

INTERKO2

INTEGRIERTES WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT IN GROßSTÄDTISCHEN WACHSTUMSRÄUMEN



Region: Stadt-Umland von Leipzig/Halle (Saale)
sowie Jena

Partner:

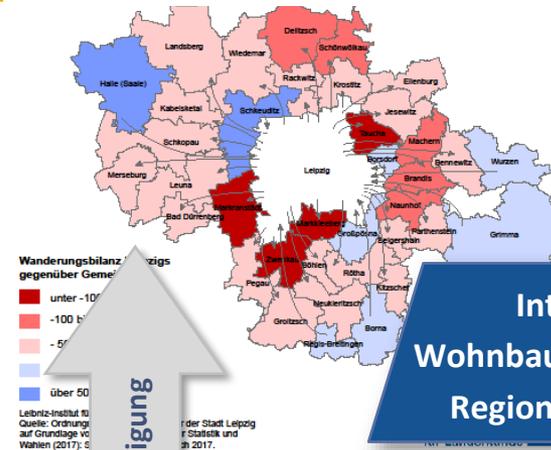


© Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen

Interko2 – Ziele

- Unterstützung einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung
- Diskussionsprozess in der Region anschieben und verstetigen
- Empfehlungen zur Wohnstandortausweisung
- Mobilitätslösungen mitdenken
- Handlungsempfehlungen für Landes- und Regionalplanung
- Anschieben eines regelmäßigen Monitorings
- regelmäßige Aktualisierung der Ansätze für die Wohnbauflächenentwicklung in der Region

Wanderungsaustausch



Ausstattungs niveau



ÖPNV-Zielkonzept

Präzisierung durch Beteiligung

Integriertes Wohnbauflächenkonzept Region Leipzig/Halle

Anforderungen an Wohnen und Verkehr

Analyse Monitoring

Arbeitsschritte 2020

Sensibilisierung der regionalen Partner

auf dem Weg zum Monitoring

Analysen

Status-Quo-Analysen

- Bevölkerungsentwicklung
- Pendlerverflechtungen
- Wirtschaftskraft
- Bautätigkeit
- Flächenverbrauch

