GROSSE KREISSTADT
LEUTKIRCH IM ALLGÄU

BAULANDENTWICKLUNG

WOHNEN UND GEWERBE

Leutkirch, im Oktober 2015

Claudio Uptmoor
Marion Natterer

RAHMENBEDINGUNGEN

Eine der wichtigsten Aufgaben der kommunalen Wohnungs- und Siedlungspolitik ist die bedarfs- und nachfragegerechte Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau und für die gewerbliche Entwicklung.

Mit der städtebaulichen Planungshoheit (Planung, Erschließung von Baugebieten) und vor allem über eine gezielte Bodenvorratspolitik verfügt die Stadt über bewährte und einflussreiche Instrumente zur Einflussnahme auf das Marktgeschehen.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Im Zeitraum 1972 bis 2005 ist - nach den vorliegenden Angaben des Statischen Landesamtes Baden-Württemberg [1] - die Bevölkerungszahl von 20.038 Einwohnern auf 22.415 Einwohner gestiegen. Das entspricht einer Bevölkerungszunahme von ca. 12%. Von 2005 bis 2010 nimmt die Bevölkerungszahl um ca. 500 Einwohner (-2,2%) ab. Der Zensus 2011 hat für Leutkirch eine Einwohnerzahl von 21.753 Einwohnern ergeben. Das sind 294 weniger als nach den bisherigen Angaben des Statistischen Landesamtes. Zum Jahresende 2013 verzeichnet das Statistische Landesamt für Leutkirch 21.837 Einwohner (auf Basis Zensus 2011 entspricht das einem Zuwachs von +1%).

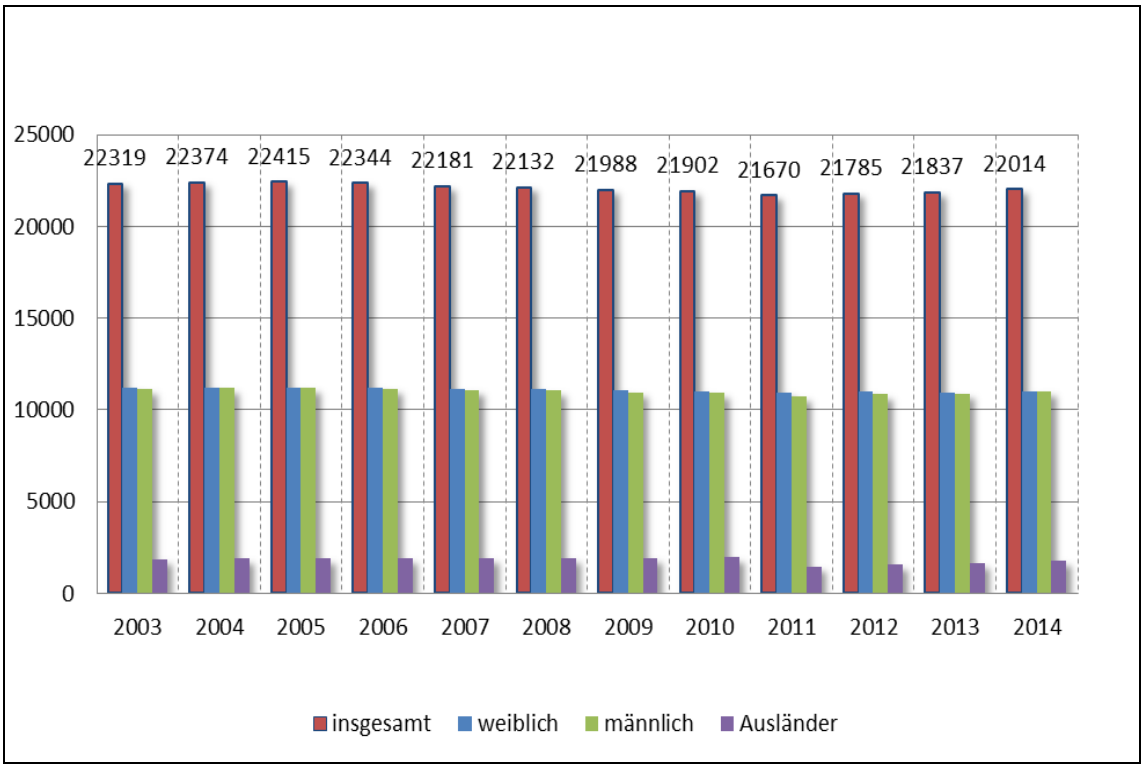

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2003 bis 2014 (Quelle Statistisches Landesamt)

50 % der Einwohner sind weiblich, 50 % männlich. Der Anteil der weiblichen Bevölkerung beträgt in der Kernstadt 52% und in den Ortschaften 49%.

Der Anteil ausländischer Mitbürger beträgt im gesamten Stadtgebiet 8 %. [2] Die Kernstadt weist einen Ausländeranteil von 14%, die Ortschaften von 2 % auf.

[1] Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; www.statistik.baden-wuerttemberg.de

[2] Ergebnis Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 09. Mai 2011, veröffentlicht zum Stand Mai 2013; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; www.statistik.baden-wuerttemberg.de

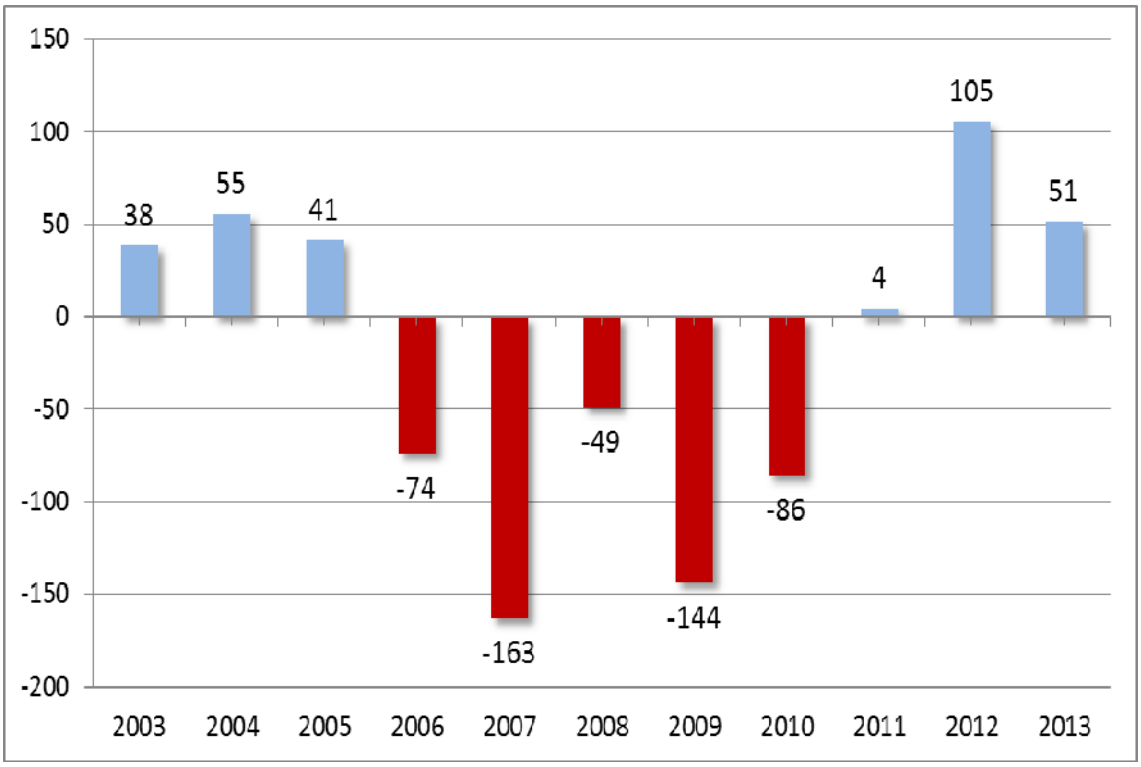

Abbildung 2: Veränderungen der Bevölkerungszahlen gegenüber dem jeweiligen Vorjahr

Zuwächse und Verluste sind in erster Linie im Wanderungssaldo begründet. So sind im Zeitraum von 2006 bis 2010 deutliche Bevölkerungsverluste festzustellen.Ab 2011 wird das Wanderungssalso wieder positiv und bildet die wesentliche Basis für die Bevölkerungs-zunahme.

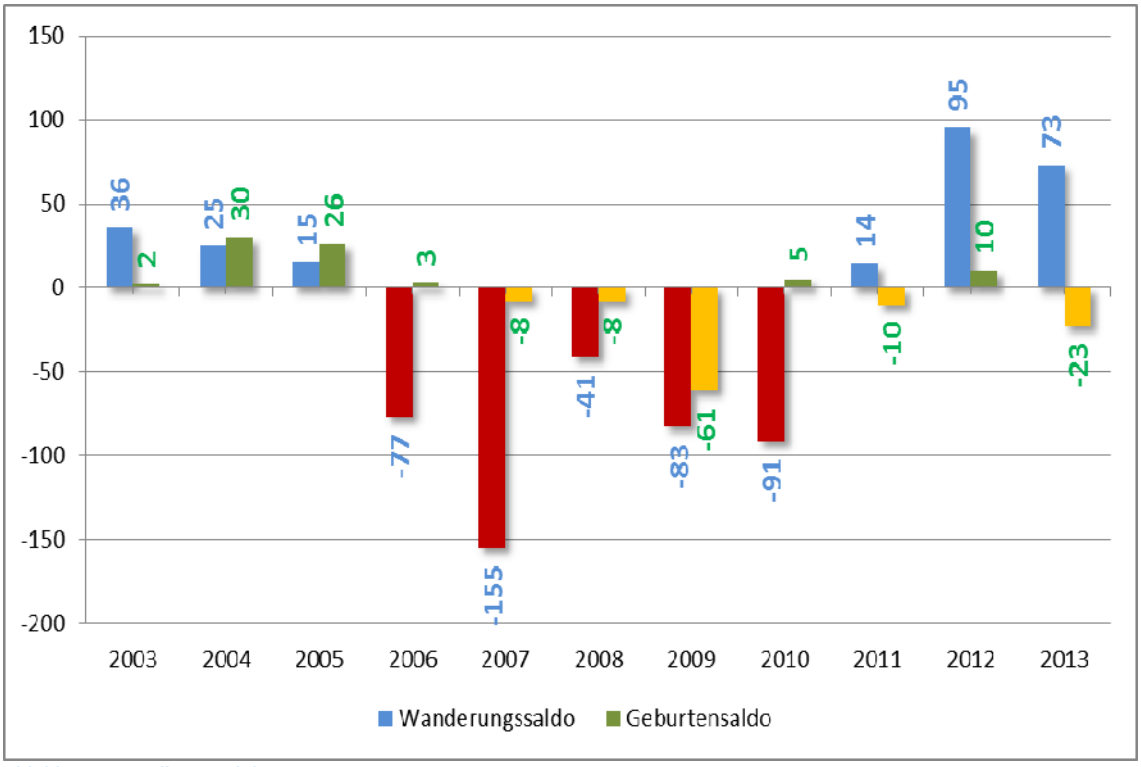

Abbildung3: Bevölkerungsbilanz

Die Altersstruktur [3] entspricht dem bundesweiten Trend. Das Durchschnittsalter beträgt 43,0 Jahre (Männer 42,2 und Frauen 43,8).

