cum ratione

Gesellschaft für Aufklärung und Technik gGmbH

Mit Vernunft handeln.

Mehr Wohnraum Weniger Flächenverbrauch *in Paderborn*

Ein Beitrag der cum ratione gGmbH, 29. August 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Hintergrund

2. Aktuelle Situation

3. Unser Beitrag:

I. Gutachten zur Flächen- und Bevölkerungsentwicklung

II. Exkurs: Eigene Potenzialabschätzung Dachausbau

III. Umfrage Architekten und Beteiligte am Wohnungsbau

4. Resümee und weiteres Vorgehen

1. Cum ratione gGmbH - Wer sind wir?

- Gemeinnützige Gesellschaft für Aufklärung und Technik
- Getragen von Gesellschaftern aus dem Bereich erneuerbare Energien im Raum Ostwestfalen/Lippe
- Förderung von Projekten von gesellschaftlicher Relevanz

Technik

SPITZENADEL
Aktionspreis gegen die dunkle Seite der Modeindustrie

Gesellschaft & Soziales

Wissenschaft

Kultur

1. Hintergrund

Positives Bevölkerungswachstum

Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche

Kontinuierlich hohe Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in Paderborn

Möglichkeit a):

Neuinanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand

Möglichkeit b):

Nutzung bestehender Flächenpotenziale in integrierter Lage

→ Reduktion des Flächenverbrauchs erforderlich
→ Hohe Infrastrukturkosten
→ Überlastung der innerstädtischen Verkehrsinfrastruktur (Luftverschmutzung)

2. Aktuelles aus den Nachrichten

Höhere Preise für Grundstücke und Häuser

Immobilienmarktentwicklung 2016: Die Nachfrage nach Bauland, nach neuen und gebrauchten Wohnobjekten ist unverändert hoch. 11 Prozent mehr registrierte Kauffälle in Paderborn, 10 Prozent mehr im Kreisgebiet

Von Sabine Kauke

■ **Paderborn**. Ob Baugrundstück, Ein- oder Zweifamilienhaus, ob Doppelhaushälfte oder Eigentumswohnung, ob im Paderborner Stadtgebiet oder im Kreis: Fast überall mussten Käufer 2016 erneut tiefer in die Tasche greifen. Wie aus dem gestern vorgelegten Grundstücksmarktbericht 2017 von Stadt und Kreis hervorgeht, gab es die größten Preissteigerungen bei Paderborner Doppelhaushälften der Baujahre 1975 bis 1994, die im Vergleich zu 2015 stolze 15 bis 20 Prozent teurer waren.

Im Stadt- und Kreisgebiet wurden mehr Baugrundstücke verkauft als im Vorjahr, erläuterten Axel Gurok und Johannes Leßmann, Vorsitzende der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. In Paderborn, wo die Baulandpreise um durchschnittlich 6 Prozent stiegen (höchster Anstieg mit 7,7 Prozent im Ortsteil Elsen), waren es mit 107 Verkäufen 20 mehr als 2015 – aber weniger als im Mittel der Jahre 2006 bis 2014 mit 159 Kauffällen.

Der Anteil der von der Stadt veräußerten Grundstücke für den Wohnungsbau lag bei 26 Prozent und ist damit weiter gesunken. Die ermittelten Bodenrichtwerte, die Durchschnittswerte darstellen, reichen im Stadtgebiet von 115 Euro pro Quadratmeter in Neuenbeken über 165 Euro am Kaukenberg und 310 Euro in Elsen bis hin zu 460 Euro an der Mallinckrodtstraße. In sehr guten und zentralen Lagen wechselten 2016 auch Grundstücke für über 600 Euro je Quadratmeter den Besitzer.

Mit 295 Ein- und Zweifamilienhäusern, davon 28 neue, wurden so viele verkauft wie 2015, aber 10 Prozent weniger als im Mittel 2006-2014. Die Nachfrage ist nach wie vor zwar groß, das Angebot aber knapp. Preisrückgänge gab es für ältere Einfamilien-, Zwei- und Dreifamilienhäuser (1950-74). 87 (2015: 60) Mehrfamilienhäuser wurden verkauft.

682 Eigentumswohnungen, davon gut ein Drittel Neubau, wurden im Stadtgebiet gekauft (+21 Prozent). Im Mittel 2006-2014 waren es aber mit 774 noch mehr. Heraus sticht Elsen: Dort wurden 100 Kauffälle erfasst, so viele wie nie. Im Durchschnitt waren neue Eigentumswohnungen 2016 rund 5 Prozent teurer als im Vorjahr, gebrauchte Objekte (15 Jahre und älter) sogar um 10 Prozent. Die Preisspanne für Neubauwohnungen reicht von 2.100 bis 3.700 Euro pro Quadratmeter in guten bis sehr guten Kernstadt-Wohnlagen.

Im Kreisgebiet wurden 2016

PREISE FÜR WOHNBAULAND

Angaben in Euro/m²	Zentralorte		Stadt-/ Ortsteile
	Spanne	Mittlere	Spanne

MONTAG
12. OKTOBER 2015

Ostwestfalen-Lippe

Versiegelung der Flächen in OWL nimmt stark zu

Statistik der Woche: Seit 1992 ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche in OWL um 19,2 Prozent gewachsen / Steigende Bevölkerungszahlen führen zum erhöhten Bedarf an Wohnfläche und ausgebauter Infrastruktur

Worauf sind außergewöhnlich hohe Statistikzahlen in einigen OWL-Gemeinden zurückzuführen, welche Folgen hat die Entwicklung für die regionale Landwirtschaft und warum werden die Bodenflächen in NRW zurzeit so aktiv bebaut? Unsere Mitarbeiterin Elena Gunkel hat das recherchiert.

800 neue Wohneinheiten in drei Baugebieten

Mehr Wohnraum: Am Dr.-Rörig-Damm, am Brukterer Weg und im Bereich der Springbach Höfe entstehen dabei 240 frei stehende Einfamilienhäuser und 440 Wohnungen. Die Stadt kommt immer schwieriger an Flächen für Baugrundstücke

Von Sabine Kauke

■ **Paderborn** . In den drei neuen Baugebieten Dr.-Rörig-Damm, Brukterer Weg und Springbach Höfe entstehen insgesamt 800 neue Wohneinheiten. Diese Zahl nannte Volker Schulze, Leiter des Stadtplanungsamtes, im Bauausschuss des Rates auf eine Anfrage der CDU. Ursprünglich hatte die Verwaltung für die drei Gebiete eine Gesamtzahl von rund 1.000 neuen Wohneinheiten genannt. „Bis die tatsächliche Parzellierung feststeht, gibt es immer ein bisschen Schwankung“, erläuterte Schulze die Differenz.

Mehr als 1.000 Namen von Bürgern stehen auf einer Liste, die im Paderborner Liegenschaftsamt geführt wird. Bei der Stadt geht man von etwa 600 echten Interessierten aus.

Wie die *NW* bereits berichtete, sind am Dr.-Rörig-Damm 80 Einfamilienhäuser, 10 Doppelhaushälften, fünf Reihenhäuser und 80 Wohnungen im Mehrgeschossbau geplant. Am Brukterer Weg entstehen 50 Einfamilienhäuser und 85 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Während diese beiden Gebiete bereits erschlossen sind, beginnen die entsprechenden Arbeiten im Neubaugebiet Springbach Höfe nahe der Driburger Straße gerade erst. Voraussichtlich ab Mitte 2018 ist dort mit der Vergabe der städtischen Grundstücke zu rechnen. Dort sind 110 Einfamilienhäuser, 44 Doppelhaushälften, 46 Reihenhäuser, 14 Atriumhäuser und 275 (Eigentums-)Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geplant.

Es werde immer schwieriger, erläuterte Schulze mit Blick auf die Bodenvorratspolitik der Stadt, an Flächen für Baugrundstücke zu kommen.

Durch die Wohnbestände der Briten, die Paderborn verlassen, werden absehbar weitere Wohneinheiten auf den Markt kommen. Während eine Bebauung des Geländes der ehemaligen Alanbrooke-Kaserne bereits entwickelt wird, kümmere man sich nun auch um die Dempsey-Kaserne an der Husarenstraße in Schloß Neuhaus, so Volker Schulze.

2. Aktuelle Situation in der Stadt Paderborn

- Sozialer od. preisgedämpfter Wohnungsbau
- Mehr Wohnraum für Familien
- Städt. Wohnungsbaugenossenschaft

- Ausweisung von neuen Baugebieten
- Planung Konversionsflächen

Mehr bezahlbares innerstädtisches Wohnen für Familien und Singles

3. Unser Beitrag

Gutachten zur Flächen- und Bevölkerungsentwicklung

Eigene Potenzialabschätzung Dachausbau

Umfrage Architekten und Beteiligte am Wohnungsbau

I. Gutachten zur Flächen- und Bevölkerungsentwicklung

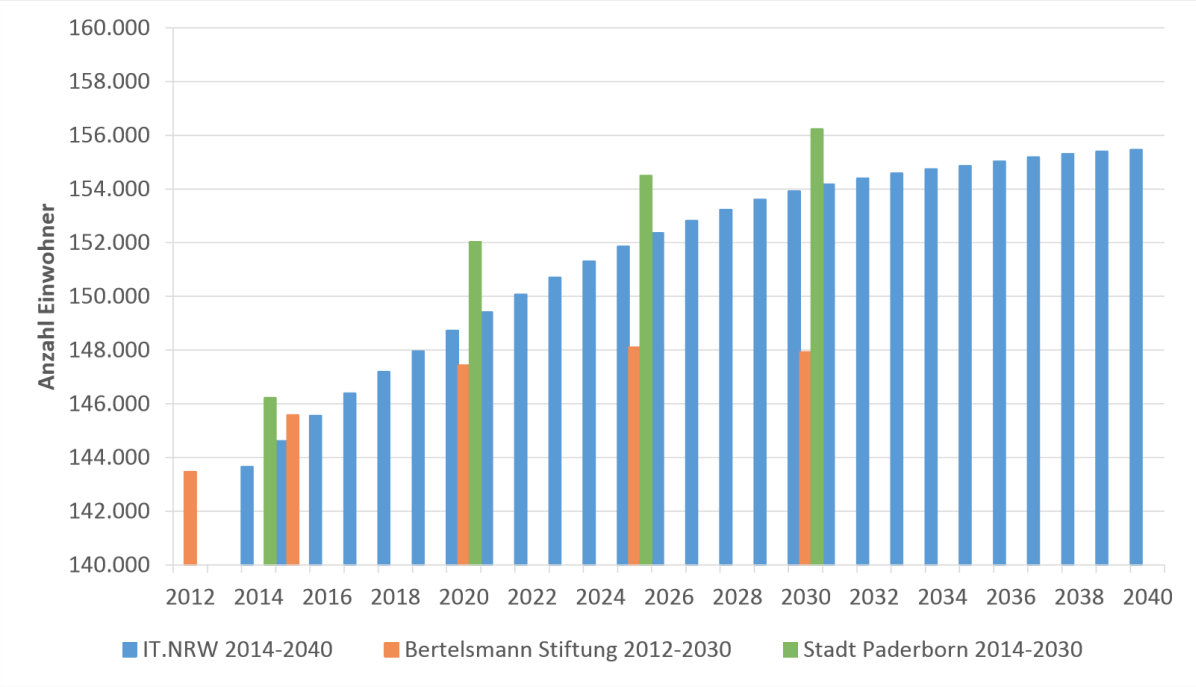
- Auftraggeber: cum ratione gGmbH
- Ausführung: *Institut für Landes- und Stadtentwicklungsplanung* (ILS) und *Landesarbeitsgemeinschaft NRW* (LAG 21)
- Fertigstellung Mai 2016

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung

LAG 21 NETZWERK NACHHALTIGKEIT NRW

a) Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 18: Bevölkerungsvorausberechnungen von IT.NRW bis 2040 (Stichtag 01.01.), Bertelsmann Stiftung bis 2030 (Stichtag 31.12.) und der Stadt Paderborn (Stichtag 01.01.)