Erreichbarkeitsanalysen durch MDV

Trendrechnungen Bevölkerung

auf dem Weg zum Wohnbauflächenkonzept

Auswertungen

Abgrenzung Verflechtungsraum

Abgrenzung Prüforte

Beteiligung

BürgermeisterInnenbefragung

BürgerInnenbefragung

Szenarien-Workshops

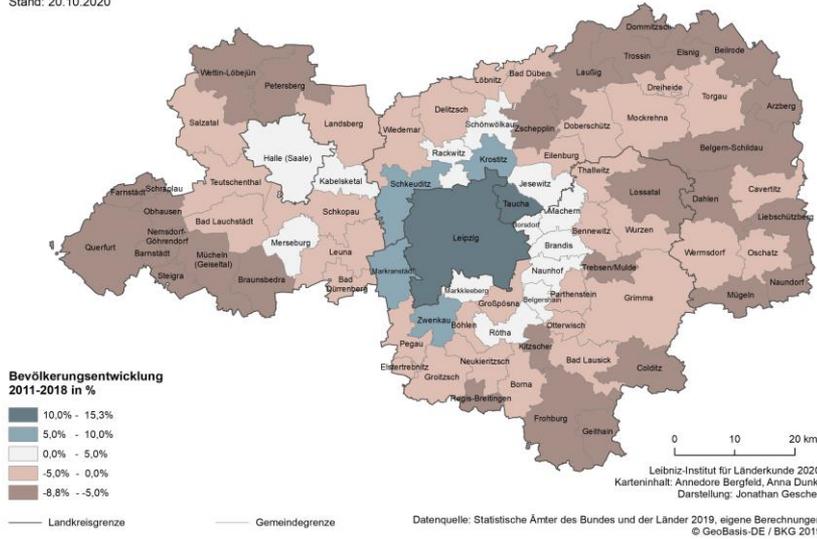
Bisherige Beteiligungsansätze - Credo

Bürgermeisterbefragung, World Café in kommunalen Beratungen, Szenarien-Workshops

- **Innenentwicklung** ist bei der Mehrzahl der Kommunen als notwendig angekommen – aber:
 - 40 % der Bürgermeister werten in einem Voting Flächenziele als eher nachrangig (Ansiedlung Bürger, Anfrage Investoren aber auch **Folgekosten für SIS** entscheidungsbestimmend)
 - Probleme sind bewusst – Strategien zur Lösung werden noch sehr differenziert gehandhabt
 - Best Practice einzelner Kommunen sind kaum bekannt
- aktuell **hohe Nachfrage nach EFH-Standorten** wird in vielen Kommunen (nicht nur des engeren Umlandes) als **langfristiger Trend** wahrgenommen – d.h. auch zum Teil zu hoch bewertet, mit der Konsequenz schnell zu reagieren (auch Kirchturmdenken).
Überalterung wird z.T. ausgeblendet
90 % der BM erwarten eine 100 % Auslastung der Wohngebiete bis 2030 trotz stark gestiegener Preise und Unsicherheiten
- **Schrumpfungskommunen** sehen sich verstärkt abgehängt und nicht beachtet mit ihren Problemen

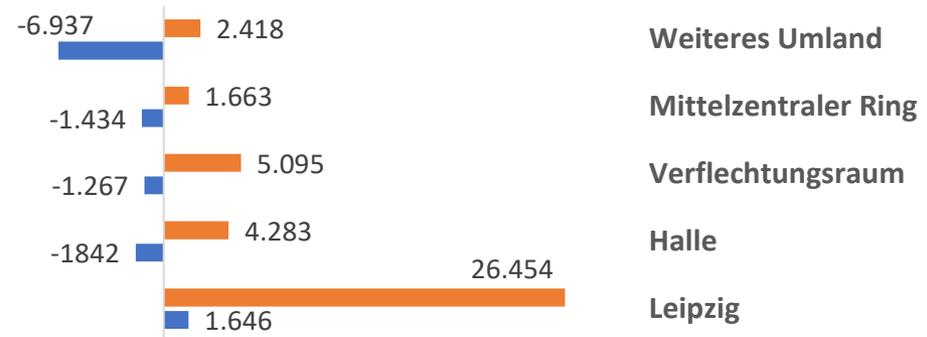
Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet Interko2 2011 bis 2018

Stand: 20.10.2020



EW-Entwicklung 2016 bis 2018 nach regionalen Gruppen

- Wanderungssaldo 2016-2018 gesamt
- Natürliche Entwicklung Saldo 2016-2018



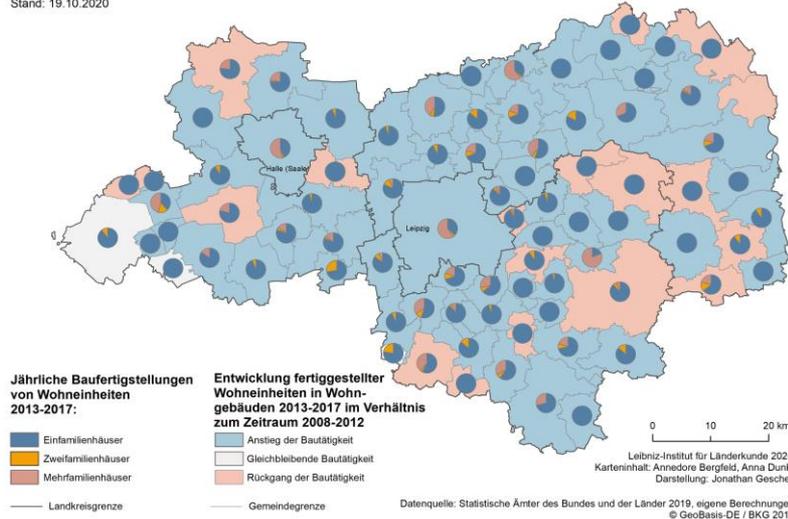
- In allen regionalen Gruppen Wanderungsgewinne mit unterschiedlicher Ausprägung

Wanderung nur die halbe Wahrheit Wanderung in die Oberzentren flachte auch ohne Pandemie ab

- Mit Ausnahme von Leipzig – negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Baufertigstellungen von Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet Interko2

Stand: 19.10.2020



Kommunen sensibilisieren

Was könnte real sein?