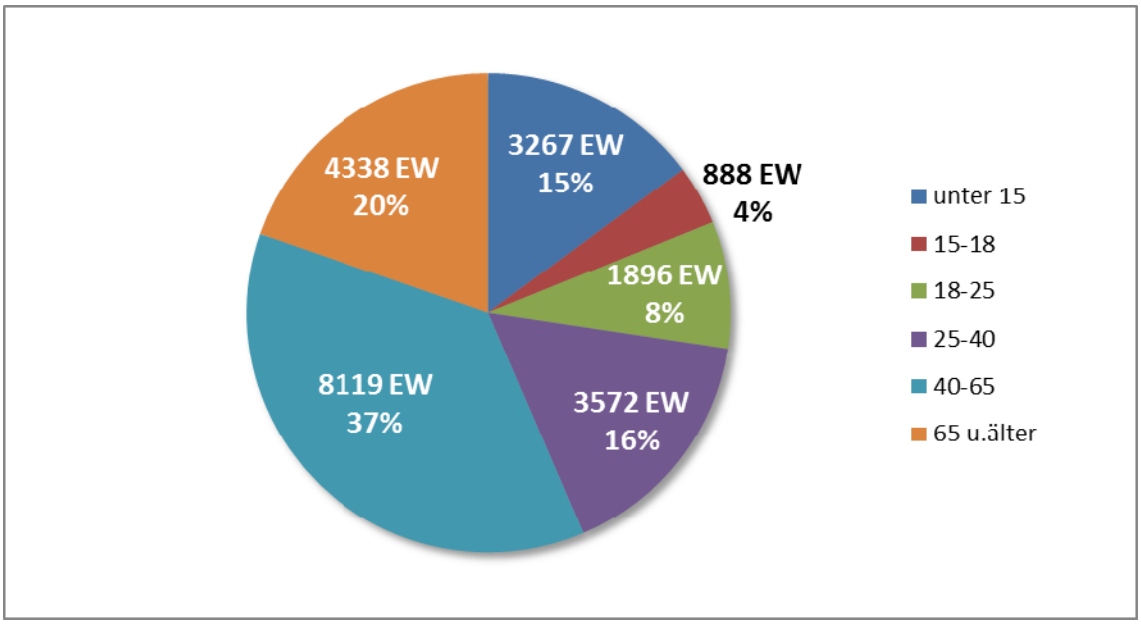

Abbildung 2: Altersstruktur Leutkirch gesamt 2014

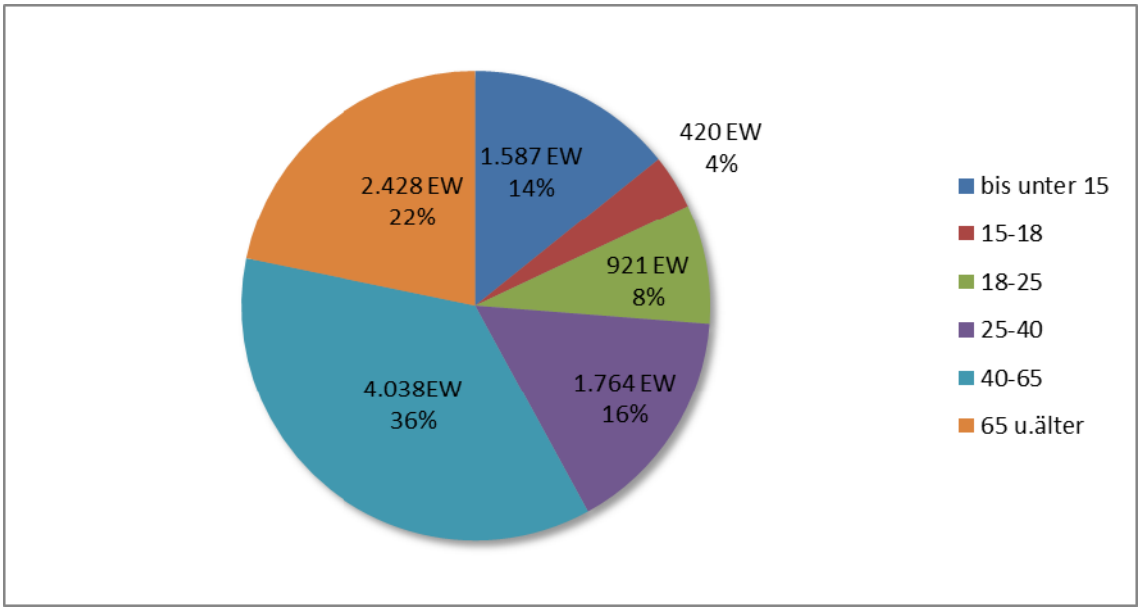

Abbildung 3: Altersstruktur Kernstadt 2014

[3] Ergebnis Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 09. Mai 2011, veröffentlicht zum Stand Mai 2014; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; www.statistik.baden-wuerttemberg.de

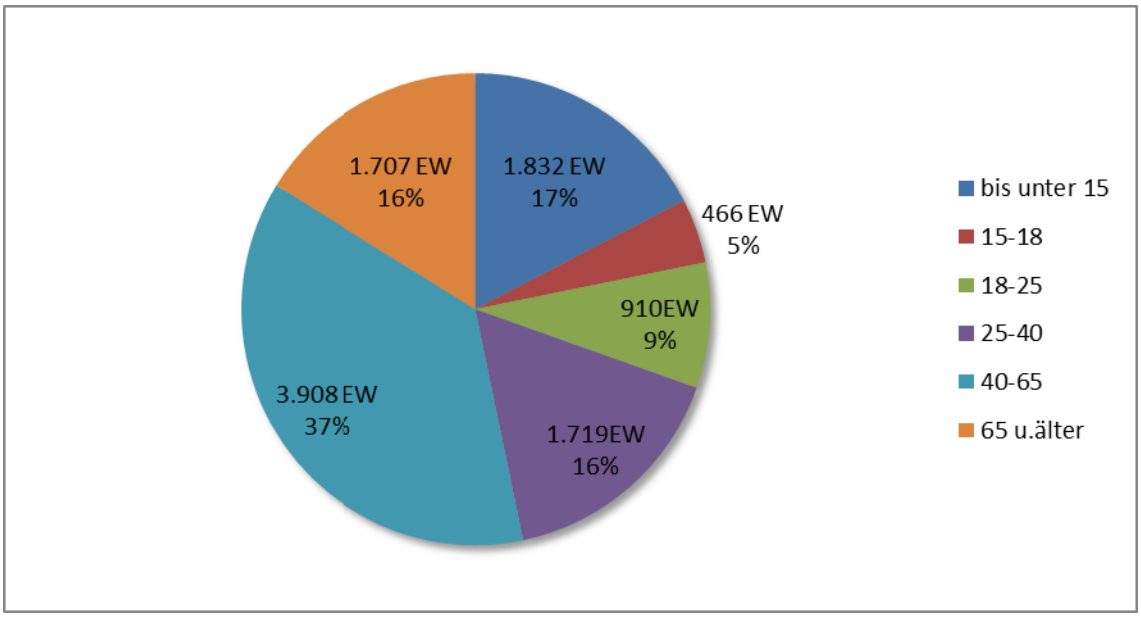

Abbildung 4: Altersstruktur Ortschaften 2014

Die Zahl der Haushalte ist im Zeitraum von 1979 bis 2006 um 3671 gestiegen. Im Durchschnitt leben zur Zeit ca. 2,4 Einwohner pro Haushalt.

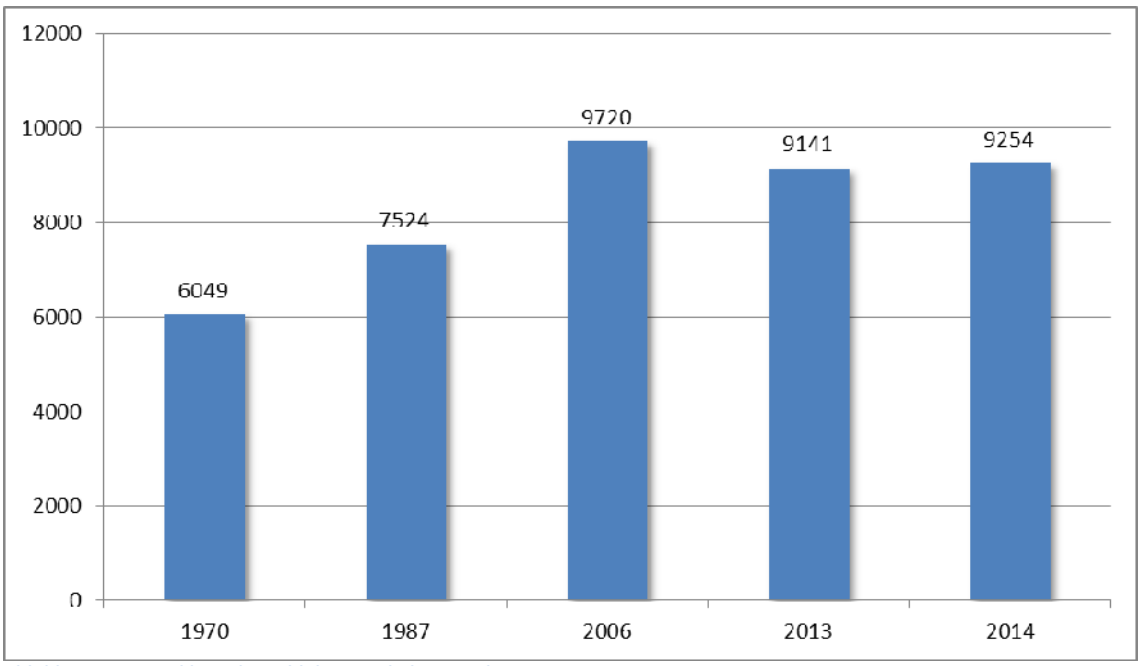

Abbildung 5: Entwicklung der Zahl der Haushalte 1970 bis 2014

Bei den Haushalten ist der hohe Anteil derer mit Kindern auffällig: in 41% der Haushalte leben Kinder[4].