(Darstellung ILS 2016,S. 32. Datengrundlage Bertelsmann Stiftung 2015; IT.NRW-Landesdatenbank und Stadt Paderborn 2014)

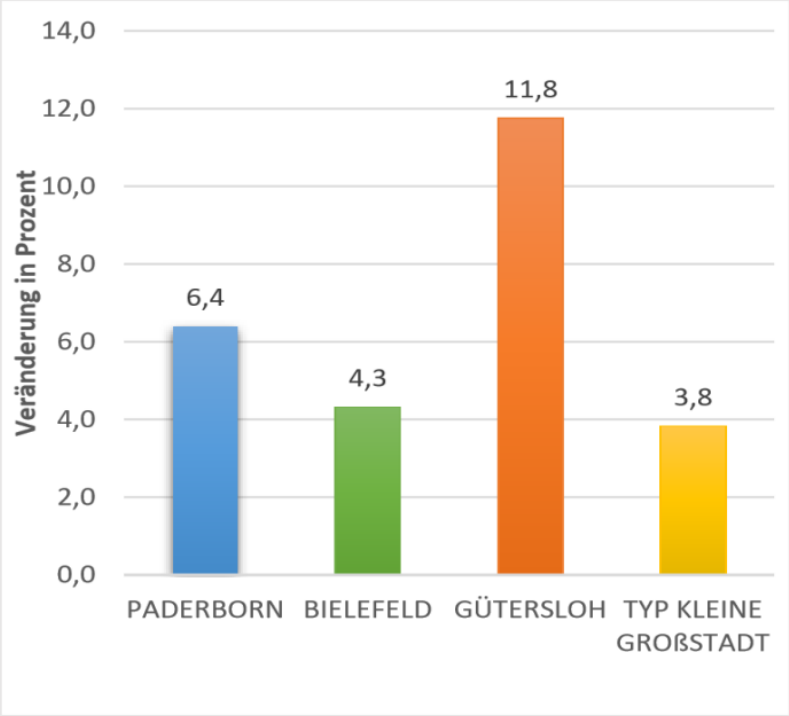
Bis 2030: Bevölkerungswachstum

Bertelsmann Stiftung: 3,1%
Stadt Paderborn: 6,8%
IT.NRW: 7,1%

Kontinuierliche Verringerung der Wachstumsraten

b) Entwicklung der Flächennutzung

Abbildung 27: Zunahme der SuV (2004-2014)

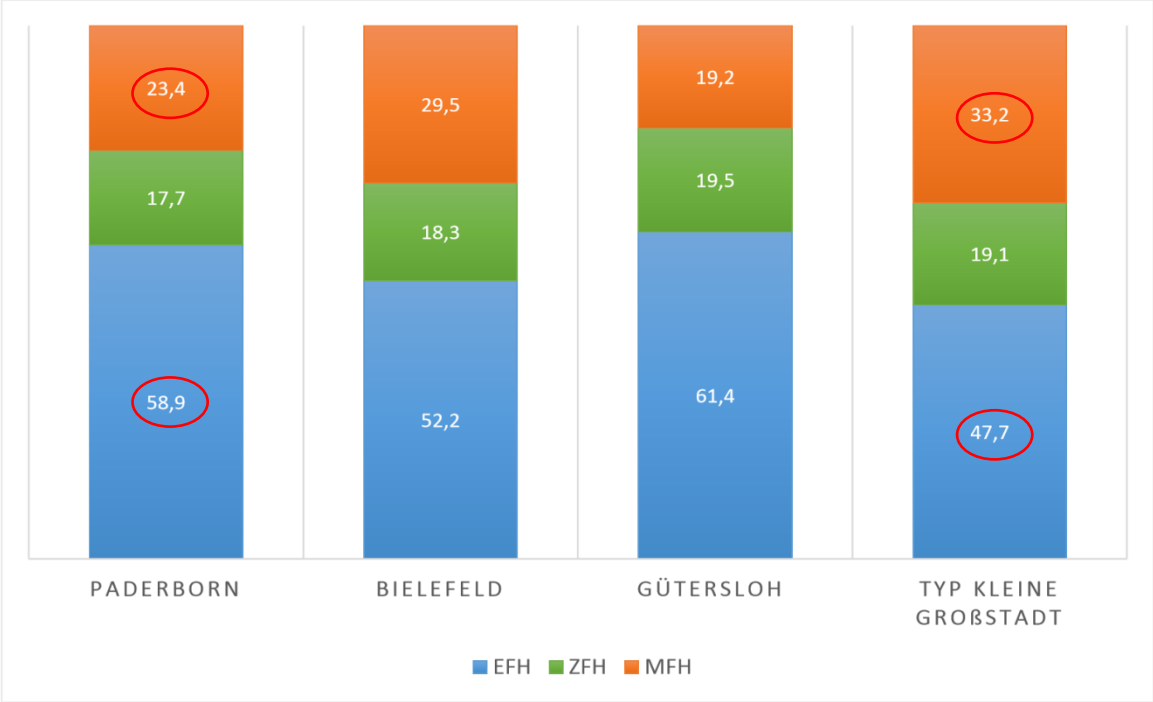


(Darstellung LAG 21 NRW 2016, S. 43. Datengrundlage: IT.NRW-Landesdatenbank NRW)

- **Steigerung von 5920 auf 6275 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche** von 2004 bis 2014 (ca. 35% der Gesamtfläche)
- Die **prozentuale Steigerung** ist somit im **Vergleich** zum Typ **„Kleine Großstadt“ deutlich höher!**

b) Entwicklung der Flächennutzung

Abbildung 36: Gebäudebestand Wohngebäude 2014



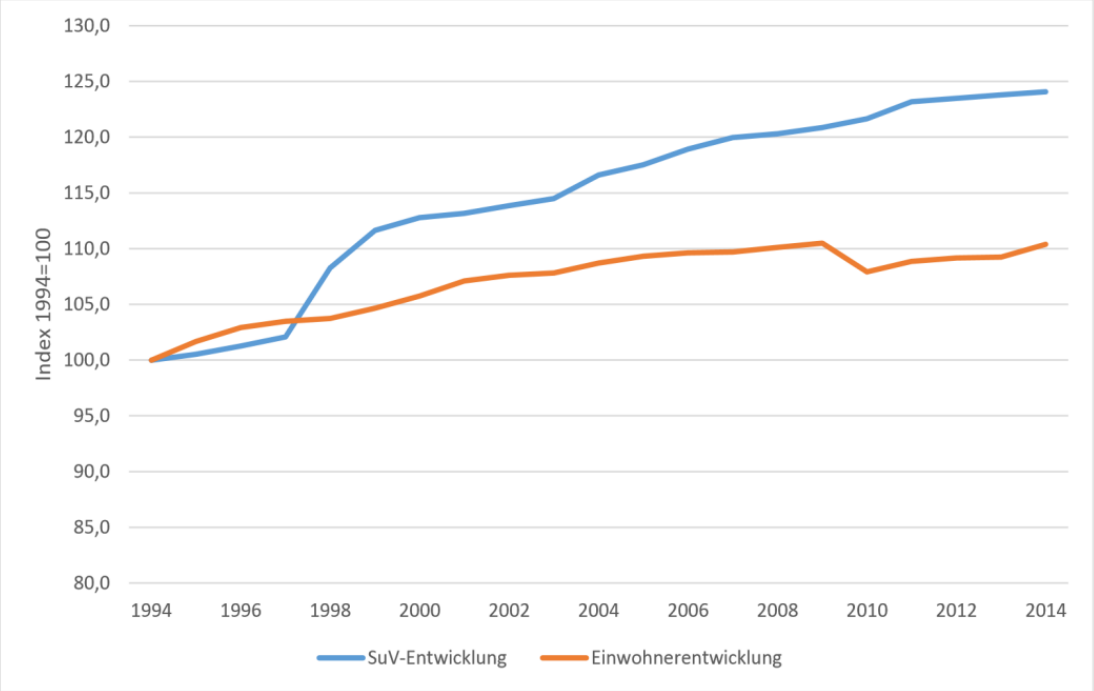
(Darstellung LAG 21 NRW 2016, Seite 49. Datengrundlage: IT.NRW-Landesdatenbank NRW)

- Ca. **10% weniger Mehrfamilienhäuser** als die typische kleine Großstadt
- Dafür im Vergleich etwa **10% mehr Einfamilienhäuser**

→ Verhältnismäßig **hoher Flächenverbrauch**

b) Entwicklung der Flächennutzung

Abbildung 31: SuV- und Bevölkerungsentwicklung 1994-2014



(Darstellung LAG 21 NRW 2016, S. 45. Datengrundlage: IT.NRW-Landesdatenbank NRW)

- Von 1994 bis 1997 liegen **Bevölkerungs- und Siedlungswachstum** relativ **nah beieinander**

- **Ab 1998** folgt eine **Entkoppelung** mit einem deutlich **stärkeren Wachstum der Siedlung**

→ **Anstieg** der **SuV-Flächen** in den letzten 20 Jahren um **ca. 24,1%** (gegenüber **10,4% Bevölkerungswachstum**)

- **Seit 2010**: **Schere** bleibt relativ **konstant**

b) Entwicklung der Flächennutzung

Orientierungswert: Richtwert für die zukünftige Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Zielsetzung NRW: **Flächenverbrauch** von **höchstens 5 ha/Tag bis 2020***

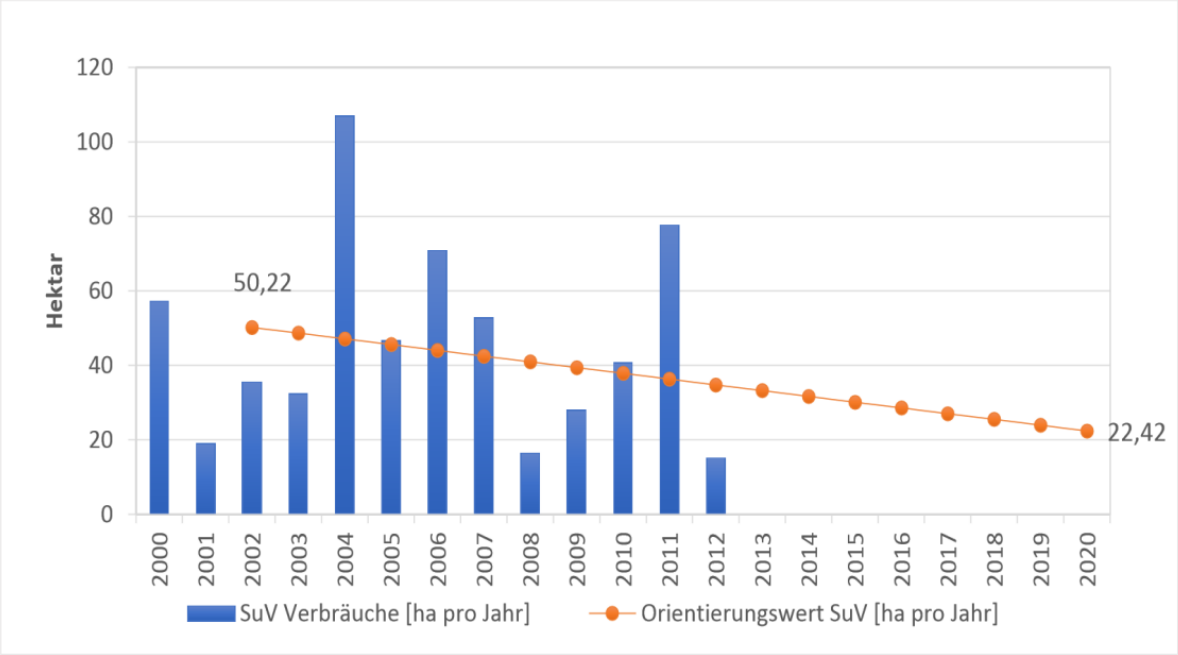
Bewertung für Paderborn auf Grundlage von 7 Korrekturfaktoren:

