



Strategisches Stadtentwicklungs-konzept für die Stadt Hilden



Hilden

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Projektleitung: Peter Stuhlträger

Auftragnehmer:

Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation
Dr.-Ing. Frehn, Schulten, Steinberg
Partnerschaft, Stadt- und Verkehrsplaner
Gutenbergstr. 34
44139 Dortmund

Fon: 0231/589696-12
Fax: 0231/589696-18
info@planersocietaet.de
www.planersocietaet.de
www.mit-zukunft-rechnen.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Marc Lucas Schulten (Projektleitung),
Dipl.-Ing. Marco Fleischer,
Dipl.-Ing. Björn Maaß

Dortmund, Juni 2010

Hinweise

Quelle des Titelbildes: <http://www.hilden.de/fotos/hildenz/slides/mittelstrasse.html>

In dem nachfolgenden Text verzichten wir zugunsten einer besseren Lesbarkeit auf die Schreibweise „Innen“ bei Bürger, Nutzer, Anlieger etc. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Zusammenfassung

- › Dieses Gutachten beleuchtet strategische Fragen der Wohnbauflächenentwicklung in Hilden. Neben einer regionalen Einordnung der Stadt Hilden erfolgt eine kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung, eine Risikoanalyse der Siedlungsstruktur und ein „Flächencheck“ der Wohnbaupotenzialflächen. Abschließend werden strategische Empfehlungen gegeben.
- › Als charakteristisch und prägend für Hilden können die Nähe zu Düsseldorf (die sich unter anderem in starken Wanderungsverflechtungen ausdrückt), die hohe Siedlungsdichte sowie die kompakte, kleinteilige Stadtstruktur mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbau bezeichnet werden.
- › Die Trendvariante der Bevölkerungsvorausberechnung bis 2025 ergibt einen stetigen, moderaten Rückgang der Bevölkerungszahl um etwa 2.500 Einwohner (dies entspricht etwa -4,5%). Vom Rückgang der Bevölkerung sind alle Stadtteile betroffen. Lediglich in der Nordstadt-Süd wird dieser Prozess erst später einsetzen. Die Bevölkerungsstruktur wird sich verändern. Es werden mehr ältere und weniger junge Menschen in Hilden leben.
- › Die Risikoanalyse der Siedlungsstruktur zeigt, dass aktuell 235 Einfamilienhäuser in Hilden ausschließlich von Bewohnern älter als 80 Jahre bewohnt werden, 821 Einfamilienhäuser ausschließlich von Bewohnern älter als 70 Jahre und 1689 Einfamilienhäuser ausschließlich von Bewohnern älter als 60 Jahre. Diese Bestandsimmobilien werden zunehmend auf den Immobilienmarkt drängen.
- › Im Vergleich zu anderen Städten kann grundsätzlich von guten Voraussetzungen für einen erfolgreichen Generationenwechsel im Immobilienbestand ausgegangen werden. Die kompakte, kleinteilige Siedlungsentwicklung ist vor diesem Hintergrund sehr positiv zu bewerten.
- › In Hilden können auf den betrachteten 19 Wohnbauflächen noch etwa 1450 Wohneinheiten realisiert werden. Hierbei gibt es nur wenige „Problemflächen“. Sehr viele der möglichen Flächenpotenziale liegen integriert, weisen gute Erreichbarkeitswerte und eine gute fiskalische Bilanz auf. Die kompakte, kleinteilige Siedlungsentwicklung ist vor diesem Hintergrund sehr positiv zu bewerten.
- › Eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung wird zukünftig im Bereich der Bestandpflege liegen. Eine behutsame Neubauentwicklung kann diese Strategie gezielt ergänzen, wo Zielgruppen keine geeigneten oder finanzierbaren Angebote im Bestand finden. Diese Ausrichtung stellt im Grundsatz eine Fortführung der bereits bisher in Hilden verfolgten kleinteiligen Siedlungsentwicklung dar.
- › Aufgrund der hohen Siedlungsdichte ist eine Nachverdichtung und Aufwertung im Wohnungsbestand stets kritisch zu beleuchten. Neben der Qualität des Wohnraumangebots gewinnen Wohnumfeldqualitäten zunehmend an Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt. Auf die Bereitstellung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen sowie die Bewahrung von städtebaulichen Charakteristika von Bestandsgebieten sollte besonderer Wert gelegt werden.
- › Die Gutachter empfehlen eine Baulandstrategie, die verschiedene Zielgruppen in Hilden anspricht, geringe Folgekosten erzeugt und keine Kapazitätsprobleme

im Bereich sozialer Infrastrukturen erwarten lässt. Die Strategieempfehlung „Zielgruppen-Mix“ entwickelt kleinere Standorte in integrierten Lagen und mit einem guten Versorgungsgrad. Insgesamt können hiermit bis zum Jahr 2025 500 neue Wohneinheiten entwickelt werden.

- › Die starke Ausdifferenzierung der Nachfrage am Wohnungsmarkt und die zunehmende Bedeutung der Immobilienbestände erfordert in Zukunft eine kontinuierliche Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung („Monitoring“), um frühzeitig Problembereiche identifizieren zu können.

Inhaltsverzeichnis

Impressum	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis.....	5
Abbildungsverzeichnis	7
Tabellenverzeichnis.....	9
1 Einleitung	10
1.1 Aufgabenstellung.....	10
1.2 Methodik	12
2 Stadtprofil Hilden	14
2.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur	14
2.2 Regionale Einordnung der Bevölkerungsentwicklung	16
2.3 Wohnungsmarktcheck	21
3 Bevölkerungsvorausberechnung Hilden 2025.....	27
3.1 Datengrundlage	27
3.2 Berechnungsmethode und Berechnungsvarianten	27
3.3 Bevölkerungsvorausberechnung Gesamtstadt	30
3.4 Ergebnisse für die Stadtteile.....	34
3.4.1 Innenstadt	37
3.4.2 Nordstadt – Süd	39
3.4.3 Nordstadt – Nord.....	41
3.4.4 Oststadt	43
3.4.5 Weststadt	45
3.4.6 Südstadt – West	47
3.4.7 Südstadt – Ost.....	49
3.5 Zusammenfassung und erster Folgencheck.....	51
4 Risikoanalyse der Siedlungsstruktur der Stadt Hilden	52
4.1 Altersatlas	52
4.2 „Stresstest“	55
4.2.1 Räumliche Auswertung der Daten des Einwohnermelderegisters.....	56
4.2.2 Bewertung der Potenziale des Bestands.....	59
5 Flächencheck	66

5.1	Fiskalische Bewertung der Wohnbauflächen.....	67
5.2	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	71
5.3	Weitergehende Bewertung Wohnbaupotenzialflächen	74
5.3.1	Erläuterung der Kriterien	74
5.3.2	Zusammenfassende Bewertung.....	76
5.4	Standortcheck für ausgewählte Flächen.....	78
6	Zwischenfazit: Ausgangslage der Stadt Hilden.....	90
7	Flächenentwicklungsstrategie.....	92
7.1	Anforderungen an eine tragfähige Strategie	92
7.2	Strategieansätze für Hilden	93
7.3	Baulandstrategie „Zielgruppen-Mix“	94
7.4	Strategieempfehlungen	96
8	Fazit.....	99
	Quellenverzeichnis	100

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorgehensweise im Rahmen des strategischen Stadtentwicklungskonzeptes	12
Abbildung 2: Methodik der Software LEANkom®	13
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung seit 1975	14
Abbildung 4: Altersprofil im Zeitverlauf	15
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Region Düsseldorf 1999 bis 2008	16
Abbildung 6: Bevölkerungsprognose Region Düsseldorf 2008 bis 2020	17
Abbildung 7: Regionale Wanderungsintensität aus Sicht Hildens (Mittelwert 1999 bis 2008)	18
Abbildung 8: Wanderungssalden nach Altersgruppen (Mittelwert 2004 bis 2008, je 1000 EW)	19
Abbildung 9: Wanderungssaldo der Altersgruppe 18- bis 24-jährige (2004 bis 2009)	20
Abbildung 10: Wanderungssaldo der Altersgruppe 65-jährige und älter (2004 bis 2009)	20
Abbildung 11: Fortzüge in der Altersgruppe der 30- bis 49-jährigen (2004 bis 2009)	21
Abbildung 12: Wohnungsbestand nach Gebäudeart	22
Abbildung 13: Jährliche Baufertigstellungen nach Gebäudeart	23
Abbildung 14: Prognose Haushaltsentwicklung Kreis Mettmann (2010 bis 2030)	23
Abbildung 15: Wohnfläche je Einwohner (in m²)	24
Abbildung 16: Preisgebundener Wohnungsbestand	25
Abbildung 17: Berechnungsmethode Bevölkerungsvorausberechnung	27
Abbildung 18: Geburten und Sterbefälle Stadt Hilden (IT.NRW)	28
Abbildung 19: Zuzüge nach Hilden	28
Abbildung 20: Salden der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hilden	29
Abbildung 21: Quotierte Bevölkerungsvorausberechnung (absolut) 2009 – 2025	31
Abbildung 22: Quotierte Altersklassen 2009 und 2025 Hilden	31
Abbildung 23: Salden der einzelnen Altersklassen 2009 – 2025 Hilden	32
Abbildung 24: Quotierte Entwicklung der Altersklassen jünger als 20 Jahre 2004 – 2025 Hilden	32
Abbildung 25: Trendvorausberechnung, Nullvariante und Maximalvariante im Vergleich	33
Abbildung 26: Übersicht Stadtteile	34
Abbildung 27: Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2025 in den Stadtteilen (Trendvariante)	35
Abbildung 28: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen (2009 - 2025)	35
Abbildung 29: Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2025 in den Stadtteilen (Nullvariante)	36
Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2025 in den Stadtteilen (Maximalvariante)	36
Abbildung 31: Altersklassen 2009 und 2025 Innenstadt	37
Abbildung 32: Saldo der einzelnen Altersklassen 2009 – 2025 Innenstadt	38
Abbildung 33: Entwicklung der Altersklassen jünger als 20 Jahre 2004 – 2025 Innenstadt	38
Abbildung 34: Altersklassen 2009 und 2025 Nordstadt - Süd	39
Abbildung 35: Saldo der einzelnen Altersklassen 2009 – 2025 Nordstadt - Süd	40
Abbildung 36: Entwicklung der Altersklassen jünger als 20 Jahre 2004 – 2025, Nordstadt - Süd	40
Abbildung 37: Altersklassen 2009 und 2025 Nordstadt - Nord	41
Abbildung 38: Saldo der einzelnen Altersklassen 2009 – 2025 Nordstadt - Nord	42
Abbildung 39: Entwicklung der Altersklassen jünger als 20 Jahre 2004 – 2025, Nordstadt - Nord	42
Abbildung 40: Altersklassen 2009 und 2025 Oststadt	43

Abbildung 41: Saldo der einzelnen Altersklassen 2009 – 2025 Oststadt	44
Abbildung 42: Entwicklung der Altersklassen jünger als 20 Jahre 2004 – 2025 Oststadt	44
Abbildung 43: Altersklassen 2009 und 2025 Weststadt	45
Abbildung 44: Saldo der einzelnen Altersklassen 2009 – 2025 Weststadt	46
Abbildung 45: Entwicklung der Altersklassen jünger als 20 Jahre 2004 – 2025 Weststadt	46
Abbildung 46: Altersklassen 2009 und 2025 Südstadt - West	47
Abbildung 47: Saldo der einzelnen Altersklassen 2009 – 2025 Südstadt - West	48
Abbildung 48: Entwicklung der Altersklassen jünger als 20 Jahre 2004 – 2025, Südstadt - West	48
Abbildung 49: Altersklassen 2009 und 2025 Südstadt - Ost	49
Abbildung 50: Saldo der einzelnen Altersklassen 2009 – 2025 Südstadt - Ost	50
Abbildung 51: Entwicklung der Altersklassen jünger als 20 Jahre 2004 – 2025, Südstadt - Ost	50
Abbildung 52: Jugendquotient der Baublöcke	53
Abbildung 53: Anzahl der Bewohner unter 20 Jahre je Baublock	53
Abbildung 54: Altenquotient der Baublöcke	54
Abbildung 55: Anzahl der Bewohner 80 Jahre und älter je Baublock	54
Abbildung 56: Durchschnittsalter in den Baublöcken	55
Abbildung 57: Quartiere mit Einfamilienhäusern, alle Bewohner über 80 Jahre	56
Abbildung 58: Quartiere mit Einfamilienhäusern, alle Bewohner über 70 Jahre	57
Abbildung 59: Quartiere mit Einfamilienhäusern, alle Bewohner über 60 Jahre	57
Abbildung 60: Anzahl der Einfamilienhäuser (und weiterer Adressen) nach Bewohneralter	58
Abbildung 61: Erreichbarkeitsanalyse Stresstest-Quartiere (Familien)	61
Abbildung 62: Erreichbarkeitsanalyse Stresstest-Quartiere ("Kleine Haushalte")	61
Abbildung 63: Erreichbarkeitsanalyse Stresstest-Quartiere (Senioren)	62
Abbildung 64: Kleinräumiges Wanderungssaldo (2004 bis 2009)	63
Abbildung 65: Untersuchungsnotwendigkeit von Quartieren des Stresstests	64
Abbildung 66: Übersicht über die Wohnbaupotenzialflächen der Stadt Hilden	66
Abbildung 67: Herstellungskosten, Betriebskosten und Einnahmen der Potenzialflächen (in €)	69
Abbildung 68: Gesamtkostenbilanz der Wohnbaupotenzialflächen	70
Abbildung 69: Kostenbilanz der Wohnbauflächen je Wohneinheit	70
Abbildung 70: Anzahl der Kinder im Alter von 6-9 Jahren je Baugebiet (2015, 2020, 2025)	71
Abbildung 71: Auswirkung der Maximalvariante auf die Grundschulstandorte	72
Abbildung 72: Schülerzahl der GGS Elbsee bei Realisierung der Fläche Westring / Meide	72
Abbildung 73: Erreichbarkeitsanalyse Wohnbaupotenzialflächen (Familien)	74
Abbildung 74: Erreichbarkeitsanalyse Wohnbaupotenzialflächen (Kleine Haushalte)	75
Abbildung 75: Erreichbarkeitsanalyse Wohnbaupotenzialflächen (Senioren)	75
Abbildung 76: Flächenpotenziale der Stadt Hilden	90
Abbildung 77: Mögliche Einwohner auf den Potenzialflächen	91
Abbildung 78: Flächenentwicklungsstrategie "Zielgruppen-Mix"	95
Abbildung 79: Bevölkerungsentwicklung in der Baulandstrategie "Zielgruppen-Mix"	96

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Quotierte Entwicklung der einzelnen Altersklassen 2004 – 2025 Hilden	32
Tabelle 2: Einwohnerzahl in den Stadtteilen 2009 und 2025 (Trendvariante)	35
Tabelle 3: Entwicklung der einzelnen Altersklassen 2004 – 2025 Innenstadt.....	37
Tabelle 4: Entwicklung der einzelnen Altersklassen 2004-2025 Nordstadt-Süd	39
Tabelle 5: Entwicklung der einzelnen Altersklassen 2004 – 2025 Nordstadt – Nord.....	41
Tabelle 6: Entwicklung der einzelnen Altersklassen 2004 – 2025 Oststadt.....	43
Tabelle 7: Entwicklung der einzelnen Altersklassen 2004 – 2025 Weststadt	45
Tabelle 8: Entwicklung der einzelnen Altersklassen 2004-2025 Südstadt-West	47
Tabelle 9: Entwicklung der einzelnen Altersklassen 2004-2025 Südstadt-Ost.....	49
Tabelle 10: Zielgruppenspezifische Entfernungswerte	60
Tabelle 11: Übersicht der Kosten und Einnahmen der Wohnbauflächen	69
Tabelle 13: Zusammenfassende Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen	77
Tabelle 14: Typisierung strategischer kommunaler Handlungsoptionen.....	92

1 Einleitung

Die Stadt Hilden profitiert als kreisangehörige Stadt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Düsseldorf von erheblichen Wanderungsgewinnen aus der Region. Nach bisherigen Bevölkerungsprognosen wird die Stadt mittelfristig nicht von drastischen Schrumpfungstendenzen betroffen sein. Dennoch stellt der demografische Wandel auch die Stadt Hilden vor planerische Herausforderungen.

Diese sind äußerst vielfältig und in ihrem Zusammenwirken sehr komplex. In Hilden werden sich zukünftig deutliche Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur ergeben. Neben der bestimmenden Tendenz zur Alterung der Bevölkerung werden strukturelle Veränderungen insbesondere durch einen Rückgang der Zahl der Kinder und Jugendlichen hervorgerufen.

In Hilden ist, wie auch in vielen anderen Kommunen, ein kleinräumiges Nebeneinander von Wachstum, Schrumpfung und starker Alterung zu erwarten. Auf Ebene der Stadtteile und Quartiere ergeben sich unterschiedliche demografische Entwicklungstrends. Planerische Entscheidungen bedürfen in der Vorbereitung und Bewertung einer entsprechend kleinräumigen Betrachtungsebene. Insbesondere die zukünftigen Optionen im Bereich der Siedlungsentwicklung müssen vor diesem Hintergrund kritisch untersucht werden.

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadtverwaltung Hilden stellt sich den komplexen Fragestellungen der zukünftig angemessenen Siedlungsentwicklung, um die Standortqualitäten der Stadt für ihre Bewohner und Zuziehende zu sichern und zu stärken. Hierzu wurde dieses „Strategisches Stadtentwicklungskonzept“ bei der Planersocietät in Auftrag gegeben. Das Gutachten beleuchtet strategische Fragen der Stadtentwicklung im Bereich der Wohnbauflächenentwicklung. Das vorliegende Gutachten umfasst folgende Bausteine:

Regionale Einordnung Hildens

Zu Beginn des Gutachtens stehen eine Beschreibung der Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur und des Wohnungsmarktes sowie eine Einordnung dieser Entwicklungen in den regionalen Kontext.

Kleinräumige Bevölkerungsprognose

Für einen zielgerichteten Umgang mit den demografischen Veränderungen ist die kommunale Planung auf eine fundierte und detaillierte Datengrundlage zur Bevölkerungsentwicklung angewiesen. Hierfür ist eine mittel- bis langfristige Perspektive zu Grunde zu legen. Deshalb hat die Stadt Hilden mit diesem Gutachten eine stadtteil-

bezogene Bevölkerungsvorausberechnung als Grundlage für die weitergehenden Fragestellungen beauftragt.

Risikoanalyse Siedlungsstruktur

Die demografischen Veränderungen werden auch Auswirkungen auf den Wohnungsbestand haben. Im Rahmen einer „Risikoanalyse der Siedlungsstruktur“ werden durch eine Mikroanalyse der Bewohnerstruktur diese Auswirkungen spezifiziert. Basierend auf den von der Stadt Hilden zur Verfügung gestellten anonymisierten Daten aus dem Einwohnermelderegister können über eine Verknüpfung mit einem Geoinformationssystem räumliche Bereiche identifiziert werden, die zukünftig eine erhöhte Wahrscheinlichkeit zum planerischen Eingriff aufweisen. Hierzu gehören beispielsweise Wohnungsbestände, in denen im Betrachtungszeitraum ein überdurchschnittlich häufiger Generationen- und Besitzerwechsel zu erwarten ist.

Flächencheck

Aufbauend auf der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung und der Risikoanalyse der Siedlungsstruktur werden die Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Hilden näher untersucht. Hierbei werden die jeweiligen Qualitäten der Flächenpotenziale, deren städtebaulichen Entwicklungsperspektive und die allgemeinen Stadtentwicklungsziele dahingehend überprüft, ob sie mit den zukünftigen Nachfrageentwicklungen am regionalen Wohnungsmarkt im Einklang stehen. Die fiskalische Betrachtung der Siedlungsentwicklung - die in dieser umfassenden Form bisher nur die Software LEANkom® anbietet – ergänzt diese Aspekte um einen wichtigen Entscheidungsbaustein. Die langfristigen finanziellen Auswirkungen von Siedlungsentwicklungsentscheidungen spielen für die Sicherung der öffentlichen Infrastrukturversorgung eine wichtige Rolle.

Strategische Empfehlungen

Abschließend stehen strategische Empfehlungen zur Stadtentwicklung, die die absehbare Entwicklung des Wohnungsbestands sowie die Einschätzung der Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Hilden gleichermaßen umfassen. Am Ende wird eine Empfehlung zu einer Baulandstrategie gegeben.