Unsicherheiten

Wohnbauflächenbedarf

Abhängigkeit

- Wirtschaftsentwicklung
- Bevölkerungsentwicklung insbesondere Wanderungsverhalten
- Haushaltsentwicklung (Zahl, Struktur)

Arbeit mit Szenarien

Kommunen sensibilisieren

Szenarien der Entwicklung

Wachstumsszenario	Schrumpfungsszenario
Wirtschaft (Auszug)	
<p>Zukunftsfähige Automobilindustrie, die sich ihren Stand auf nationalen und internationalen Märkten sichern kann Chemiestandort bleibt ein Wachstumsmotor</p>	<p>Automobilindustrie erholt sich nur langsam vom weltweiten Umsatzeinbruch und Zulieferproblemen aufgrund der Pandemie, Arbeitsplatzverluste werden durch veränderte Nachfragemuster (Zollschranken, E-Mobilität) weiter verstärkt Chemiestandort entwickelt sich relativ stabil</p>
<p>Strukturwandel läuft an: u.a. Modernisierung des Energiesektors (Wasserstoffmodellregion) und innovative Neugründungen</p>	<p>Maßnahmen des Strukturwandels führen nur punktuell zu neuen Wirtschaftsentwicklungen</p>
<p>Insolvenzen infolge der Corona-Pandemie beeinträchtigen nur kurzfristig wirtschaftliche Leistungskraft</p>	<p>Insolvenzen vor allem bei klein- und mittelständischen Unternehmen infolge der anhaltenden Rezession (u.a. Baugewerbe, Dienstleistungsbereich, Tourismus, Handel)</p>
<p>Stabile Wirtschaftsentwicklung nach Einbruch sichert die Leistungskraft der Kommunen – Investitionen verzögern sich nur</p>	<p>Wirtschaftliche Rezession führt zur Schwächung der Leistungskraft der Kommunen – notwendige Investitionen bleiben zum Teil aus</p>

aktuell Befragung von Unternehmen zur Wirtschaftsentwicklung sowie Strukturwandel

Kommunen sensibilisieren Trendaussagen 2030 (Beachtung von Wirkungen Corona) - geschätzt

WACHSTUMSSZENARIO

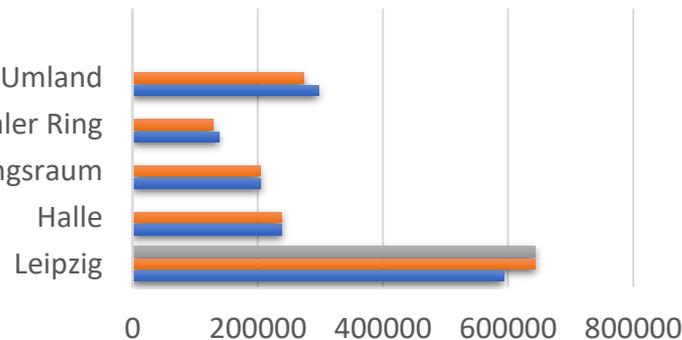
ANHALTEND STARKE ZUWANDERUNG IN DIE REGION

Leipzig	+ 50.000
Halle	0
Verflechtungsraum	+5.500
Mittelzentraler Ring	-3.500
Weiteres Umland	-22.000
Gesamt	+30.000

ABNEHMENDE ZUWANDERUNG IN DIE REGION

Leipzig	+ 35.000
Halle	-1.000
Verflechtungsraum	+ 3.500
Mittelzentraler Ring	-4.500
Weiteres Umland	-27.000
Gesamt	+ 6.000

Prognosen der Statistischen Landesämter 2030



■ Prognose Stadt Leipzig 2030
■ Prognose 2030 (7. reg. V2)
■ Stand 2019

SCHRUMPFSZENARIO

STARKER RÜCKGANG DER ZUWANDERUNG IN DIE REGION

Leipzig	+ 20.000
Halle	-3.000
Verflechtungsraum	0
Mittelzentraler Ring	-7.000
Weiteres Umland	-30.000
Gesamt	-20.000

ABWANDERUNG AUS DER REGION

Leipzig	+ 10.000
Halle	-4.000
Verflechtungsraum	-8.000
Mittelzentraler Ring	-10.000
Weiteres Umland	-34.000
Gesamt	-46.000

Kommunen sensibilisieren

Szenarien an „erkennbaren Trends“ ausrichten!

Unsicherheiten

Dauer und Entwicklung der Pandemie

- **Wirtschaftsentwicklung** – Kurzarbeit, Arbeitslosigkeit – Entwicklung Kaufkraft, Wanderungsverhalten
- Auswirkungen auf die **Wohnpräferenzen**
- Wirkung von **Homeoffice** auf Wohnungsgröße und Standortwahl

Kleinräumige Verteilung der Wohnungsnachfrage

- Potenziale und Agieren der Kommunen: verfügbare Flächen, Umfang, Ausgestaltung und Attraktivität (Preis) des zukünftigen Wohnungsangebotes (Rahmen SIS, Breitband) in den einzelnen Kommunen

Kommunen sensibilisieren Wohnbauflächenpotential

Befragung zur Wohnstandortentwicklung der Kommunen im LK Leipzig (2019)

	LK Leipzig	davon Prüforfte im LK Leipzig
	3.326 EFH	2.013 EFH
	944 MFH-WE (in den MZ)	944 MFH-WE (in den MZ)
	Gesamt 4.270 WE	Gesamt 2.957 WE
Geplante Wohnungen 2019 bis 2023	EW: + 13.300	EW: + 8.700
	(Annahmen: 3,5 EW je EFH, 1,75 EW je MFH)	(Annahmen: 3,5 EW je EFH, 1,75 EW je MFH)
BEFRAGUNGS-ERGEBNISSE		
(keine Differenzierung nach Planungsstand)	Fläche	Fläche ca.
	– 340 ha (EFH - 35 EW/ha)	– 200 ha (EFH -35 EW/ha) und
	– 10 ha (MFH – 200EW/ha)	– 10 ha (MFH – 200EW/ha)
		nur 60,2% der ausgewiesenen EFH/ZFH in Prüforften

Wachstumsszenario	Schrumpfungsszenario
Wohnungsneubaubedarf/Angebot bis 2030 - vereinfachte Schätzung	
<p>bei anhaltend starker Zuwanderung (+ 5.500 EW im Verflechtungsraum)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ max. Wohnungsneubedarf aufgrund Zuzug im Umland (Bedarf an Wohnungen, damit sich jeder neue Haushalt mit Wohnraum versorgen kann – vereinfacht) <ul style="list-style-type: none"> – ca. 2.300 bis 3.200 WE ▪ Ersatz und qualitative Bedarfsanpassung (geschätzt): <ul style="list-style-type: none"> - ca. 2.400 WE <p>GESAMT im Umland: 5.550 EFH/ZH</p>	<p>kein Wohnungsneubaubedarf aufgrund Bevölkerungsrückgang (-20.000 EW in der Gesamtregion, konstant im Verflechtungsraum)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anforderungen nur hinsichtlich Ersatz- und qualitativem Bedarf <ul style="list-style-type: none"> – ca. 2400 WE ▪ Rückbau in der Region (Aussagen ohne OZ): <p>GESAMT im Umland: rund 2.400 WE</p>

Entwicklungsvorstellungen in der Region bis 2030 - Befragung/Luftbildauswertung	
<p>Leipzig GESAMT: 7.236 WE (ohne § 34 BauGB)</p> <p>Halle GESAMT: 4.357 WE</p>	<p>Landkreis Leipzig GESAMT: 5.850 WE</p> <p>für die Landkreise Nordsachsen und Saalekreis liegen noch keine Befragungsergebnisse vor</p>

Vorhandene B-Planflächen Nordsachsen und LK Leipzig ca. 6.000 WE
(Luftbildauswertung des RPV Leipzig-West Sachsen)

Auf dem Weg zum Wohnbauflächenkonzept

Auswahl Prüforte Wohnen für die Region

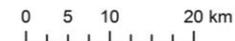
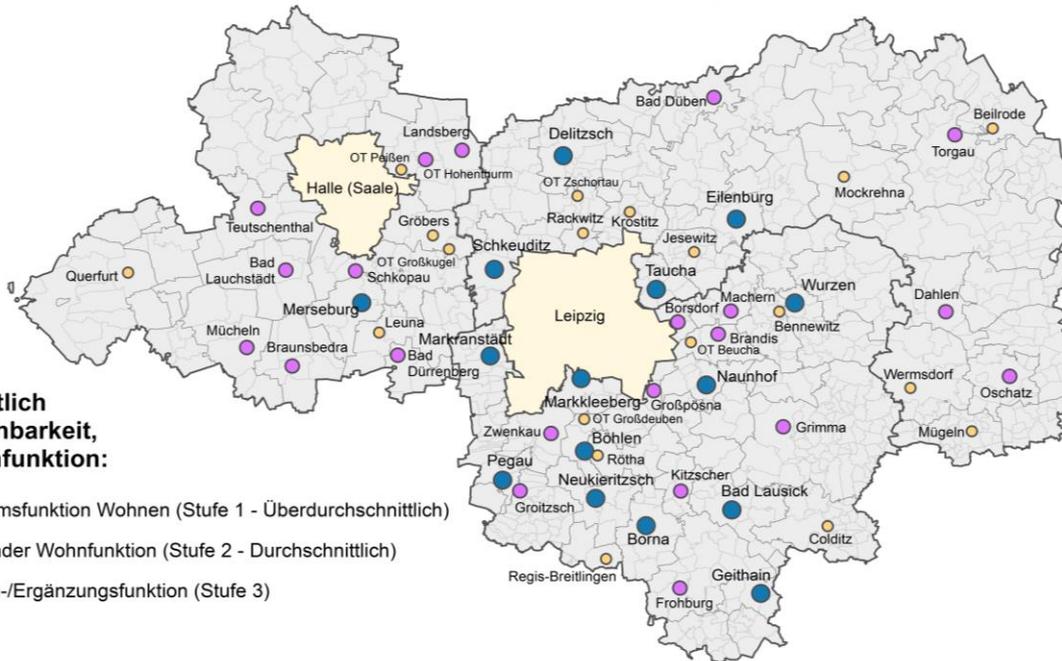
Legende

Oberzentren

Basisanalyse* hinsichtlich Einwohnerzahl, Erreichbarkeit, Ausstattung & Zentrenfunktion:

- Kernorte mit Wachstumsfunktion Wohnen (Stufe 1 - Überdurchschnittlich)
- Kernorte mit ergänzender Wohnfunktion (Stufe 2 - Durchschnittlich)
- Orte mit Stabilisierung-/Ergänzungsfunktion (Stufe 3)

- Landkreisgrenze
- Gemeindegrenze
- Ortsteilgrenze



- ✓ Kernortprinzip
- ✓ gute Erreichbarkeit (SPNV/ mindestens PlusBus)
- ✓ grundzentrale Ausstattung

Weitere Schritte

- ✓ Trendaussagen zur Bevölkerungsentwicklung als Grundlage der Rechnung detaillierter **Wohnungsbedarfsprognosen**: Rahmen für regionale Entwicklung – Rahmen für Prüforte
 - **Zielvorgaben für Prüforte** aufgrund quantitativer Entwicklung (Zusatzbedarf) und qualitativer Veränderungen (Abgleich Wohnpräferenzen, Veränderung HH-Struktur)
 - **Ansätze zur Quantifizierung der Eigenentwicklung** (aufgrund HH-Entwicklung, Wohnpräferenzen, Struktur des Bestandes) – Gruppenbildung als Ansatz
- ✓ **Bewertung der verfügbaren Flächen in den Prüforten (StadtLandNavi) – raumordnerische, umweltplanerische und Erreichbarkeitsaspekte**
- ✓ Entwurf Wohnbauflächenkonzept mit differenzierten Entwicklungsempfehlungen für
 - Präferenzorte Wohnen
 - Orte mit Wohn-/Ergänzungsfunktion sowie
 - weitere Orte im Betrachtungsgebiet (nach Gruppen)
- ✓ **Abstimmungsprozess mit den Kommunen**

Ziel: Integriertes Wohnbauflächenkonzeptes für die Region Leipzig-Halle