→**Max. Zunahme** von **22,42 ha/Jahr in 2020**

(Erhebung 2013)

*(Umweltministerium NRW)

Abbildung 35: Orientierungswerte Flächenverbrauch für Paderborn



(Darstellung LAG 21 NRW 2016, S. 46. Datengrundlage: IT.NRW-Landesdatenbank NRW)

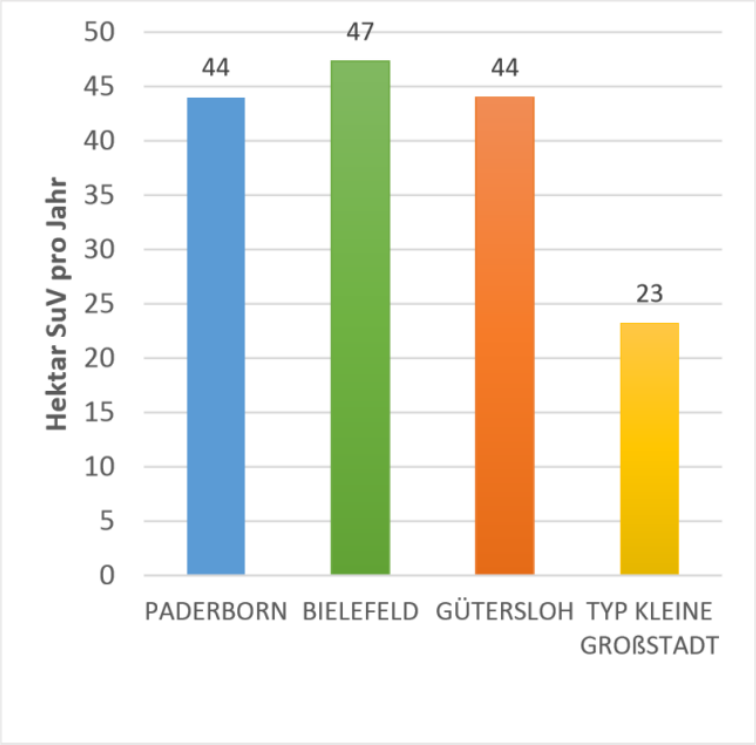
b) Entwicklung der Flächennutzung

- **Durchschnittlicher Flächenverbrauch** von 2004 bis 2014 von **44 ha/Jahr**

→**Halbierung des Flächenverbrauchs bis 2020 erforderlich!**

Welche Instrumente können dafür eingesetzt werden?

Abbildung 28: Durchschnittlicher Flächenverbrauch



(Darstellung LAG 21 NRW 2016, S. 43. Datengrundlage: IT.NRW-Landesdatenbank NRW)

c) Analyse der bestehenden Potenziale

1. Qualitative Auswertung bestehender Baublöcke

2. Identifikation von Baulücken

3. Reserveflächen

1. Qualitative Auswertung bestehender Baublöcke

Baublock: Ein Teil eines überwiegend bebauten Baugebietes, der in der Regel allseits von topografischen Linien, insbesondere von Straßen oder Wegen, umschlossen ist.

(Geoinformatik Service, 2001)

(Darstellung LAG 21 NRW 2016, Bing Maps, S.70)

- Systematische Bearbeitung der Deutschen Grundkarte mit einem GIS-System
- Analyse sämtlicher Baublöcke und Identifikation von Potentialen

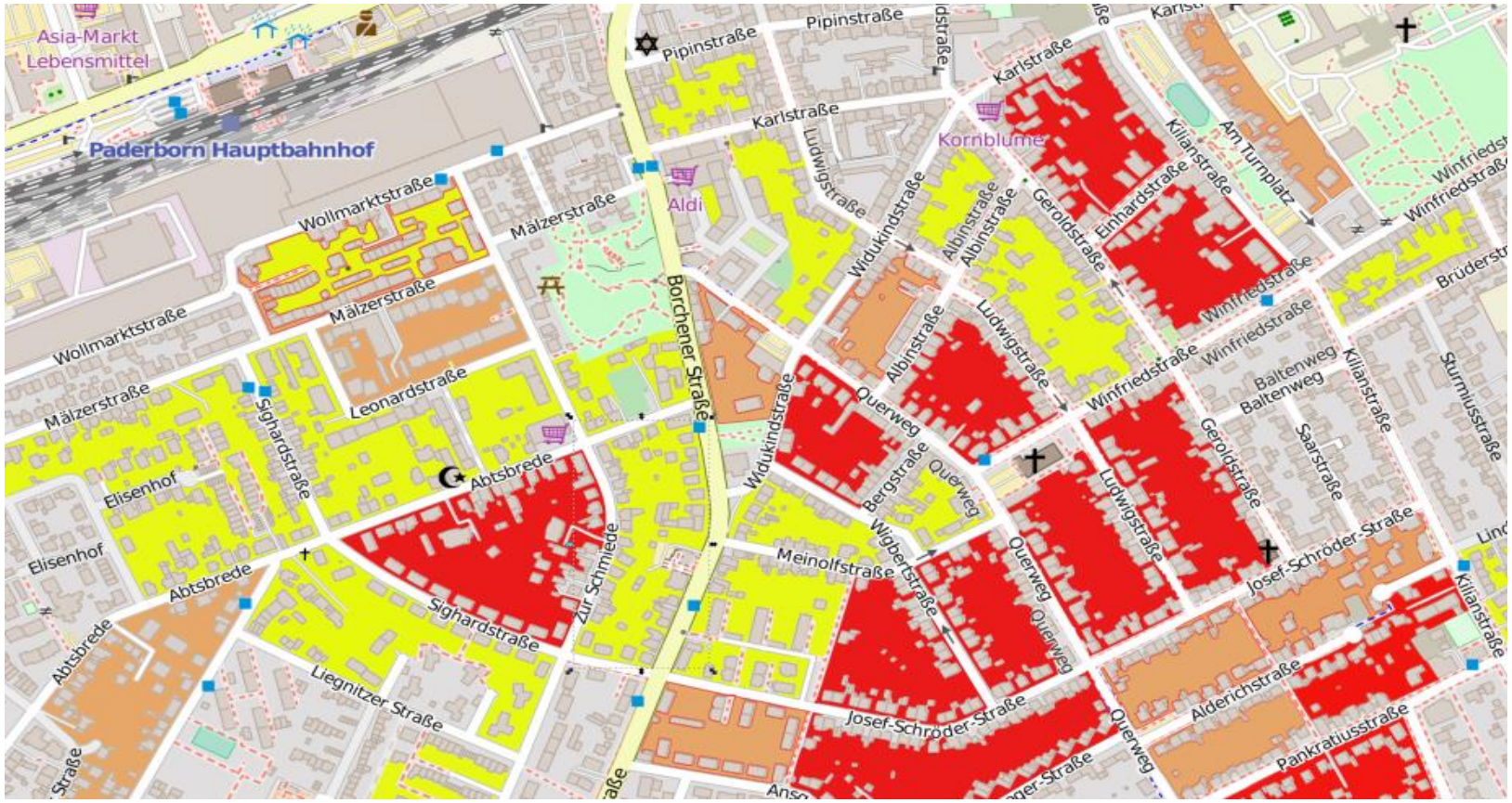
1. Qualitative Auswertung bestehender Baublöcke

→ Klassifizierung der Baublöcke nach unterschiedlichen Potenzialen:

Hohes Potenzial		Baublock mit freien zusammenhängenden Flächen, die Potenzial für die Nachverdichtung von mehr als 3 Wohneinheiten bieten.
Mittleres Potenzial		Baublock mit freien zusammenhängenden Flächen, die Potenzial für die Nachverdichtung von 2 bis 3 Wohneinheiten bieten.
Geringes Potenzial		Baublock mit vereinzelten Baulücken, die in der Fläche Potenzial für Nachverdichtung bieten.

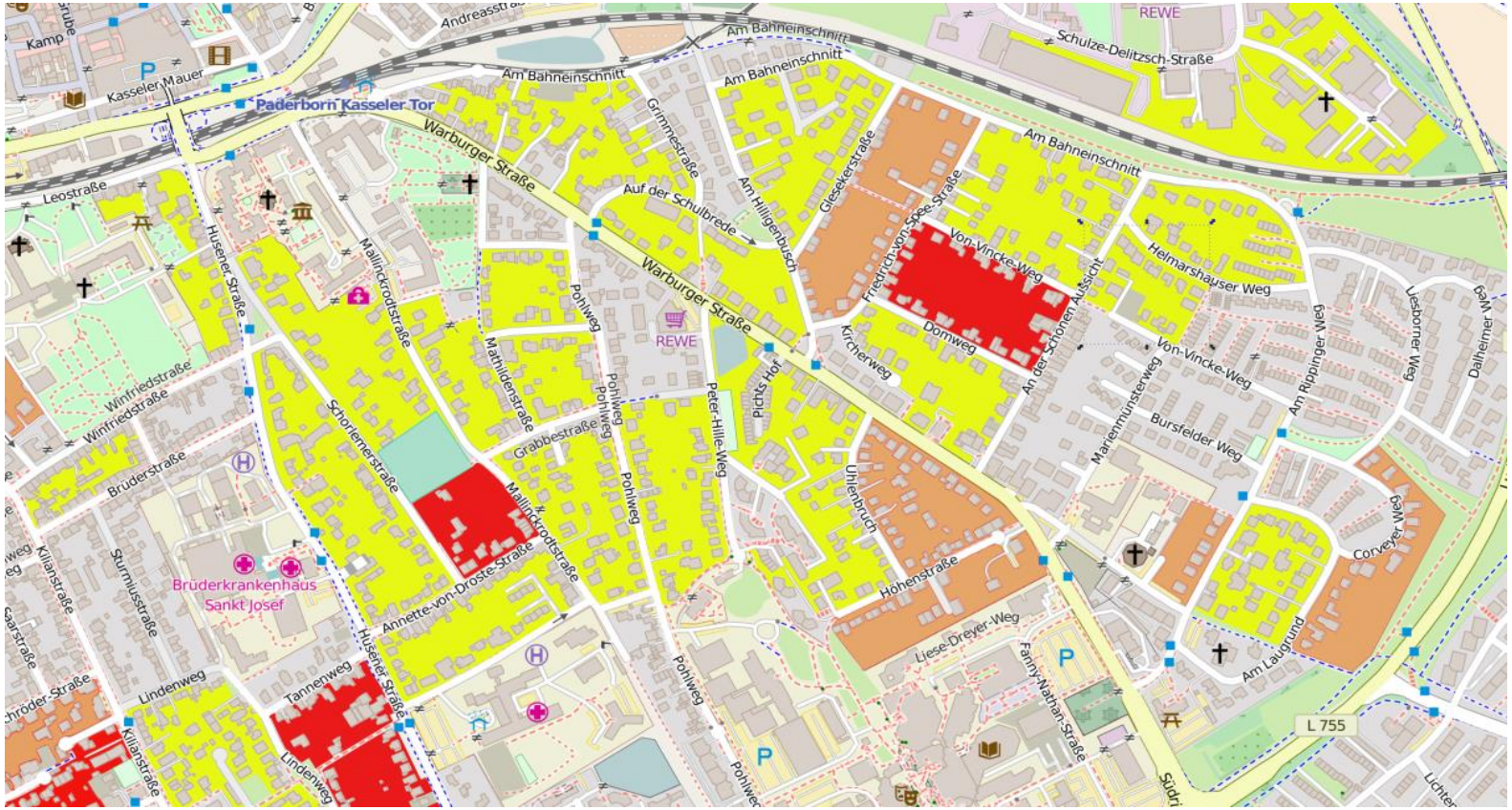
(Eigene Darstellung 2017. Datengrundlage: LAG 21 NRW & ILS 2016, S.68)