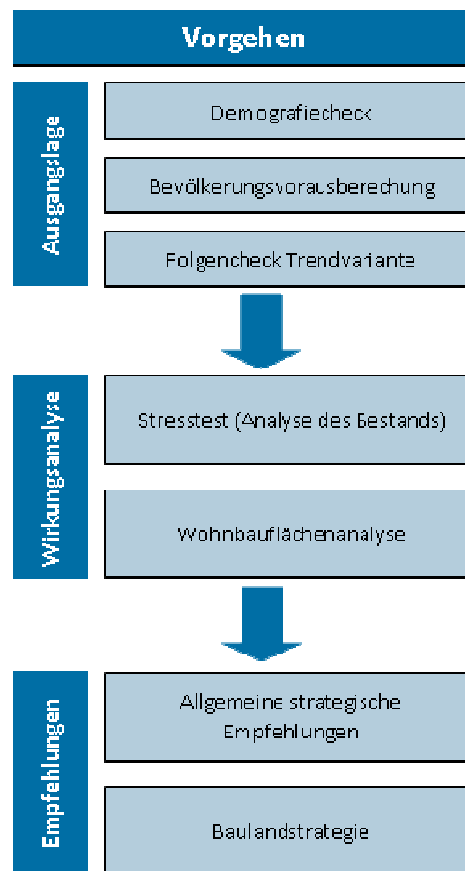


Abbildung 1: Vorgehensweise im Rahmen des strategischen Stadtentwicklungskonzeptes

1.2 Methodik

Bevölkerungsvorausberechnung

Die Bevölkerungsvorausberechnung für Hilden 2025 erfolgt als stadtteilbezogene Modellrechnung in drei Varianten. Zum einen wird eine Berechnung als Trendfortschreibung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung (Stützzeitraum 2004 – 2009) unter Berücksichtigung gleich bleibender Baulandtätigkeit und Wanderungsbewegungen dargestellt. Zum anderen wird eine Nullvariante errechnet, die die Entwicklung in den Stadtteilen darstellt, wenn zukünftig keine Baugebiete mehr im Umfang des Stützzeitraumes ausgewiesen werden. Die dritte Variante zeigt ein Szenario auf, in dem alle Wohnbaupotenzialflächen der Stadt Hilden entwickelt werden (für eine Übersicht der Potenzialflächen siehe Abb. 66 in Kapitel 5).

Zur Berechnung werden anonymisierte Daten des Einwohnermelderegisters der Stadt Hilden für sieben Zonen (teilweise wurden bestehende Stadtteilabgrenzungen noch mal unterteilt) anhand der Komponentenmethode (Cohort-survival-Methode) ausgehend vom Basisjahr 2009 bis zum Prognosehorizont 2025 fortgeschrieben. Das entwickelte Modell besitzt folgende Eigenschaften:

- > Berechnung nach Geschlecht und Altersjahren (100 Altersjahre; 0 bis 99 und Älter)
- > getrennte Berechnung der natürlichen Entwicklung nach Geburten und Sterbefällen anhand von altersspezifischen Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten
- > getrennte Berechnung der Wanderungen nach Außenzu- und Außenfortzügen sowie Binnenwanderungen anhand altersspezifischer Wanderungswahrscheinlichkeiten und Wanderungsvolumen

LEANkom®

...zur fiskalischen Bewertung von Flächenentwicklungsstrategien

LEANkom® bietet Antworten auf eine der zentralen Fragestellungen im Kontext der Siedlungsentwicklung. Hierbei kommt insbesondere dem Vergleich der Kosten und Nutzen von alternativen Entwicklungsoptionen - sei es auf der Ebene einzelner Vorhaben oder die Abwägung von Entwicklungsstrategien auf der Flächennutzungsplanebene - eine besondere Bedeutung zu.

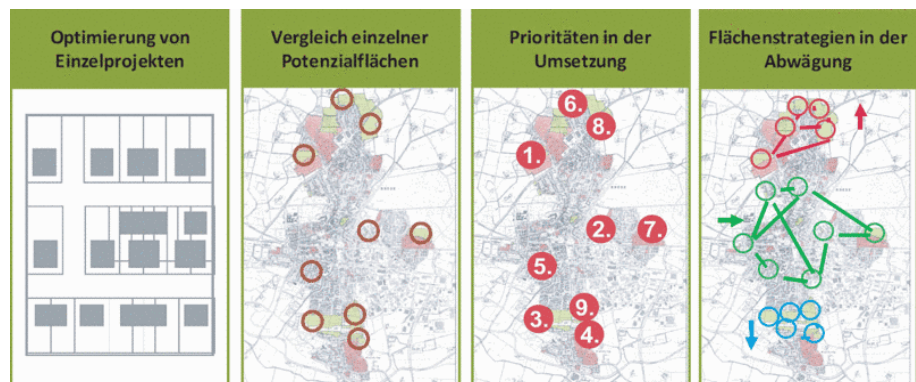


Abbildung 2: Methodik der Software LEANkom®

Dialogprozess

Die Erarbeitung des Strategischen Stadtentwicklungskonzepts wurde durch einen fachbereichsübergreifenden Arbeitskreis unter Federführung des Planungs- und Vermessungsamtes der Stadt Hilden begleitet.

In den Sitzungen des Arbeitskreises stellte der Gutachter seine Analysen zur Ausgangslage und den Rahmenbedingungen der Bevölkerungsentwicklung, die Parameter der Bevölkerungsvorausberechnung und deren Ergebnisse sowie die Auswertung der fiskalischen Betrachtung der Siedlungsentwicklung und strategische Empfehlungen zur weiteren Stadtentwicklung zur Diskussion.

2 Stadtprofil Hilden

Die Stadt Hilden liegt im Kreis Mettmann, in unmittelbarer Nachbarschaft zu der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf. Mit rund 56.000 Einwohnern (Stand 31.12.2009) zählt Hilden zum Stadttypus der großen Mittelstadt.

Die Stadt ist gekennzeichnet durch eine sehr kompakte Siedlungsstruktur ohne peripher gelegene, eigenständige Stadtteile. Bereits heute weist Hilden einen hohen Versiegelungsgrad auf, die mit 2.596 ha eher geringe Stadtfläche ist zu etwa 57% als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt. Zum Vergleich: Der Kreis Mettmann insgesamt weist hier einen Wert von 39% auf, der gesamte Regierungsbezirk Düsseldorf von nur 33%.

Durch die räumliche Nähe zu Düsseldorf ist Hilden wesentlich geprägt. Die gute verkehrliche Anbindung führt dazu, dass Hilden eine attraktive Wohnstandortalternative zur Landeshauptstadt darstellt.

2.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

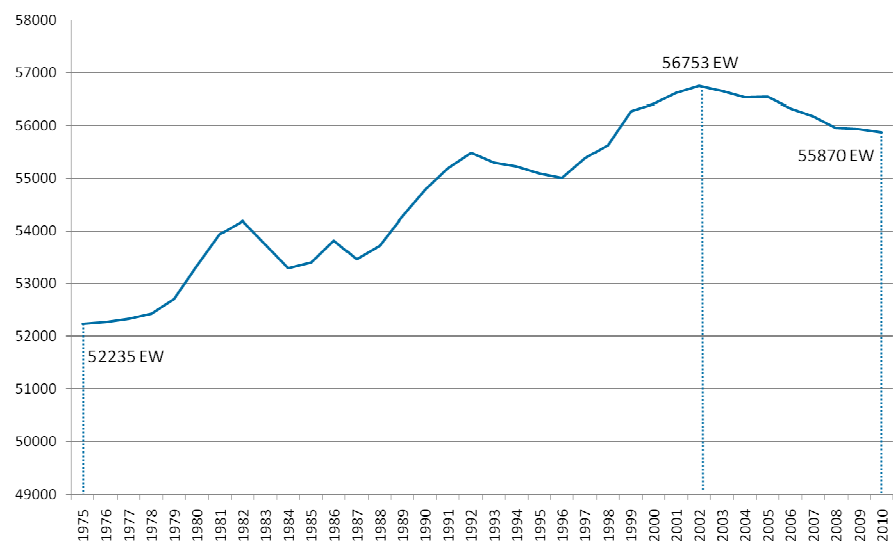


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung seit 1975

Quelle: IT.NRW 2010

Die Einwohnerzahl Hildens ist seit Mitte der 70er Jahre bis etwa zum Jahr 2000 von etwa 52.000 Einwohnern auf etwa 56.750 Einwohner (Stand 31.12.2002) angestiegen. Dieser Prozess verlief nicht kontinuierlich, sondern beinhaltete auch kurzzeitige Rückgänge der Einwohnerzahl Anfang und Mitte der 80er Jahre sowie in der Mitte der 90er Jahre. Seit dem Jahr 2002 ist ein stetiger Rückgang der Einwohnerzahl festzustellen, auf 55.870 Einwohner im Jahr 2010.

In den vergangenen 20 Jahren hat sich jedoch nicht nur die Gesamtzahl der Einwohner verändert, sondern auch und insbesondere die Altersstruktur der Bevölkerung (vgl. Abb. 4). Illustriert werden kann dies anhand der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er- und 1960er-Jahre, die einen überproportionalen Anteil der Bevölkerung darstellen. Die Alterung dieser Bevölkerungsgruppe führt im Zeitverlauf zu einer „Dominanz“ älterer Altersjahrgänge. Noch 1990 machte die Altersgruppe der 20- bis 40-jährigen einen Großteil der Bevölkerung Hildens aus. Heute ist hingegen ein Großteil der Bevölkerung der Stadt (32%) zwischen 40- und 60-Jahren alt.

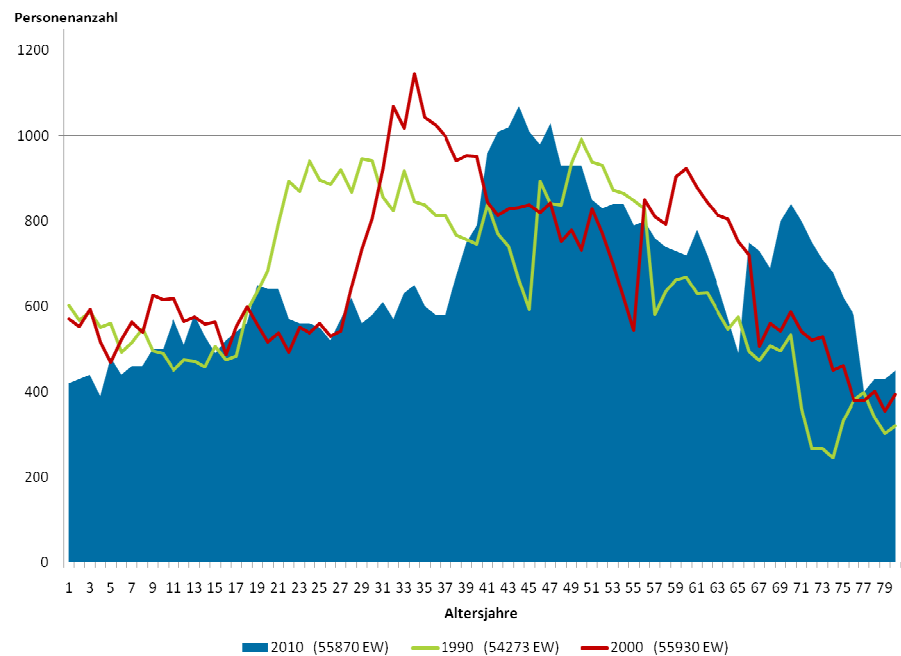


Abbildung 4: Altersprofil im Zeitverlauf

Quelle: IT NRW 2010

2.2 Regionale Einordnung der Bevölkerungsentwicklung

Betrachtet man nicht nur die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hilden, sondern die Entwicklung der letzten zehn Jahre in der Region Düsseldorf, so ergibt sich folgendes Bild:

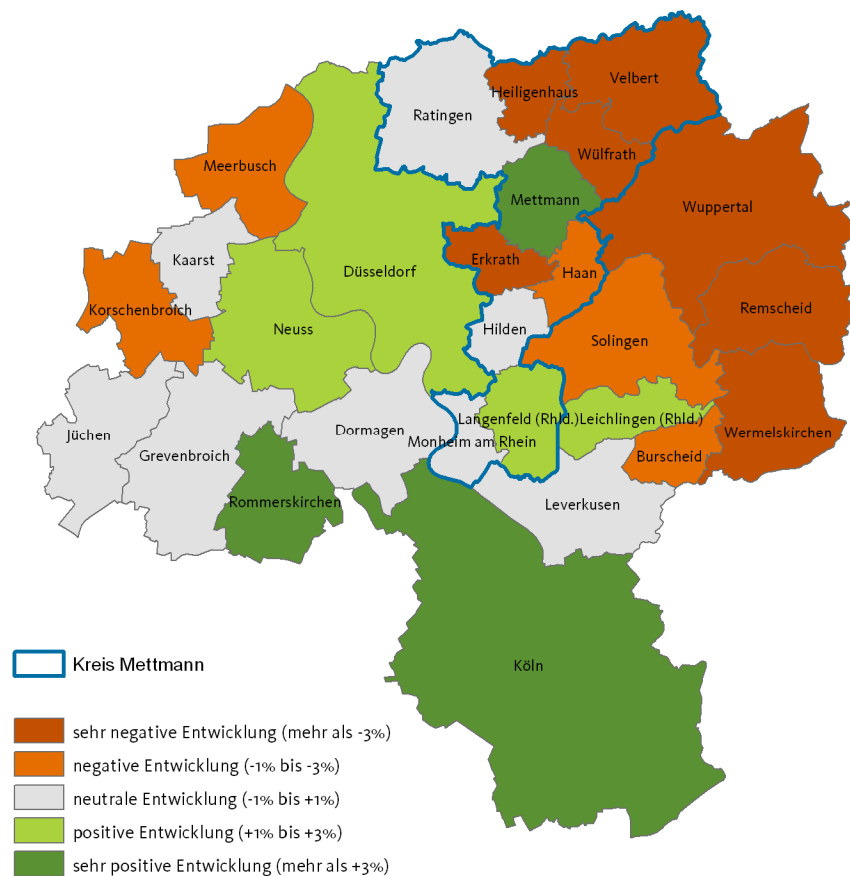


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Region Düsseldorf 1999 bis 2008

Quelle: IT NRW 2010

Auffallend ist die positive Bevölkerungsentwicklung der Großstädte Düsseldorf, Köln und Neuss, sowie der Städte Rommerskirchen und Mettmann. Des weiteren zeigt die Kartendarstellung, dass die meisten Kommunen in einem ersten „Ring“ um die Landeshauptstadt Düsseldorf eine annähernd stagnierende Entwicklung der Bevölkerungszahl in den vergangenen zehn Jahren aufweisen. Hierzu ist auch die Stadt Hilden zu zählen. Die weiter östlich gelegenen Kommunen im Bergischen Land (gewissermaßen im zweiten „Ring“ um Düsseldorf), sind hingegen eher von Rückgängen der Bevölkerungszahlen gekennzeichnet.

Prognose der Bevölkerungsentwicklung in der Region

Neben der vergangenen Entwicklung ist auch der Blick in die Zukunft interessant. Betrachtet man die Prognose der Bevölkerungszahlen bis zum Jahr 2020 gemäß Prognose des IT.NRW, so fallen die sehr positiven Entwicklungen der Städte Düsseldorf und Köln auf. Für einen Großteil der weiteren Kommunen muss von einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen werden. In Ansätzen ist wiederum eine Entwicklung in Ringen zu erkennen. Je größer die Entfernung zu den „Entwicklungskernen“ Düsseldorf und Köln, desto negativer fällt die prognostizierte Entwicklung aus.

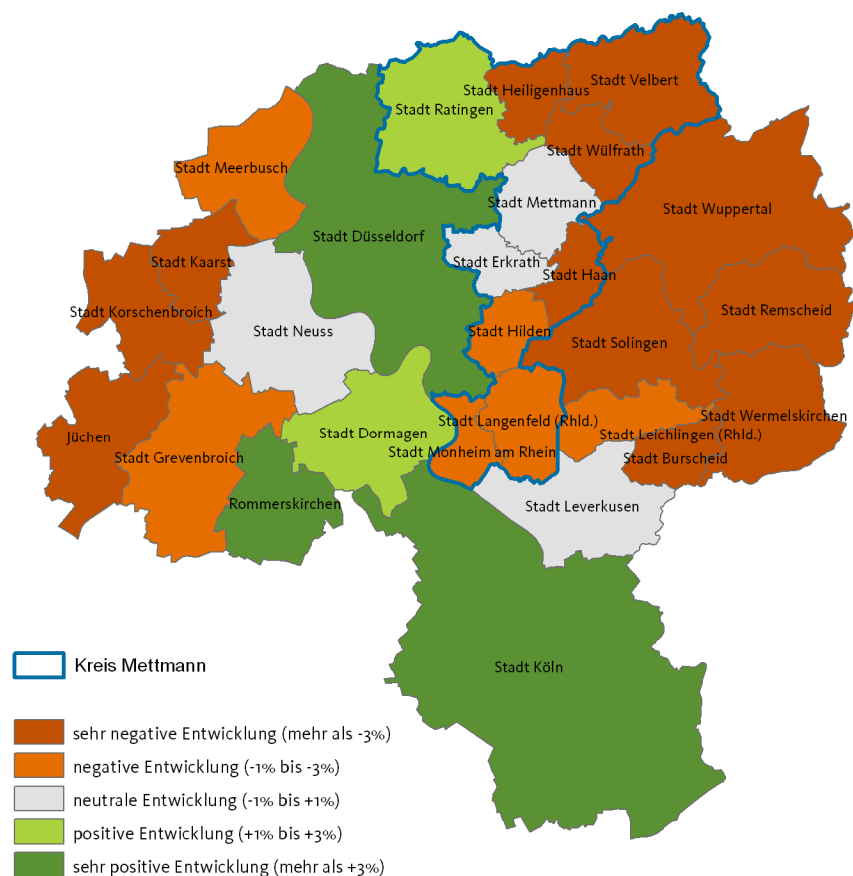


Abbildung 6: Bevölkerungsprognose Region Düsseldorf 2008 bis 2020

Quelle: IT NRW 2010

Wanderungen

Die Entwicklung der Einwohnerzahl einer Kommune wird neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von Wanderungen beeinflusst. Von – häufig arbeitsplatz- oder familiär bedingten – Fernwanderungen abgesehen vollziehen sich diese in erster Linie in der Region. Diese regionalen Nahwanderungen sind wesentlich bedeutender und umfangreicher als die wenigen Fernwanderungen.

Folgende Zahlen verdeutlichen den enormen Umfang der Wanderungsbewegungen: In den analysierten Jahren von 2004 bis 2009 verzeichnete Hilden jeweils insgesamt etwa 14.000 Zuzüge und 14.000 Wegzüge über die Grenzen des Stadtgebietes sowie 15.000 Umzüge innerhalb des Stadtgebietes.

Die Analyse der regionalen Wanderungsintensität aus Sicht Hildens zeigt, dass die Stadt im Zeitraum von 1999 bis 2008 im Saldo Einwohner aus den westlich gelegenen Nachbarkommunen (Düsseldorf, Erkrath, Monheim) gewinnen konnte. An die östlich gelegenen Nachbarkommunen wie beispielsweise Solingen oder Langenfeld wurden im Saldo hingegen Einwohner „verloren“ (vgl. Abb. 7).

Auch die Betrachtung der Wanderungsverflechtungen bestätigt somit den Eindruck von „Ringern“ um die Landeshauptstadt Düsseldorf. Während Düsseldorf Einwohner an das benachbarte Hilden verliert, verzeichnet die Stadt Hilden ihrerseits wiederum Verluste an die Nachbarkommunen im „zweiten Ring“.

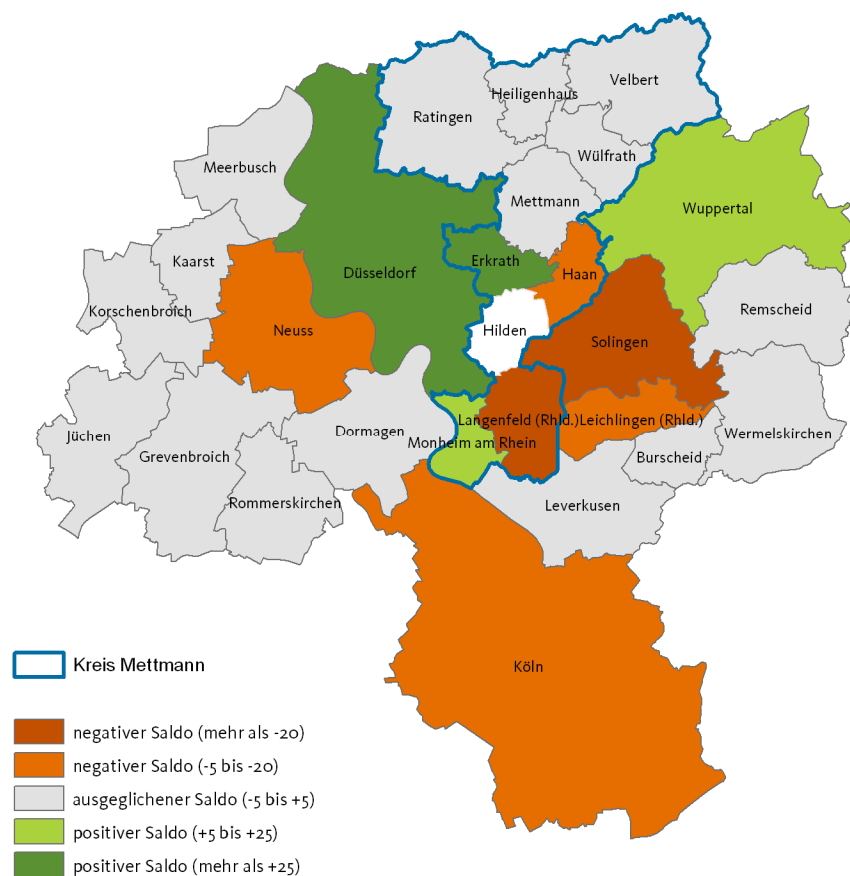


Abbildung 7: Regionale Wanderungsintensität aus Sicht Hildens (Mittelwert 1999 bis 2008)

Quelle: IT NRW 2010

Doch welche Altersgruppen wandern in Hilden verstärkt ab und für welche Altersgruppen ist Hilden als Wanderungsziel interessant?

Die Analyse im Vergleich mit dem Kreis Mettmann sowie dem Stadttypus „Große Mittelstadt“ (nach einer Einteilung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern) zeigt, dass Hilden insbesondere für Personen der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ interessant zu sein scheint. In dieser Altersgruppe wurde im Mittelwert der Jahre 2004 bis 2008 ein sehr positives Wanderungssaldo erreicht. Auch in der Altersgruppe der 25- bis 29-jährigen liegt die Stadt Hilden über dem Durchschnittswert des Kreises und jenem des Stadttypus „Große Mittelstadt“. Das in etwa ausgeglichene Wanderungssaldo in der Altersgruppe der 30- bis 49-jährigen ist im Vergleich hingegen untypisch. Hier können sowohl der Kreis als auch Städte eines ähnlichen Typs positive Wanderungssalden verzeichnen.

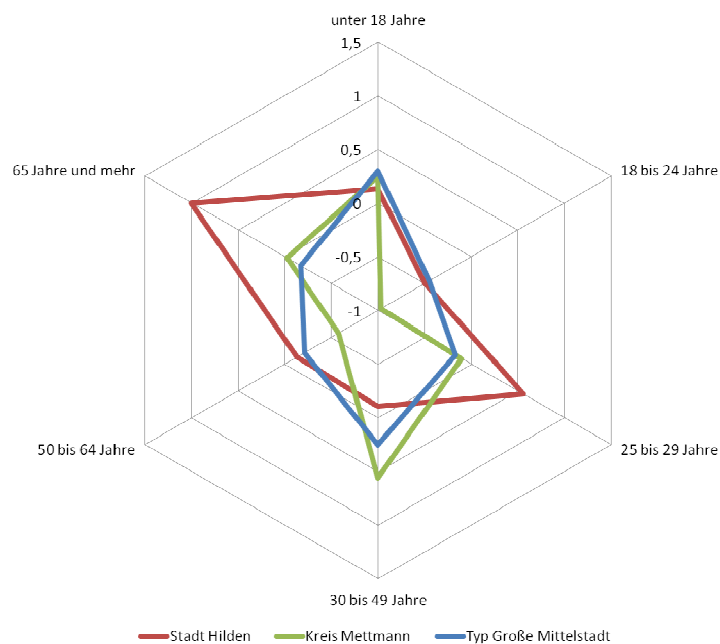


Abbildung 8: Wanderungssalden nach Altersgruppen (Mittelwert 2004 bis 2008, je 1000 EW)

Quelle: IT NRW 2010

Eine Verknüpfung der Aspekte „welche Altersgruppe wandert“ und „wohin / woher wandern Personen“ ist durch eine Auswertung der Daten des Einwohnermelderegisters der Stadt Hilden möglich (vgl. hierzu auch Kapitel 3). Die Abbildungen 9 bis 11 illustrieren diesen Aspekt für die Altersgruppen der 18- bis 24-jährigen (im Saldo), der 30- bis 49-jährigen (nur die Fortzüge) sowie der über 65-jährigen (im Saldo).

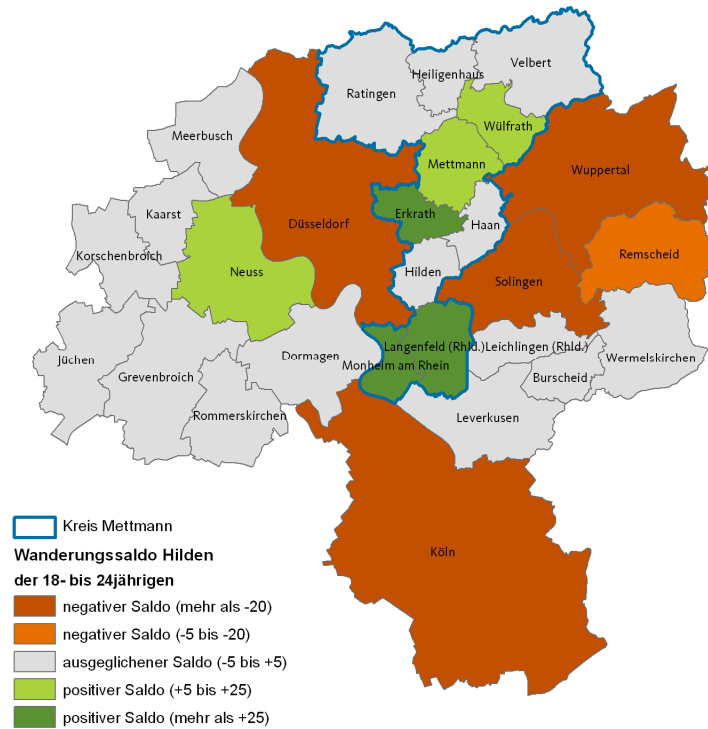


Abbildung 9: Wanderungssaldo der Altersgruppe 18- bis 24-jährige (2004 bis 2009)

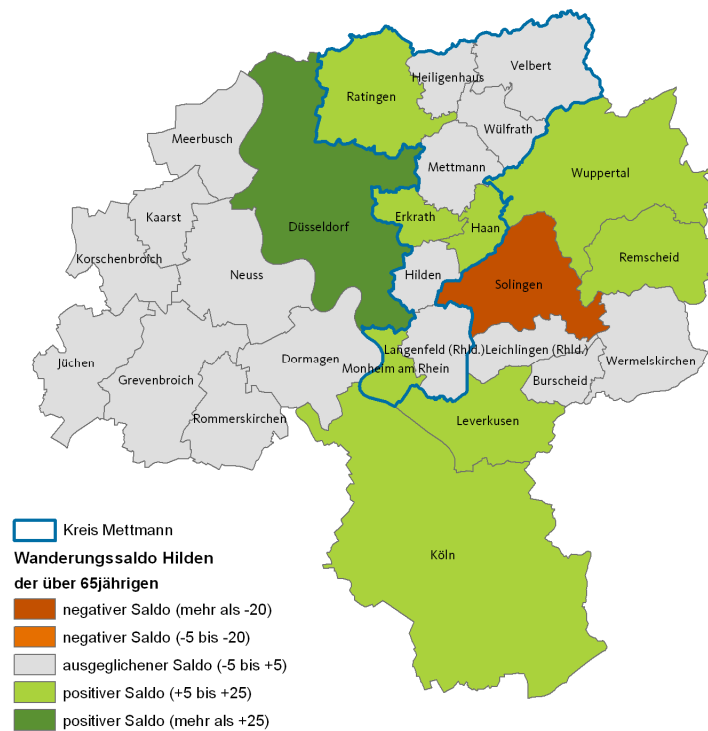


Abbildung 10: Wanderungssaldo der Altersgruppe 65-jährige und älter (2004 bis 2009)

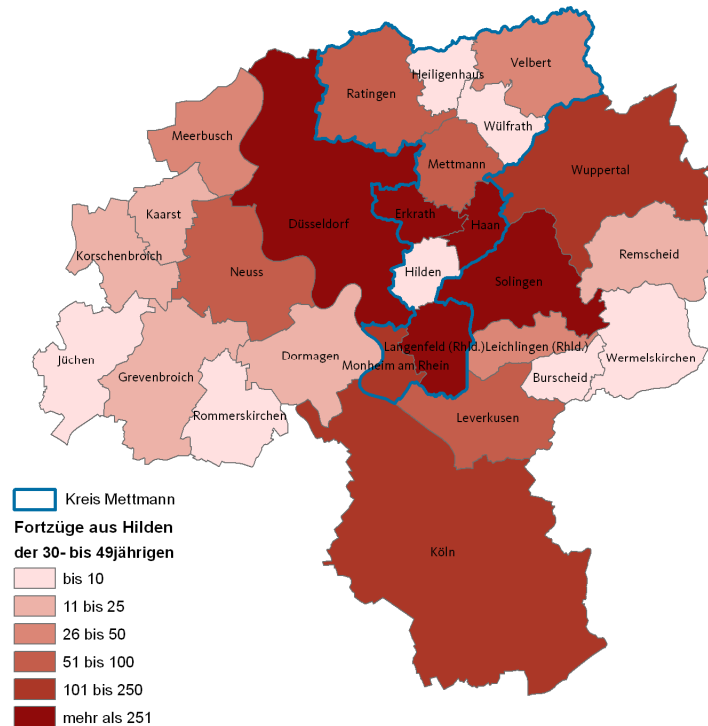


Abbildung 11: Fortzüge in der Altersgruppe der 30- bis 49-jährigen (2004 bis 2009)

Für die Altersgruppe der 18- bis 24-jährigen zeigt sich ein Bild, das als klassische „Ausbildungswanderung“ beschrieben werden kann. Hilden verzeichnet hier Wanderungsverluste an die im Umland liegenden Großstädte Köln, Düsseldorf, Wuppertal, aber bspw. auch Essen und Dortmund (nicht im Kartenausschnitt zu sehen). Bei den Personen über 65-Jahren zeigt sich hingegen ein annähernd umgekehrtes Bild. Insbesondere mit den Großstädten kann die Stadt Hilden hier ein positives Wanderungssaldo verzeichnen, der Zuzug verteilt sich auf die ganze Region.

Die Betrachtung ausschließlich der Fortzüge in der Altersgruppe der 30- bis 49-jährigen zeigt ein anderes Muster. Hier verteilen sich die Einwohnerverluste annähernd gleichmäßig auf die umliegenden Kommunen, mit zur steigenden Entfernung proportional abnehmenden Intensität.

2.3 Wohnungsmarktcheck

Baulandpreis

Der Wohnungsmarkt der Stadt Hilden liegt im Spannungsfeld des angespannten Wohnungsmarktes der Stadt Düsseldorf und stellt aufgrund eines im Vergleich niedrigeren Baulandpreisniveaus und einer guten verkehrlichen Anbindung an das Oberzentrum eine preiswerte Alternative zum Wohnungsmarkt Düsseldorfs dar. Die Preise für Wohnbauland liegen in Hilden mit 320 Euro pro Quadratmeter ca. 150 Euro pro

Quadratmeter niedriger als der durchschnittliche Preis für Wohnbauland in der Landeshauptstadt mit 475 Euro pro Quadratmeter (vgl. Wfa 2009: 31).

Andererseits liegt der Wohnbaulandpreis Hildens über dem anderer Gemeinden im Kreis Mettmann: Ratingen (305 €/m²), Erkrath (275 €/m²), Haan (270 €/m²), Wülfrath (230 €/m²) und Heiligenhaus (215 €/m²) können deutlich günstigere Wohnbaulandflächen anbieten (vgl. Wfa 2009: 31 u. BORIS.NRW 2010).

Als weiterer Aspekt muss bedacht werden, dass die Preise für gebrauchte und neue Immobilien im Kreis Mettmann im landesweiten Vergleich sehr hoch liegen, was hier auch wieder insbesondere für die Stadt Hilden gilt. Beispielsweise liegen die Preise für Reiheneigenheim in Hilden sowie in Erkrath und Ratingen sogar über denen der Stadt Düsseldorf (vgl. Wfa 2009a: 33).

Wohnungsbestand

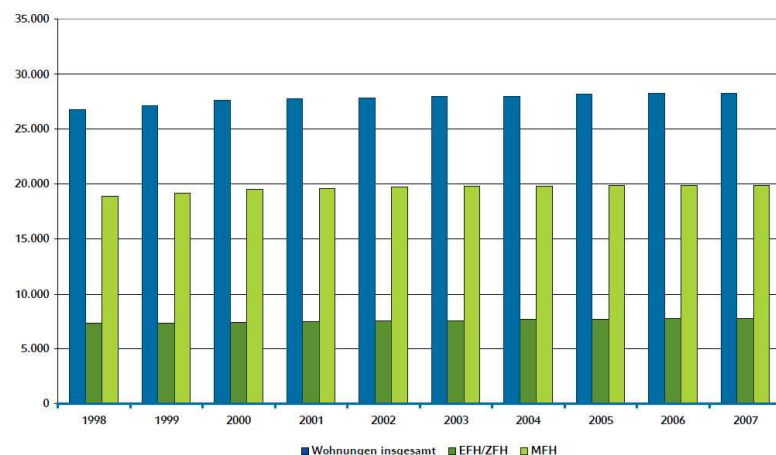


Abbildung 12: Wohnungsbestand nach Gebäudeart

Quelle: Wfa 2009b: 7

Betrachtet man den Wohnungsbestand der Stadt Hilden, so fällt der für eine Mittelstadt untypisch hohe Anteil an Mehrfamilienhäusern auf, der allerdings im gesamten Kreis Mettmann vorzufinden ist. Mehr als zwei Drittel aller Wohnhäuser in der Gesamtstadt sind und waren im zeitlichen Verlauf seit 1998 diesem Wohnungstyp zuzuordnen (s. Abb. 12). Anhand der Baufertigstellungen lässt sich erkennen, dass insgesamt deutlich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut wurden. Bei einer insgesamt stark rückläufigen Bautätigkeit entwickelt sich der Mietwohnungsmarkt jedoch auch wesentlich stärker zurück als der Ein- und Zweifamilienhausmarkt (s. Abb. 13).

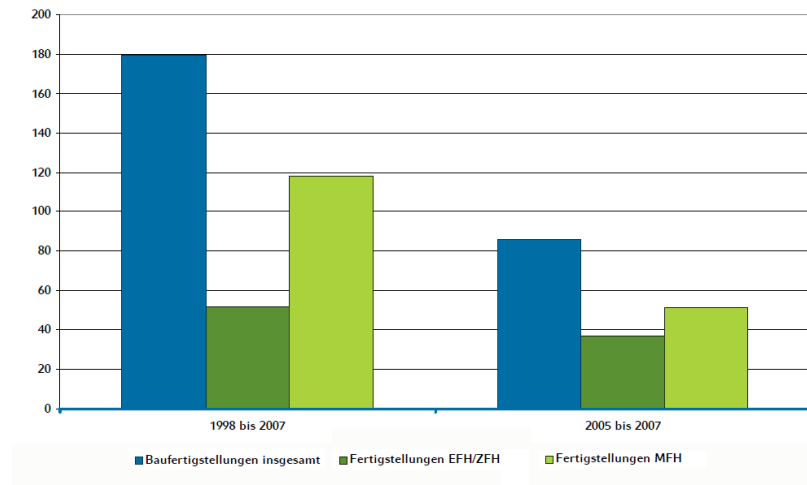


Abbildung 13: Jährliche Baufertigstellungen nach Gebäudeart

Quelle: Wfa 2009b: 11

Haushalts- und Wohnflächenentwicklung

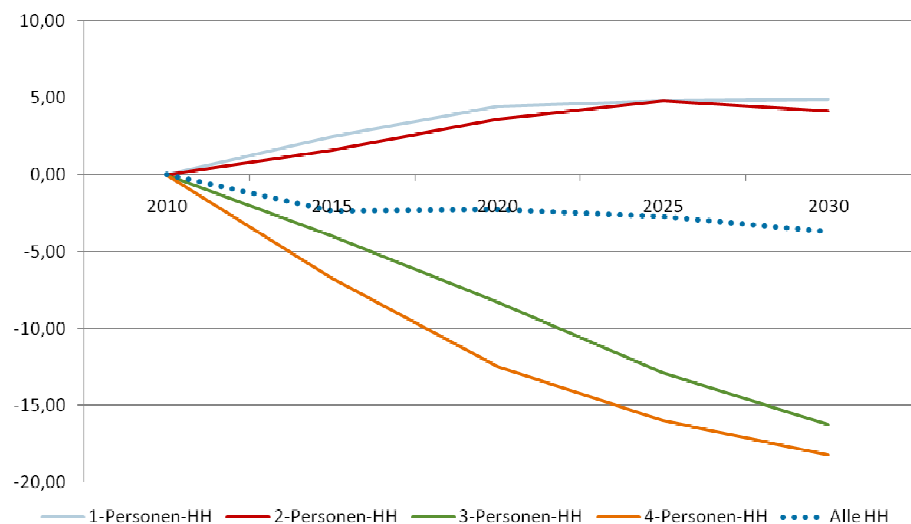


Abbildung 14: Prognose Haushaltsentwicklung Kreis Mettmann (2010 bis 2030)

Quelle: IT.NRW 2010 b

Die Prognose der Haushaltsentwicklungen für den Kreis Mettmann zeigt eine Abnahme der Gesamtzahl der Haushalte in der Region. Insbesondere die Zahl der 3- und 4-Personen Haushalte wird sich demnach deutlich verringern. Auf der anderen Seite ist davon auszugehen, dass die Zahl der 1- und 2-Personen Haushalte künftig zunehmen wird.

Dies lässt sich unter anderem dadurch erklären, dass es auf der einen Seite durch gesellschaftliche Veränderungen immer mehr Single-Haushalte gibt und auf der

anderen Seite die zunehmende Alterung der Gesellschaft zu immer kleineren Haushalten führen. Ältere Menschen leben beispielsweise nach dem Auszug der Kinder weiterhin in ihren großen Wohnungen, zu zweit oder nach dem Versterben des Lebenspartners alleine (Remanenzeffekt). Darüber hinaus besteht generell ein Rückgang der klassischen Familienstrukturen zu Gunsten von kleineren Haushalten auch in jüngeren Altersjahrgängen.

Durch die beschriebenen Entwicklungen steigt statistisch betrachtet die Wohnfläche je Einwohner. Die Entwicklung in den letzten Jahren zeigt bereits jetzt schon einen deutlichen Anstieg der pro-Kopf-Wohnfläche (s. Abb. 15). Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend auch in Zukunft fortsetzen wird.

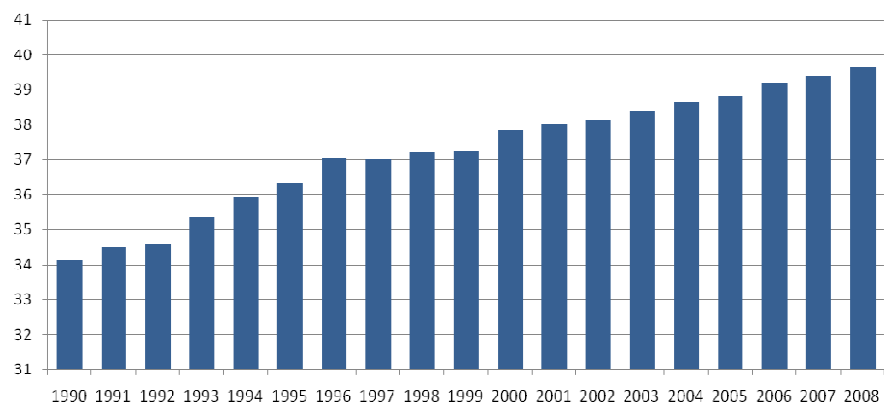


Abbildung 15: Wohnfläche je Einwohner (in m²)

Quelle: IT.NRW 2010

Diese Entwicklung ist auch bei Wohngebietsausweisungen zu beachten. Die „klassische Familie“ wird als Nachfrager am Wohnungsmarkt in der Zukunft weniger auftreten als es heutzutage noch der Fall ist. Kleinere und „ältere“ Haushalte werden die Nachfrager am Wohnungsmarkt der Zukunft sein. Insbesondere in der Zielgruppe der Älteren werden die sich ändernden Ansprüche (Barrierefreiheit, Nahversorgung etc.) den Wohnungsmarkt beeinflussen und diesen nicht nur quantitativ, sondern vor allem auch qualitativ verändern. In Hilden ist daher davon auszugehen, dass auch weiterhin Wohneinheiten im Segment der Mehrfamilienhäuser benötigt werden. Trotzdem zeigen Erfahrungen aus anderen Städten sowie wissenschaftliche Expeetiesen, dass das Segment des Ein- und Zwei-Familienhauses weiterhin eine Rolle für den Wohnungsmarkt spielen wird (vgl. BBSR 2010: 5ff.).

Preisgebundener Wohnungsbestand

Daneben gilt es aber auch, den preisgebundenen Wohnungsbestand zu betrachten. Abbildung 16 verdeutlicht die rückläufigen Zahlen der Belegungsbindungen im Wohnungsbestand der Stadt Hilden. In den fünf Jahren von 2003 bis 2007 hat sich die Anzahl preisgebundener Wohnungen sowohl im selbstgenutzten Eigentum als

auch in Mietwohnungen nahezu halbiert. Da nicht davon auszugehen ist, dass alle Bewohner dieser Wohneinheiten ihre Nachfrage auf dem freien Wohnungsmarkt realisieren können, werden Investitionen in den sozialen Wohnungsbau auch weiterhin von großer Bedeutung für den Wohnungsmarkt der Stadt Hilden sein, um Abwanderungen zu verhindern. Grundsätzlich werden Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment von einer hohen Nachfrage betroffen sein.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Stadt Hilden auch künftig den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB gerecht werden und eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie die Wohnbedürfnisse der (gesamten) Bevölkerung berücksichtigen muss. Der Fokus kann auch künftig nicht nur auf (einkommensstärkeren) Familien liegen. Vielmehr müssen alle Bevölkerungsgruppen am Wohnungsmarkt ein Angebot finden können.

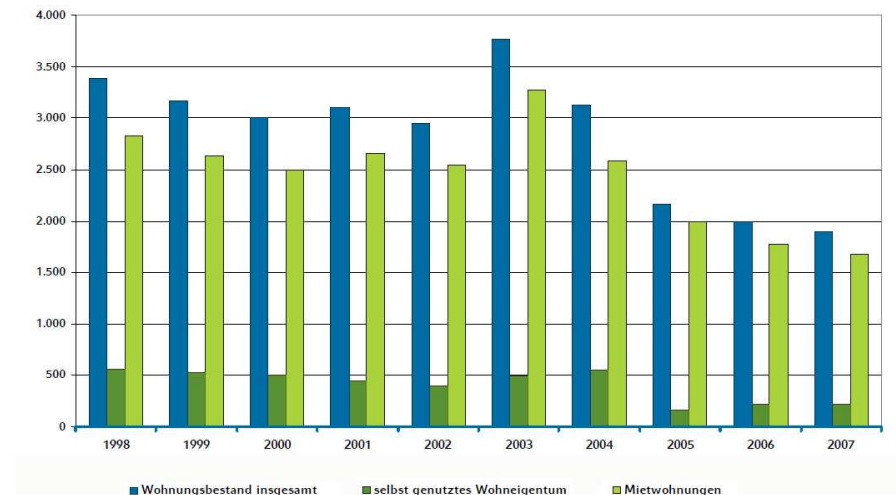


Abbildung 16: Preisgebundener Wohnungsbestand

Quelle: Wfa 2009: 15

Zusammenfassende Betrachtung

- Die Nähe zu Düsseldorf hat eine große Bedeutung für die Entwicklung der Bevölkerungszahl von Kommunen der Region.
- Insgesamt hat die Stadt Hilden eine vergleichsweise positive Ausgangslage bei Betrachtung der Wanderungssalden. Hilden verliert Einwohner in den Altersgruppen der klassischen „Ausbildungswanderung“, hat eine vergleichsweise schwächere Entwicklung bei den 30- bis 49-jährigen und ist attraktiv für die Altersgruppe der „jungen Senioren“.
- Der Wohnungsmarkt der Stadt Hilden wird sich den demografischen Rahmenbedingungen anpassen müssen. Neu- und Umbaumaßnahmen werden erforderlich sein.
- Eine wichtige Rolle wird dabei nicht nur auf der Neubautätigkeit liegen, wie die rückläufigen Zahlen der letzten Jahre verdeutlichen, sondern ein Schwerpunkt wird auf Veränderungen und Anpassungen im Bestand liegen (vgl hierzu auch Kap. 4).
- Es müssen Angebote für neue Zielgruppen erschlossen werden. Die Ausdifferenzierung der Lebensstile und –verläufen führt dazu, dass nicht in erster Linie junge Paare oder Familien als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, sondern auch verstärkt Alleinerziehende, ältere Singles und Paare in einer Phase des „zweiten Aufbruchs“ oder auch mobile Senioren.
- Durch den bereits hohen Versiegelungsgrad der Stadtfläche sind die Möglichkeiten Hildens begrenzt, noch in expansivem Umfang Bauflächen auszuweisen.

3 Bevölkerungsvorausberechnung Hilden 2025

Die stadtteilbezogene Bevölkerungsvorausberechnung ergänzt bestehende Prognosen für Hilden vom Statistischen Landesamt, der Bertelsmann Stiftung und dem Pestel Institut um aktualisierte und kleinräumige Entwicklungsdaten. Die Berücksichtigung der Bevölkerungsstrukturen und Entwicklungstrends in den einzelnen Stadtteilen ermöglicht eine kleinräumige Perspektive auf die zukünftige Entwicklung der Stadtteile, die durch die bisher vorliegenden Prognosen nicht geleistet werden. Die Berechnungen basieren auf einer detaillierten Struktur- und Bestandsanalyse der Stadt Hilden und der einzelnen Stadtteile.

3.1 Datengrundlage

Die Basis der Modellrechnung sind zum überwiegenden Teil Daten aus dem Einwohnermelderegister der Stadt Hilden. Lediglich die Fertilitäts- und Mortalitätsraten wurden aus Plausibilitätsgründen dem statistischen Datenbestand des IT.NRW entnommen. Die Eingangsparameter der Modellrechnung (Bestandsdaten der Stadtteile, Wanderungswahrscheinlichkeiten zwischen den einzelnen Stadtteilen s.u.) wurden für den Stützzeitraum der Vorausberechnung aus den Daten des Einwohnermelderegisters der Stadt Hilden berechnet. Die Daten wurden einer Plausibilitätskontrolle unterzogen und offensichtliche Fehler im Einwohnermelderegister bereinigt. Die Resultate der Vorausberechnung stellen das Ergebnis der Fortschreibungen dieser Daten dar.

3.2 Berechnungsmethode und Berechnungsvarianten

Die stadtteilbezogene Bevölkerungsvorausberechnung für Hilden 2025 erfolgt als komponentenbasierte Modellrechnung (Cohort-survival-Methode). Ausgehend von der Basisbevölkerung am 31.12.2009 (Einwohner mit Hauptwohnsitz) werden alters- und geschlechtsspezifische Kennziffern zu Geburten-, Sterbe- und Wanderungswahrscheinlichkeiten aus dem Stützzeitraum 2004 – 2009 im Berechnungsmodell angewandt (s. Abb. 17).

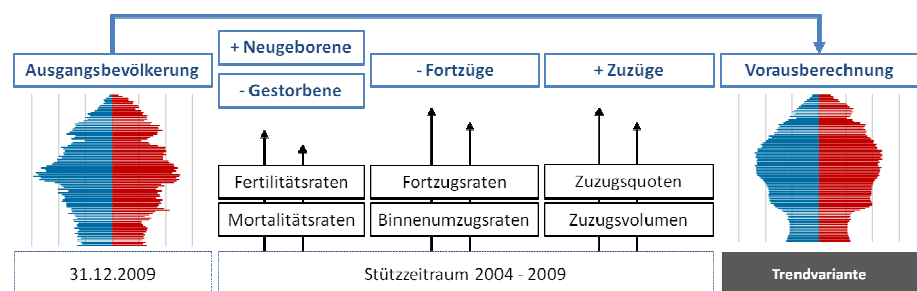


Abbildung 17: Berechnungsmethode Bevölkerungsvorausberechnung

Zur Kontrolle der Eingangsparameter für die Modellrechnung steht der Stützzeitraum 2004 bis 2009 zur Verfügung. Die Vorausberechnung mit dem Bevölkerungsmodell wird im Jahr 2004 gestartet und mit den realen Entwicklungen abgeglichen. Erst wenn die Modellrechnung über den Stützzeitraum von 5 Jahren für die Stadtteile und die Gesamtstadt die realen Entwicklungen (Bevölkerungsstand zum 31.12.2009) widerspiegelt, wird die Vorausberechnung mit den Einstellungen durchgeführt.

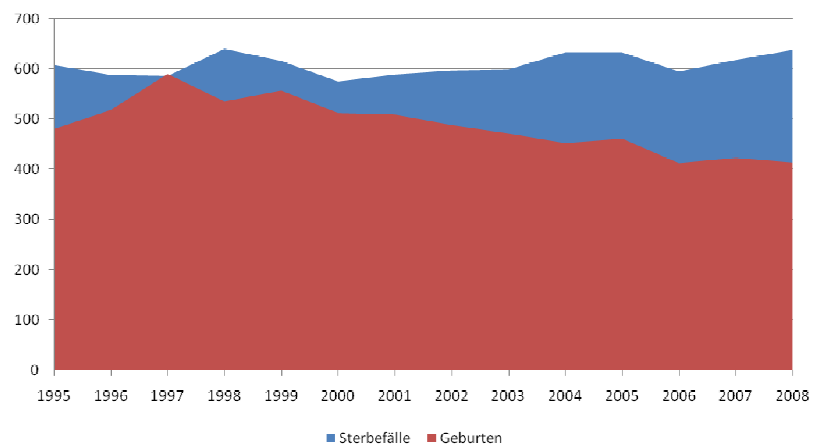


Abbildung 18: Geburten und Sterbefälle Stadt Hilden (IT.NRW)

Quelle: IT NRW 2010

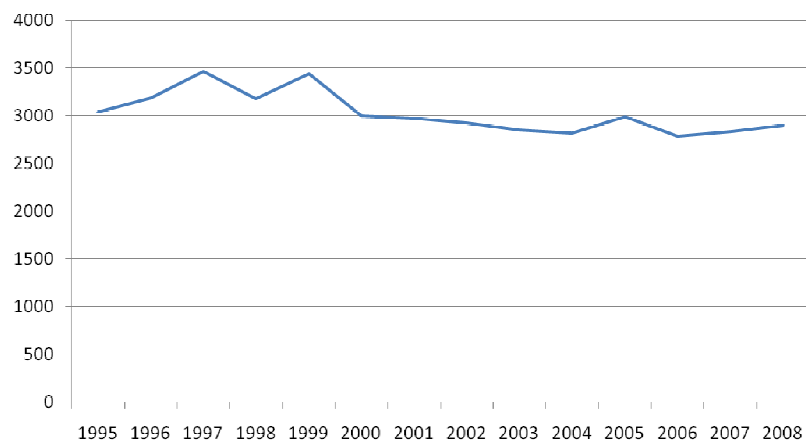


Abbildung 19: Zuzüge nach Hilden

Quelle: IT NRW 2010

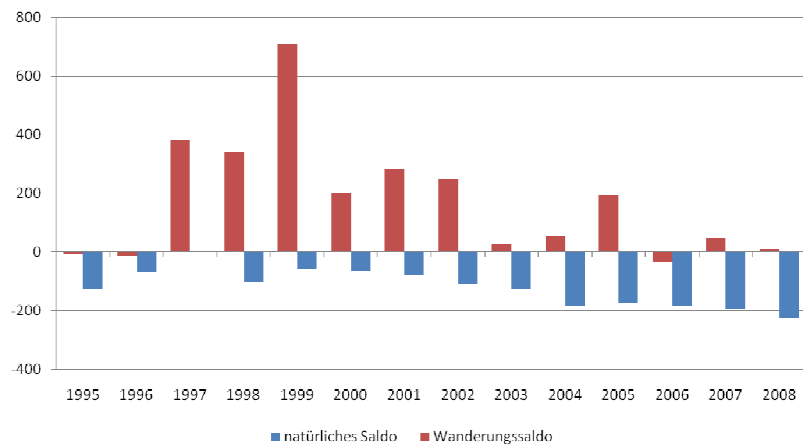


Abbildung 20: Salden der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hilden

Quelle: IT NRW 2010

Wie die Abbildungen 18 bis 20 zeigen, liegt in Hilden seit mehreren Jahren eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung vor. Die Anzahl der Sterbefälle übersteigt die Anzahl der Geburten deutlich und mit steigendem Ausmaß. Die Ende der 1990er-Jahre sowie Anfang des neuen Jahrtausends vorliegenden deutlich positiven Wanderungssalden konnten in den letzten Jahren nicht mehr erreicht werden, es lagen jedoch immer noch ausgeglichene Salden vor. Mit Ausnahme des Jahres 2005 konnte die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung somit in den vergangenen Jahren nicht mehr mit Wanderungsüberschüssen kompensiert werden. Die Zahl der Zuzüge ist im Stützzeitraum relativ konstant und kann somit die natürlichen Salden nicht mehr beeinflussen.

Varianten „Trendvorausberechnung“, „Nullvariante“ und „Maximalvariante“

Die Berechnung der demografischen Veränderungen durch Geburten, Alterung, Sterbefälle und bestehende Wanderungstrends erfolgt für die einzelnen Stadtteile und die Gesamtstadt bis zum Jahr 2025 in den Varianten „Trendvorausberechnung“, „Nullvariante“ und „Maximalvariante“.

Die **Trendvorausberechnung** bezieht sich vollständig auf die Bevölkerungsentwicklungen der einzelnen Stadtteile im Stützzeitraum 2004 - 2009. Die demografischen Veränderungen durch Geburten, Alterung, Sterbefälle und bestehende Wanderungstrends wurden bis 2025 vorausberechnet. Die „Trendvariante“ schreibt somit die Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung gleich bleibender Baulandtätigkeit sowie Zahl der Zuzüge fort. Diese betrug im Stützzeitraum etwa 40 Wohneinheiten pro Jahr.

Wanderungsbewegungen unterliegen auf kleinräumiger Ebene erheblichen Schwankungen. Einige Hildener Stadtteile haben in den Jahren 2004 bis 2009 z.B. deutlich von Zuzügen in Neubaugebiete profitieren können. Diese Zuzüge werden sich aus

Mangel an Bauflächen im gleichen Umfang in den nächsten Jahren nicht überall im gleichen Maße fortsetzen. Deshalb wurde eine Variante errechnet, die die Außenzüge in diese Neubaugebiete unberücksichtigt lässt und somit zu veränderten Zuzugsquoten und einer veränderten Außenzugsstruktur führt sowie zu einer leicht veränderten Wanderungsverteilung in die einzelnen Stadtteile.

Diese **Nullvariante** berücksichtigt für jeden Stadtteil, wie sich die Bevölkerung auf Grundlage der veränderten (verringerten) Außenzüge voraussberechnet. Im Gegensatz zur Trendvorausberechnung ergibt sich somit eine Variante, die die Entwicklung in den Stadtteilen darstellt, wenn zukünftig keine Baugebiete mehr bzw. nicht mehr im Umfang des Stützzeitraumes ausgewiesen werden und andere Eingangsparameter stabil bleiben. Die Zu- und Wegzüge im Bestand werden dabei weiterhin berücksichtigt.

Die **Maximalvariante** hingegen zeigt ein Szenario auf, in dem alle Wohnbaupotenzialflächen der Stadt Hilden entwickelt werden (für eine Übersicht der Potenzialflächen siehe Abb. 66 in Kapitel 5). Für jede Potenzialfläche sind hierfür realistische „Startjahre“, die Aufsiedlungsdauer sowie denkbare Bebauungstypologien definiert worden. In dieser Variante zieht die Stadt Hilden verstärkt Einwohner von außen an. In erster Linie wandern diese in die Neubaugebiete, es kommt hier jedoch auch zu „Sickereffekten“.

Diese „Sickereffekte“ werden in allen Varianten berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Wanderungen in frei gezogene Wohnungen oder Häuser des Bestands, aus denen ein bereits in Hilden wohnender Bürger in ein Neubaugebiet gezogen ist. Zur korrekten Abbildung dieser Effekte wurden Analysen der Wanderungen im Stützzeitraum vorgenommen.

Für die Gesamtstadt möchte sich die Stadt Hilden auch weiterhin an den offiziellen Daten des IT.NRW orientieren. Um den Abgleich mit den Daten des IT.NRW auch zukünftig sicherzustellen, wird die Bevölkerungsstruktur der Gesamtstadt anhand einer quotierten Fortschreibung der offiziellen Bevölkerungsdaten des IT.NRW berechnet. Hierzu werden die Entwicklungen jeder Altersklasse aus dem Bevölkerungsmodell auf die Bestandsbevölkerung vom 31.12.2009 des IT.NRW angewendet. Die Abweichungen zwischen beiden Berechnungsergebnisse sind als äußerst gering zu bezeichnen. Dennoch spiegelt die Summe der einzelnen Stadtteile nicht exakt die dargestellten Ergebnisse für die Gesamtstadt wieder.

3.3 Bevölkerungsvorausberechnung Gesamtstadt

In der **Trendvorausberechnung** ergibt sich für die Gesamtstadt von 2009 bis 2025 ein Rückgang der Einwohnerzahl um ca. 2.500 Einwohner, was einem Bevölkerungsrückgang von 4,5% entspricht (IT NRW: 3,7%). Gemäß dem Trend wird sich die Abnahme der Bevölkerungszahl kontinuierlich über die Jahre darstellen. Diese Vorausberechnung stellt eine geringfügige Abweichung von der Prognose des IT.NRW dar, wie Abbildung 22 verdeutlicht.

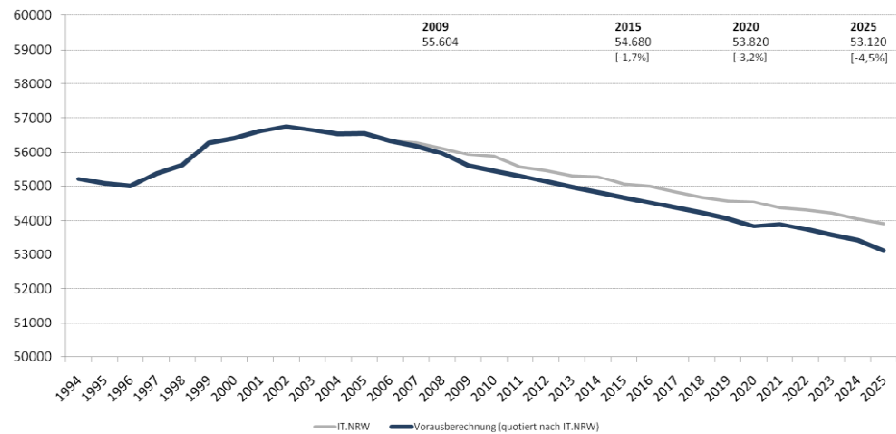


Abbildung 21: Quotierte Bevölkerungsvorausberechnung (absolut) 2009 – 2025

Im Kreisvergleich ist dieser Rückgang noch als moderat zu bezeichnen. Nach der Prognose von IT.NRW beträgt der Einwohnerverlust des Kreises im gleichen Zeitraum etwa 4,1% und fällt somit stärker aus als der Hildens im gleichen Zeitraum der IT.NRW-Prognose. Andere Kommunen und Regionen Nordrhein-Westfalens verlieren im gleichen Zeitraum noch stärker. Den benachbarten kreisfreien Städte Solingen und Wuppertal prognostiziert das IT.NRW im gleichen Zeitraum jeweils einen Einwohnerverlust von über 5%.

Bei Betrachtung der Altersstruktur zeigt sich, dass sich im Jahr 2025 im Vergleich zum Jahr 2009 insbesondere in den Altersklassen der 50-jährigen und älteren ein Übergewicht in der Bevölkerung ergeben wird. Im Gegensatz dazu wird sich die Bevölkerung jünger als 30 Jahre insgesamt deutlich verringern (s. Abb. 23).

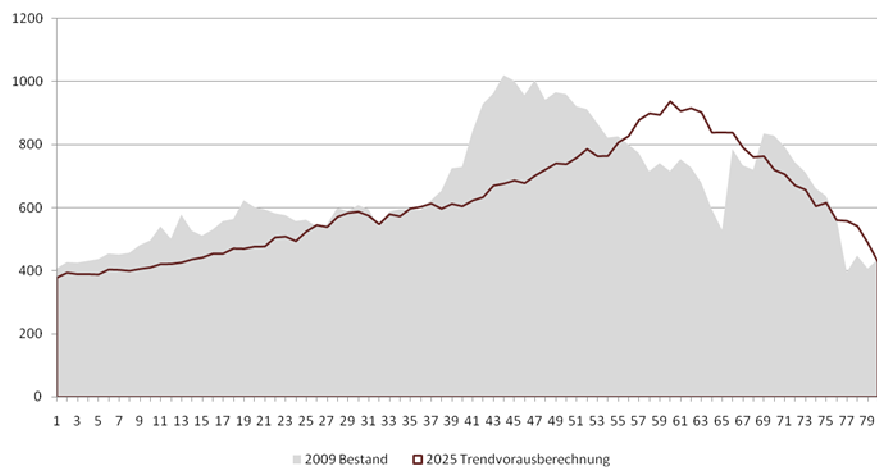


Abbildung 22: Quotierte Altersklassen 2009 und 2025 Hilden

Jahr	u. 3	3 bis 5	6 bis 9	10 bis 14	15 bis 19	20 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 64	65 bis 79	80 bis 100	Gesamt
2004	1 391	1 539	2 085	2 866	3 033	5 679	8 457	9 002	11 340	8 701	2 431	56 524
2010	1 241	1 297	1 835	2 654	2 775	5 766	6 091	9 383	11 754	9 571	3 087	55 454
2015	1 204	1 221	1 696	2 353	2 703	5 641	5 931	8 003	12 892	9 650	3 382	54 676
2020	1 186	1 203	1 641	2 206	2 455	5 518	5 945	6 983	13 421	9 344	3 924	53 826
2025	1 164	1 185	1 624	2 152	2 332	5 348	5 916	6 886	12 744	9 724	4 038	53 113

Tabelle 1: Quotierte Entwicklung der einzelnen Altersklassen 2004 – 2025 Hilden

Betrachtet man die absolute Entwicklung in verschiedenen Altersklassen, so zeigt sich, dass im Saldo alle Altersjahrgänge jünger als 50 Jahre durchgängig verlieren. Am deutlichsten sind die Verluste der 40 bis 49-jährigen (s. Abb. 23). Absolut betrachtet gewinnen hingegen alle Altersklassen älter als 50 Jahre. Die geringsten Verluste sind bei den unter 6-jährigen zu beobachten.

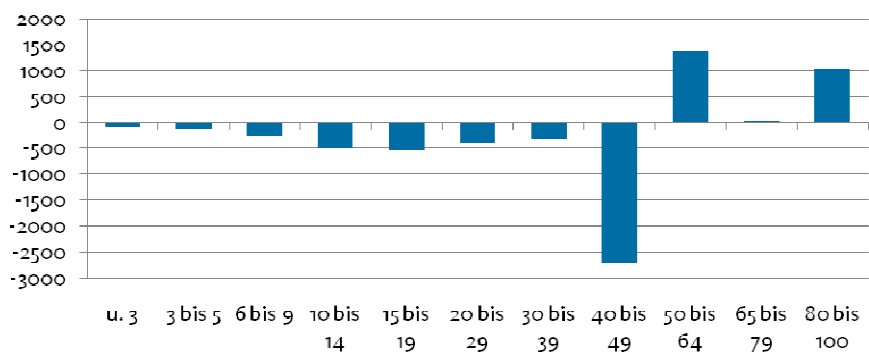


Abbildung 23: Salden der einzelnen Altersklassen 2009 – 2025 Hilden

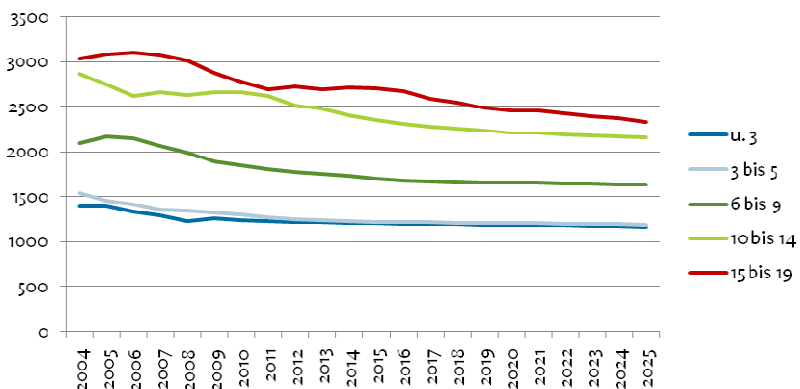


Abbildung 24: Quotierte Entwicklung der Altersklassen jünger als 20 Jahre 2004 – 2025 Hilden

Nullvariante und Maximalvariante im Vergleich zur Trendvorausberechnung

Da die Stadt Hilden im Stützzeitraum der Berechnung (2004 bis 2009) relativ wenig neue Wohneinheiten entwickelt hat, ergeben sich in der **Nullvariante** im Vergleich zur Trendvorausberechnung nur geringfügige Unterschiede. Im Jahr 2025 liegt die Einwohnerzahl der Gesamtstadt in dieser Variante um etwa 600 Personen niedriger.

In der **Maximalvariante** ergibt sich in den ersten Jahren der Vausberechnung ein Rückgang der Bevölkerung. Sobald jedoch nach und nach die Wohnbauflächen entwickelt werden, steigt die Einwohnerzahl an und erreicht im Jahr 2021 etwa den heutigen Wert. Dann setzt jedoch auch in dieser Variante ein erneuter Rückgang der Bevölkerung ein, so dass im Jahr 2025 etwa 2.200 Einwohner mehr in Hilden wohnen, als im Falle der Trendvorausberechnung. Dieser Rückgang der Bevölkerung wird sich auch in dieser Variante kontinuierlich fortsetzen.

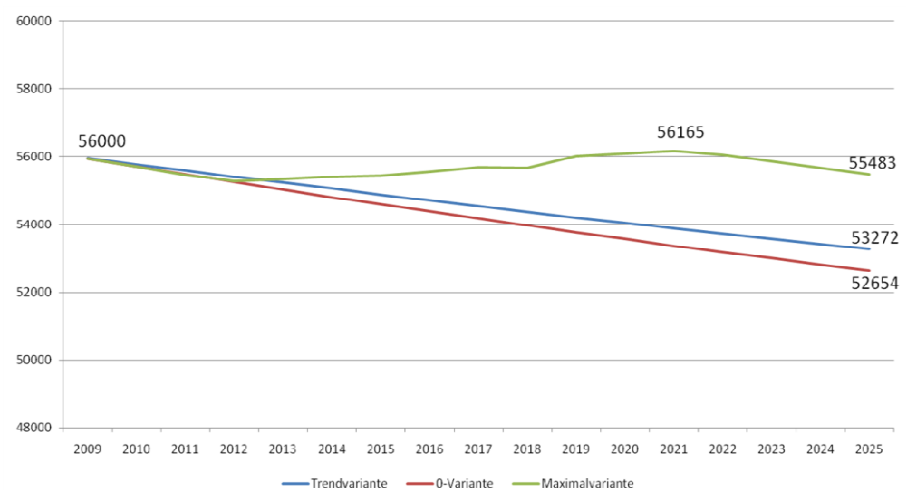


Abbildung 25: Trendvorausberechnung, Nullvariante und Maximalvariante im Vergleich

3.4 Ergebnisse für die Stadtteile



Abbildung 26: Übersicht Stadtteile

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Berechnungen in einzelnen Teilbereichen der Stadt dargestellt. Hierfür wurde das Stadtgebiet in sieben Zonen untergliedert, die nachfolgend als Stadtteile bezeichnet werden (s. Abb. 26). Die Berechnungen basieren auf den Modellrechnungen der Einwohnermeldedaten der Stadt Hilden.

Trendvorausberechnung

Mit Ausnahme der Nordstadt – Süd werden laut Modellrechnung alle Stadtteile ab 2010 mit einem Bevölkerungsrückgang konfrontiert. Die Bevölkerung in Nordstadt – Süd wächst hingegen zunächst leicht, bevor sie 2024 auch unter dem Stand von 2010 fallen wird, so dass die Bevölkerung in allen Stadtteilen im Jahr 2025 unter derer des Jahres 2010 liegen wird. Relativ betrachtet werden die stärksten Bevölkerungsrückgänge in den beiden Stadtteilen der Südstadt zu erwarten sein.

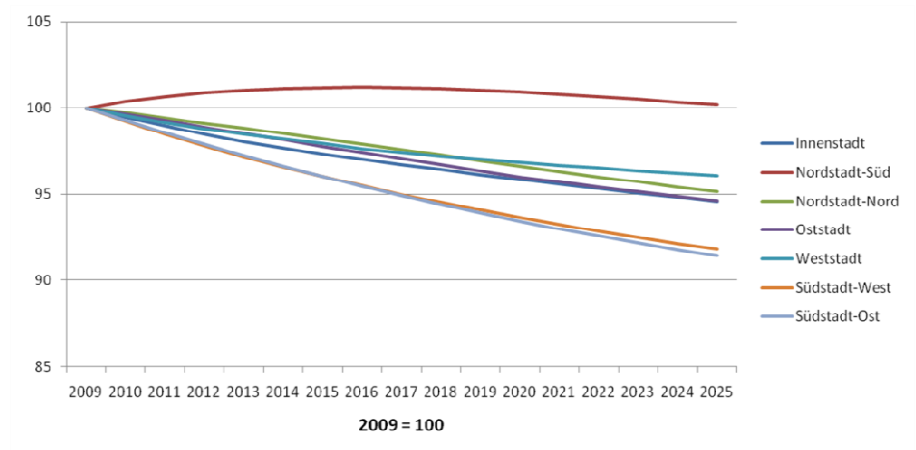


Abbildung 27: Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2025 in den Stadtteilen (Trendvariante)

Stadtteil	Einwohnerzahl 2009	Einwohnerzahl 2025
Innenstadt	6.810	6.441
Nordstadt – Süd	13.222	13.247
Nordstadt – Nord	10.919	10.390
Oststadt	6.687	6.327
Weststadt	2.239	2.151
Südstadt – West	7.905	7.257
Südstadt – Ost	8.162	7.461

Tabelle 2: Einwohnerzahl in den Stadtteilen 2009 und 2025 (Trendvariante)

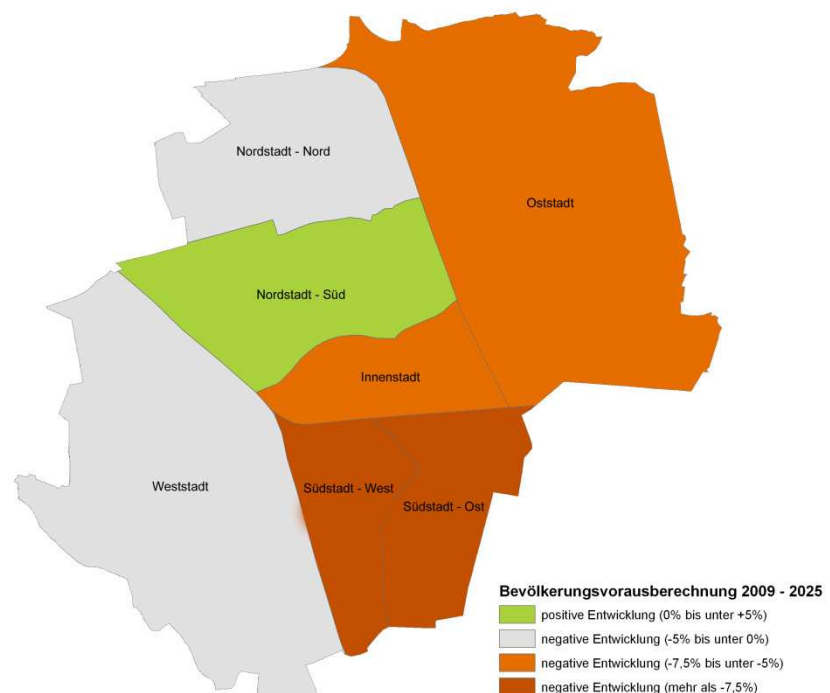


Abbildung 28: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen (2009 - 2025)

Nullvariante

In der Nullvariante ergibt sich ein ähnliches Bild wie in der Trendvariante. Die Entwicklung der Nordstadt-Süd ist hier jedoch etwas weniger positiv. Sie stellt jedoch auch in der Nullvariante den einwohnerstabilsten Stadtteil dar.

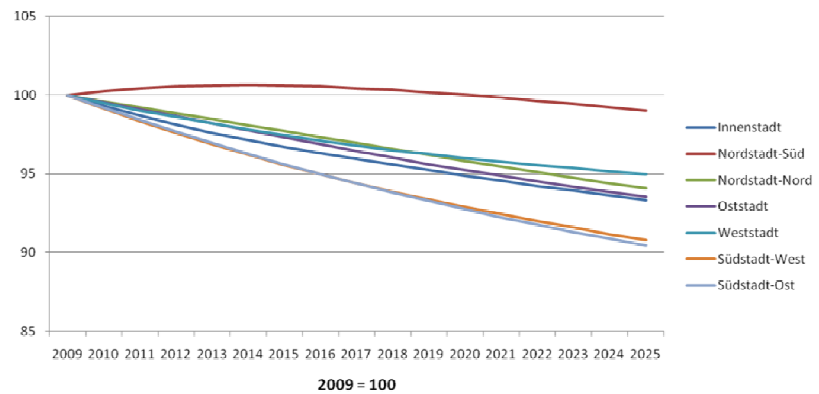


Abbildung 29: Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2025 in den Stadtteilen (Nullvariante)

Maximalvariante

Die Entwicklung der Stadtteile in der Maximalvariante zeigt ein deutlich anderes Bild als in der Trendvariante. Die Stadtteile, in denen mehrere und / oder größere Wohnbauflächen liegen, verzeichnen in dieser Variante einen vorübergehenden Anstieg der Bevölkerungszahl. Auffallend ist jedoch, dass bereits im Jahr 2025 auch in dieser Variante kein Stadtteil deutlich mehr Einwohner als im Jahr 2010 aufweist. Für die Innenstadt, die Nordstadt (-Nord und -Süd) und die Südstadt-Ost wird die positivste Entwicklung der Einwohnerzahlen prognostiziert. Auch diese Stadtteile befinden sich 2025 jedoch lediglich auf dem heutigen Niveau und weisen bereits wieder eine sinkende Tendenz auf.

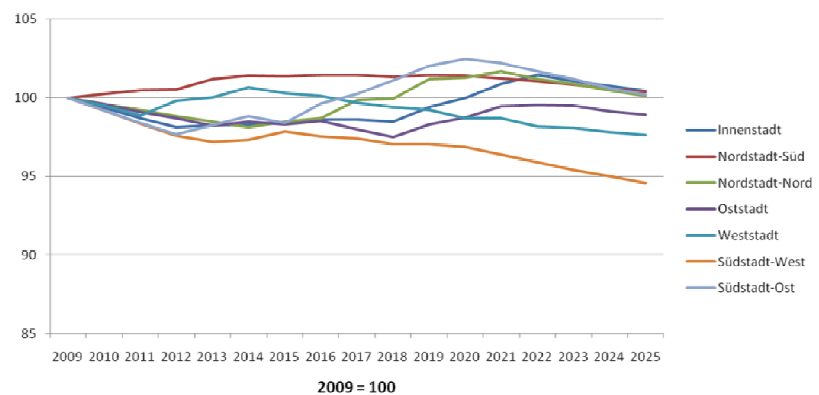


Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2025 in den Stadtteilen (Maximalvariante)

Die nachfolgend dargestellten detaillierten Ergebnisse für die einzelnen Stadtteile basieren auf der Variante Trendvorausberechnung.

3.4.1 Innenstadt

In der Innenstadt wird in der Trendvariante bis 2025 ein Bevölkerungsrückgang von insgesamt ca. 5% errechnet. Absolut betrachtet verlieren die Altersklassen der 40 bis 49-jährigen im gesamtstädtischen Trend am deutlichsten. Ebenso verlieren die Altersklassen 65 bis 79-jährigen im Betrachtungszeitraum absolut.

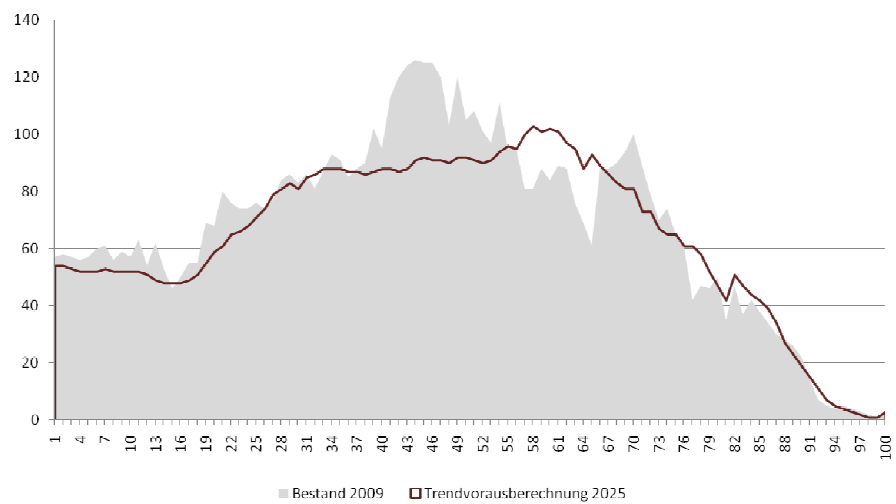


Abbildung 31: Altersklassen 2009 und 2025 Innenstadt

Jahr	u. 3	3 bis 5	6 bis 9	10 bis 14	15 bis 19	20 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 64	65 bis 79	80 bis 100	Gesamt
2004	193	182	218	286	346	754	1172	1124	1360	985	414	7034
2010	170	169	233	283	284	783	889	1160	1352	1064	387	6773
2015	166	161	217	268	287	759	870	1015	1446	1068	370	6628
2020	164	159	212	254	271	748	874	912	1500	1020	415	6528
2025	162	157	209	249	260	732	870	902	1435	1042	421	6441

Tabelle 3: Entwicklung der einzelnen Altersklassen 2004 – 2025 Innenstadt

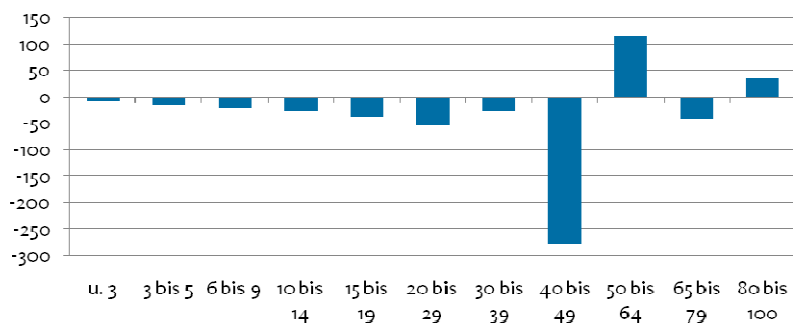


Abbildung 32: Saldo der einzelnen Altersklassen 2009 – 2025 Innenstadt

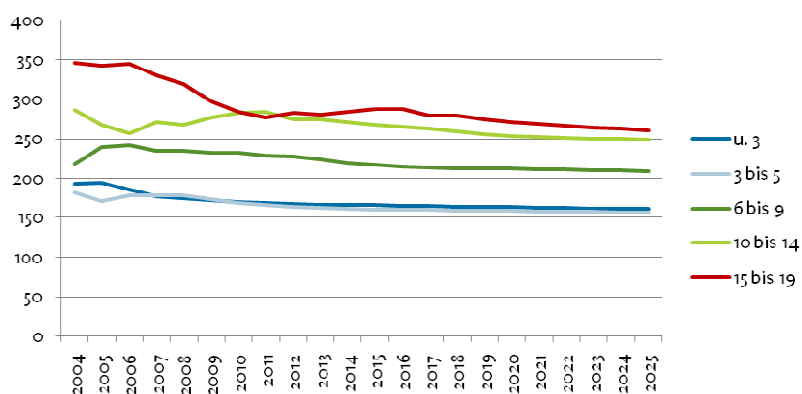


Abbildung 33: Entwicklung der Altersklassen jünger als 20 Jahre 2004 – 2025 Innenstadt

3.4.2 Nordstadt – Süd

Die Bevölkerung in der Nordstadt – Süd wächst laut Trendvorausberechnung zunächst bis 2024 an, bevor sie ab 2025 unter den Bestand von 2010 fällt (entsprechend einem Einwohnerverlust von 0,2%). Alle Altersklassen älter als 50 Jahre gewinnen gemäß der Vorausberechnung absolut bis 2025.

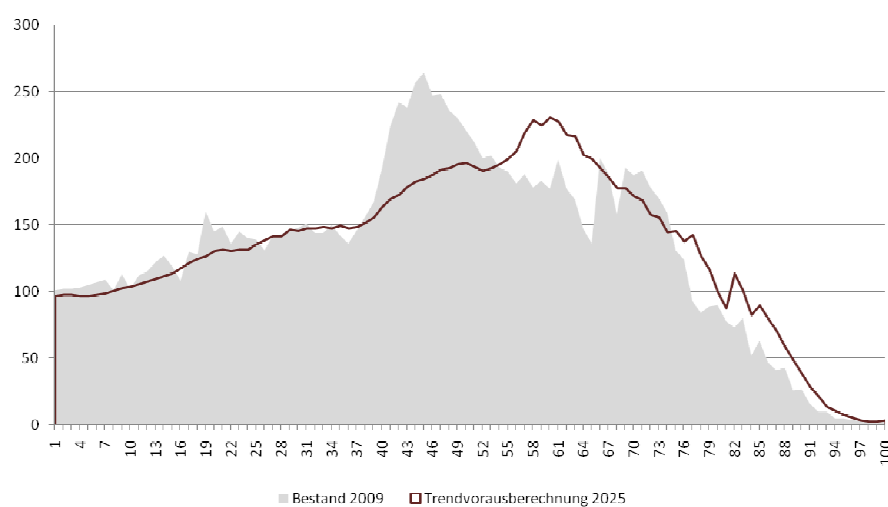


Abbildung 34: Altersklassen 2009 und 2025 Nordstadt - Süd

Jahr	u. 3	3 bis 5	6 bis 9	10 bis 14	15 bis 19	20 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 64	65 bis 79	80 bis 100	Gesamt
2004	306	289	428	577	664	1306	1925	2096	2757	1916	461	12725
2010	303	309	435	592	660	1429	1508	2395	2798	2227	615	13271
2015	300	298	419	583	670	1420	1508	2099	3072	2322	682	13374
2020	296	295	410	560	647	1404	1517	1867	3254	2248	843	13342
2025	293	292	407	550	623	1379	1512	1856	3149	2307	879	13247

Tabelle 4: Entwicklung der einzelnen Altersklassen 2004-2025 Nordstadt-Süd

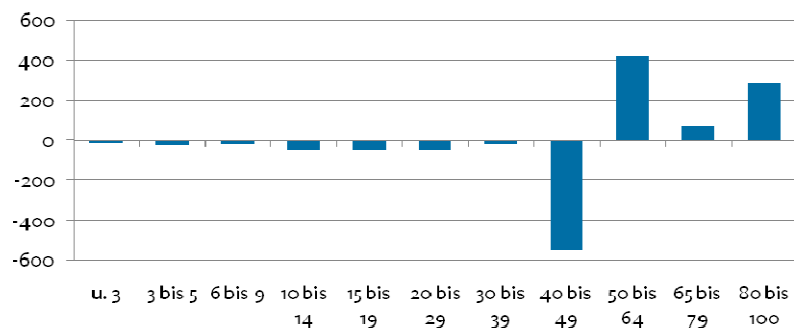


Abbildung 35: Saldo der einzelnen Altersklassen 2009 – 2025 Nordstadt - Süd

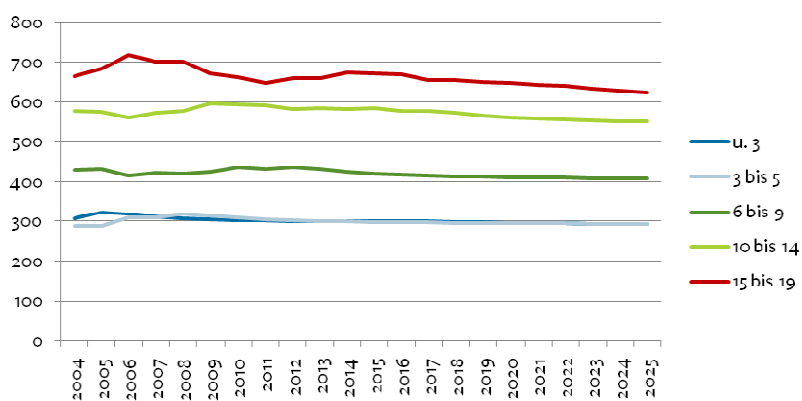


Abbildung 36: Entwicklung der Altersklassen jünger als 20 Jahre 2004 – 2025, Nordstadt - Süd

3.4.3 Nordstadt – Nord

Die Nordstadt – Nord liegt mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 4,55% im gesamtstädtischen Trend. Auffällig ist auch hier, dass die Altersklassen der 65 – 79-jährigen absolut betrachtet leicht verlieren bis 2025. Auch in diesem Stadtteil schrumpft die Bevölkerung jünger als 50 Jahre in der Vorausberechnung mit den stärksten Verlusten bei den 40 bis 49-jährigen.

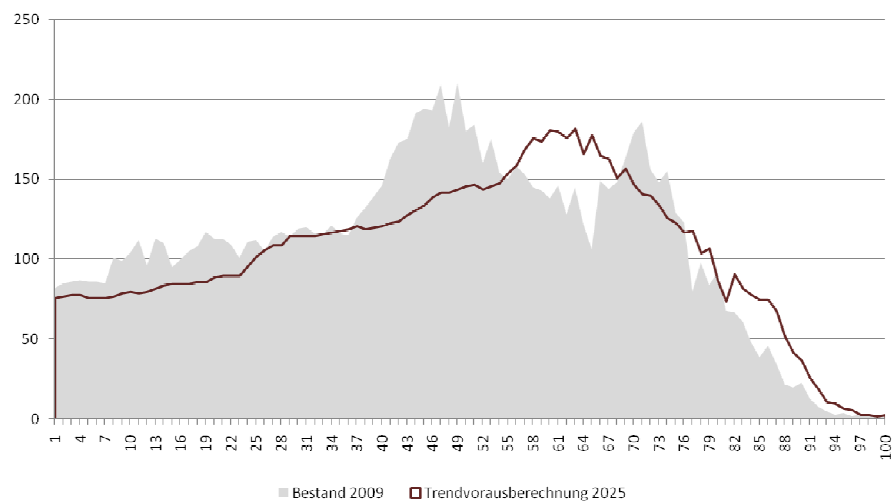


Abbildung 37: Altersklassen 2009 und 2025 Nordstadt - Nord

Jahr	u. 3	3 bis 5	6 bis 9	10 bis 14	15 bis 19	20 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 64	65 bis 79	80 bis 100	Gesamt
2004	308	341	422	568	601	1117	1642	1792	2200	1772	368	11131
2010	248	254	372	536	518	1113	1220	1840	2273	2002	510	10886
2015	238	236	328	461	516	1077	1186	1557	2511	2001	613	10723
2020	234	232	316	422	460	1055	1187	1374	2601	1898	772	10550
2025	230	229	312	410	431	1021	1180	1353	2479	1982	763	10390

Tabelle 5: Entwicklung der einzelnen Altersklassen 2004 – 2025 Nordstadt – Nord

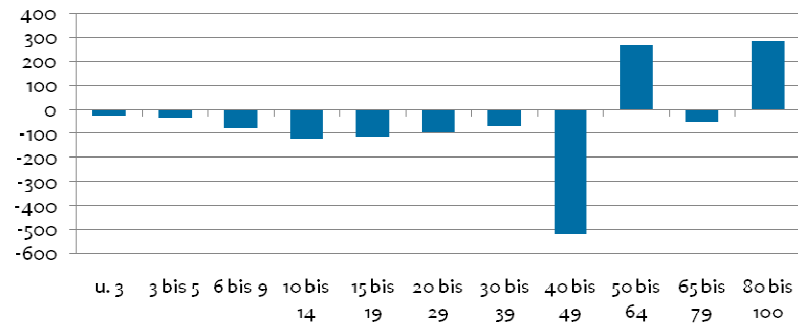


Abbildung 38: Saldo der einzelnen Altersklassen 2009 – 2025 Nordstadt - Nord

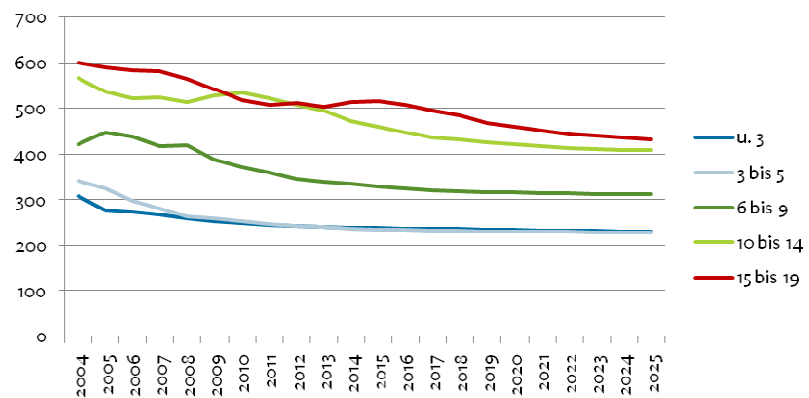


Abbildung 39: Entwicklung der Altersklassen jünger als 20 Jahre 2004 – 2025, Nordstadt - Nord

3.4.4 Oststadt

Gemäß Vorausberechnung schrumpft die Oststadt bis 2025 um ca. 5% ihrer Einwohner. Lediglich die Altersklassen älter als 50 Jahre gewinnen absolut. Auffällig in der Oststadt sind vor allem der starke Rückgang der 10 – 14-jährigen sowie ab 2015 auch der 15 – 19-jährigen.

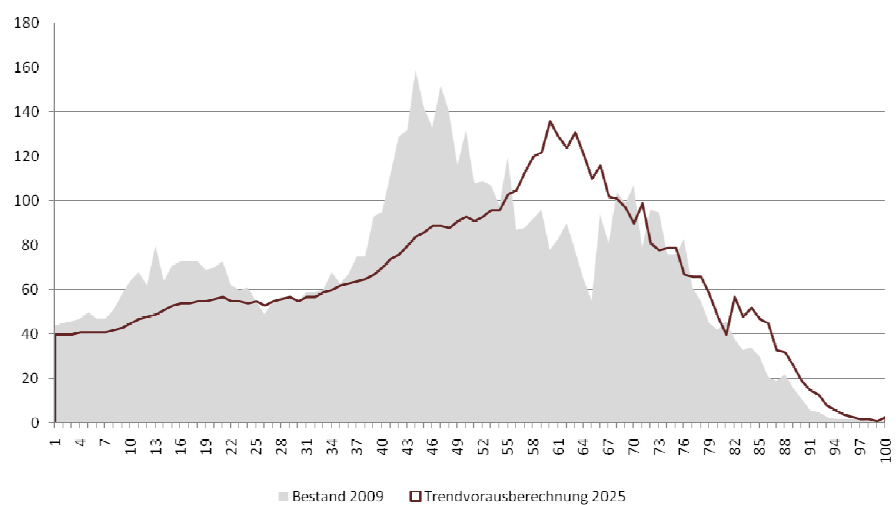


Abbildung 40: Altersklassen 2009 und 2025 Oststadt

Jahr	u. 3	3 bis 5	6 bis 9	10 bis 14	15 bis 19	20 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 64	65 bis 79	80 bis 100	Gesamt
2004	154	205	266	358	348	595	1174	1228	1296	1035	220	6879
2010	131	142	205	341	353	590	681	1310	1430	1178	301	6662
2015	124	127	182	279	341	590	628	1067	1678	1152	372	6539
2020	122	125	173	255	293	577	627	876	1778	1145	450	6420
2025	119	123	171	247	274	551	625	850	1688	1226	454	6327

Tabelle 6: Entwicklung der einzelnen Altersklassen 2004 – 2025 Oststadt

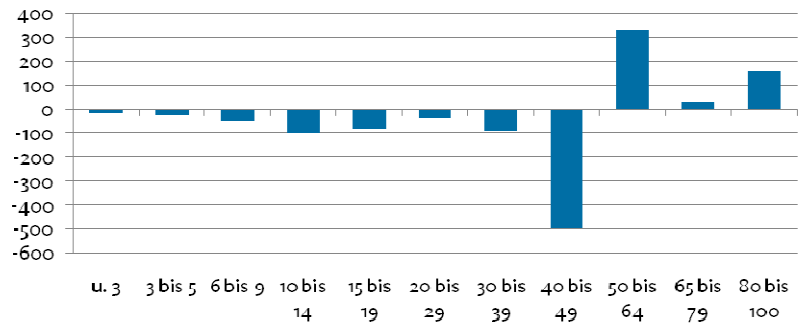


Abbildung 41: Saldo der einzelnen Altersklassen 2009 – 2025 Oststadt

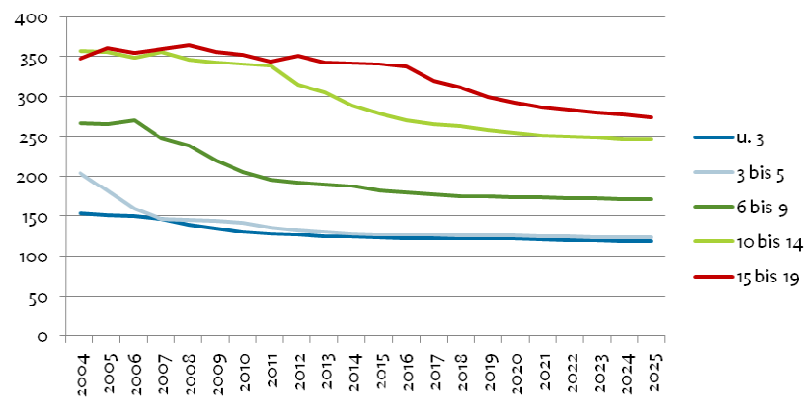


Abbildung 42: Entwicklung der Altersklassen jünger als 20 Jahre 2004 – 2025 Oststadt

3.4.5 Weststadt

Für die Weststadt wird im Vorausberechnungszeitraum ein Bevölkerungsrückgang von ca. 3,5% errechnet. Die Entwicklung der einzelnen Altersklassen liegt im gesamtstädtischen Trend mit absoluten Verlusten der unter 50-jährigen auf der einen Seite und absoluten Gewinnen in allen Altersklassen älter als 50 Jahre.

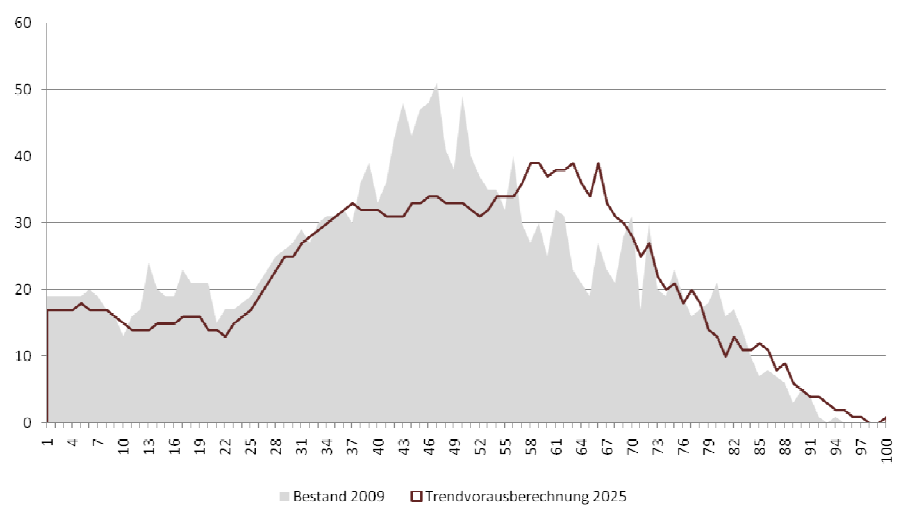


Abbildung 43: Altersklassen 2009 und 2025 Weststadt

Jahr	u. 3	3 bis 5	6 bis 9	10 bis 14	15 bis 19	20 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 64	65 bis 79	80 bis 100	Gesamt
2004	59	48	105	121	117	244	390	435	414	337	64	2334
2010	54	57	70	90	98	209	315	426	483	315	112	2229
2015	54	54	67	78	88	200	307	370	539	314	121	2193
2020	53	54	65	74	80	194	307	332	558	327	124	2168
2025	52	53	65	73	77	190	305	328	530	360	118	2151

Tabelle 7: Entwicklung der einzelnen Altersklassen 2004 – 2025 Weststadt

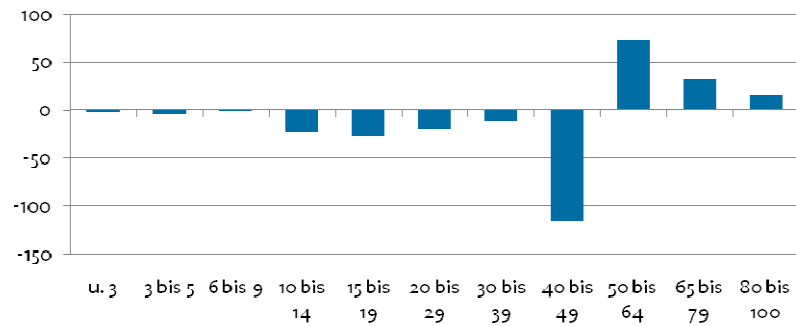


Abbildung 44: Saldo der einzelnen Altersklassen 2009 – 2025 Weststadt

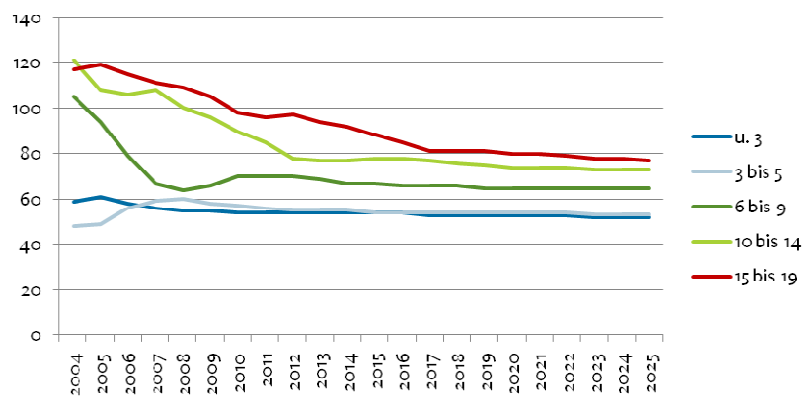


Abbildung 45: Entwicklung der Altersklassen jünger als 20 Jahre 2004 – 2025 Weststadt

3.4.6 Südstadt – West

Mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 7,5% von 2010 bis 2025 wird in der Südstadt – West die zweitstärkste negative Bevölkerungsentwicklung errechnet. Im gesamtstädtischen Vergleich sind die Verluste der unter 50-jährigen sehr hoch und in den Altersklassen der 50 bis 64-jährigen sind ebenfalls leichte Verluste absolut zu erkennen. Auch die Zuwächse der 65-jährigen und älteren sind vergleichsweise als gering einzustufen.

