Biberach entwickelt hat, sollte in einer Marktanalyse ermittelt werden. Erst dann kann abgeschätzt werden, ob für diesen Bereich ein konkretes Handlungserfordernis besteht.

Es ist zu beobachten, dass zur Zeit kaum Mietwohnungen errichtet werden, da es keine staatlichen Förderprogramme gibt und die zu erzielende Rendite zu gering ist. Deshalb sollten bei kurzfristig anstehenden Projekten im Dialog mit potenziellen Bauträgern die Möglichkeiten für die Realisierung von Mietwohnungen ausgelotet werden, um das Mietwohnungsangebot zu stärken.

Ziele

Mit der vorliegenden Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes werden die auf das Thema Wohnen bezogenen allgemeinen Ziele beibehalten und ergänzt:

7. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erfolgt an ökologisch vertretbaren Standorten. Die naturräumlichen Gegebenheiten werden weitestgehend erhalten.
8. Die Entwicklung neuer Wohngebiete soll im Hinblick auf das Ziel „Stadt der kurzen Wege“ schwerpunktmäßig in der Kernstadt erfolgen. Auf diese Weise soll auch die vorhandene Infrastruktur ausgelastet werden.