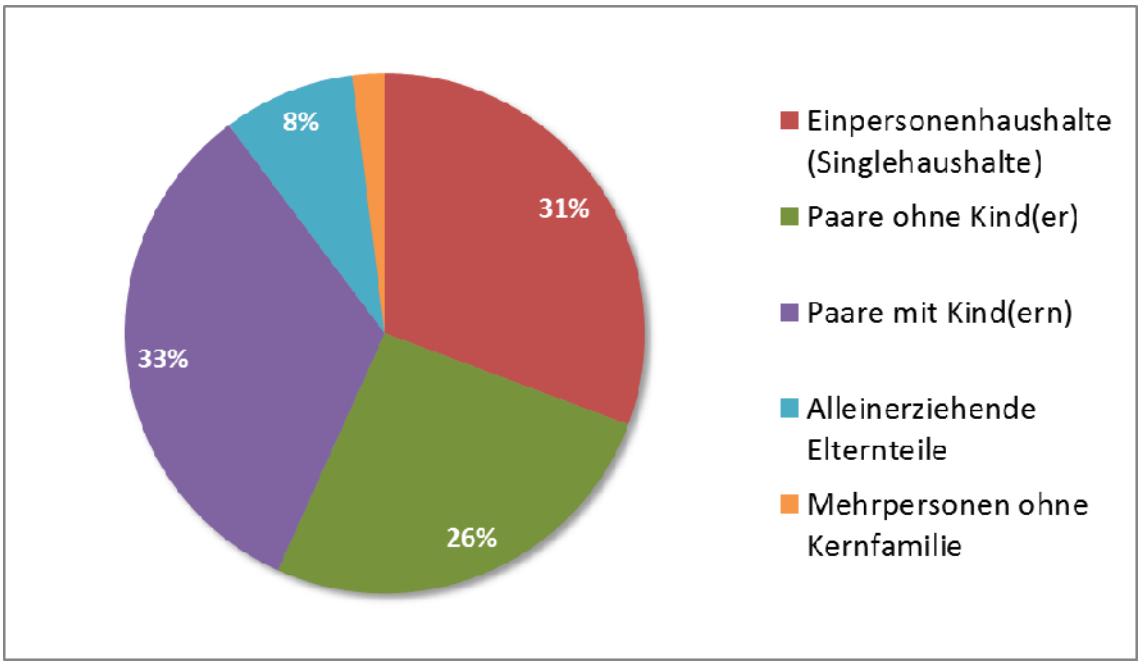

Abbildung 6:Haushaltstypen Leutkirch gesamt

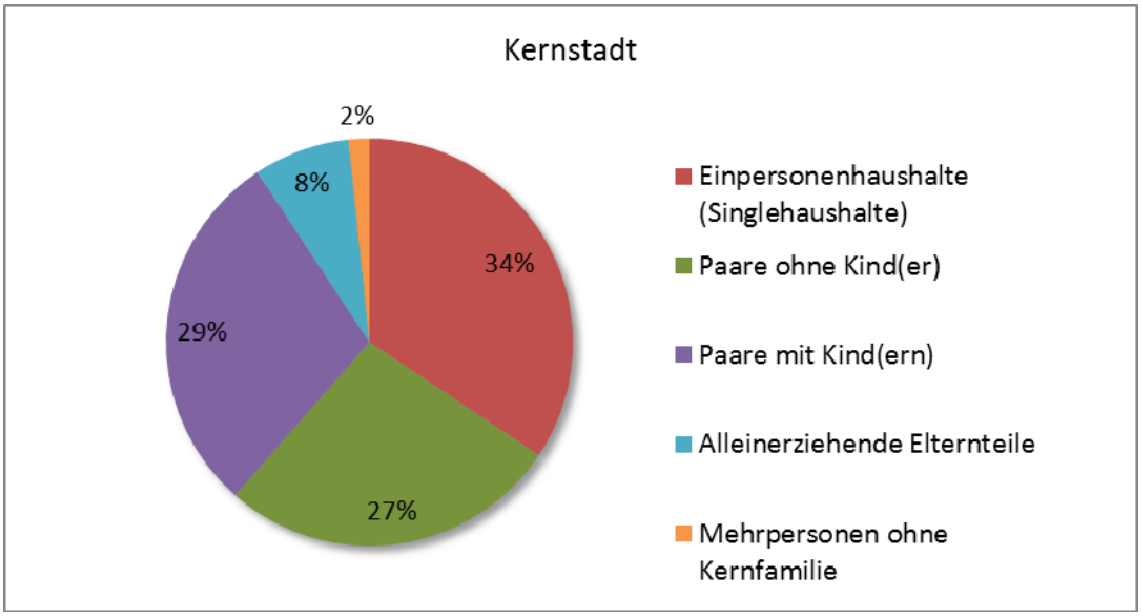

Abbildung 7: Haushaltstypen Kernstadt

[4] Ergebnis Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 09. Mai 2011, veröffentlicht zum Stand Mai 2014; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; www.statistik.baden-wuerttemberg.de

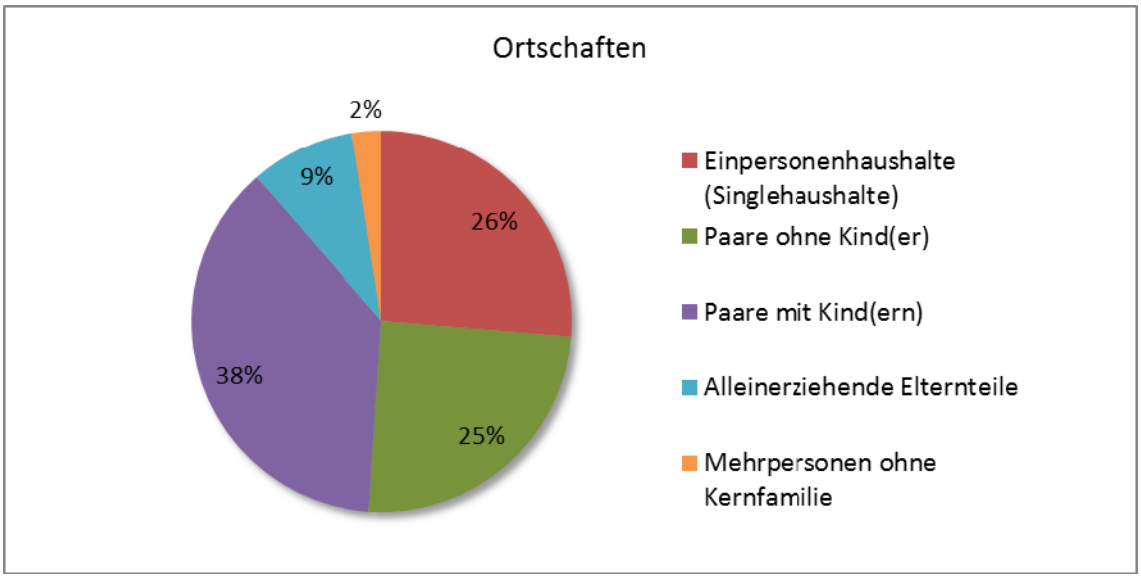

Abbildung 8: Haushaltstypen Ortschaften

Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist in der Kernstadt höher als in den Ortschaften.

Der Anteil Alleinerziehender ist in der Kernstadt und in den Ortschaften in etwa gleich.

WOHNGEBÄUDE

Das freistehende Einfamilienhaus ist mit 65 % der am meisten verbreitete Gebäudetyp, in den Ortschaften mit 75% sogar besonders deutlich (Kernstadt 53%). [5]

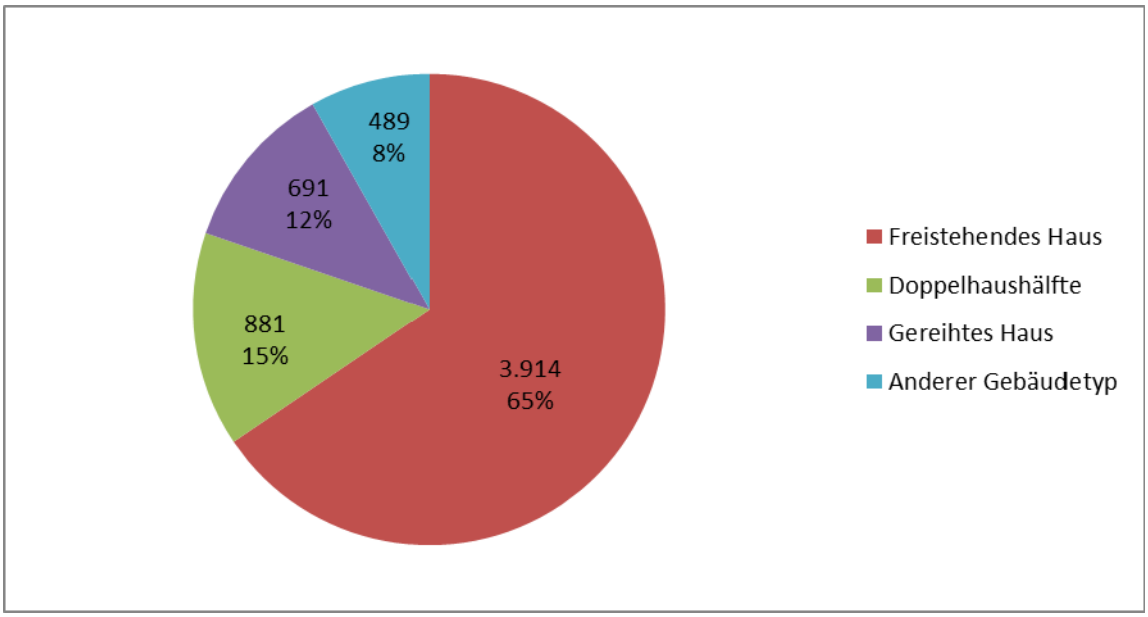

Abbildung 9: Gebäude nach Gebäudetyp-Bauweise Leutkirch Gesamt

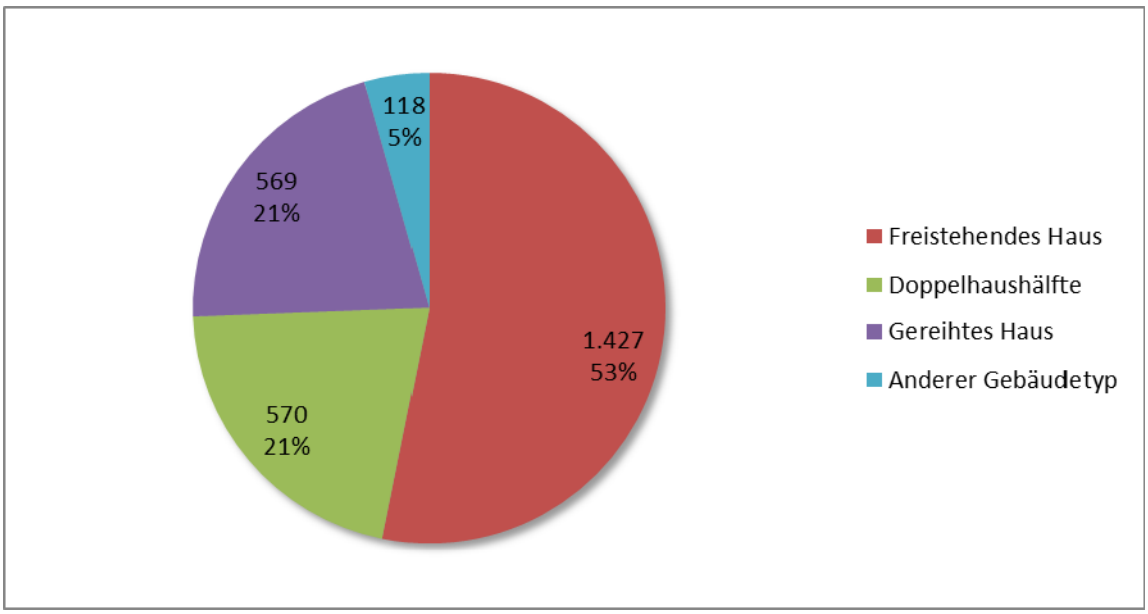

Abbildung 10: Gebäude nach Gebäudetyp-Bauweise Leutkirch Kernstadt

[5] Ergebnis Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 09. Mai 2011, veröffentlicht zum Stand Mai 2014; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; www.statistik.baden-wuerttemberg.de

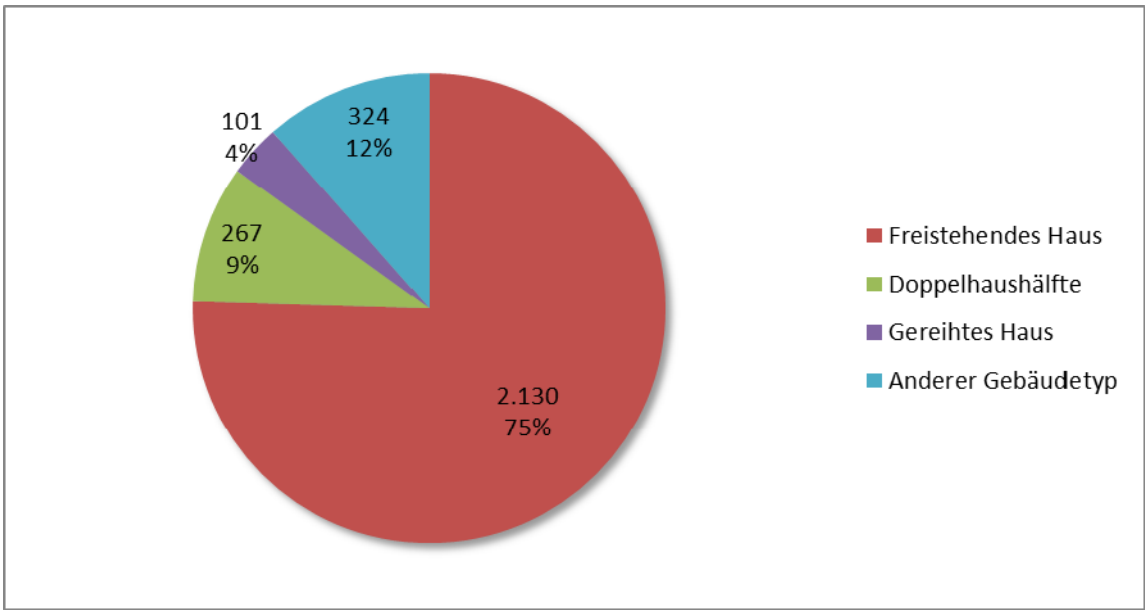

Abbildung 11: Gebäude nach Gebäudetyp-Bauweise Leutkirch - Ortschaften

Bei der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude überwiegen mit 73 % die Gebäude mit einer Wohnung. Als Mehrfamilienhäuser (drei und mehr Wohnungen pro Gebäude) können 10 % der Gebäude bezeichnet werden. Der Anteil der Gebäude mit einer Wohnung ist in den Ortschaften (74 %) höher als in der Kernstadt (71 %).[6]

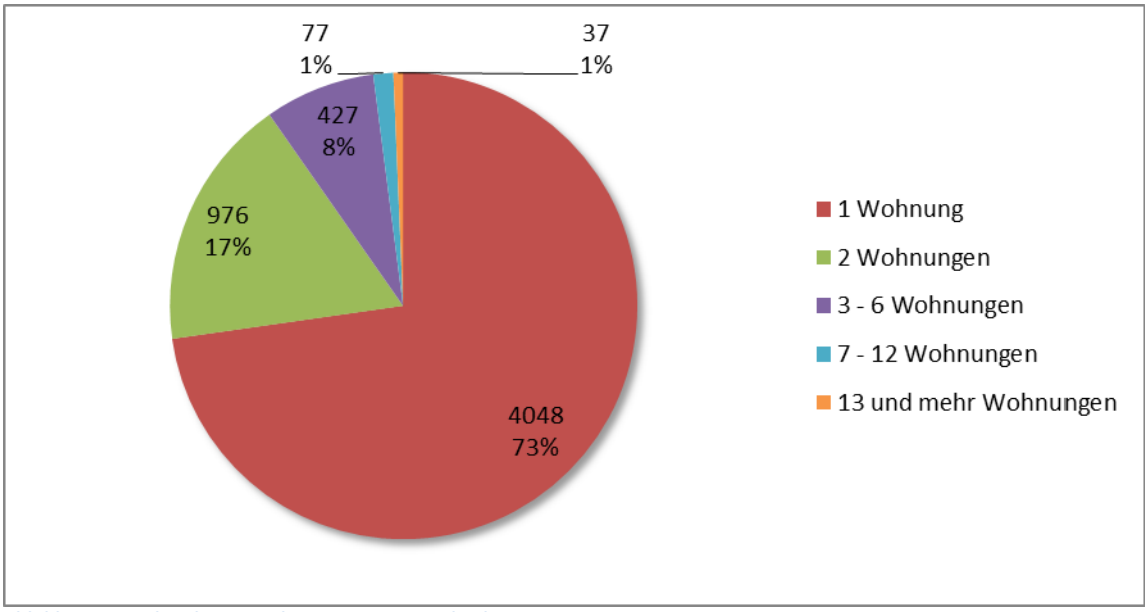

Abbildung 12: Gebäude mit Wohnungstypen - Leutkirch – Gesamt

[6] Ergebnis Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 09. Mai 2011, veröffentlicht zum Stand Mai 2014; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; www.statistik.baden-wuerttemberg.de

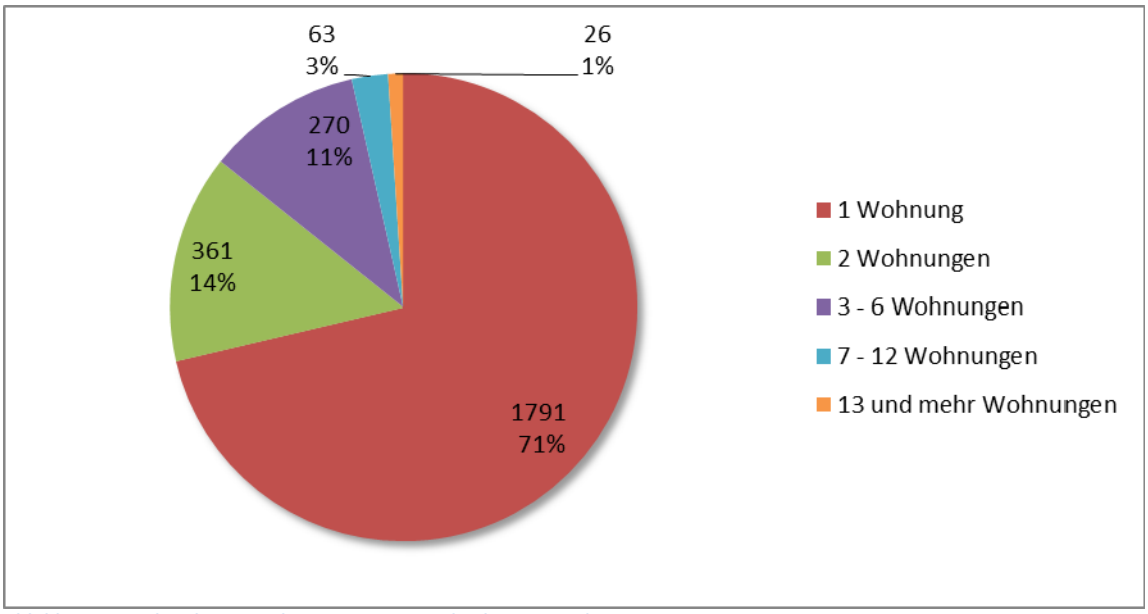

Abbildung 13: Gebäude mit Wohnungstypen - Leutkirch - Kernstadt

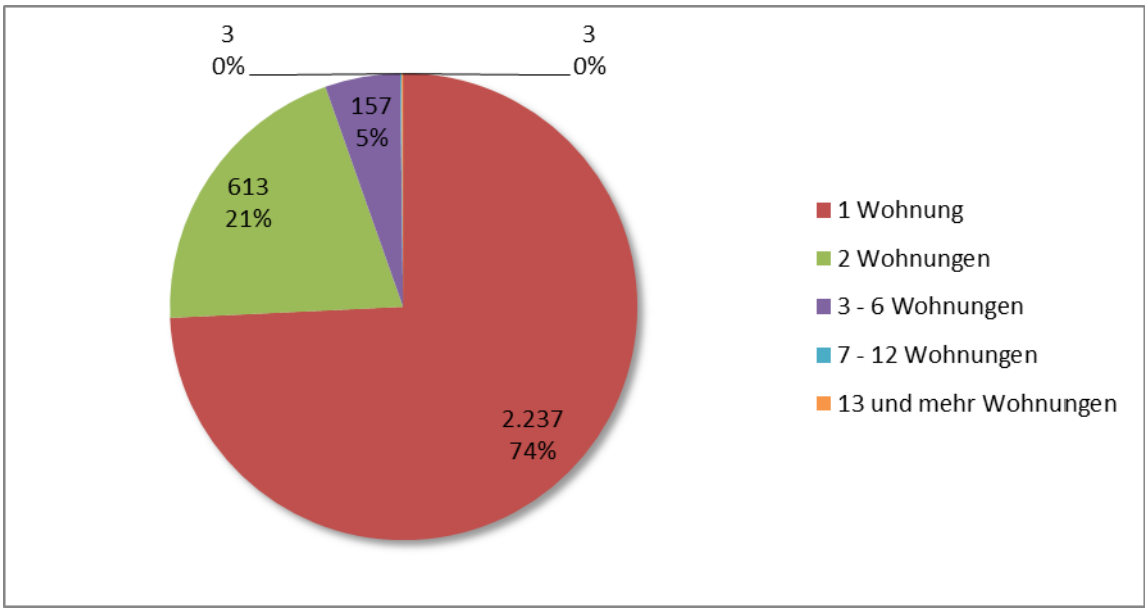

Abbildung 14: Gebäude mit Wohnungstypen - Leutkirch - Ortschaften

79% der Wohnungen haben eine Größe von 60 m² bis 159 m². Der Anteil der „Kleinst"-Wohnungen unter 40 m² ist mit 1 % sehr gering. [7]

[7] Ergebnis Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 09. Mai 2011, veröffentlicht zum Stand Mai 2014; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; www.statistik.baden-wuerttemberg.de

Bei der Wohnnutzung ist der sehr hohe Anteil der unmittelbar von den Eigentümern genutzten Wohnungen auffällig. In der Gesamtstadt beträgt der Anteil 58 %, in der Kernstadt sind es 53 % und in den Ortschaften 65 %. [8]