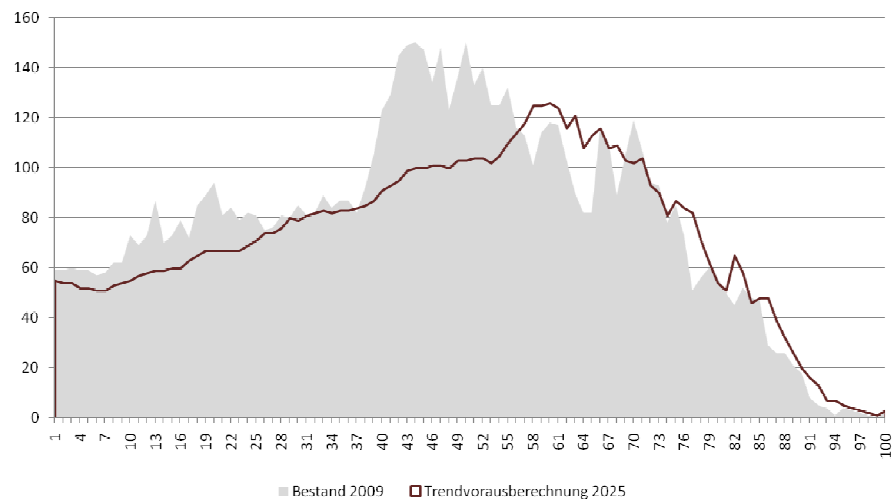


Abbildung 46: Altersklassen 2009 und 2025 Südstadt - West

Jahr	u. 3	3 bis 5	6 bis 9	10 bis 14	15 bis 19	20 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 64	65 bis 79	80 bis 100	Gesamt
2004	199	205	301	429	484	840	1277	1418	1679	1183	296	8311
2010	175	173	243	372	399	805	879	1376	1735	1283	403	7843
2015	168	161	225	321	380	771	845	1172	1807	1316	422	7590
2020	164	157	217	300	339	749	845	1012	1839	1298	481	7403
2025	161	155	214	292	322	723	840	995	1714	1345	493	7257

Tabelle 8: Entwicklung der einzelnen Altersklassen 2004-2025 Südstadt-West

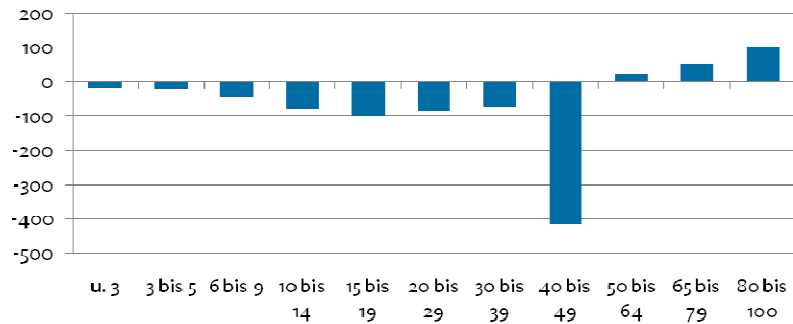


Abbildung 47: Saldo der einzelnen Altersklassen 2009 – 2025 Südstadt - West

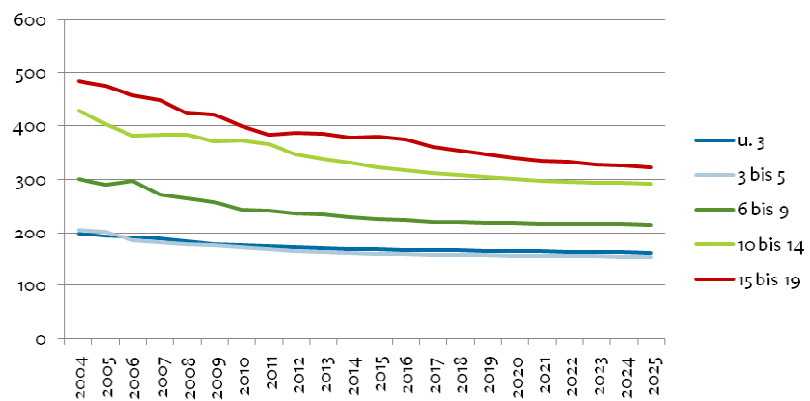


Abbildung 48: Entwicklung der Altersklassen jünger als 20 Jahre 2004 – 2025, Südstadt - West

3.4.7 Südstadt – Ost

In der Modellrechnung verliert die Bevölkerung der Südstadt – Ost mit ca. -8% am deutlichsten in Hilden bis 2025. Dies vor allem durch die starken absoluten Verluste der 40 bis 49-jährigen. Gegen den gesamtstädtischen Trend verlieren absolut im Vorausberechnungszeitraum auch die 65 bis 79-jährigen.

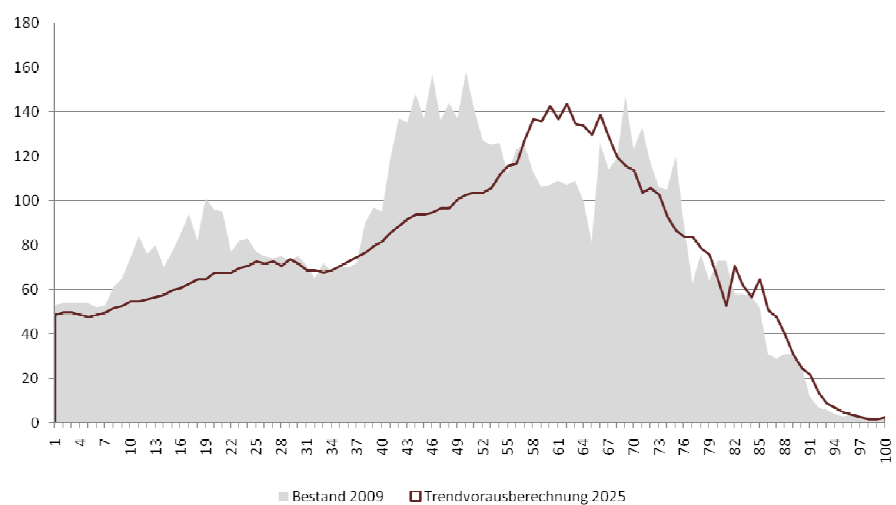


Abbildung 49: Altersklassen 2009 und 2025 Südstadt - Ost

Jahr	u. 3	3 bis 5	6 bis 9	10 bis 14	15 bis 19	20 bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 64	65 bis 79	80 bis 100	Gesamt
2004	172	227	298	466	442	778	1 087	1 373	1 739	1 511	407	8 500
2010	159	159	236	383	436	792	758	1 350	1 783	1 543	503	8 103
2015	155	150	218	312	397	780	734	1 117	1 949	1 504	521	7 838
2020	152	148	212	293	339	750	737	962	2 014	1 441	578	7 626
2025	149	146	209	286	322	712	734	946	1 882	1 499	576	7 461

Tabelle 9: Entwicklung der einzelnen Altersklassen 2004-2025 Südstadt–Ost

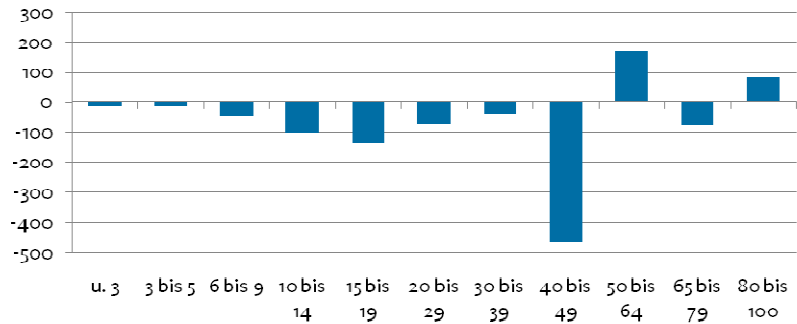


Abbildung 50: Saldo der einzelnen Altersklassen 2009 – 2025 Südstadt - Ost

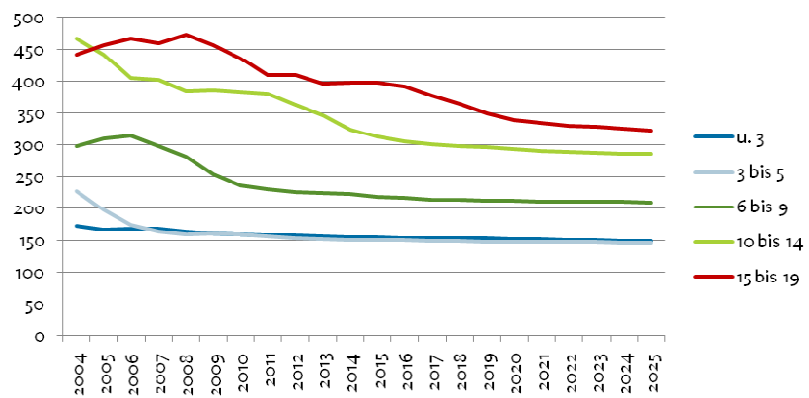


Abbildung 51: Entwicklung der Altersklassen jünger als 20 Jahre 2004 – 2025, Südstadt - Ost

3.5 Zusammenfassung und erster Folgencheck

An dieser Stelle erfolgt eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung sowie möglicher Folgen.

Zusammenfassende Betrachtung

- › Hilden wird bei gleich bleibenden Rahmenbedingungen bis zum Jahr 2025 von einem stetigen, moderaten Rückgang der Bevölkerungszahl um etwa 2.500 Einwohner (Trendvariante) betroffen sein
- › Bei zurückgehender Neubautätigkeit (Nullvariante) würde die Bevölkerungszahl bis 2025 nur unwesentlich stärker sinken (um etwa 600 Personen)
- › Eine Entwicklung aller Wohnbaupotenzialflächen (Maximalvariante) würde nicht zu einer nachhaltigen Stützung der Bevölkerungszahl führen, sondern den Prozess des Schrumpfens voraussichtlich nur verschieben. Ab etwa 2020 sinkt auch in dieser Variante die Einwohnerzahl kontinuierlich. Ab 2020 stehen dann keine weiteren Entwicklungsflächen mehr zur Verfügung.
- › Alle Stadtteile sind vom Rückgang der Bevölkerung betroffen. Lediglich in der Nordstadt-Süd wird dieser Prozess später einsetzen.
- › Die Bevölkerungsstruktur wird sich verändern. Es werden mehr ältere und weniger junge Menschen in Hilden leben. Insbesondere die Altersgruppe der 40- bis 49-jährigen wird stark zurückgehen.
- › Die demografischen Veränderungen werden Einfluss auf die sozialen Infrastrukturen haben. Durch sinkende Schülerzahlen könnten sich Klassengrößen verringern. Mittel- bis langfristig könnten auch Schulstandorte gefährdet sein.
- › Die Anforderungen an Wohnungen, das Wohnungsumfeld und Mobilitätsangebote werden sich durch die Alterung der Bevölkerung und durch sich ändernde Haushaltsstrukturen stark verändern.

Die von der Stadt Hilden zur Verfügung gestellten Daten des Einwohnermelderegisters dienen nicht nur als Grundlage der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung. Über diese Betrachtung hinaus erfolgt auch eine Verknüpfung dieser Daten mit räumlichen Informationen mit Hilfe eines Geoinformationssystems. Auf diesen Analyseschritt soll im folgenden Kapitel eingegangen werden.

4 Risikoanalyse der Siedlungsstruktur der Stadt Hilden

Vor dem Hintergrund der im vorigen Kapitel aufgezeigten kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hilden ist von großem Interesse ob und wie sich diese Entwicklung auf den Wohnungsbestand niederschlägt. Im Folgenden wird im Rahmen einer „Risikoanalyse der Siedlungsstruktur“ anhand einer Mikroanalyse der Bewohnerstruktur versucht auf diese Frage Antworten zu finden.

Basierend auf den von der Stadt Hilden zur Verfügung gestellten Daten aus dem Einwohnermelderegister können über eine anonymisierte Verknüpfung mit einem Geoinformationssystem räumliche Bereiche identifiziert werden, die zukünftig eine erhöhte Wahrscheinlichkeit zum planerischen Eingriff aufweisen. Hierzu gehören beispielsweise Wohnungsbestände, in denen im Betrachtungszeitraum ein überdurchschnittlich häufiger Generationen- und Besitzerwechsel zu erwarten ist.

Im Einzelnen wird für die Stadt Hilden auf der Ebene von Baublöcken ein „Altersatlas“ der Bevölkerung dargestellt sowie ein „Stresstest“ des Siedlungsbestands durchgeführt.

4.1 Altersatlas

Der Altersatlas ermöglicht eine kleinräumige Darstellung der Altersstruktur der Bevölkerung zum Stichtag 30.06.2009. Die nachfolgenden Karten illustrieren das Durchschnittsalter, den Jugendquotienten sowie den Altenquotienten der Baublöcke. Der Jugendquotient beschreibt hierbei das Verhältnis der Anzahl unter 18-jähriger zu der Anzahl der 18- bis 64-jährigen, der Altenquotient hingegen das Verhältnis der Anzahl über 64-jähriger zu der Anzahl der 18- bis 64-jährigen. Darüber hinaus ist dargestellt, in welchen Quartieren (in absoluten Werten) viele ältere (80 Jahre und älter) bzw. jüngere Menschen (unter 20 Jahre) leben.

Wie die Kartendarstellungen zeigen, gibt es in Hilden keine Stadtteile, die durchgehend eine signifikant ältere oder jüngere Bevölkerungsstruktur aufweisen als andere. Vielmehr fällt auf, dass häufig Baublöcke nebeneinander liegen, die vollkommen unterschiedliche Altersstrukturen aufweisen. Ein Erklärungsansatz für dieses fehlende Muster kann in der kompakten Stadtstruktur Hildens und der bisher erfolgten kleinteiligen Siedlungsentwicklung gefunden werden. Anders als in anderen Städten gibt es keine klassischen „Vororte“ oder auch keinen Unterschied zwischen städtisch und ländlich geprägten Siedlungsbereichen. Es liegt insgesamt eine sehr stabile Stadtteilstruktur vor. Vielmehr scheint die von Baublock zu Baublock unterschiedliche Baustruktur sowie ggf. auch das Alter des Siedlungsbestandes einen Einfluss auf die Bewohnerstruktur zu haben.

Aus Gründen des Datenschutzes erfolgt die Auswertung der Daten des Einwohnermelderegisters anonymisiert, so dass ein Rückschluss auf einzelne Bewohner oder Gebäude nicht möglich ist.

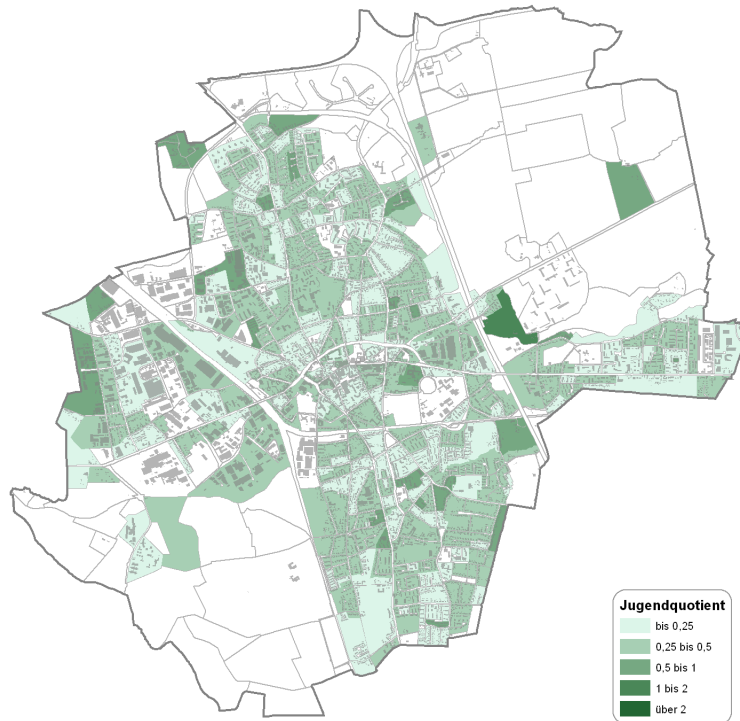


Abbildung 52: Jugendquotient der Baublöcke

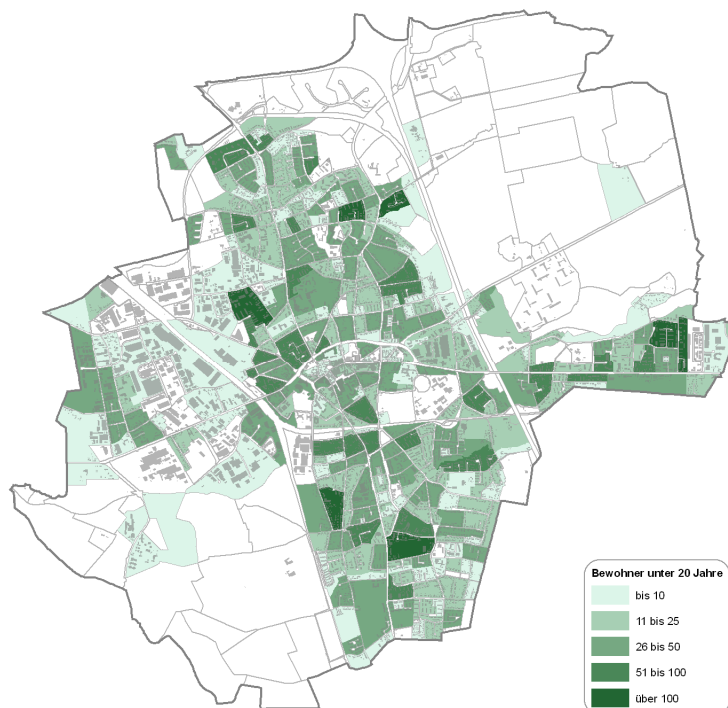


Abbildung 53: Anzahl der Bewohner unter 20 Jahre je Baublock

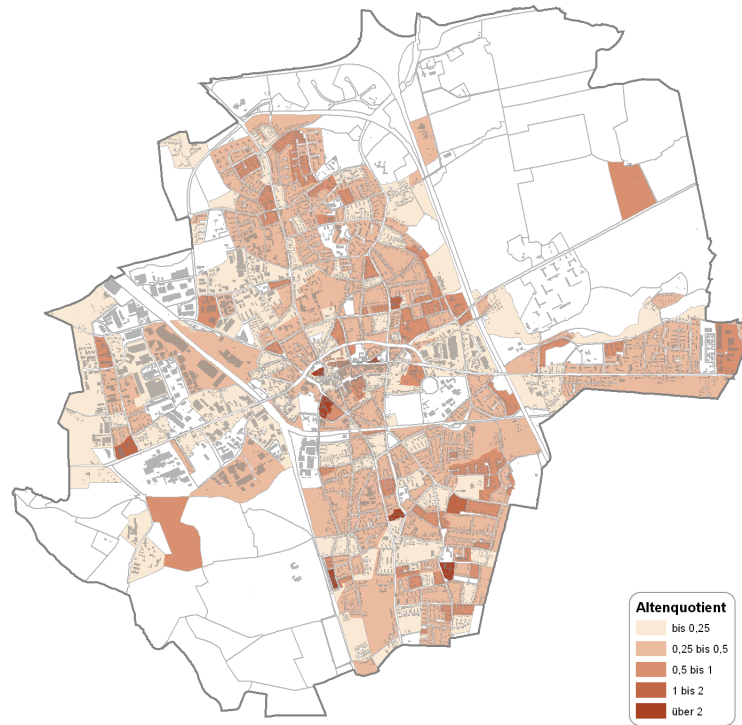


Abbildung 54: Altenquotient der Baublöcke

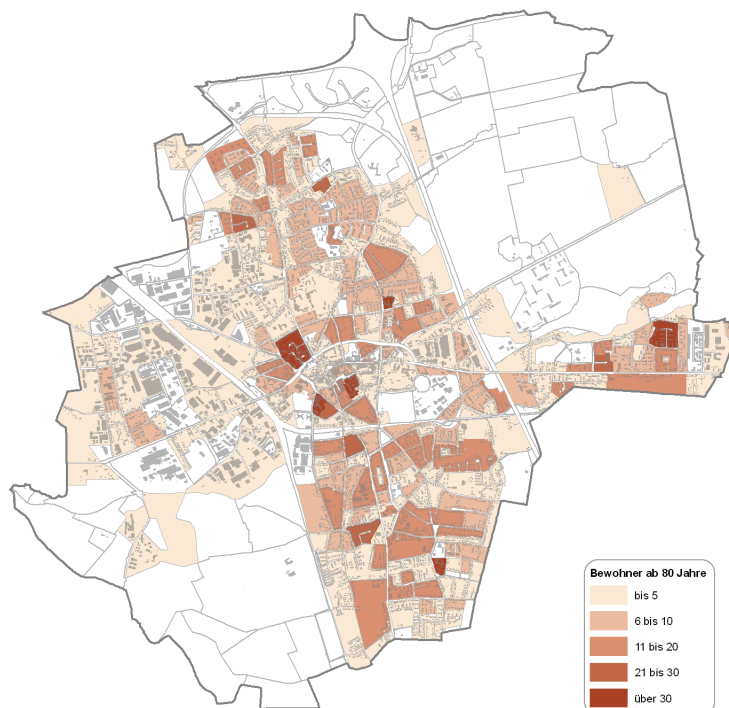


Abbildung 55: Anzahl der Bewohner 80 Jahre und älter je Baublock

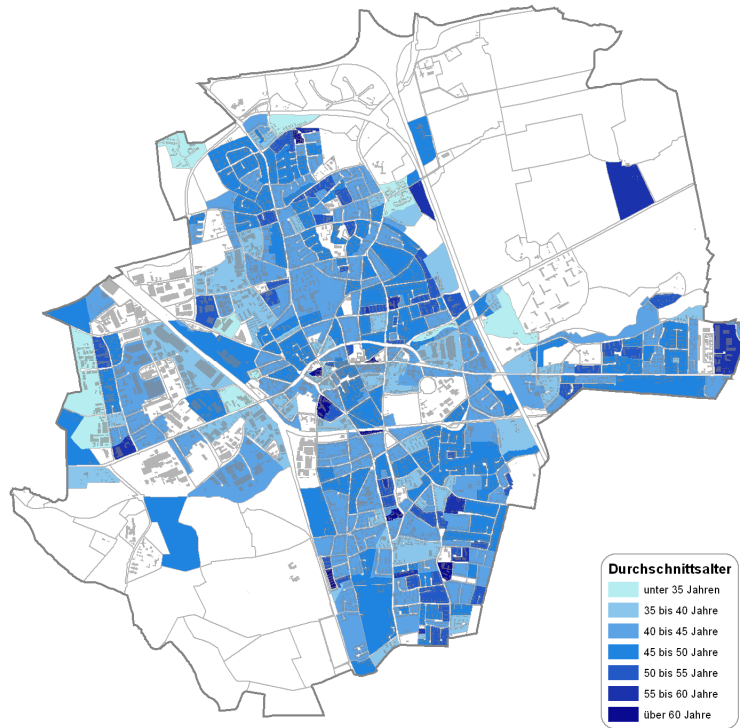


Abbildung 56: Durchschnittsalter in den Baublöcken

4.2 „Stresstest“

...des Einfamilienhausbestands

Beim Stresstest des Siedlungsbestands wird ermittelt, wie viele Adressen in einem Baublock vorkommen, in denen nur eine oder zwei Personen gemeldet sind, die zudem beide ein definiertes Mindestalter aufweisen. Auf diese Weise lassen sich Wohnungsbestände (zum überwiegenden Teil im Einfamilienhaussegment) identifizieren, in denen in absehbarer Zeit ein überdurchschnittlich häufiger Generationen- und Besitzerwechsel zu erwarten ist. In den so identifizierten Quartieren werden in den nächsten Jahren verstärkt Bestandsobjekte auf den Markt kommen.