Beispiel 1: Paderborner Südstadt



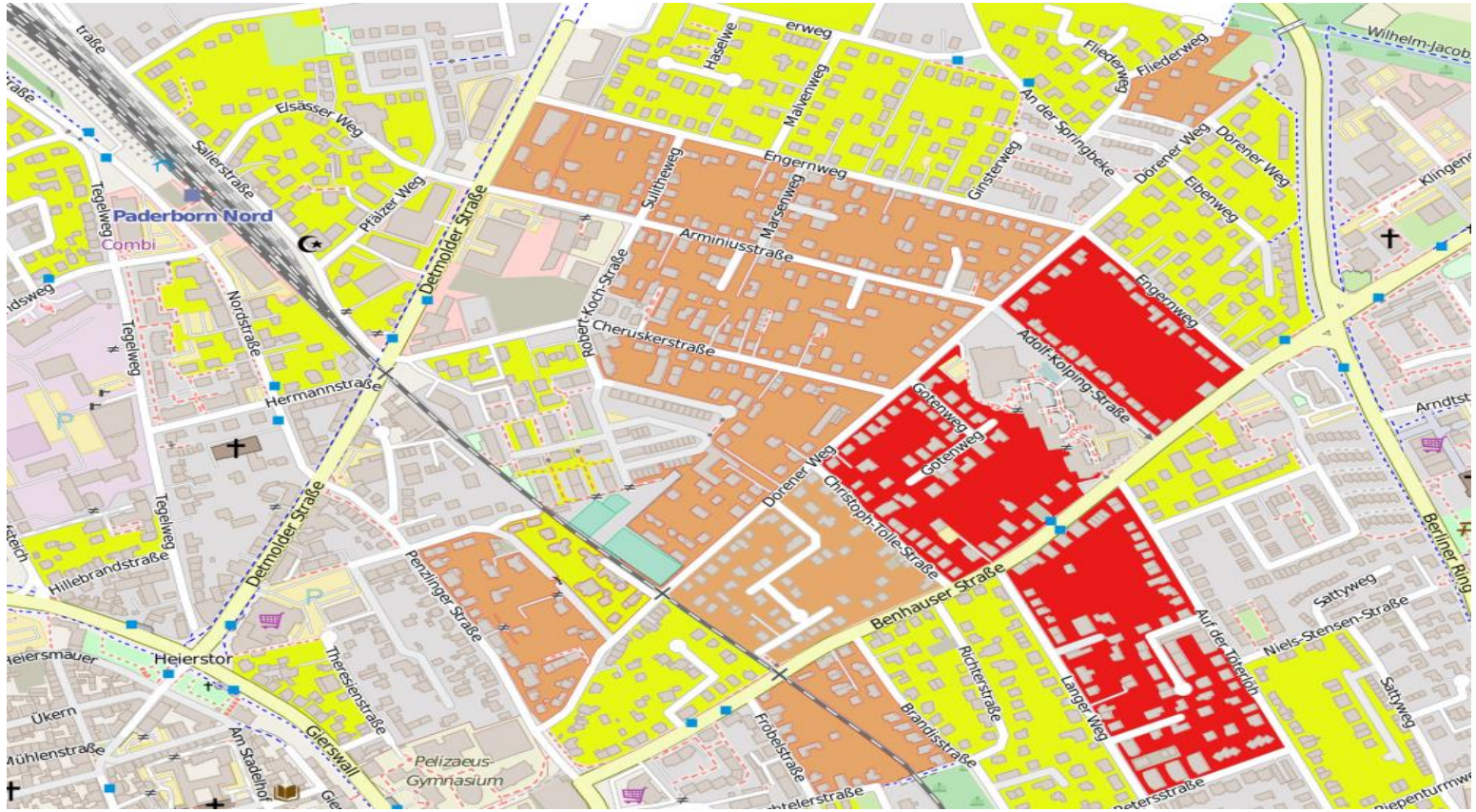
(Eigene Darstellung 2017. Datengrundlage: LAG 21 NRW & ILS 2016; OpenStreetMap 2017)

Beispiel 2: Warburger Straße



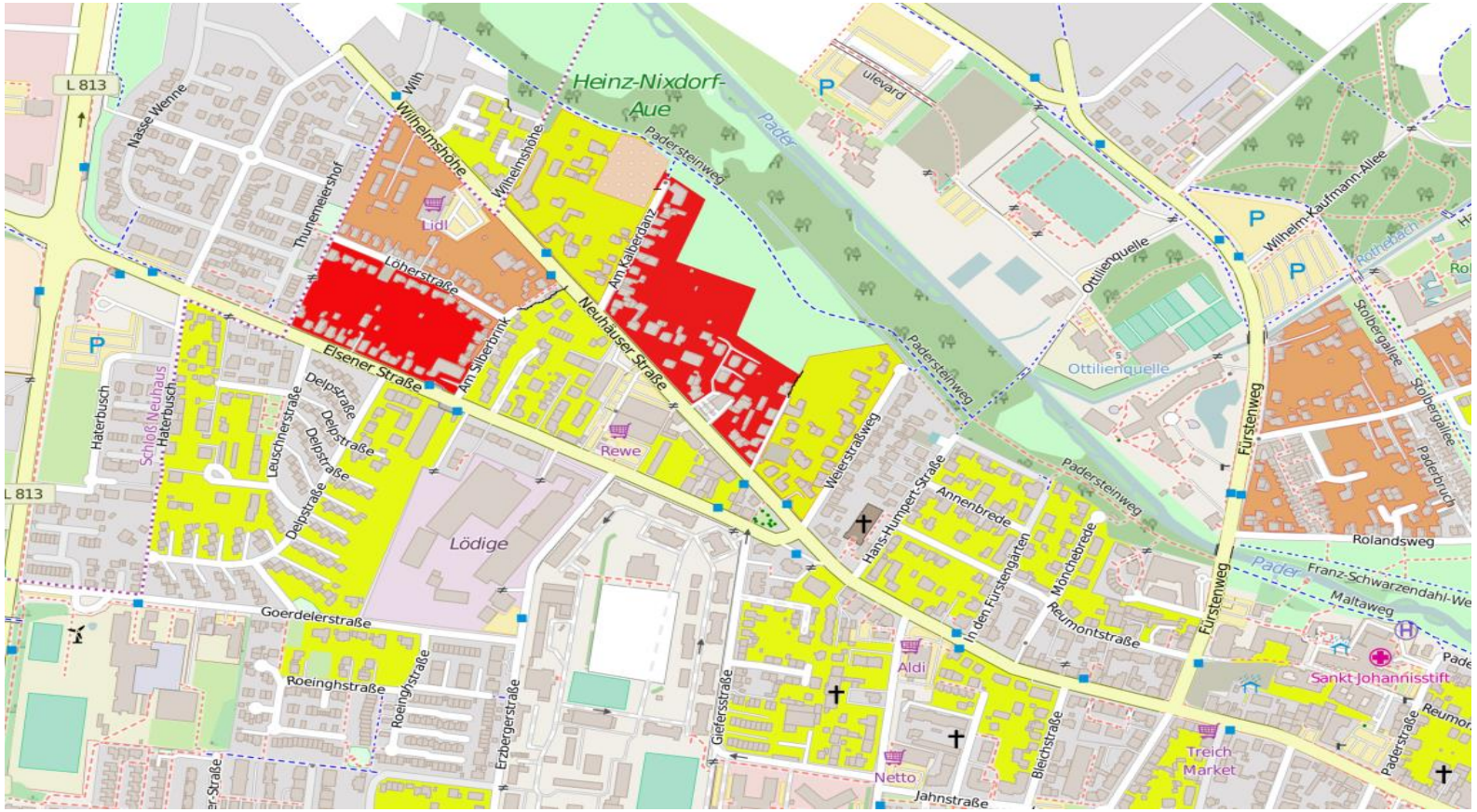
(Eigene Darstellung 2017. Datengrundlage: LAG 21 NRW & ILS 2016; OpenStreetMap 2017)

Beispiel 3: Benhauser Straße



(Eigene Darstellung 2017. Datengrundlage: LAG 21 NRW & ILS 2016; OpenStreetMap 2017)

Beispiel 4: Elsener Straße



(Eigene Darstellung 2017. Datengrundlage: LAG 21 NRW & ILS 2016; OpenStreetMap 2017)

1. Qualitative Auswertung bestehender Baublöcke: Zusammenfassung

Stadtbezirk	Geringes Potenzial	Mittleres Potenzial	Hohes Potenzial	Summe
Benhausen	**17** (37,0%)	**5** (10,9%)	**1** (2,2%)	**23** (50,1%)
Dahl	**19** (31,7%)	**4** (6,7%)	**1** (1,7%)	**24** (40,1%)
Elsen	**95** (44,8%)	**33** (15,6%)	**10** (4,7%)	**138** (65,1%)
Marienloh	**20** (37,7%)	**4** (7,6%)	**2** (3,8%)	**26** (49,1%)
Neuenbeken	**29** (44,6%)	**4** (6,1%)	**3** (4,6%)	**36** (55,3%)
Paderborn Kernstadt	**214** (25,8%)	**63** (7,6%)	**26** (3,1%)	**303** (36,5 %)
Sande	**25** (29,8%)	**9** (10,7%)	**2** (2,4%)	**36** (42,9%)
Schloß Neuhaus	**115** (31,8%)	**30** (8,3%)	**12** (3,3%)	**157** (43,4%)
Wewer	**51** (40,5%)	**13** (10,3%)	**1** (0,8%)	**65** (51,6%)
Summe	**585** (31,8%)	**165** (9,0%)	**58** (3,2%)	**808** (44,0%)

(Eigene Darstellung 2017. Datengrundlage: LAG 21 NRW & ILS 2016, S.69)

1. Qualitative Auswertung bestehender Baublöcke: Zusammenfassung

- Insgesamt bieten etwa **45 % aller Baublöcke mindestens** ein **geringes Potenzial** zur Nachverdichtung
- **Absolut** gesehen in der Kernstadt am meisten Potenzial vorhanden
- **Prozentual** liegt Elsen mit circa 65,1% vorne

→Planungsgrundlage für ein **integriertes Binnenentwicklungskonzept**

→**Aber:** Berücksichtigung der individuellen Struktur der Baublöcke und der Interessenlage der Eigentümer!

2. Identifikation von Baulücken

Baulücke: Unbebaute Grundstücke zwischen zwei bebauten Grundstücken, geringfügig bebaute und übergroße Grundstücke sowie fehlgenutzte Flächen.

(LAG 21 NRW & ILS 2016)

- Vorteil: Äußere Erschließung und Infrastruktur in ausreichendem oder nur geringfügig zu ergänzendem Umfang vorhanden

→Bieten einfache und zeitlich schnell zu realisierende bauliche Verdichtung

- Einteilung der Baulücken in drei Größenkategorien:

kleiner 1000 qm	
1000 - 2000 qm	
größer 2000 qm	

(Eigene Darstellung 2017. Datengrundlage: LAG 21 NRW & ILS 2016, S.84)

2. Identifikation von Baulücken

Paderborn
Kernstadt

Wewer

Schloß Neuhaus

(Darstellung LAG 21 NRW 2016)

Baulücke: Fläche Florianstraße

- Zurzeit: Nutzung als gebührenpflichtiger Parkplatz (290 Plätze)

- Auf der ca. 1,35 ha großen Flächen könnten jedoch…

… 27 Grundstücke a 500 m² oder

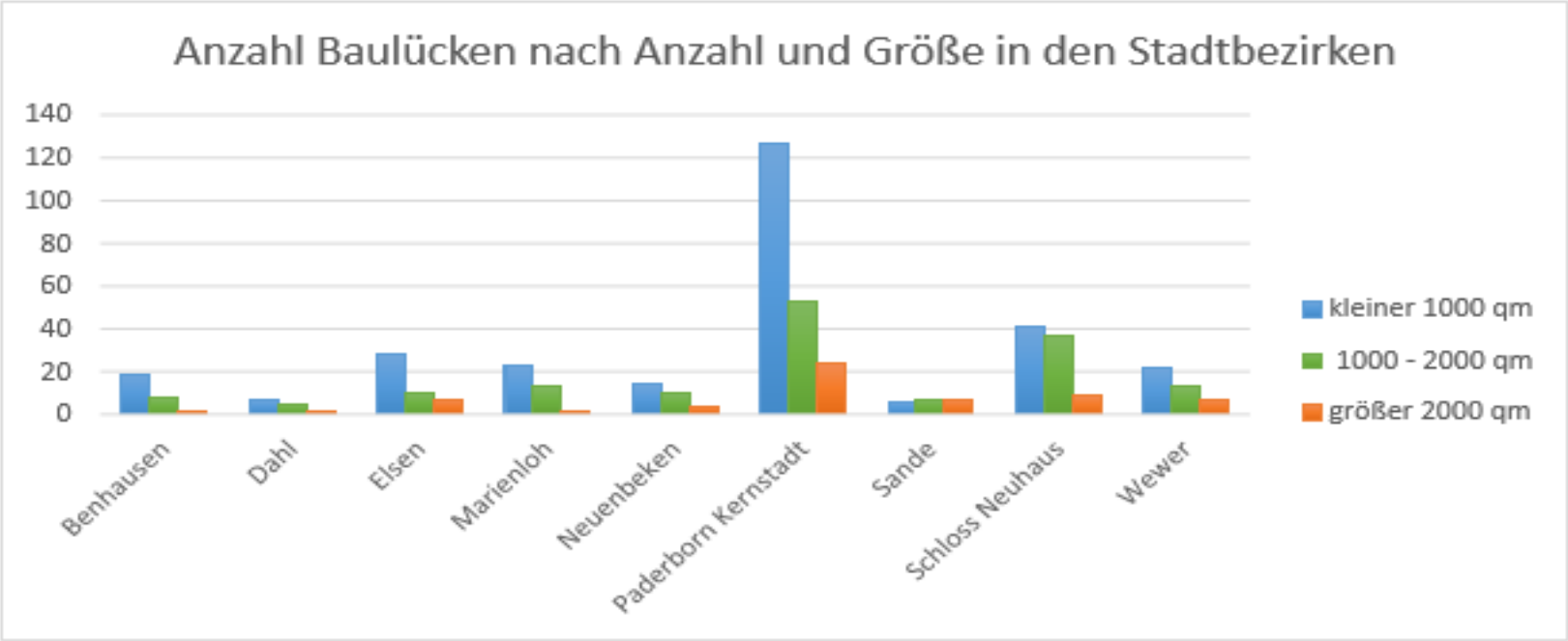
… mindestens 40 WE entstehen*

… Einnahmen durch Gewerbesteuer in erheblicher Höhe generiert werden

→ Erhebliche Mindernutzung vorhandener Flächenpotentiale!

2. Identifikation von Baulücken

Abbildung 63: Anzahl der Baulücken nach Anzahl und Größe



(Darstellung LAG 21 NRW 2016, S.85)

→ **Paderborner Kernstadt, Schloß Neuhaus und auch Elsen** weisen ein hohes theoretisches Potenzial zur Nachverdichtung durch Füllung von Baulücken auf!

2. Identifikation von Baulücken: Implikationen

- Erfassung durch Baulückenkataster: Wie viele sind bereits bekannt?
- Sensibilisierung und frühzeitige Interessensabfrage von großer Bedeutung

✓ Aufsuchende Eigentümerberatung

- Aktive Rolle der Verwaltung und umfassende Kommunikation mit der Gemeinde

→Mobilisierung von Baulücken und Leerstandspotenzialen als große Herausforderung für die kommunale Bauleitplanung

3. Reserveflächen

Reservefläche: Freifläche im Siedlungsinnen- und Siedlungsrandbereich

(LAG 21 NRW & ILS 2016)

- Konversionsflächen bieten ein enormes Potenzial, werden hier jedoch nicht weiter betrachtet, da bereits durch die Stadt PB untersucht

Abbildung 58: Alanbrooke Barracks

(Darstellung LAG 21 NRW 2016, Bing Maps, S.81)

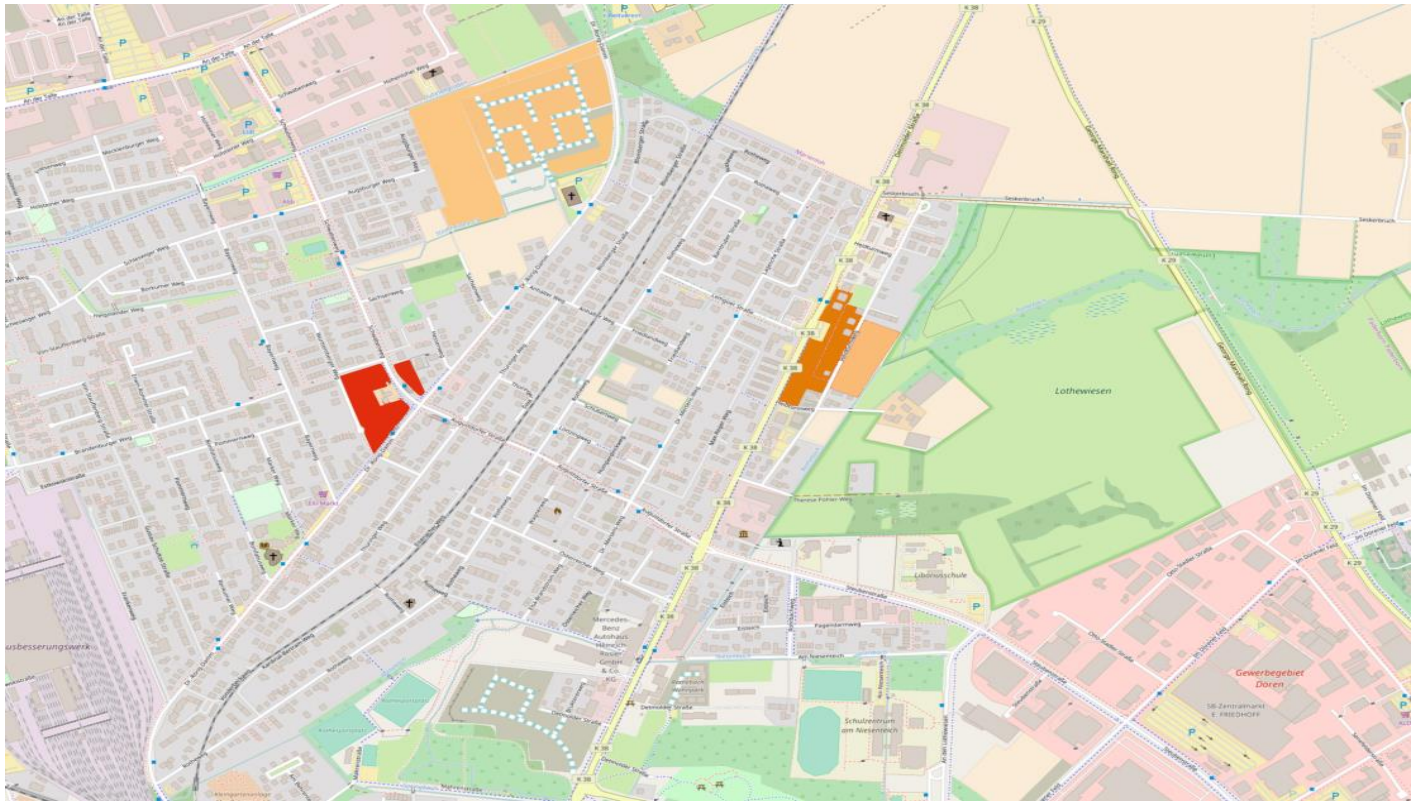
3. Reserveflächen

- Einteilung erfolgt nach Grad der vorhanden Erschließung (Kosten!)

Priorität 1		*Kleinere Freiflächen im Siedlungsinnenbereich. Die **Erschließung** ist **komplett** vorhanden.*
Priorität 2		*Größere Freiflächen im Siedlungsinnenbereich. Die **Erschließung** ist **größtenteils** vorhanden.*
Priorität 3		*Freiflächen am Siedlungsrand. Die **Erschließung** ist **nur teilweise** vorhanden.*
Priorität 4		*Große Freiflächen am Siedlungsrand, bei denen **keine Erschließung** vorhanden ist.*

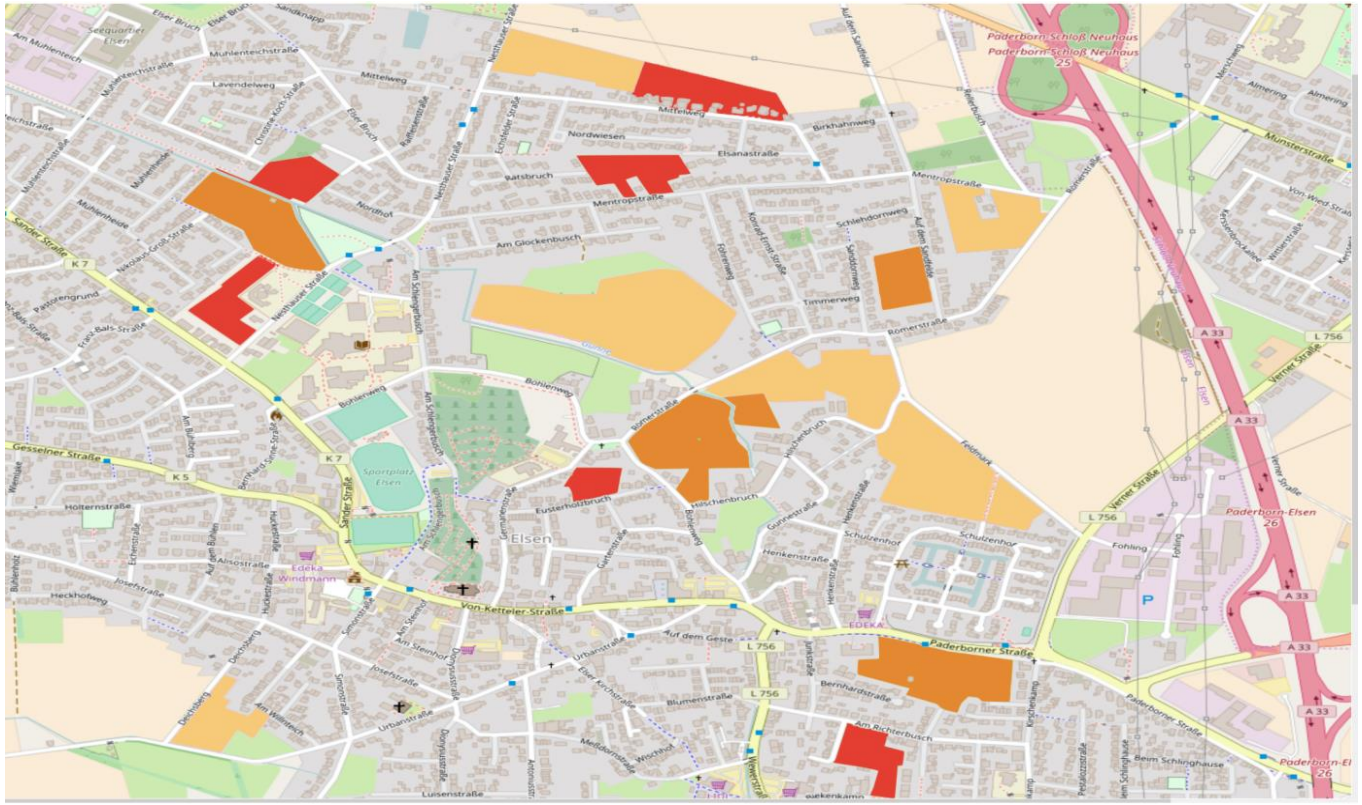
(Eigene Darstellung 2017. Datengrundlage: LAG 21 NRW & ILS 2016, S.74)

Beispiel 1: Stadtheide



(Eigene Darstellung 2017. Datengrundlage: LAG 21 NRW & ILS 2016; OpenStreetMap 2017)

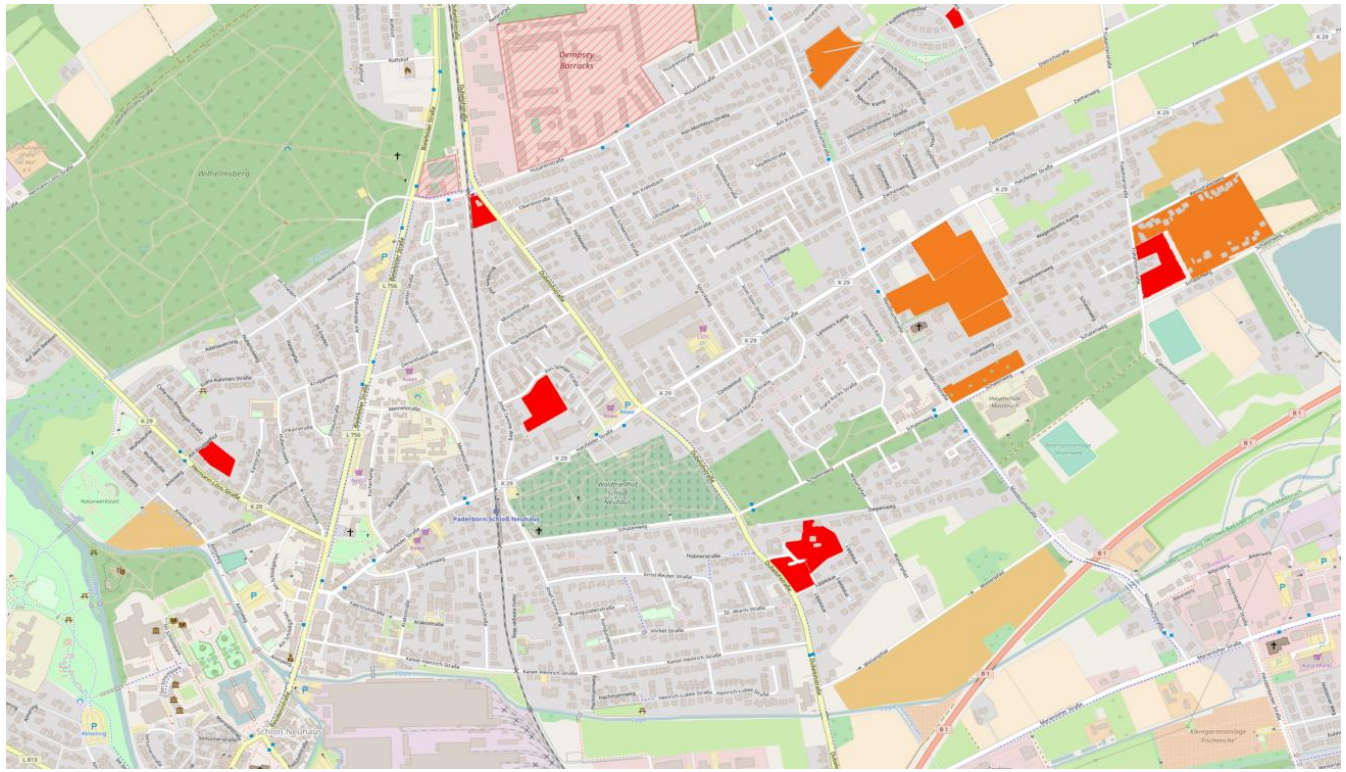
Beispiel 2: Elsen



(Eigene Darstellung 2017. Datengrundlage: LAG 21 NRW & ILS 2016; OpenStreetMap 2017)

→ Es sind ca. 59,4 ha Freiflächen in den Kategorien Priorität 1 bis 3 vorhanden, aus theoretisch denen etwa 1188 Grundstücke a 500 m² entstehen könnten!

Beispiel 3: Schloß Neuhaus



(Eigene Darstellung 2017. Datengrundlage: LAG 21 NRW & ILS 2016; OpenStreetMap 2017)

→ Es sind circa 36,4 ha Freiflächen in den Kategorien Priorität 1 bis 3 vorhanden, aus denen theoretisch etwa 728 Grundstücke a 500 m² entstehen könnten!

3. Reserveflächen: Ergebnisse gesamt

Priorität	Anzahl	Gesamtfläche (ha)	Anzahl möglicher Grundstücke a 500 m²
Priorität 1	77	34,11	682
Priorität 2	46	51,96	1.039
Priorität 3	54	126,20	2.524
Priorität 4	3	55,68	1.114
Konversionsflächen	5	276,09	5.522

(Eigene Darstellung 2017. Datengrundlage: LAG 21 NRW & ILS 2016, S.75)

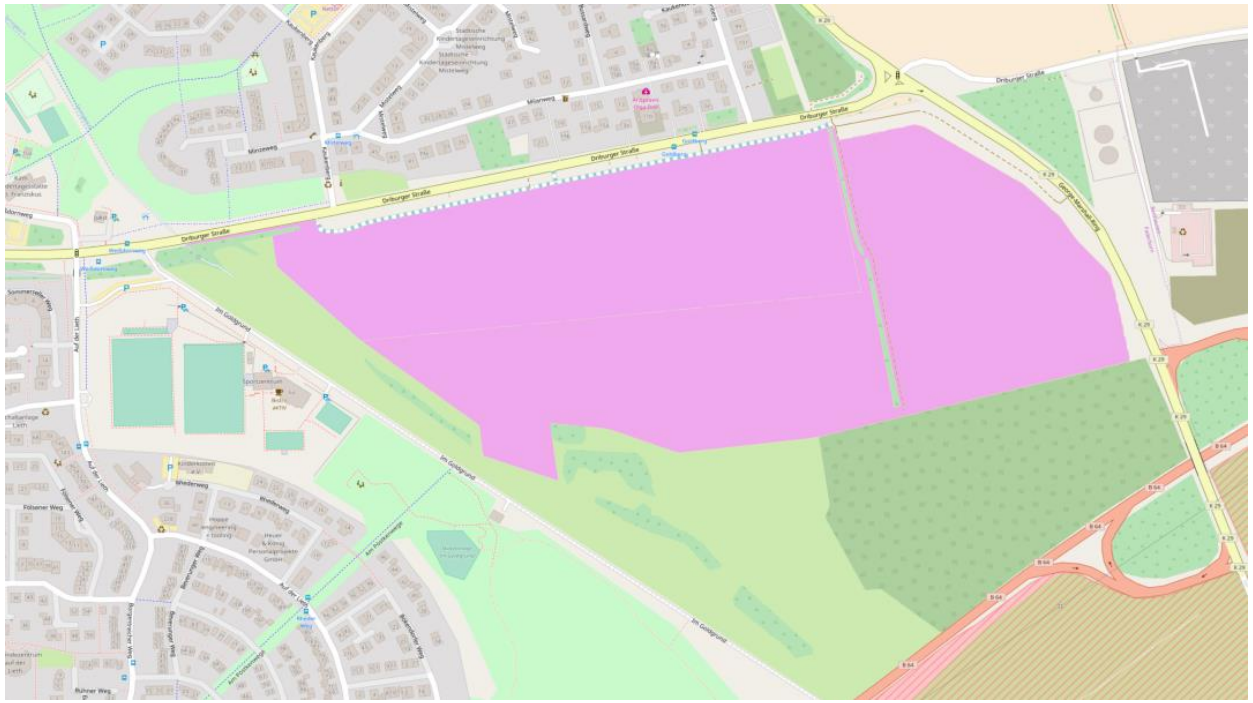
→Alleine durch Ausnutzen der Flächenpotenziale der Prioritäten 1 bis 3 könnten **theoretisch** insgesamt **4245 Grundstücke a 500 m² Fläche** in der Kernstadt Paderborn und den Stadtteilen entstehen!

3. Reserveflächen: Ergebnisse Priorität 1 (fast vollständige Erschließung)

Stadtbezirk	Fläche in ha	Anzahl	Mögliche Grundstücke a 500 m²
Benhausen	2,4	5	48
Dahl	0,9	3	17
Elsen	**8,4**	**10**	**168**
Marienloh	0,3	1	7
Neuenbeken	3,6	7	72
Paderborn Kernstadt	4,7	13	93
Sande	3,8	8	76
Schloß Neuhaus	**6,9**	**18**	**139**
Wewer	3,1	12	62
Gesamt	**34,1**	**77**	**682**

(Eigene Darstellung 2017. Datengrundlage: LAG 21 NRW & ILS 2016, S.76/77)

Interessant: Neubaugebiet „Springbach Höfe“



(Eigene Darstellung 2017. Datengrundlage: LAG 21 NRW & ILS 2016; OpenStreetMap 2017)

→Auffällig ist hier, dass es sich um eine Freifläche handelt, die als **Priorität 4** klassifiziert wird, bei der **hohe Folgekosten** für Infrastruktur aufgrund der fehlenden Erschließung entstehen.

II. Exkurs: Eigene Potenzialabschätzung Dachausbau

- Analyse von 6 ausgewählten Quartieren in der Kernstadt

- Vorgehen: Potenzialabschätzung aufbauend auf zwei Schritten

a) Erste Schätzung mithilfe von Google Earth

b) Vorortbegehung zur Überprüfung der in a) generierten Ergebnisse

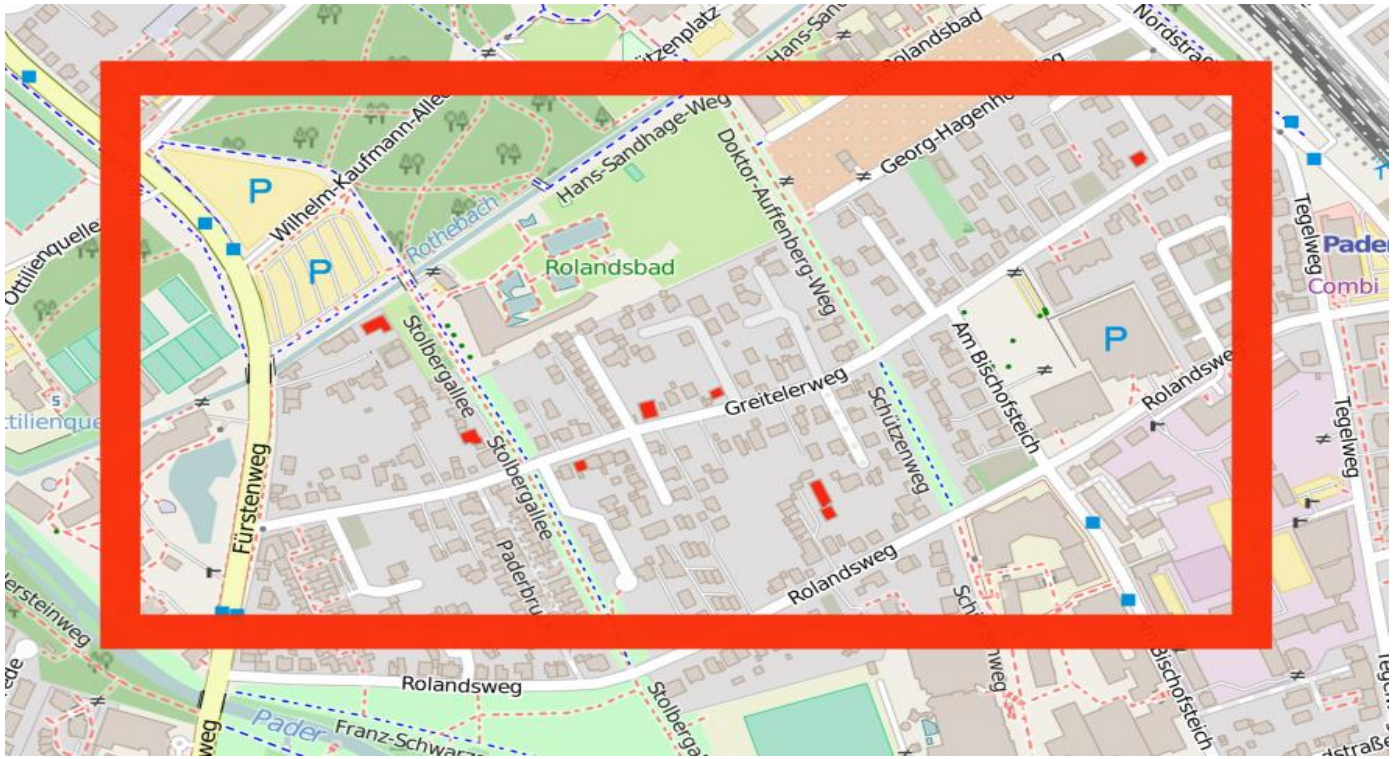
Beispielbilder Vorortbegehung

Beispiel 1: Wollmarktstraße, Mälzerstraße, Sighardstraße, Abtsbrede, Zur Schmiede

(Eigene Darstellung 2017. Datengrundlage: LAG 21 NRW & ILS 2016; OpenStreetMap 2017)

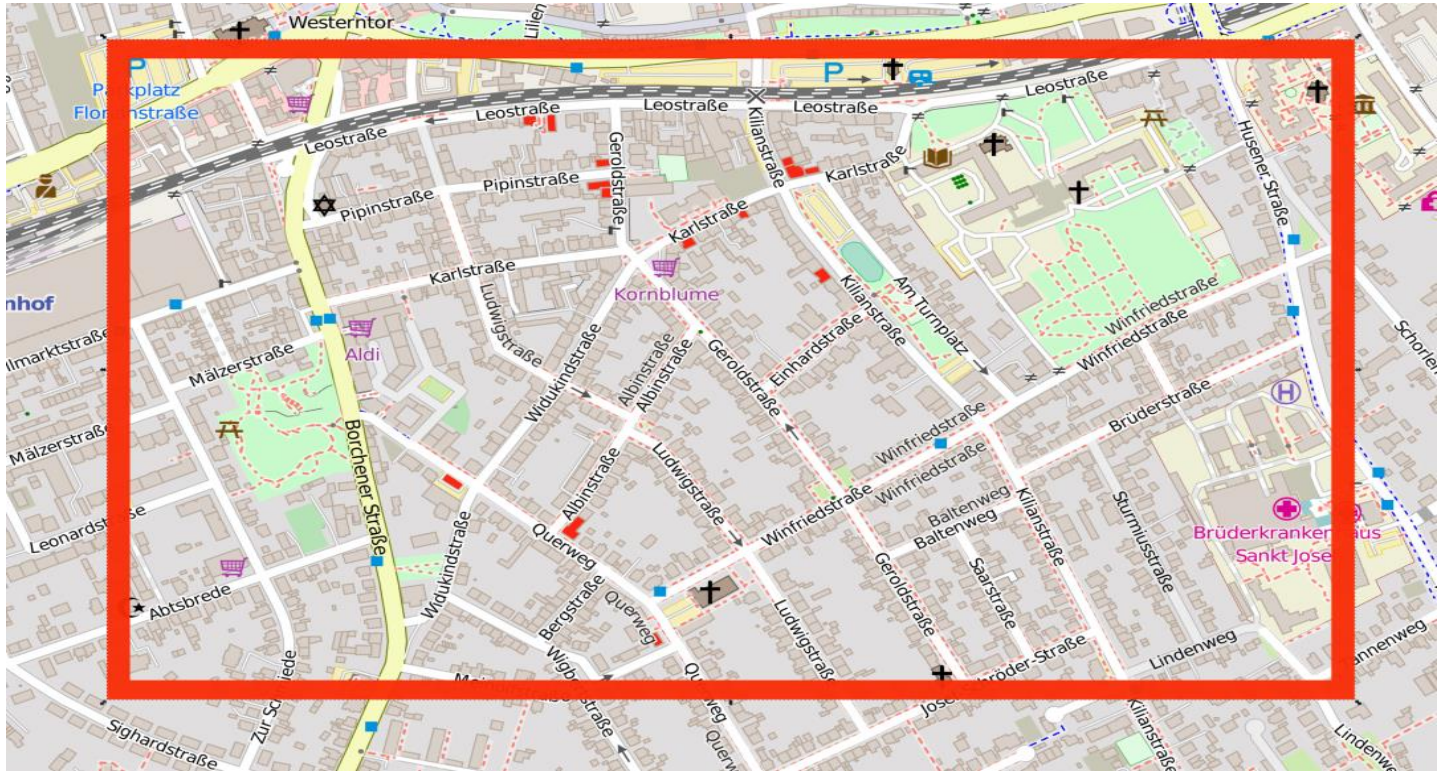
Ergebnis: Im vorliegenden Quartier wurden insgesamt 11 MFH sowie 2 EFH mit Potenzial zum Dachausbau gefunden

Beispiel 2: Fürstenweg, Rolandsweg, Am Bischofsteich, Greitelerweg, Stolbergallee, Hans-Sandhage-Weg



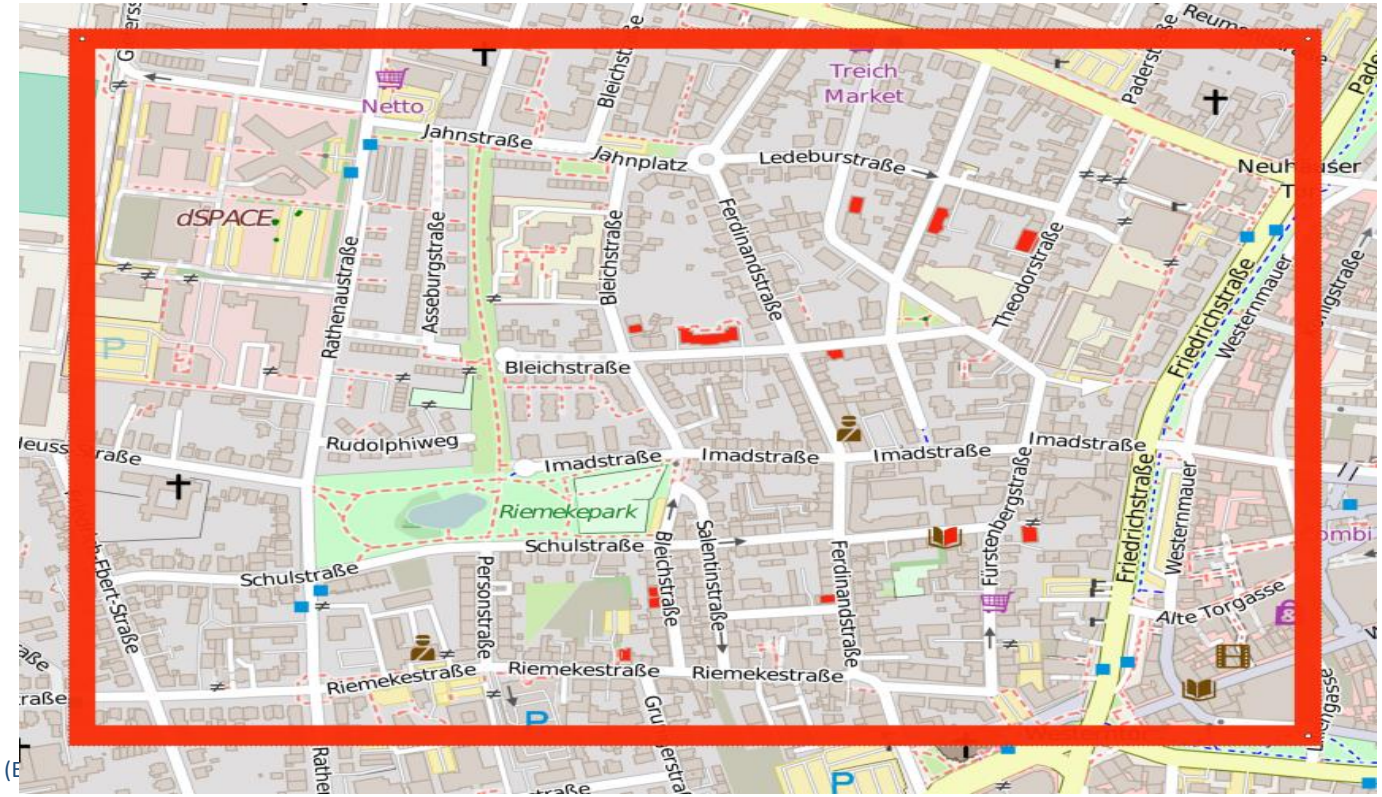
Ergebnis: Im vorliegenden Quartier wurden insgesamt 1 MFH sowie 7 EFH mit Potenzial zum Dachausbau gefunden

Beispiel 3: Leostraße, Karlstraße, Kilianstraße, Winfriedstraße, Querweg, Borchener Straße



Ergebnis: Im vorliegenden Quartier wurden insgesamt 12 MFH sowie 1 EFH mit Potenzial zum Dachausbau gefunden

Beispiel 4: Ledeburstraße, Theodorstraße, Fürstenbergstraße, Riemekestraße, Rathenaustraße



Ergebnis: Im vorliegenden Quartier wurden insgesamt 12 MFH mit Potenzial zum Dachausbau gefunden

Zusammenfassung Potenzialabschätzung

Bezeichnung	Straßenbegrenzung	Dachflächen EFH	Dachflächen MFH	Dachflächen gesamt
Quartier 1	Wollmarktstraße, Mälzerstraße, Sighardstraße, Abtsbrede, Zur Schmiede	2	11	13
Quartier 2	Fürstenweg, Rolandsweg, Am Bischofsteich, Greitelerweg, Stolbergallee, Hans-Sandhage-Weg	7	1	8
Quartier 3	Leostraße, Karlstraße, Kilianstraße, Winfriedstraße, Querweg, Borchener Straße	1	12	13
Quartier 4	Ledeburstraße, Theoderstraße, Fürstenbergstraße, Riemekestraße, Rathenaustraße	0	12	12
Quartier 5	Am Bahneinschnitt, An der Schönen Aussicht, Warburger Straße	3	0	3
Quartier 6	Dr. Everken-Weg, Husener Straße, Mallinckrodtstraße	5	0	5

(Eigene Darstellung 2017)

→ Insgesamt konnten in den analysierten Gebieten 54 Dachflächen, davon 18 EFH und 36 MFH, mit dem theoretischen Potenzial für einen Dachausbau identifiziert werden!

Weitere Möglichkeit: Dachaufstockung

- Es besteht grundsätzlich viel theoretisches Potenzial

- In der Praxis treten jedoch einige Hindernisse auf:

→Auswirkungen auf die Statik des Fundaments müssen beachtet werden
→Akzeptanz der Nachbarschaft fraglich (veränderte Licht- und Luftverhältnisse)
→Änderungen im Bebauungsplan nötig

III. Umfrage Architekten und Beteiligte am Wohnungsbau

- Teilnehmer:

→12 Architekten aus dem Raum Paderborn

→großer Immobilieninvestor

Ziel: Ermittlung von Ideen und Ansätzen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und Identifikation von bestehenden Hemmnissen

Was wurde gefragt?

1. Wo gibt es aus Ihrer Sicht noch **Potenzial für Flächenverdichtungen** in der Stadt PB (außer den Konversionsflächen nach Abzug der britischen Armee)?

2. **Muss sich im Bereich Bauverwaltung und Bauplanung etwas ändern** in PB, damit mehr Wohnraum in der Stadt gebaut werden kann?

3. Gibt es ein **Potenzial für Dachgeschossausbau** in Paderborn und was sind gegebenenfalls die Hindernisse, die den Ausbau verhindern?

4. Gibt es einen **Bedarf für einen weitergehenden Service** als ihn heute Hausverwaltungen bieten, um Vermieter vom Aufwand und Ärger mit Mietern zu entlasten? Z.B. eine Servicestelle mit städtischem Mandat, die Aufgaben zwischen Mieter und Vermieter übernimmt, mit dem Ziel leerstehenden Wohnraum zur Vermietung zu bringen?

Frage 1: Potenzial für Flächenverdichtungen in der Stadt PB

Divergierende Ansichten!

- Potenzial durch Bau von höhergeschossigen Gebäuden
- Zahlreiche freie Flächen in den Stadtteilen Elsen und Wewer
- Potenzial durch innerstädtische Verdichtung
- Abriss und Neuaufbau von Grundstücken (Bsp.: Marienplatz)

+

- Es werden genug Flächen durch die Stadt ausgewiesen
- Nach Abzug der Armee steht mehr als genug Fläche zur Verfügung
- Teilweise eher schon zu viel Verdichtung

–

Zitate

„Hinfällige Gebäude im innerstädtischen Kern sollten neu errichtet und mehr in die Höhe gebaut werden.“

„In der Kernstadt gibt es relativ wenig Potenzial, aber in den Stadtteilen lässt sich einiges machen.“

„Flächenverdichtung in PB ohne Sinn und Verstand.“

„Die Leute im Erdgeschoss sehen teilweise die Sonne nicht mehr.“

„Grundsätzlich bin ich der Meinung, dass momentan ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden.“

Frage 2: Änderungsbedarf Bauverwaltung und Bauplanung

- Veraltete/fehlende Bebauungspläne verhindern Ausnutzung der Potenziale
- Unterbesetzung im Bauamt und zu wenig Ergebnisorientierung
- Probleme in Bezug auf Genehmigungsverfahren
- Zu wenig Flexibilität und Bereitschaft zu Kompromissen
- Fehlende Kommunikation und Transparenz
- Hindernisse durch Stellplatzverordnung

Aber: Viele Hindernisse auf Landesebene, bei denen die Stadt selbst nichts ausrichten kann

Zitate

„Die Stadt sollte mutiger als Vorreiter vorangehen, auch wenn Ärger mit Eigentümern und eventuelle Klagen drohen!“

„Die Stellplatzverordnung ist Schwachsinn!“

„Die Bearbeitung der Bauanträge dauert extrem lange. Wir mussten schon mal 8 Monate darauf warten.“

„Die Stadt ist grundsätzlich offen und willig für Veränderungen, das Problem liegt jedoch eher in der Politik.“

Frage 3: Potenzial für Dachausbau und bestehende Hindernisse

Theoretisches Potenzial für Dachausbau/ Dachaufstockungen vorhanden, praktische Umsetzbarkeit jedoch schwierig:

- Brandschutz, Stellplatzpflicht, Schallschutz, Auflagen der Energiesparverordnung
- Fehlende Informationen und Beratung für Eigentümer

Aufgrund von beschränkten finanziellen Ressourcen, einem hohen planerischen Aufwand sowie Wirtschaftlichkeitsbestrebungen kann nur ein Bruchteil der Potenziale realisiert werden!

Zitate

„Wenn ich auf einem der Dächer des Marienplatzes stehe, dann sehe ich extrem viel Potenzial für den Dachausbau entlang der Westernstraße“

„Hoher Aufwand, niedrige Mieten.“

„Der Markt hat den Ausbau nahezu überall vorangetrieben, wo auch nur ein kleiner Wille war.“

„Es gibt eindeutig Potenzial, es fehlt jedoch an konkreter Beratung für die Eigentümer“

Frage 4: Bedarf für eine weitergehende städtische Servicestelle

Idee: zusätzlicher Service mit städtischer Beteiligung/ Schirmherrschaft

→Beratung und Hilfestellung zur Schaffung von separatem Wohnraum (Einliegerwohnung)

→Hilfestellung bei der Identifizierung von Mietnomaden

Hintergrund: Nicht genutztes Potenzial durch Leerstand von Wohnungen, zu große Wohnungen und Brachliegen von Grundstücken

Gedanken eines Grundstücksbesitzers

Sollte ich lieber warten und das Grundstück später für mehr Geld verkaufen?

Ich habe genug Fläche vorhanden, aber wer unterstützt mich bei der Trennung meines Wohnraums?

Möchte ich mir wirklich den potenziellen Ärger mit Mietern zumuten?

Frage 4: Bedarf für eine weitergehende städtische Servicestelle

Meinung A:

- Hausverwaltung macht ihre Sachen grundsätzlich gut. Zweifel daran, wie groß der Markt für einen derartigen Service wäre: Wie viele potenzielle Vermieter lassen ihren Wohnraum wirklich aufgrund von möglichem Ärger mit Mietern leer stehen?
- Funktionierende Wohneinheiten haben etwas mit Persönlichkeit zu tun. Anstelle einer Servicestelle sollte eher auf das persönliche Engagement von Eigentümer und Makler gesetzt werden.
- Der Bedarf für Fachleute besteht zusätzlich. Diese lassen sich aber schwer mobilisieren, da sie schon in den Architekturbüros oder anderen Einrichtungen tätig sind.

Frage 4: Bedarf für eine weitergehende städtische Servicestelle

Meinung B:

- Eine kommunale Hilfestellung könnte insgesamt eine vielversprechende Idee darstellen, die einen großen Markt vorfinden könnte. Besonders die Funktion als Berater über die Möglichkeiten zur Separation von Wohnraum wird als äußerst positiv bewertet.
- Eine solche Servicestelle mit städtischem Mandat könnte sich darum kümmern, dass Eigentümer von zu großen Grundstücken altersgerechte Alternativwohnungen finden und das Grundstück freigegeben wird.

Und eine weitere interessante Aussage eines Bauunternehmers…

„Aktuell stehen in Paderborn 2500 Wohnungen leer beziehungsweise könnten innerhalb des Baukörpers kurzfristig ausgebaut werden. Dies ist der städtischen Bauverwaltung bekannt.“

4. Resümee und Lösungsansätze

Aktive Rolle der Stadt Paderborn

(Innenentwicklungs-manager, Überprüfung Bebauungspläne, mehr Kapazität Bauamt)

Paderborner Bündnis für mehr bezahlbares Wohnen

Erschließung neuer Wohngebiete: Beachtung Folgekosten!

Instrumente für das flächen- und ressourcen-sparende Bauen

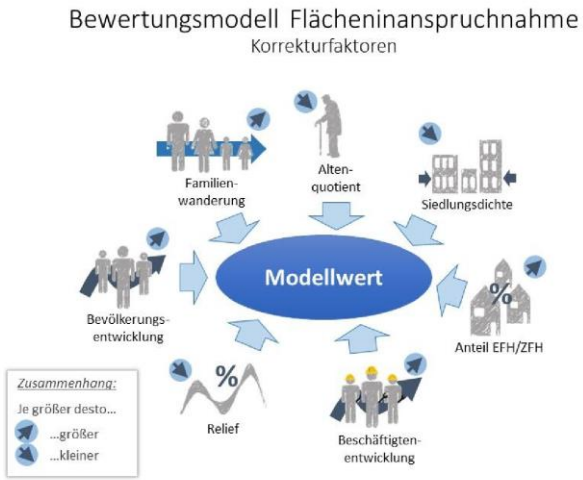
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Flächenverbrauch 5 ha/Tag- Ziel NRW

- 2020: 1825 ha SuV dürften in NRW pro Jahr neu ausgewiesen werden
- Für jede der 396 Gemeinden: 4,6 ha/Jahr
- Wert wird durch Anwendung der gemeindespezifischen Korrekturfaktoren angepasst

→ Individuelle Spannweite von 0 ha zusätzlicher SuV bis zu 40 ha/Jahr

Abbildung 33: Korrekturfaktoren Bewertungsmodell Flächeninanspruchnahme



Quelle: Handbuch Meilenstein

Baulücke Florianstraße - Anfrage

Korrespondenz

Von: Björn Engel
Betreff: **Veräußerung des Grundstücks Florianstraße (momentan als Parkplatz genutzt) [#23714]**
Datum: 27. Juni 2017 15:51
An: Kommunalverwaltung Paderborn
Status: Warte auf Antwort

Antrag nach dem Informationsfreiheitsgesetz NRW, UIG NRW, VIG

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte senden Sie mir Folgendes zu:

alle Unterlagen (oder Links/Hinweise auf entsprechende Veröffentlichungen) zu Planungen und Beschlüssen der Veräußerung des städtischen Grundstücks in der Florianstraße, welches gegenwärtig als Parkplatz genutzt wird

[… Zeige kompletten Anfragetext]
Mit freundlichen Grüßen
Björn Engel

1 Monat, 3 Wochen her: Björn Engel hat eine Nachricht an Kommunalverwaltung Paderborn gesendet.

Von: Kommunalverwaltung Paderborn
Betreff: **WG: Veräußerung des Grundstücks Florianstraße (momentan als Parkplatz genutzt) [#23714]**
Datum: 28. Juli 2017 17:28
Status: Anfrage abgeschlossen

Sehr geehrter Herr Engel,

zu Ihrer Anfrage folgende Stellungnahme:

Die Stadt Paderborn hat das Areal an der Florianstr./Bahnhofstr. vor einigen Jahren erworben. Aktuell wird es als gebührenpflichtiger Parkplatz genutzt. In den vergangen Jahren gab es Überlegungen das Grundstück für den Neubau der Stadtverwaltung zu nutzen. Diese Absicht ist zwischenzeitlich aufgegeben worden. Entscheidungsreife Nutzungsvorstellungen liegen aktuell noch nicht vor.

Beschlüsse der politischen Gremien hinsichtlich einer weiteren Verwendung/Veräußerung des Geländes existieren aktuell nicht.

Die erbetene Informationsgewährung erfolgt gem. § 11 IFG NRW i.V. mit Ziffer 1.1 des Gebührentarifs der VerwGebO IFG NRW gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

Innerstädtischer Leerstand

Beobachtung: Es entstehen überwiegend Neubaugebiete am Stadtrand, während (vor allem im ländlichen Raum) innerstädtische Potenziale ungenutzt bleiben und Leerstand vorherrscht.

→ Worauf ist diese Problematik zurückzuführen?

→ Mit welchen Instrumenten kann gegengesteuert werden?

Hintergründe

Demografischer Wandel

- Bevölkerungsrückgang (ländliche Gegend)
- Anteil der Älteren steigt signifikant
- Immer mehr Single-Haushalte

Rahmen-bedingungen

- Baurechtliche Vorgaben (B-Pläne, Brandschutz, Stellplatzpflicht)
- Fehlende Informationen Eigentümer; Weigerung
- Kein zentrales Innenentwicklungs-management

Lebensstil

- Traum vom Eigenheim im Grünen
- Wohnen als Konsumgut
- Rückzug in die Individualität
- Zunehmende Mobilisierung

Kosten

- Staatliche Hilfen
- Niedriges Zinsniveau
- Fehlende Betrachtung von Folgekosten
- Stadtrand: Günstigere Grundstückspreise

(Eigene Darstellung)