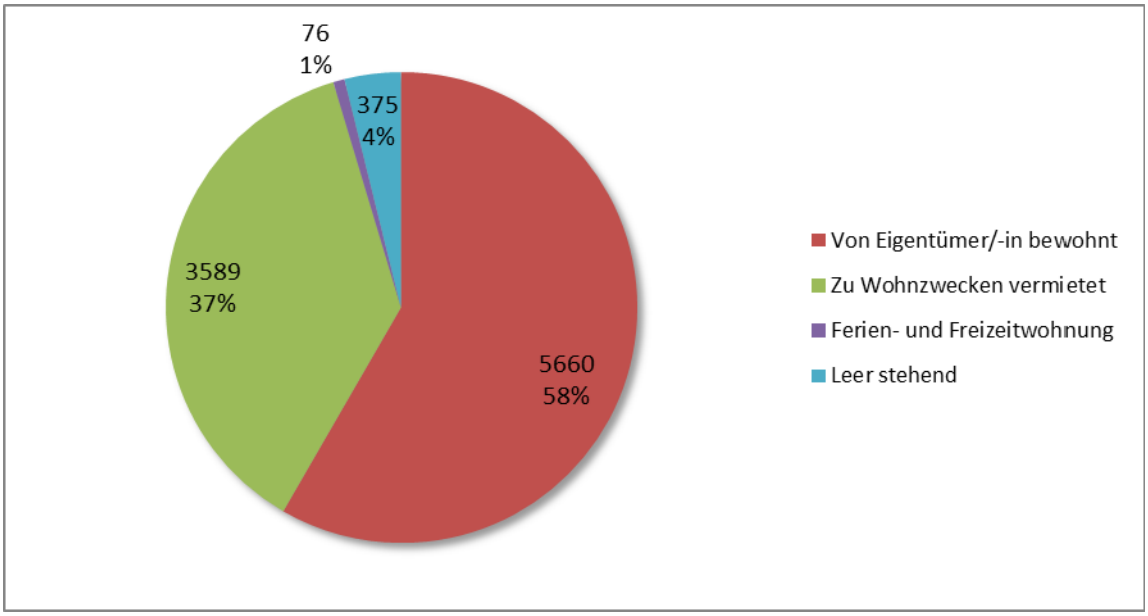

Abbildung 15: Art der Wohnnutzung - Leutkirch – Gesamt

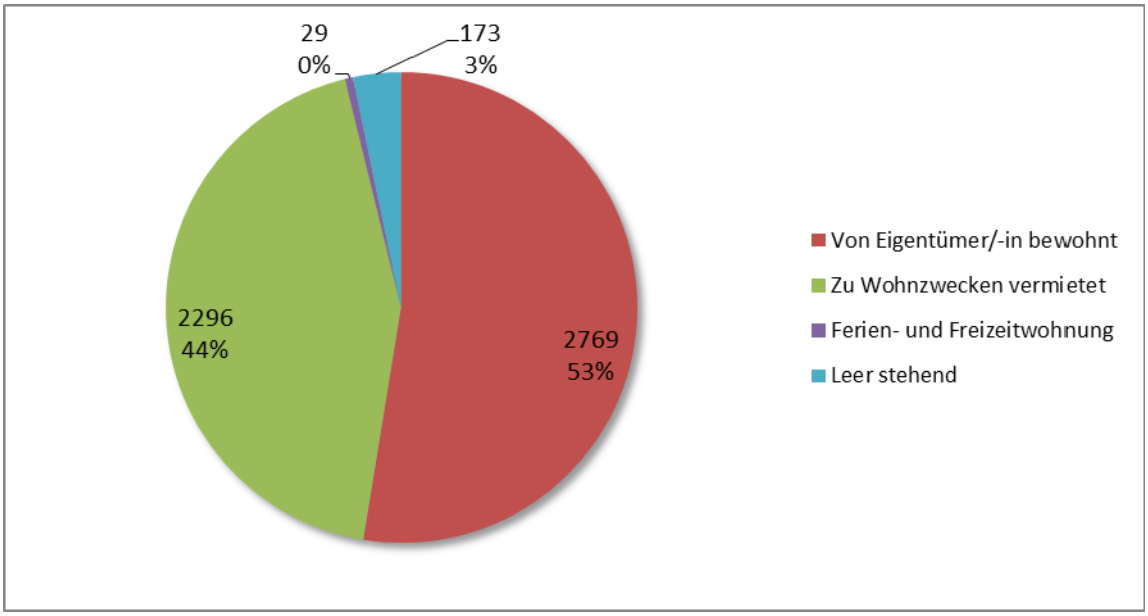

Abbildung 16: Art der Wohnnutzung - Leutkirch – Kernstadt

[8] Ergebnis Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 09. Mai 2011, veröffentlicht zum Stand Mai 2014; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; www.statistik.baden-wuerttemberg.de

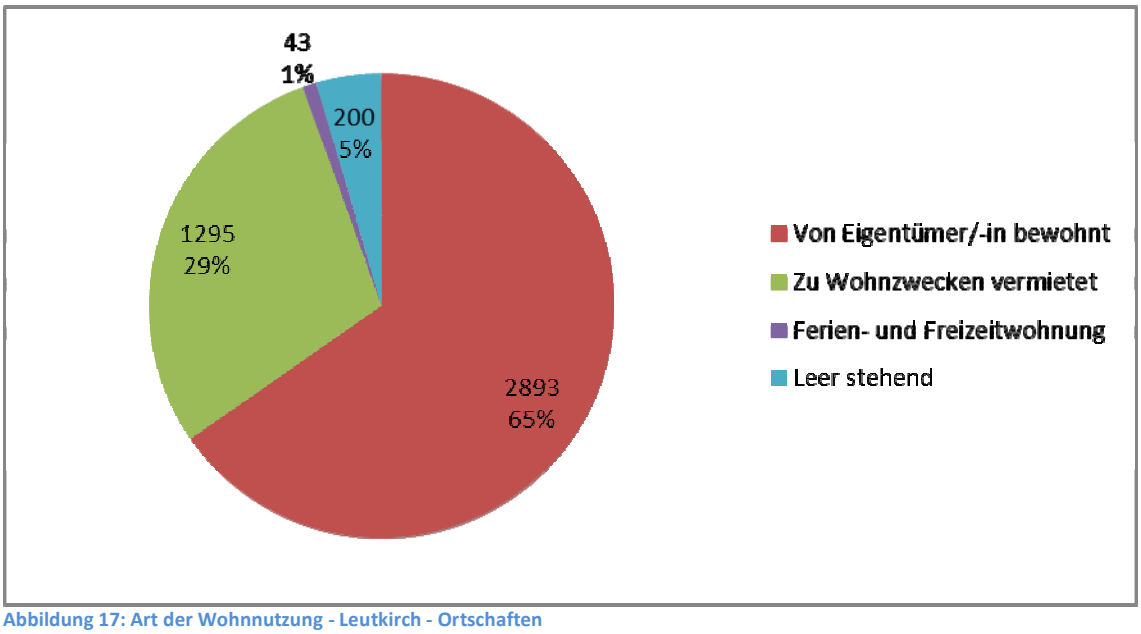

Abbildung 17: Art der Wohnnutzung - Leutkirch - Ortschaften

Der Zensus 2011 hat ein Leerstand von ca.4 % für die Gesamtstadt ermittelt. Er beträgt in der Kernstadt 3 % und in den Ortschaften zusammen 5 %.

Nach dem Zensus wurde eine Wohnung als leer stehend definiert, wenn „die Wohnung am Stichtag 9. Mai 2011 weder zu Wohnzwecken vermietet ist, noch von dem Eigentümer selbst genutzt wird und auch keine Ferien- und Freizeitwohnung ist. Wenn die Wohnung wegen Umbau/Modernisierung – bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses – vorübergehend nicht genutzt werden kann, gilt diese Wohnung nicht als leer stehend."

In Leutkirch wurden von den insgesamt 9.700 erfassten Wohnungen 375 (ca. 4%) als leerstehend gemeldet. Das waren vor allem kleine Wohnungen (unter 80 m²) und ältere Bausubstanz, also Wohnungen Baujahr vor 1919. [9]

Leerstand entsteht in Leutkirch aufgrund nicht nachfragegerechter Wohnungsangebote (kleine Wohnungen in alten Gebäuden, vor allem im Innenstadtbereich, schlechte Bausubstanz und Ausstattung), oder es handelt sich um Wohnungen, die dem Markt erst gar nicht zugeführt werden (häufig nicht mehr benötigte Einliegerwohnungen). Leerstand entsteh also nicht aus einem Überangebot an Wohnungen.

Bei Leerstand in den Ortschaften fallen die hohen Werte von über 10% in Winterstetten und Gebrazhofen auf. Dies dürfte vor allem auf die fehlende Vermietungsbereitschaft der meist älteren Eigentümer zurückzuführen sein.

[9] Ermittlung des Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfs in der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch – Aichstetten – Aitrach; IfSR, Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen – Geislingen; April 2015

Die Anzahl der Wohngebäude hat sich im Verlauf der letzten 11Jahre weiter erhöht. In diesem Zeitraum wurden 420 Wohngebäude errichtet. [10]

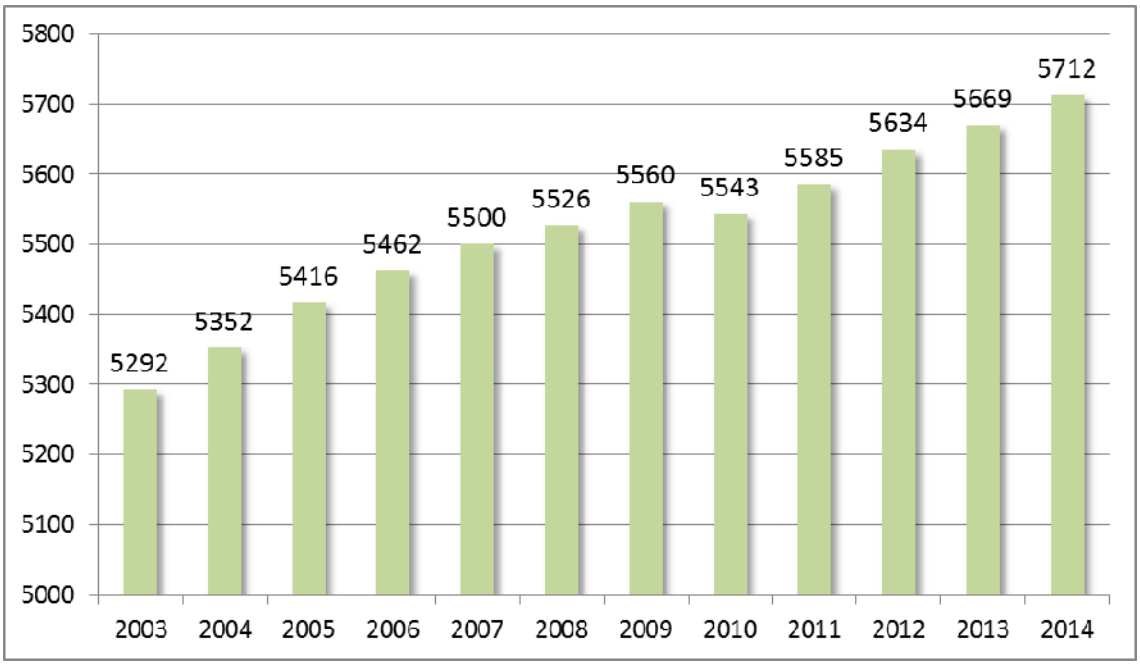

Abbildung 18: Anzahl der Wohngebäude

[10] Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; www.statistik.baden-wuerttemberg.de

WOHNUNGEN

Im Rahmen des Zensus 2011 [11] wurde für die Stadt Leutkirch ein Wohnungsbestand von 9.700 Wohnungen festgestellt.

Der überwiegende Teil der Wohnungen, nämlich 57,5 %, wird von den jeweiligen Eigentümern selbst bewohnt. Zu Wohnzwecken vermietet sind immerhin noch 37,1 % der Wohnungen.

Bei der Größe der Wohnungen überwiegen die Wohnungen zwischen 60 m² und 140 m² (zusammen 68,3 %). Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 104,5 m².

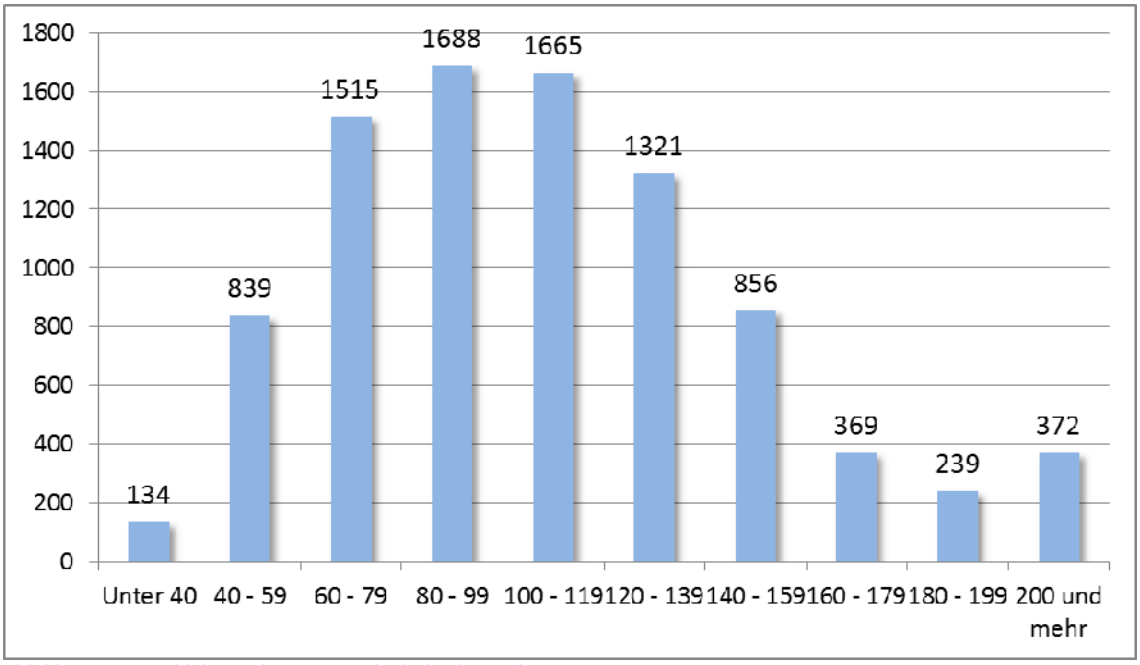

Abbildung 19: Anzahl der Wohnungen nach Fläche der Wohnung

[11] Ergebnis Zensus 2011 zum Berichtszeitpunkt 09. Mai 2011, veröffentlicht zum Stand Mai 2013; Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; www.statistik.baden-wuerttemberg.de

Der überwiegende Anteil der Wohnungen (42,6 %) hat 4 bis 5 Räume zur Verfügung.

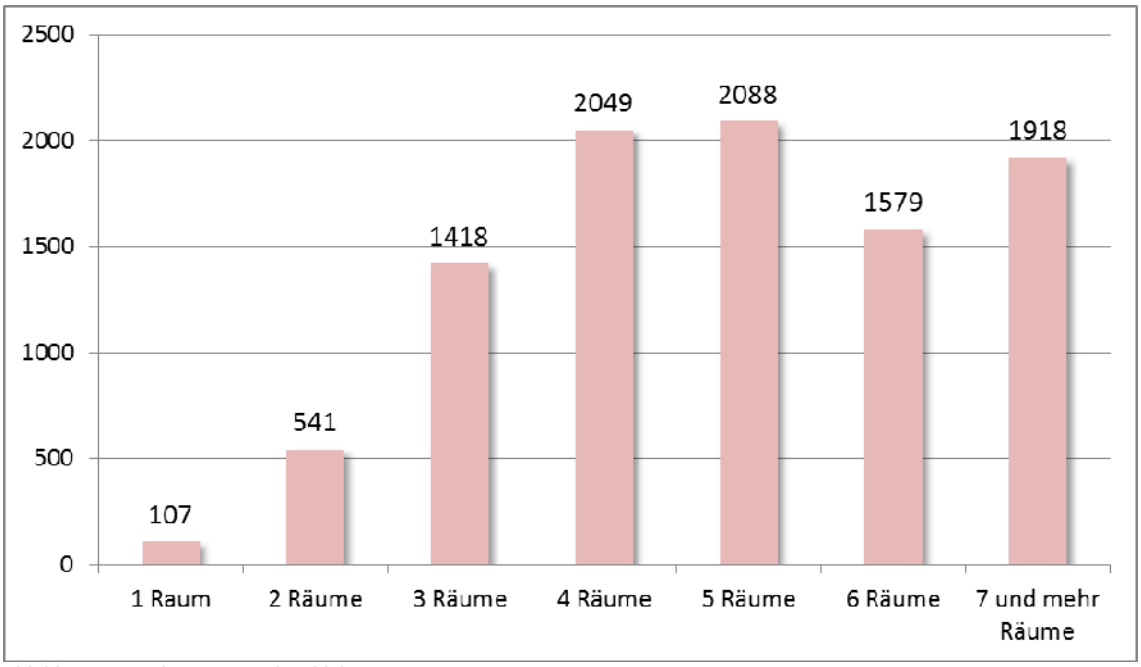

Abbildung 20: Wohnungen nach Zahl der Räume

Im Zeitraum 2003 bis 2014 wurden vom Bauordnungsamt insgesamt 496 Baugenehmigungen für Wohnneubauten erteilt (durchschnittlich 41 pro Jahr). Auf der Grundlage dieser Genehmigungen wurden in diesem Zeitraum 817 Wohnungen erstellt (durchschnittlich 68 pro Jahr).

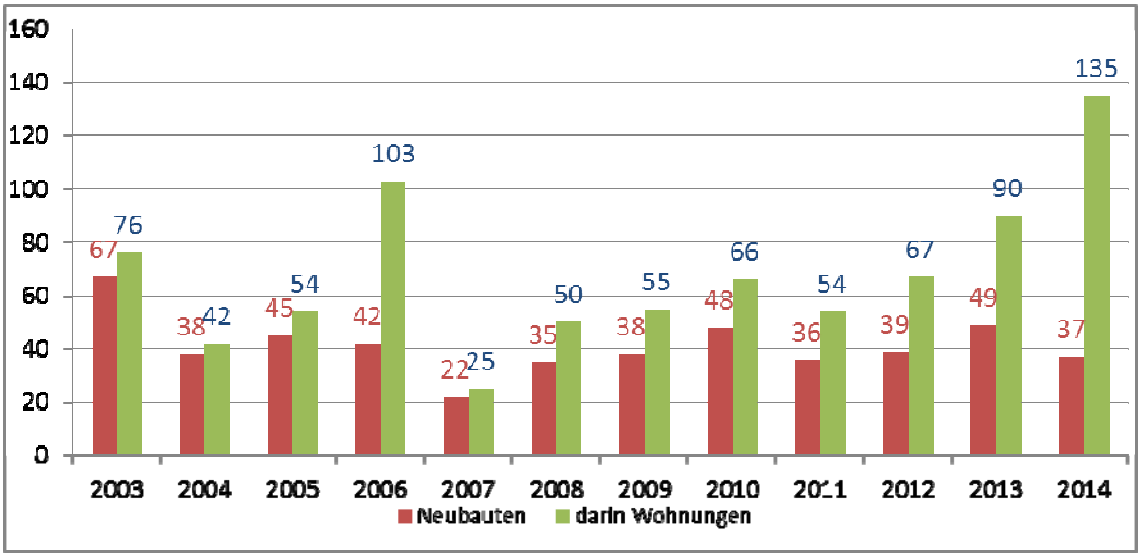

Abbildung 21: Bautätigkeit 2003 - 2014

Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,4 Personen pro Haushalt ist damit Wohnraum für ca. 1.960 Personen geschaffen worden.

Dabei wurden Baukosten mit insgesamt über 176 Mio. € veranschlagt.

EINWOHNERDICHTE

Ein wichtiger Faktor für die Beurteilung der Siedlungsstruktur ist die Einwohnerdichte. In den neueren Wohngebieten der Stadt liegt die durchschnittliche Einwohnerdichte bei ca. 43 Einwohnern pro Hektar. Naturgemäß ist sie in der Kernstadt etwas höher (48 EW/ha) als auf dem Land (40 EW/ha).

Die Einwohnerdichte und die aktuelle Altersstruktur der einzelnen zeigt die übliche Entwicklung von Wohngebieten auf.

Wohngebiet	Jahr	Größe	Einwohner	EW/ha
Isnyer Straße – Ost / 2. BA	ab 1999	4,4 ha	151	34 EW/ha
Bischof Moser-Straße	ab 2001	1,2 ha	59	49 EW/ha
Bischof-Leiprecht-Straße	ab 2011	1,4 ha	70	50 EW/ha
Reichenhofen / Laurentiusweg	ab 2013	1,9 ha	46 (+30)	40 EW/ha

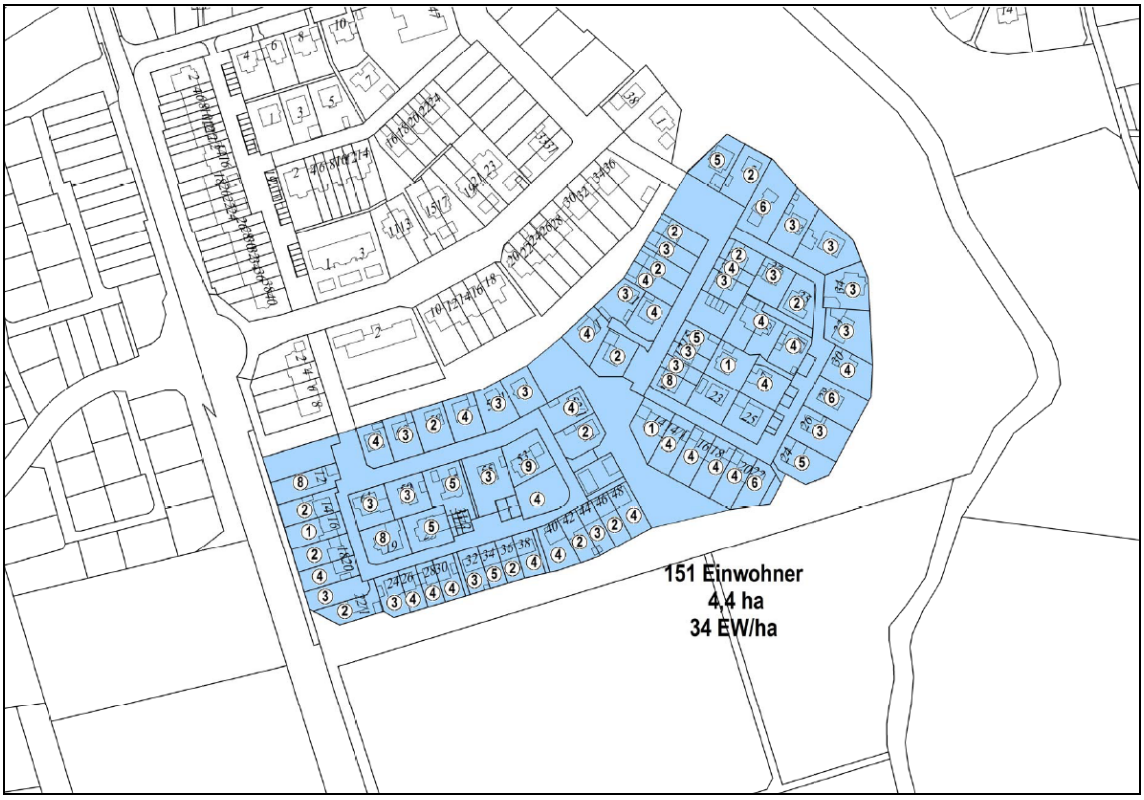

Abbildung 22: Einwohnerdichte Wohngebiet Isnyer Straße - Ost 2. Bauabschnitt

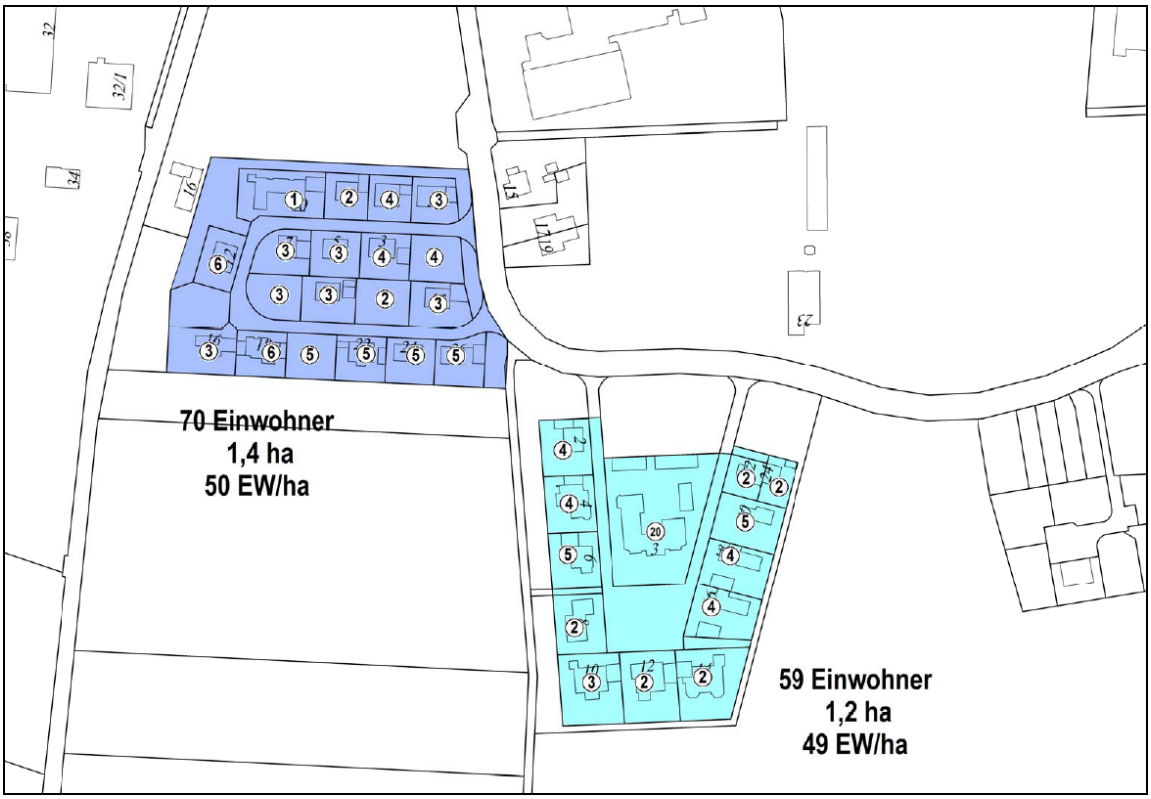

Abbildung 23: Einwohnerdichte Wohngebiete am Stadion

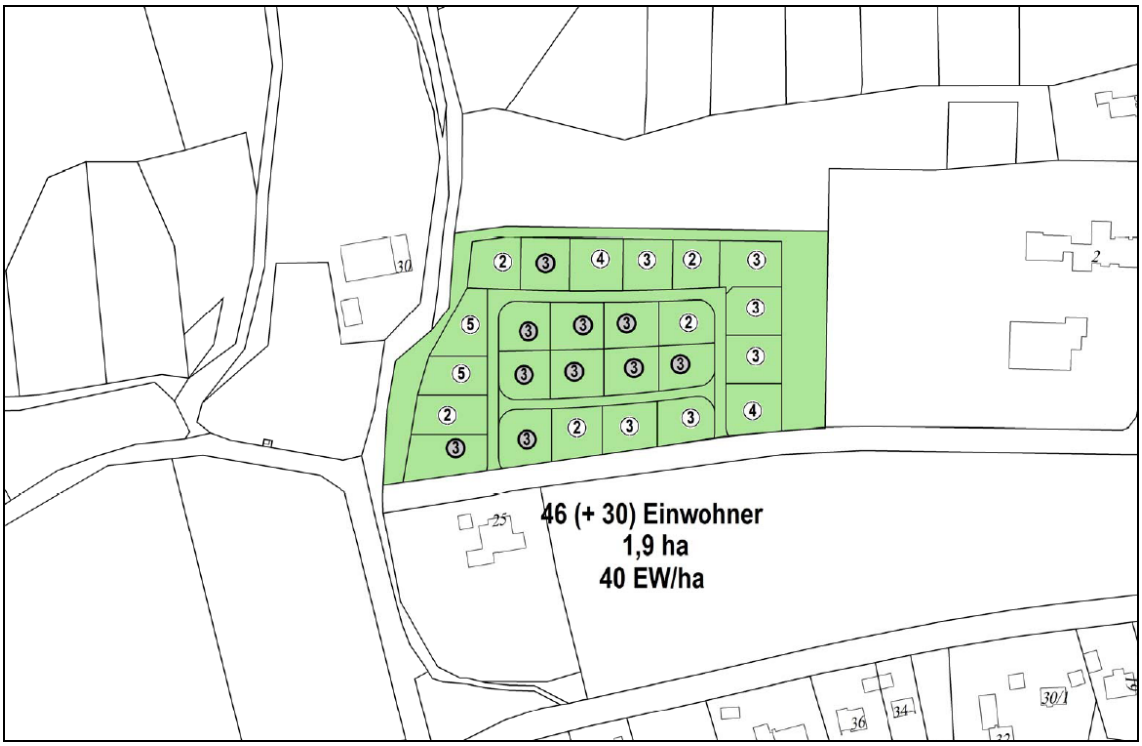

Abbildung 24: Einwohnerdichte Wohngebiet Reichenhofen Laurentiusweg

WOHNBAUFLÄCHEN

In den Jahren 2003 bis 2013 wurden zum Zwecke des Wohnungsbaus 14 Bebauungspläne aufgestellt. Dadurch sind ca. 10,4 ha Wohnbaufläche entstanden.

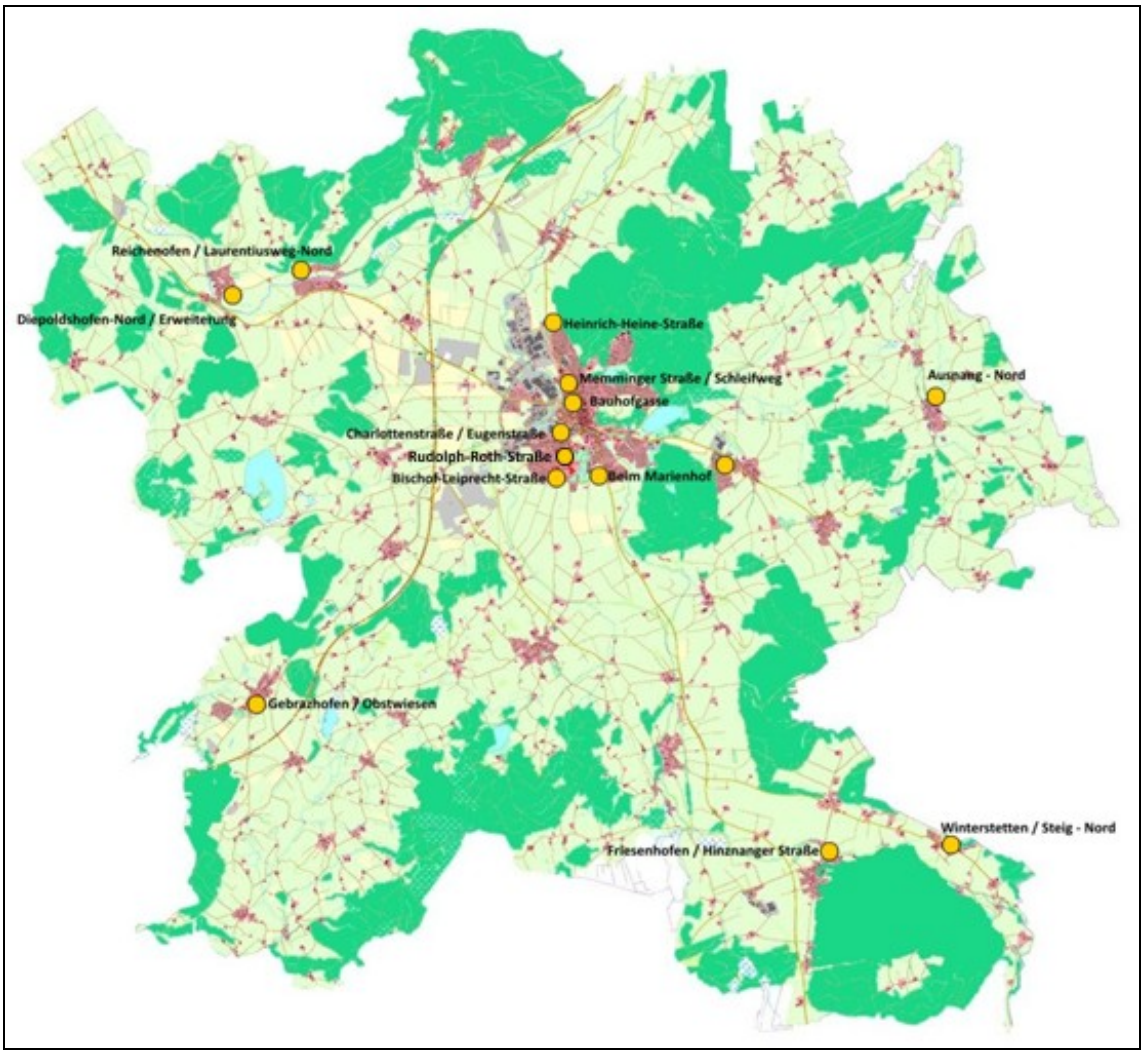

Abbildung 25: Bebauungspläne für Wohnungsbau

Insgesamt konnten 167 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Davon waren es 121 aus städtischem und 46 aus privatem Eigentum.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser betrug dabei 560 m².

Zuzüglich wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 13 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 91 Wohnungen geschaffen.

Insgesamt konnten also die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 258 Wohnungen geschaffen werden. Die restlichen Wohngebäude wurden in Gebieten, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, genehmigt und errichtet.

Im Jahr 2014 wurde das Baugebiet „Isnyer Straße – West“ (Beim Marienhof) erschlossen. Innerhalb von nur einem Jahr sind alle 45 städtischen Einfamilienhausplätze vergeben: 41 sind verkauft, für 4 ist die Vergabe erfolgt. Von den 10 Doppelhaushälften sind sechs und von den 12 Reihenhäusern sind 4 verkauft. Es stehen somit noch 4 Doppelhaushälften und 8 Reihenhausplätze zur Verfügung. 14 Einfamilienhausplätze werden von Privat vermarktet. Im Gebiet sind darüber hinaus drei Mehrfamilienhäuser geplant.

Abbildung 26: Neubaugebiet Beim Marienhof

Im Bereich Rudolph-Roth-Straße entstehen derzeit sechs Mehrfamilienhäuser, eine betreute Wohnanlage und ein Pflegeheim als Folgenutzung des ehemaligen Areals der Schwäbischen Zeitung

Im Bereich Memminger Straße / Schleifweg sind 6 Mehrfamilienhäuser entstanden

Abbildung 27: Rudolph-Roth-Straße

Abbildung 28: Memminger Straße / Schleifweg

Im Baugebiet Ausnang-Nord konnte von den 17 Einfamilienhausplätzen 15 veräußert werden. In Diepoldshofen (17) und in Gebrazhofen Obstwiesen (13) sind alle Grundstücke verkauft worden. In Reichenhofen ist von den 25 Bauplätzen nur noch einer nicht verkauft, er ist aber bereits vergeben.

Abbildung 29: Reichenhofen - Laurentiusweg

Abbildung 30: Ausnang – Nord

Abbildung 31: Diepoldshofen - Pater-Inigo-straße

Abbildung 32: Gebrazhofen - Obstwiesen

Parallel dazu werden weitere Anstrengungen zur Mobilisierung des Baulückenpotenzials unternommen.

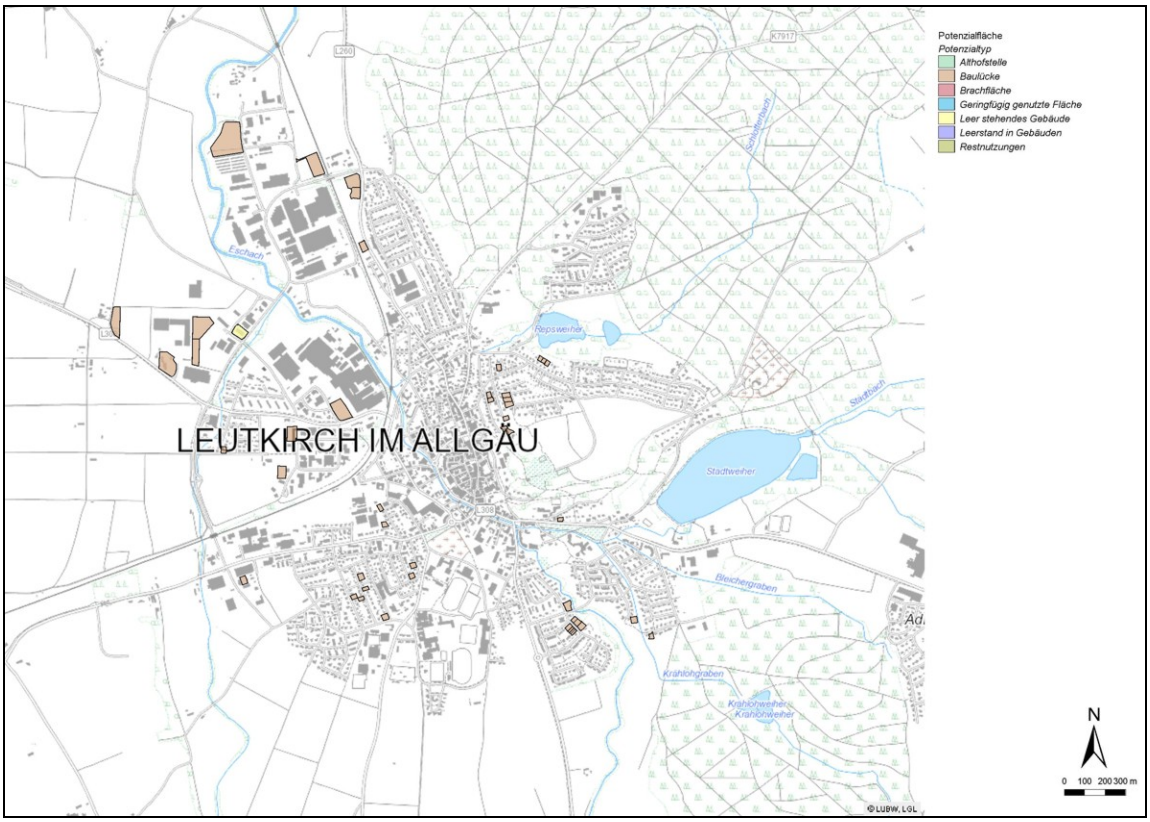

Abbildung 33: Kernstadt Leutkirch | Baulückenkartierung Wohnen und Gewerbe

Für das gesamte Stadtgebiet wurden sämtliche Baulücken erfasst und im Rahmen einer Befragung das Mobilisierungspotenzial abgefragt. Die Befragung hat ergeben, dass das Aktivierungspotenzial von Baulücken bei ca. 10% der vorhandenen Baulücken liegt.

Im Verlauf der vergangenen Jahre sind gerade im innerstädtischen Kontext verschiedene verdichtete Wohnformen entstanden, bzw. befinden sich in Bau, meistens als Folgenutzung aufgelassener Gebäude

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Eine gute Positionierung im regionalen Wettbewerb setzt ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Flächen voraus.

Im Sinne der Bestandspflege kommt es darauf an den bestehenden Betrieben ausreichend Entwicklungspotenzial zu ermöglichen in dem Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft ihrer Standorte zur Verfügung gestellt werden.

Abbildung 34: Gewerbliche Standorte

Für potenzielle Neuansiedlungen ist eine angemessene Flächenvorsorge zu treffen. Sie muss nachfragegerecht, strukturell differenziert und quantitativ ausreichend sein.

Abbildung 35: Gewerbegebiete

Über Bauleitplanung und anschließender Erschließung wurden in den vergangenen 10 Jahren ca. 40,2 ha gewerbliche Flächen entwickelt: ca. 5,4 ha waren für den Handel bestimmt (Bahnhofsarkaden und Baumarkt) die restlichen 35,5 ha dienten dem produzierenden Gewerbe.

Von den 40,2 ha befanden bzw. befinden sich über 30,5 ha in städtischem Eigentum. Davon wurden bereits 28,25 ha an Unternehmen verkauft.

Städtische, gewerbliche Flächen werden zu 81% an Leutkircher Unternehmen entweder zur Betriebserweiterung (53%) oder zur Betriebsverlagerung (28%) innerhalb der Stadt verkauft. Immerhin 19% der städtischen Flächen dienen der Neuansiedlung auswärtiger Firmen.

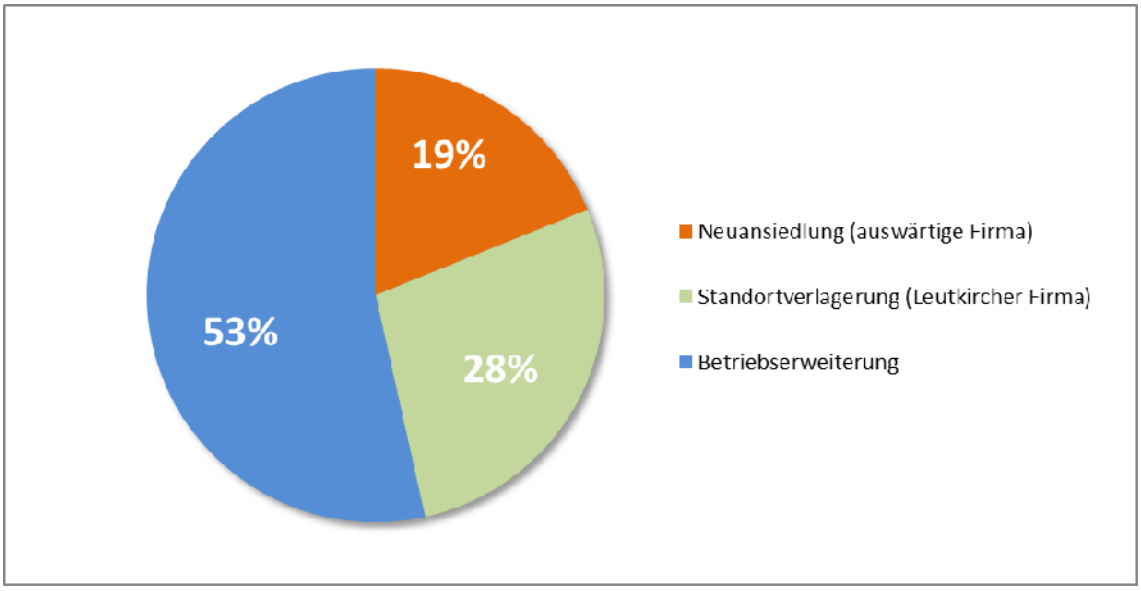

Abbildung 36: Anteile Zweck Verkauf städtischer Grundstücke

Im Zeitraum von 2003 bis 2014 wurden vom städtischen Bauordnungsamt insgesamt 271 Baugenehmigungen für gewerbliche Bauten erteilt (ca. 33 pro Jahr). Hierbei die die Baukosten mit insgesamt ca. 127 Mio. € angegeben.

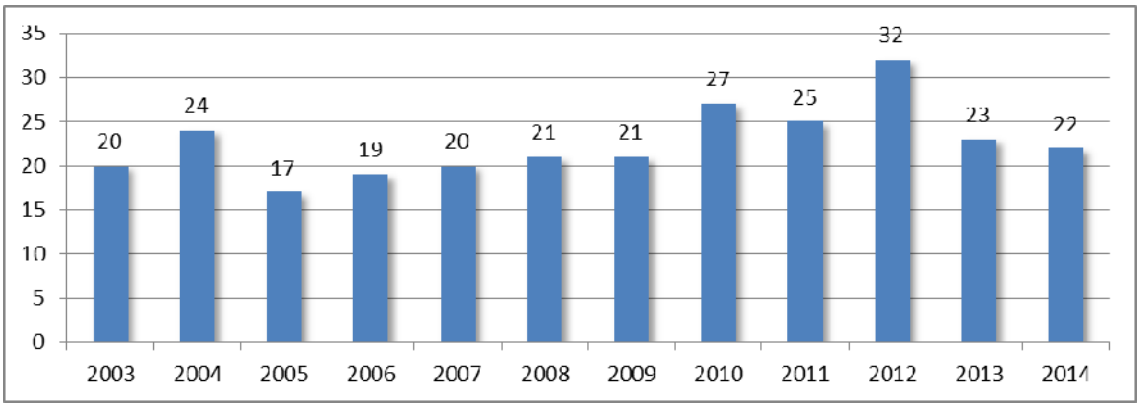

Abbildung 37: Baugenehmigungen für gewerbliche Bauten

In Relation zum gesamten Bestand von 138 ha gewerblicher Baufläche sind die vorhandenen Flächenreserven im Umfang von 3,4 % relativ gering.

Derzeit sind folgende städtische Gewerbeflächen verfügbar:

ca. 6,1 ha reserviert:	2,5 ha „Heidschachen“
	1,4 ha „Untere Auen Erweiterung“
	0,6 ha „Memminger Straße Nord“
	0,9 ha „Friesenhofen Boschen“
	0,7 ha „Untere Auen Erweiterung“
ca. 4,4 ha verfügbar:	0,2 ha „Memminger Straße Nord“
	4,2 ha „Friesenhofen Boschen“ (Bebauungsplan in Aufstellung)

BAULANDRESERVEN

Als Baulandreserve werden die Flächen betrachtet, die im genehmigten Flächennutzungsplan zwar ausgewiesen, aber noch nicht umgesetzt sind. Hinzu kommen die Flächen, die nach dem derzeitigen Planungsstand in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Zeithorizont 2030) neu aufgenommen werden sollen.

Abbildung 38: Flächenreserven

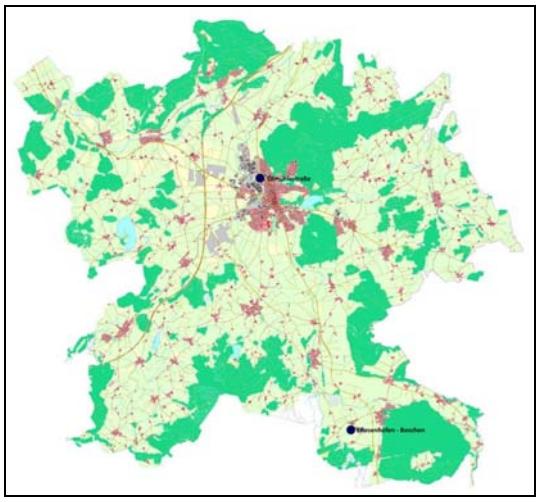

Abbildung 39: Flächenreserven Gewerbe

BAULANDENTWICKLUNG

Bei der-Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs durch das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen- Geislingen hatten die durchgeführten Arbeitsschritte das Ziel neben der quantitativen Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs, die kommunale Baulandpolitik (Innen- und Außenentwicklung) im Zusammenhang mit der Entwicklung von Zahl und Struktur der privaten Haushalte (Bedarf) sowie deren Verhalten am Wohnungsmarkt (Nachfrage) zu betrachten und daraus zielgerichtete kommunale Interventionen in das Wohnungsmarkt- und Baulandgeschehen abzuleiten.

In der Untersuchung wurde für Leutkirch einen Wohnbauflächenbedarf von 16,4 ha ermittelt. Dieser dürfte sich jedoch aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung im Zusammenhang mit der Integration von Flüchtlingen deutlich erhöhen.

In der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch – Aichstetten – Aitrach ist eine anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen zu beobachten. Um eine wirtschaftliche Entwicklung der Betriebe in der Region zu ermöglichen, müssen Gewerbeflächen in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung gestellt werden. Es besteht jedoch auch Konsens zu der Notwendigkeit, die natürlichen Ressourcen als Standortfaktor für ein nachhaltiges Wirtschaften so weit wie möglich zu schonen. Das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen – Geislingen hat deshalb in ihrer Studie zur Ermittlung des Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfs in der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch – Aichstetten –

Aitrach [12] untersucht inwieweit das derzeitige und zukünftige Angebot an Gewerbeflächen in quantitativer, qualitativer und räumlicher Hinsicht den absehbaren Bedarfen und den erforderliche kommunalen Gestaltungsspielräumen zur Gewerbeentwicklung entspricht.

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 wurde ein zusätzlicher Bedarf von 26,2 ha ermittelt.

Im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden die erforderlichen Bauflächen dargestellt.

[12] Ermittlung des Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfs in der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch – Aichstetten –Aitrach; Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen- Geislingen, IfSR, Nürtingen; im April 2015