

Sitzung	Konversionsausschuss - öffentlich - 20.01.2015
Beratungspunkt	Wohnungsmarktanalyse
Anlagen	1
Finanzposition	
vorangegangene Beratungen	

Erläuterungen:

Als Grundlage für die weiteren Planungen wurde im Sommer des vergangenen Jahres eine Wohnungsmarktanalyse in Auftrag gegeben. Das wirtschafts- und sozialwissenschaftliche Beratungsunternehmen empirica aus Berlin wurde beauftragt, die Wohnsituation in Donaueschingen und dem weiteren Umland zu untersuchen und Aussagen zum zukünftigen Wohnbedarf zu formulieren. Dabei sollte speziell die Situation der Militärkonversion Berücksichtigung finden. Weiterhin sollten Aussagen gemacht werden, welche Konsequenzen das Angebot der im Rahmen der Konversion frei werdenden Wohneinheiten im Bereich der Mietwohnungen für den regionalen Wohnungsmarkt haben wird.

Im vorliegenden Bericht (**Anlage**) wird nun erstmals ein Überblick über die Bautätigkeit in der Stadt Donaueschingen gegeben. Es zeigt sich, dass die Bautätigkeit im Laufe der Jahre immer wieder Schwankungen unterworfen war:

In den letzten beiden Jahren wurden zunehmend mehr Wohngebäude errichtet. Diese Zunahme kann den negativen Trend der vergangenen Jahre jedoch nicht auffangen. Der Anteil der neu gebauten Wohneinheiten in der Wohnungsmarktregion ist aktuell auf ein Niveau von 2 % bis 3 % gesunken.

Bis 2025 werden 450 bis 600 neue Wohneinheiten in der Region nachgefragt. Diese Nachfrage könnte gedeckt werden durch die Bebauung aller Baulücken und aller im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenreserven. In der Regel werden jedoch maximal 10 % bis 15 % der privaten Baulücken bebaut. Somit ergibt sich ein Nachfragevolumen, das in den kommenden 10 Jahren im Konversionsgelände umgesetzt werden kann.

In den Empfehlungen der Wohnungsmarktanalyse heißt es, dass das Konversionsareal die Chance bietet, diese prognostizierte Nachfrage bedienen zu können. Jedoch passen die heute im Konversionsgebiet vorhandenen Strukturen nicht zu den nachgefragten Wohnungsformen. Die Bebauung des nördlichen Konversionsareals besteht aus Mehrgeschosswohnungsbau und vereinzelt Reihenhäusern. Diese Wohnformen werden kaum nachgefragt. Daher schlägt empirica vor, rd. 80 % der vorhandenen Wohnbebauung abzureißen um Bauplätze für individuelles Wohnen zu schaffen. Es wird empfohlen neun Mehrfamilienhäuser in der Prinz-Karl-Egon-Straße zu modernisieren und mit Neubauten zu ergänzen. Im südlichen Konversionsareal sind im Bestand innovative Wohnformen wie das Mehrgenerationenwohnen denkbar.

Donaueschingen steht im Bereich urbaner – also zentrumsnaher und in die Stadtstruktur integrierter – Baugebiete in direktem Wettbewerb mit den umliegenden Städten und Gemeinden, die eine ähnliche Lagegunst besitzen. Es wird daher empfohlen die Lagegunst des nördlichen Konversionsareals zu nutzen und ein Wohnquartier mit hoher städtebaulicher Qualität zu entwickeln. Das Quartier soll Raum für Individualität bieten und sich von den verdichteten und wenig anspruchsvollen Wohnbauprojekten der Nachbargemeinden abzuheben.

Die Wohnungsmarktanalyse bildet die Grundlage des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und der Rahmenplanung. Der Bericht soll im Internet zum Download bereitgestellt werden, um die Daten für potentielle Interessenten und Investoren nutzbar zu machen.

5
BM

Beschlussvorschlag: Die Information wird zur Kenntnis genommen.

Beratung: