



# Regionaler Wohnraumdetektor für die Region Ostwürttemberg

Teil 1: Das Wohnraumpotenzial 2020

Teil 2: Das Wohnraumpotenzial 2020

Teil 3: Handlungsempfehlungen und Leitfaden für die kommunale Ebene

# Das Wohnraumpotenzial 2020 in der Region Ostwürttemberg

## Einführung

Mit dem Projekt "Regionaler Wohnraumdetektor für die Region Ostwürttemberg" hat der Regionalverband gemeinsam mit allen Kommunen und den Landkreisen eine belastbare Übersicht der zur Verfügung stehenden Wohnraumpotenziale erstellt.

Hierzu wurden die Wohnraumpotenziale in zwei Hauptgruppen aufgeteilt, welchen wiederum je zwei Potenzialtypen zugeordnet sind:

- **Flächenreserven**
  - Typ A: Unbebaute Siedlungsflächenreserven in den Flächennutzungsplänen
  - Typ B: Minderbebaute Flächen (Nachverdichtungsmöglichkeiten)
- **Bestandpotenziale**
  - Typ C: Aufstockungspotenzial auf Bestandsgebäuden
  - Typ D: Wohnungsleerstand

## Methodischer Ansatz

Die Wohnflächenreserven (Typ A und Typ B) entsprechen den gemeinsam mit den Städten und Gemeinden erhobenen Siedlungsflächenreserven. Das methodische Vorgehen dieser Erhebung wird im 1. Teil dieser Broschüre (Das Wohnraumpotenzial 2020) näher beschrieben.

Die Aufstockungspotenziale (Typ C) wurden mittels GIS-Analyse auf Grundlage des 3D-Gebäudemodells des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL-BW) ermittelt und durch Luftbildauswertungen und Begehungen geprüft.

Die Ergebnisse für den Wohnungsleerstand (Typ D) sind regional nur aus Statistikdaten zu ermitteln. Um diese statistische Prognose zu verifizieren, wurde der Gebäudeleerstand mit kommunalen Daten (Melderegisterauszügen und Wasserverbrauchsdaten) in den fünf Modellkommunen erhoben.

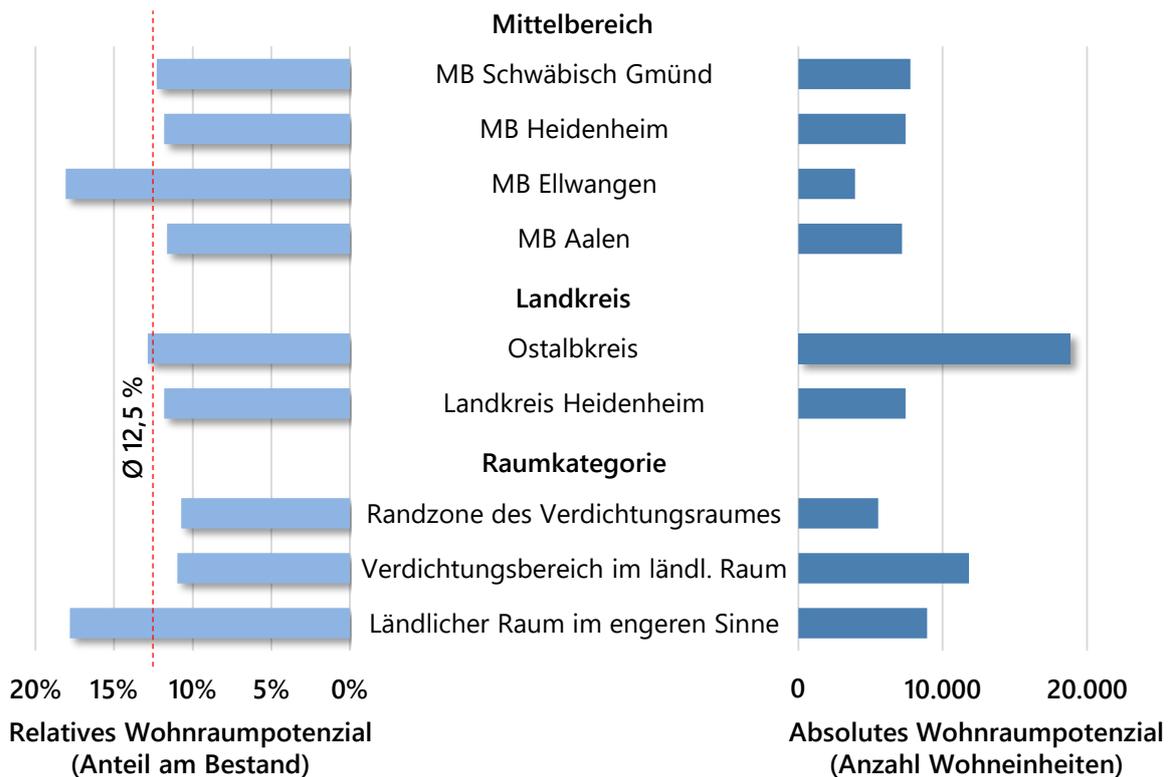
Die dabei als Bestandspotenzial ermittelten Gebäude

(Typ C und D) wurden durch Ortsbegehungen geprüft. Die Ergebnisse wurden dann weiter genutzt, um die datenmäßige Ermittlung der Bestandpotenziale für die restlichen Gemeinden nachzujustieren.

Die Berechnung des Wohnraumpotenzials für Typ A und B wurde von der Fläche und der Art der Flächenkategorie abgeleitet. Für Bestandpotenziale vom Typ C wird für bis zu 165 m<sup>2</sup> zusätzlicher Geschossfläche eine Wohnung veranschlagt und je zusätzliche 110 m<sup>2</sup> eine weitere Wohnung. Die statistische Grundlage von Typ D bezieht sich bereits auf Wohneinheiten und konnte somit ohne Umwandlung abgeschätzt werden.

Für die Einordnung der Ergebnisse wird die Wohnkapazität relativ zum bestehenden Wohnraum betrachtet. Zu diesem Zweck wird die ermittelte Anzahl theoretisch realisierbarer Wohneinheiten mit der Anzahl der bestehenden Wohneinheiten ins Verhältnis gesetzt.

## Typ A: Wohnraumpotenzial auf unbebauten Flächenreserven

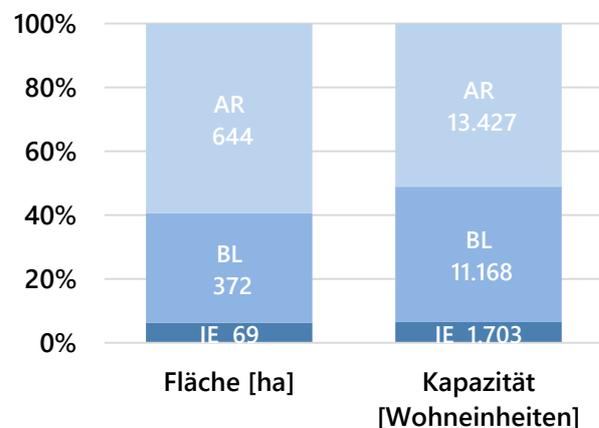


Wohnraumpotenzial und Anteil am Bestand in Typ A nach räumlicher Verteilung

Insgesamt wurde für die Region Ostwürttemberg ein Wohnraumpotenzial auf unbebauten Flächen in den Flächennutzungsplänen (Typ A) von 1.085 ha ermittelt. Die Fläche setzt sich zusammen aus den gesamten Siedlungsreserven der Wohnbauflächen sowie flächenmäßig der Hälfte der in den gemischten Bauflächen liegenden Potenziale.

Räumlich betrachtet liegen flächenmäßig die meisten Wohnreserven (Typ A) im ländlichen Raum (ca. 465 ha), etwa 425 ha in den Verdichtungsbereichen im ländlichen Raum und knapp 195 ha in der Randzone des Verdichtungsraumes.

In den Mittelbereichen Aalen, Heidenheim und Schwäbisch Gmünd sind jeweils etwa 300 ha an unbebauten Wohnraumpotenzialen erfasst, was relativ betrachtet jeweils etwa 12% des Bestandes entspricht. Im Mittelbereich Ellwangen hingegen sind nur 150 ha absolutes Wohnraumpotenzial auf unbebauten Flächen vorhanden, also nur halb so viel wie in den anderen Mittelbereichen. Relativ gesehen entspricht dies jedoch 18 % des Wohnraumbestandes im Mittelbereich Ellwangen. Dies ist der höchste Anteil im Vergleich zu den anderen Mittelbereichen, was in diesem Fall auf den hohen Anteil an ländlichen Gemeinden im Mittelbereich Ellwangen zurückzuführen ist.

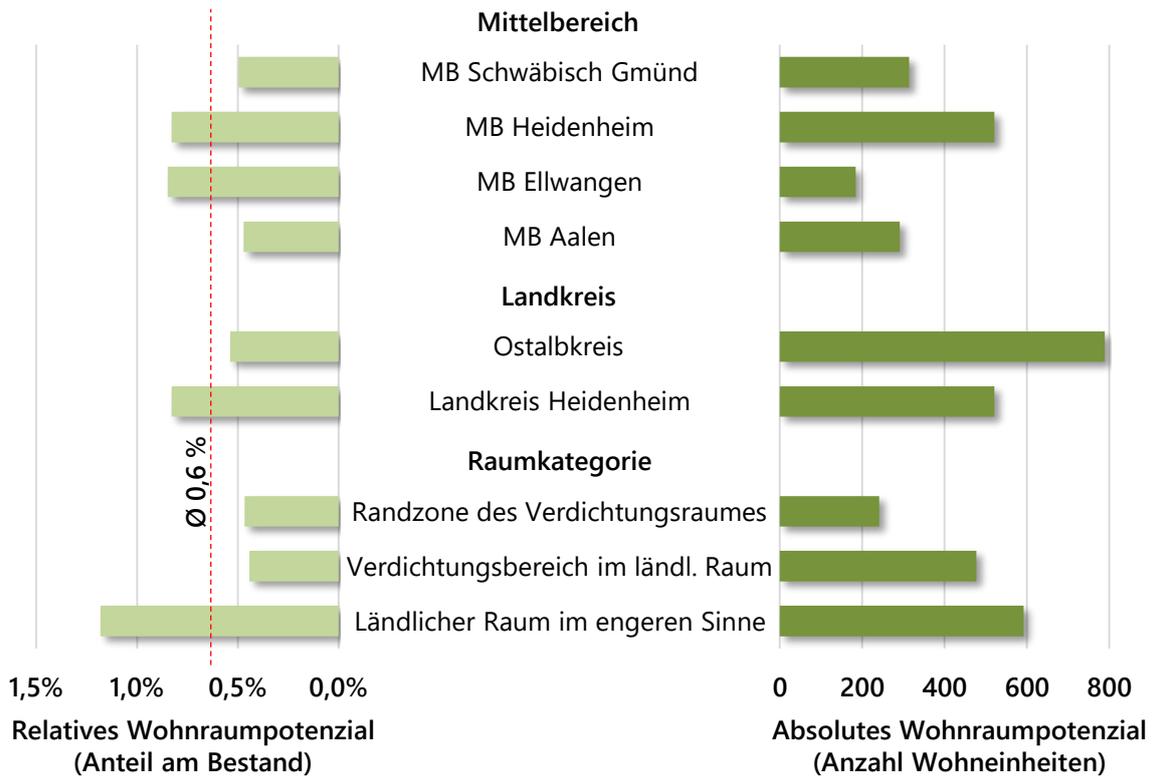


Wohnraumpotenzial Typ A nach Flächenkategorie

Aufgeteilt nach Flächenkategorien ergibt sich folgendes Bild: 644 ha Außenreserven (AR), 372 ha Baulücken (BL) und 69 ha Innenentwicklungspotenzialen (IE).

Das gesamte Wohnraumpotenzial auf unbebauten Flächen beträgt 26.300 Wohneinheiten. Davon sind ca. 13.400 Wohneinheiten auf Außenreserven, 11.200 auf Baulücken und 1.700 auf Innenentwicklungspotenzialen realisierbar.

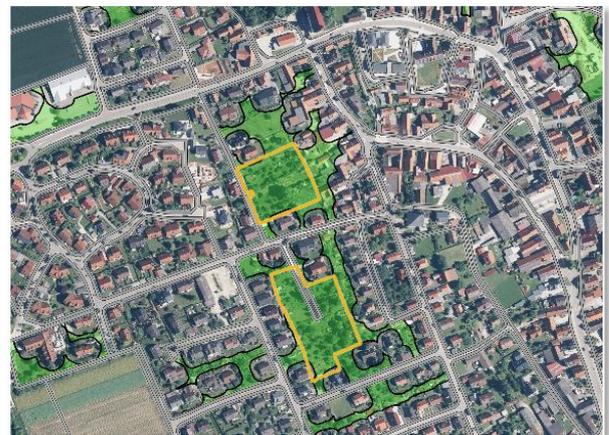
## Typ B: Wohnraumpotenzial auf minderbebauten Flächen



Wohnkapazität und Anteil am Bestand in Typ B nach räumlicher Verteilung

Neben den „klassischen“, un bebauten Siedlungsflächenreserven (Typ A) ergeben sich in Siedlungsbereichen stets auch weitere Potenziale auf innenliegenden oder nicht erschlossenen Grundstücken in der zweiten Reihe. Diese Bereiche stehen im Kontext der bereits bestehenden Bebauung und werden daher auf Blockebene ermittelt. Die Einstufung als „minderbebaut“ sowie die zugeordneten Flächen wurden in der regionalen Analyse eher konservativ ermittelt. Bereiche, die siedlungsstrukturell nicht sinnhaft erschienen, wurden ebenso von der Betrachtung ausgenommen wie Bereiche, bei denen umfangreichere baurechtliche Maßnahmen zur Mobilisierung notwendig wären. Erkennbare „Dorfplätze/ Festwiesen“ oder historischer Streuobst-bestand im dörflichen Kontext wurde ebenfalls ausgeschlossen.

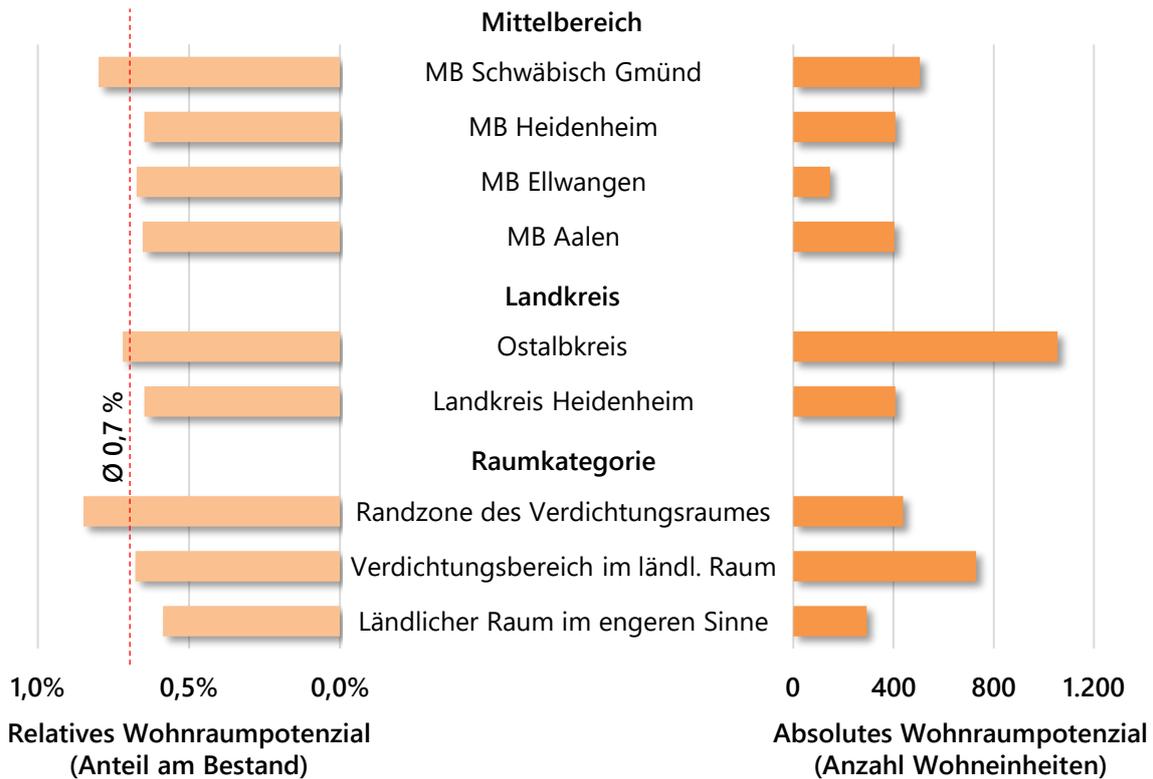
Insgesamt wurden in der Region Ostwürttemberg 162 Baublöcke ermittelt, in welchen durch eine Erhöhung der baulichen Dichte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden könnte. 141 dieser Blöcke wurden von den Kommunen als



Beispiele von minderbebauten Baublöcken Typ B  
 Grün: un bebauten Flächen im Blockinneren.  
 Orange (Umrandung): städtebaulich theoretisch realisierbare Wohnraumpotenziale

Entwicklungsmöglichkeit für eine Nachverdichtung bestätigt und flossen in die Auswertung ein. Die ermittelte Gesamtfläche dieser minderbebauten Flächen (Typ B) beläuft sich damit auf etwa 90 ha und bietet Platz für ca. 1.300 Wohneinheiten.

## Typ C: Wohnraumpotenzial durch Aufstockung auf Bestandgebäuden



Wohnkapazität und Anteil am Bestand in Typ C nach räumlicher Verteilung

Um das Wohnraumpotenzial durch Aufstockung zu ermitteln, wurde den Wohngebäuden eine Blockseite als Vergleichsgrundlage zugewiesen. Diese Blockseite wurde aus der Verbindung des Baublocks und der Straßenzugehörigkeit generiert. Für jede Blockseite wurde die überwiegende Gebäudehöhe und Geschoszahl aus dem 3D-Gebäudemodell ermittelt. Dabei wurden alle Wohnhäuser identifiziert, deren Höhe mindestens drei Meter von der umliegenden Bebauung abweicht. Somit wurden nur Gebäude bestimmt, bei denen von einer Zulässigkeit der Aufstockung nach § 34 BauGB ausgegangen werden kann. Aus Komplexitätsgründen konnten in diesem Projekt Aspekte wie Brandschutz, Denkmalschutz o.Ä. keine Beachtung finden. Die bautechnische Umsetzbarkeit wurde ebenfalls ausgeklammert, da sich dieses vertikale Potenzial auch durch einen Ersatzneubau realisieren ließe.

Die ermittelten Aufstockungspotenziale wurden in den Modellgemeinden einer On-Screen-Luftbildauswertung unterzogen und zusätzlich wurde der Großteil der Potenziale in den fünf Modellkommunen

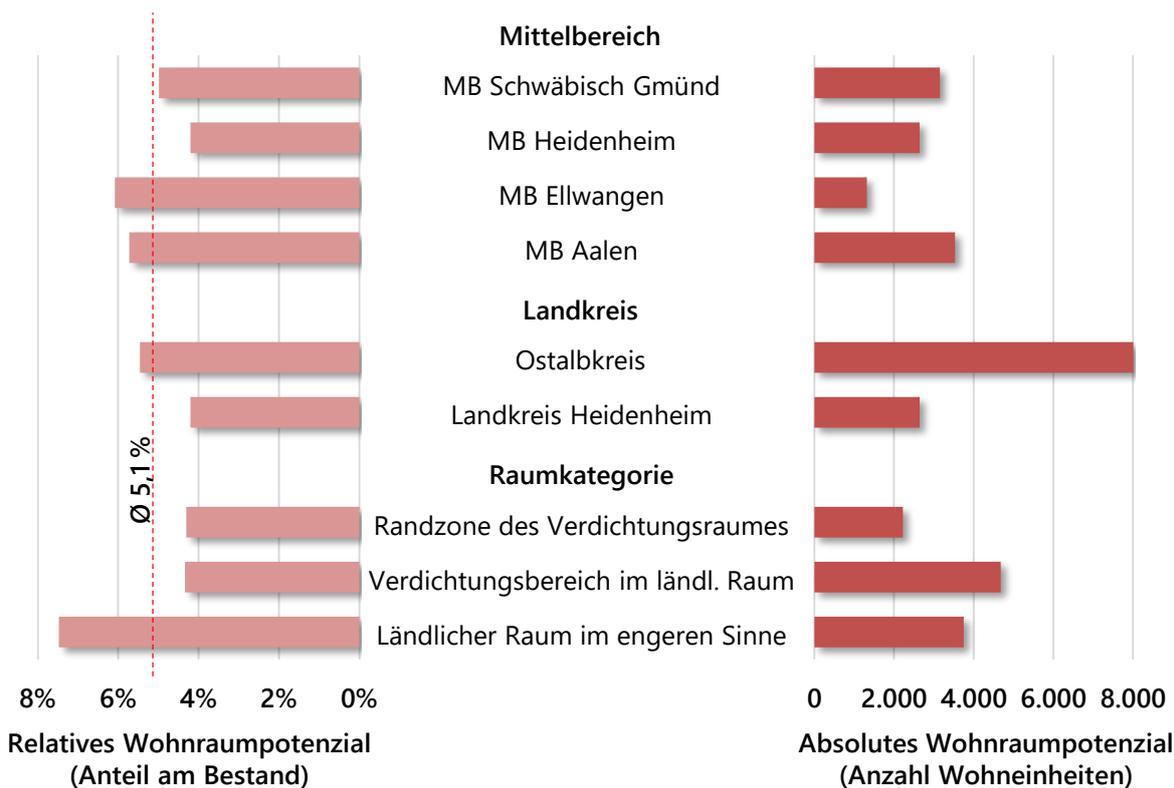


Beispiele von Aufstockungspotenzialen Typ C  
Ergebnisse der automatisierten Ermittlung basierend auf dem 3D-Gebäudemodell & ALKIS-Daten

gezielt angefahren. Somit konnte die Genauigkeit der reinen GIS-Ergebnisse beurteilt und die Wohnkapazität für die gesamte Region abgeschätzt werden.

Für die Wohnraumschaffung durch Aufstockung in der Region Ostwürttemberg ergibt sich aus der Hochrechnung, nach Plausibilitätsprüfung in den Modellkommunen, eine Kapazität von etwa 1.500 Wohneinheiten auf 1.000 Gebäuden.

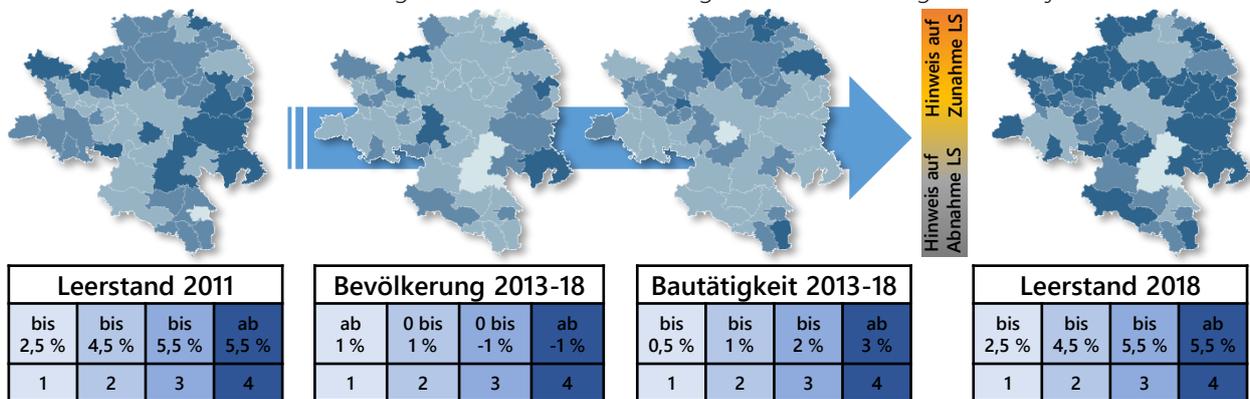
## Typ D: Wohnraumpotenzial durch Wohnungsleerstand



Wohnkapazität und Anteil am Bestand in Typ D nach räumlicher Verteilung

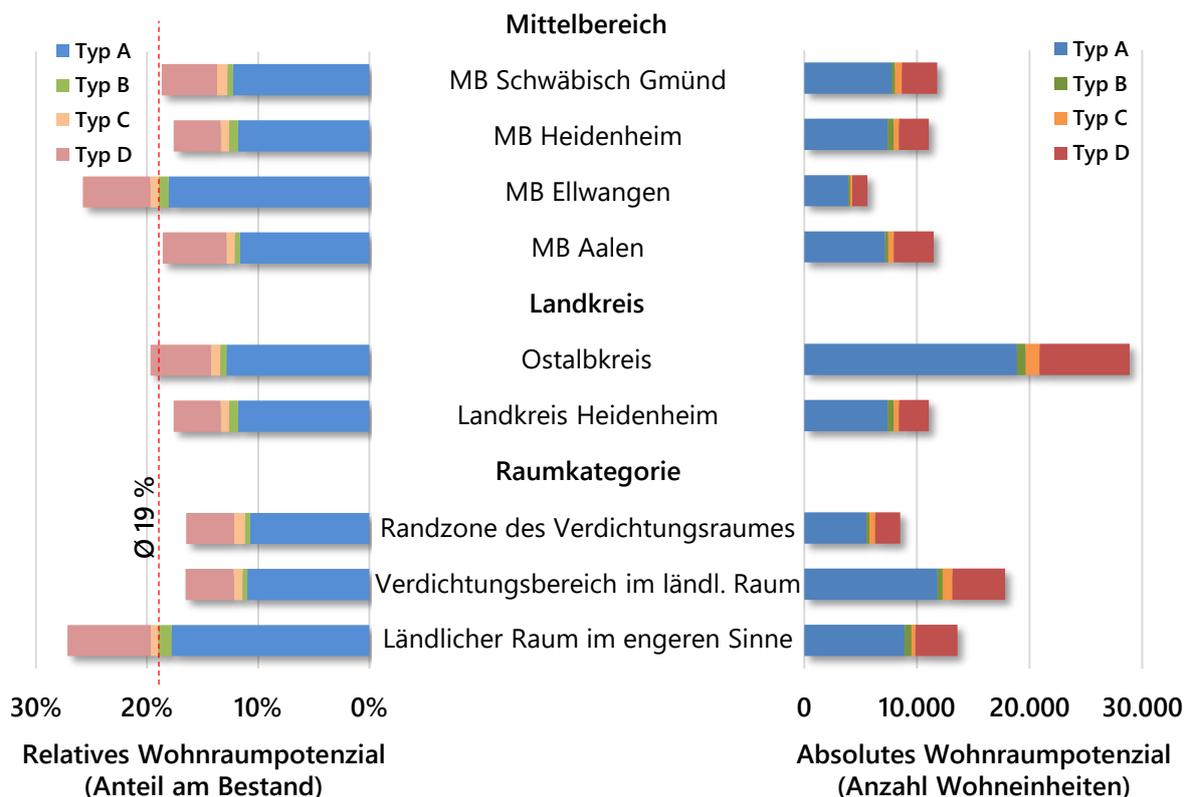
Die Ermittlung des Potenzials durch nicht genutzte Wohneinheiten (Typ D) basiert auf dem Wohnungsleerstand des Zensus 2011. Ausgehend davon wurde die Entwicklung der Bevölkerung und jene der Wohneinheiten zwischen 2013 und 2018 ins Verhältnis gesetzt. Die Hypothese dahinter lautet: „Der Leerstand nimmt zu, wenn die Bautätigkeit, gemessen an der Entwicklung der Wohneinheiten, höher ist, als die Bevölkerungsentwicklung und umgekehrt“. Um die Qualität der regionalen Analyse zu prüfen, wurden die Leerstände in den fünf Modellkommunen auf Gebäudeebene durch Melderegisterdaten und

Wasserverbrauch ermittelt. Wohngebäude ohne gemeldete Personen und einem Wasserverbrauch von weniger als 10 m<sup>3</sup> pro Jahr, unterliegen einem Leerstandsverdacht und wurden durch eine Ortsbefahrung geprüft. Die für die Region ermittelte und durch gebäudegenaue Untersuchung in den Modellkommunen geprüfte Bestandskapazität durch Leerstand liegt bei etwa 10.600 Wohneinheiten. Weitere Wohnraumpotenziale, z. B. in nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen (Neben-)Gebäuden, können ebenfalls ein wichtiges Thema darstellen, waren jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Projekts.



Indikatoren-basierte Ermittlung des Leerstands auf der kommunalen Ebene

## Das gesamte Wohnraumpotenzial



Wohnkapazität und Anteil am Bestand nach Wohnraumpotenzialtyp und räumlicher Verteilung

Für die Region Ostwürttemberg wurde eine zusätzliche Wohnkapazität von insgesamt 40.000 Wohneinheiten ermittelt. 26.300 dieser Wohneinheiten (also knapp 66%) entfallen auf 1.100 ha des unbebauten Wohnflächenpotenzials (Typ A). 40 % dieser Fläche entfällt auf Baulücken und Innenentwicklungspotenziale (rund 440 ha). Die restlichen Flächen sind Außenreserven, welche sich auf insgesamt 645 ha belaufen. Etwa 1.300 Wohneinheiten könnten durch die Erhöhung der baulichen Dichte auf 90 ha minderbebauten Bereichen (Typ B) geschaffen werden. Rund 1.500 Wohneinheiten könnten durch die Aufstockung von 1.000 Wohngebäuden (Typ C) und 10.700 Wohneinheiten durch Aktivierung von Leerständen (Typ D) realisiert werden.

Für die gesamte Region liegt das relative Wohnraumpotenzial bei durchschnittlich 19 %. Das heißt, rechnerisch kann auf jede fünfte bestehende Wohneinheit eine neue entstehen. Umgerechnet auf die Bevölkerungszahl können damit knapp 90 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner geschaffen werden.

Bezogen auf die Raumkategorien liegt das größte Wohnraumpotenzial im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum (ca. 17.700 Wohneinheiten). Darüber hinaus liegen 13.600 Wohneinheiten im ländlichen Raum und 8.500 Wohneinheiten in den Randzonen um den Verdichtungsraum. Im ländlichen Raum beträgt die Wohnraumkapazität 27 % des Wohnraumbestands. In den Randzonen und im Verdichtungsraum liegt das Verhältnis zum Bestand bei 16 %.

Die räumlich differenzierte Betrachtung der ermittelten Wohnraumpotenziale legt nahe, dass die einzelnen Kommunen klare, strategische Schwerpunkte zur Mobilisierung des Potenzials benötigen und adaptierte Herangehensweisen notwendig sind. Der dritte Teil dieser Projektdokumentation „Handlungsempfehlungen und Leitfaden für die kommunale Ebene“ präsentiert Werkzeuge für eine nachhaltige Wohnraumentwicklung in Form eines Ratgebers für die Kommunen.

## Impressum

### Regionalverband Ostwürttemberg

Bahnhofplatz 5  
73525 Schwäbisch Gmünd  
Telefon: +49 (0) 7171 927 64 - 0  
Telefax: +49 (0) 7171 927 64 - 15  
info@ostwuerttemberg.org  
www.ostwuerttemberg.org

### Herausgeber

Regionalverband Ostwürttemberg  
Bahnhofplatz 5  
73525 Schwäbisch Gmünd

### Texte und Abbildungen

ProRaum Consult  
Dr. Hany Elgendy  
Xaver Kopf

### Projektbegleitung

Regionalverband Ostwürttemberg

Thomas Eble, Verbandsdirektor  
Christina Wilkens, Projektkoordination  
Eva-Maria Nordhus  
Larissa Betz

### Projektbearbeitung

ProRaum Consult  
Degenfeld Str. 3  
76131 Karlsruhe  
elgendy@pro-raum-consult.com  
www.pro-raum-consult.com

Dr. Hany Elgendy  
Xaver Kopf



Landkreis  
Heidenheim



OSTALBKREIS



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Das Vorhaben wird vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg gefördert und ist ein Projekt im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“.

Stand Dezember 2020