Der „Stresstest“ ermöglicht jedoch nicht nur kleinräumige Auswertungen. Auch die Betrachtung der Gesamtzahl der 1- oder 2-Personen-Adressen, die beispielsweise ausschließlich von Bewohnern älter als 70 Jahre bewohnt werden, kann von großem Interesse sein. Dieses „stille Potenzial“ des Bestands zu beziffern, kann bei stadtplanerischen Entscheidungen von großer Hilfe sein. Ist die Summe vielleicht so enorm, dass bei paralleler Ausweisung von Bauland absehbar Leerstandsproblematiken in den heutigen Siedlungsflächen des Einfamilienhausbestands erwartet werden müssen?

4.2.1 Räumliche Auswertung der Daten des Einwohnermelderegisters

Die folgenden Karten zeigen 1- oder 2-Personen-Adressen, die ausschließlich von mindestens 80- (Karte 1), mindestens 70- (Karte 2) sowie mindestens 60-jährigen (Karte 3) bewohnt werden. Es sind aus Datenschutzgründen nur diejenigen Baublöcke dargestellt, in denen mindestens drei Adressen die abgefragten Merkmale aufweisen.

Wie bereits die Analyse des Altersatlanten zeigt auch der Stresstest keine signifikante räumliche Häufung der Flächen in einem Stadtteil. Allenfalls der Hildener Süden könnte als ein Teilraum benannt werden, in dem mehr Quartiere betroffen sind als in anderen Stadtteilen.



Abbildung 57: Quartiere mit Einfamilienhäusern, alle Bewohner über 80 Jahre

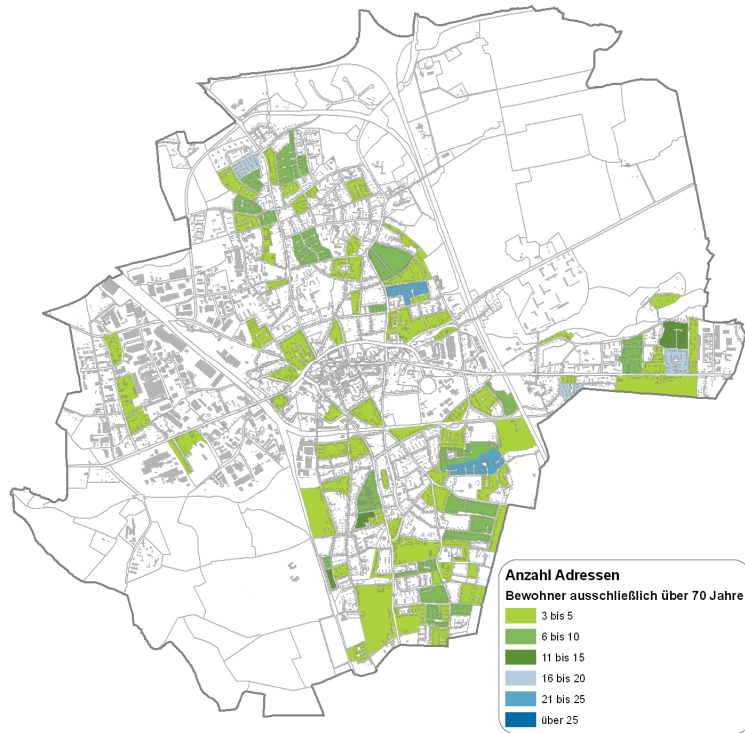


Abbildung 58: Quartiere mit Einfamilienhäusern, alle Bewohner über 70 Jahre

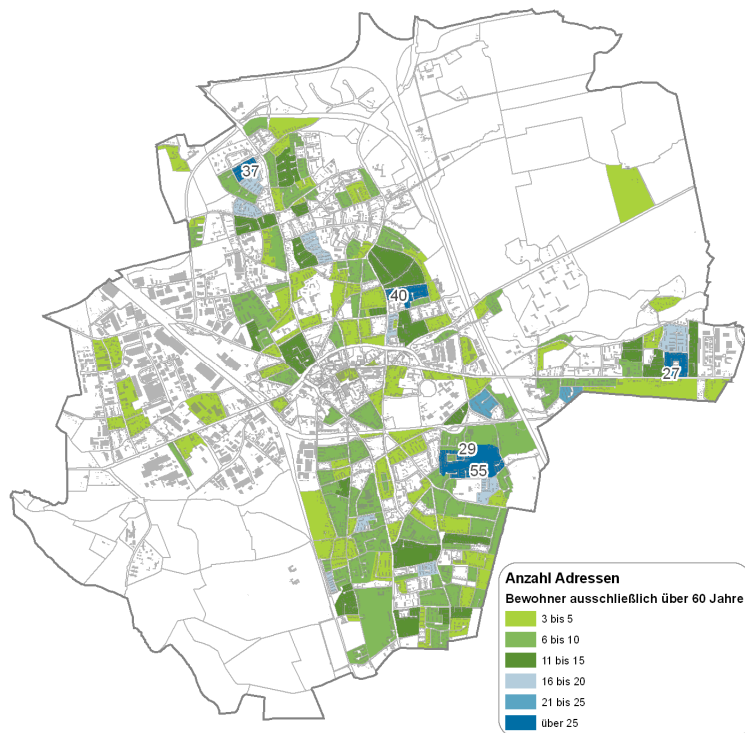


Abbildung 59: Quartiere mit Einfamilienhäusern, alle Bewohner über 60 Jahre

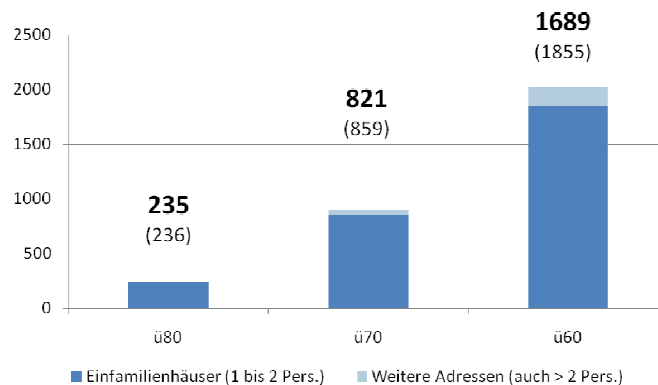


Abbildung 6o: Anzahl der Einfamilienhäuser (und weiterer Adressen) nach Bewohneralter

Die Auswertung zeigt, dass die Anzahl der „betroffenen“ Quartiere sowie auch die Anzahl der Adressen (bzw. die Anzahl der Einfamilienhäuser) in einzelnen Quartieren stark ansteigen, wenn man das Alter der Bewohner verringert. Sind es „nur“ 235 Einfamilienhäuser in der Stadt Hilden, die ausschließlich von Bewohnern älter als 80 Jahre bewohnt werden, so sind es bei einer Abfrage der „älter als 70-jährigen“ bereits 821 Einfamilienhäuser und bei den „älter als 60-jährigen“ sogar 1689 Einfamilienhäuser. Die Werte in Klammer geben zudem diejenigen Adressen an, in denen auch mehr als ein oder zwei Personen leben können. Diese Auswertung zeigt, dass es in Hilden etwa 170 Objekte (1855 minus 1689) im Bestand gibt, in denen mehr als zwei Personen wohnen, die alle älter als 60 Jahre alt sind.

Erwähnt werden muss an dieser Stelle, dass die Anzahl der Adressen keinen direkten Rückschluss auf die Anzahl der Personen zulässt, die in den Objekten in Zukunft einmal wohnen könnten, sobald diese an den Markt kommen. Ob in ein frei gezogenes Bestandsobjekt eine Familie oder etwa ein Single oder ein Paar einzieht, kann die Entwicklung der Bevölkerungszahl deutlich beeinflussen.

Pro Jahr kann im Durchschnitt von 50 bis 80 Bestandsimmobilien im Generationenwechsel ausgegangen werden. Ob und wann die Objekte auf den Markt kommen kann nicht abschließend prognostiziert werden. Dieser Prozess muss weiter beobachtet werden.

Weitere Potenziale durch Wohnungen im Geschosswohnungsbau

Unberücksichtigt von dieser Auswertung sind zusätzliche Potenziale im Bestand des Geschosswohnungsbaus. Da keine Informationen über Haushaltszusammensetzungen und Wohnungszahlen je Adresse vorliegen, sondern nur über Meldeadressen, kann keine vergleichbare Analyse und keine kleinräumige Darstellung für dieses Teilsegment erfolgen.

Aus der Auswertung der Daten des Einwohnermelderegisters lässt sich ablesen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Altersgruppe der über 60-jährigen die in

Einfamilienhäusern leben etwa 1,65 Personen pro Haushalt beträgt. In den 1835 identifizierten Einfamilienhäusern leben somit etwa 2.800 Personen. Die Gesamtzahl der Personen in dieser Altersgruppe beträgt jedoch etwa 15.800 (31.12.2009). Folglich wohnen etwa 13.000 Personen oder 82 % der Hildener Bevölkerung älter als 60 Jahre im Geschosswohnungsbau. Unter der Annahme einer etwas größeren durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,85 (u.a. bedingt durch in Wohn- und Pflegeheimen wohnenden Personen) sind hier weitere etwa 7.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, die ausschließlich von älter als 60-jährigen bewohnt werden und die von einer ähnlichen Entwicklung betroffen sein werden.

4.2.2 Bewertung der Potenziale des Bestands

Neben der Analyse der absoluten Zahlen und der Betrachtung der Lage der „Stress-test-Flächen“ ist entscheidend, eine erste Bewertung dieser Potenziale vorzunehmen. Wenn die Bestandsobjekte in den Quartieren an den Markt kommen, finden diese dann einen Abnehmer?

Die Bewertung der „stillen Potenziale“ im Bestand kann in einem ersten Schritt anhand des Kriteriums der **Erreichbarkeit** von nachfragespezifischen Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen erfolgen. Dies ist u. a. vor dem Hintergrund der in §1 BauGB geforderten Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der sozialen Bedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen ein zentraler Aspekt bei der Bewertung von Standortqualitäten aus Sicht der Stadt Hilden.

Aufgrund der räumlichen Lage zu Nahversorgungsgeschäften, Kindergärten, Grundschulen, ÖPNV-Haltestellen, medizinischer Versorgung, Grün- und Spielflächen ergeben sich unterschiedliche Standortqualitäten im Stadtgebiet. Diese sind entsprechend der spezifischen Anforderungen unterschiedlicher Zielgruppen zu bewerten:

- Für seniorengerechte Wohnangebote spielt die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf, sowie von öffentlichen Verkehrsmitteln eine wichtige Rolle. Grundsätzlich nimmt die persönliche Mobilität im Alter ab, so dass für alltägliche Wege nur noch kürzere Entfernungen bewältigt werden. Im fußläufig erreichbaren Umfeld der Wohnung sollten sich zudem öffentliche Grünflächen zur Bewegung und Erholung im Freien sowie Gesundheitseinrichtungen wie Apotheken befinden.
- Für Familien spielt die Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und Spielplätzen eine zentrale Rolle. Eine gute ÖPNV-Anbindung ist insbesondere für die eigenständige Mobilität der Kinder und Jugendlichen von großer Bedeutung. In familienfreundlichen Lagen ist die Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs fußläufig gesichert. Der Begriff der „Familie“ umfasst hierbei nicht nur die klassische Familie, sondern auch Alleinerziehende oder 2-Verdiener-Haushalte, für die diese Qualität besonders wichtig ist

- > Für die Zielgruppe der kleinen Haushalte, die einen oder zwei erwachsene Personen umfassen, spielen die Erreichbarkeit von Spielplätzen, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen in der Regel keine Rolle. Ebenso ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Gesundheitseinrichtungen in den meisten Fällen nicht erforderlich. Für diese Haushalte, die häufig Singles oder junge Paare umfassen, sollten in erster Linie die Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs sowie der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln in fußläufiger Entfernung möglich sein. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Mitglieder dieser Zielgruppe größere Entfernungen zu Fuß bewältigen können als Kinder und ältere Menschen.

Die Entfernungen zu den einzelnen Versorgungseinrichtungen beruhen auf Empfehlungen aus wissenschaftlicher Literatur oder gesetzlichen Rahmensetzungen.

Vor dem Hintergrund dieser unterschiedlichen Erreichbarkeitsanforderungen werden für die GIS-basierte Stadtraumanalyse die im Folgenden dargestellten Entfernungswerte für gute und ausreichende Lagen für die drei Zielgruppen angenommen.

	Familie		Kleine Haushalte		Senioren	
Versorgungsansprüche	gut	ausreichend	gut	ausreichend	gut	ausreichend
Nahversorgung	unter 600m	unter 1000m	unter 700m	unter 1200m	unter 400m	unter 800m
ÖPNV	Bus unter 300m und S-Bahn unter 1500m	Bus unter 600m und S-Bahn unter 3000m	Bus unter 500m und S-Bahn unter 2500m	Bus unter 800m und S-Bahn unter 4000m	Bus unter 200m und S-Bahn unter 1000m	Bus unter 400m und S-Bahn unter 2000m
medizinische Versorgung (Krankenhaus und Apotheke)	Apotheke unter 1000m und Krankenhaus unter 1500m	Apotheke unter 1500m und Krankenhaus unter 2500m	---	---	Apotheke unter 500m und Krankenhaus unter 1000m	Apotheke unter 1000m und Krankenhaus unter 2000m
öffentliche Grünflächen	unter 800m	unter 1500m	unter 1000m	unter 1500m	unter 400m	unter 800m
Grundschule	unter 500m	unter 1000m	---	---	---	---
Kindergarten	unter 500m	unter 1000m	---	---	---	---
Spielplatz	unter 400m	unter 800m	---	---	---	---

Tabelle 10: Zielgruppenspezifische Entfernungswerte

Die GIS-basierte Stadtraumanalyse ergibt somit verschiedene abgestufte Kategorien der Erreichbarkeit. Die Kategorien drücken die „Bandbreite“ des Versorgungsgrades aus: Alle Kriterien in guter Entfernung führen zu einer sehr guten Einstufung, sind alle Kriterien nur ausreichend erfüllt, ergibt sich die Einstufung in die Kategorie ausreichend usw..

Für jede Zielgruppe haben einzelne Kriterien eine besondere Berücksichtigung gefunden (bspw. Grundschulen für Familien). Für die betrachteten Zielgruppen sind diese Lagequalitäten in den folgenden Karten für eine Auswahl von Quartieren mit mehreren Adressen (mindestens sieben) der Kategorie „Ü70“ (Adressen in denen ausschließlich Personen älter 70 Jahre leben) dargestellt.

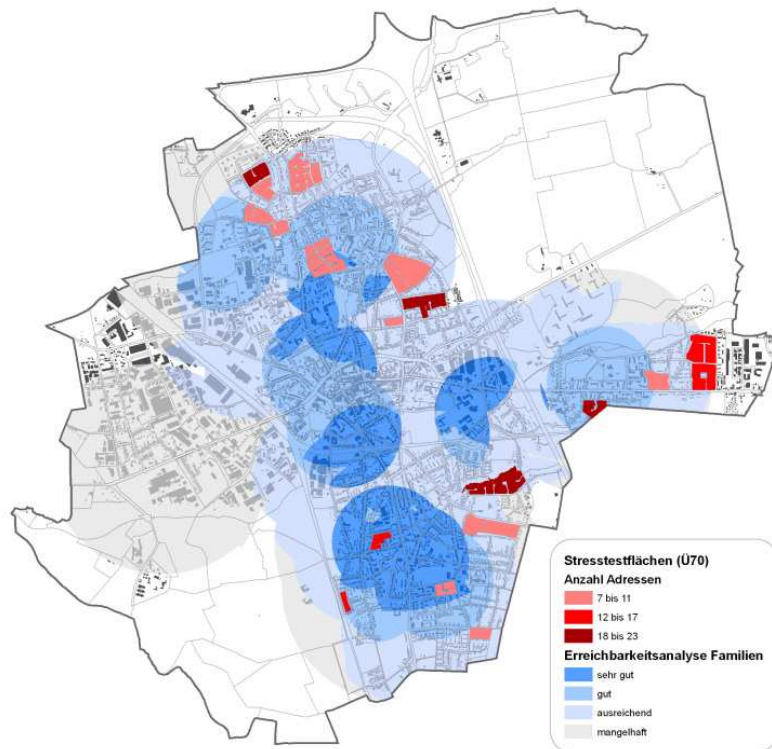


Abbildung 61: Erreichbarkeitsanalyse Stresstest-Quartiere (Familien)

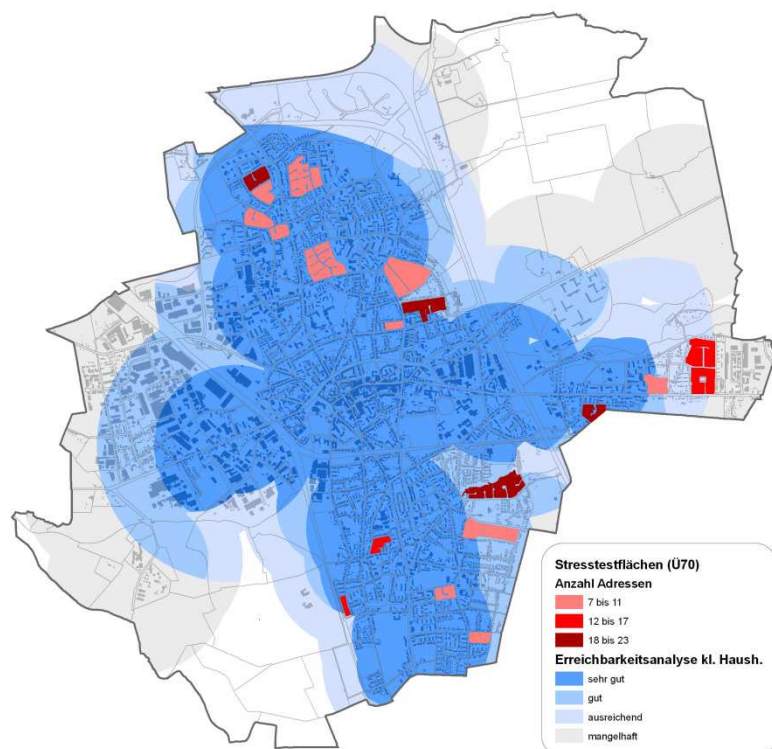


Abbildung 62: Erreichbarkeitsanalyse Stresstest-Quartiere ("Kleine Haushalte")

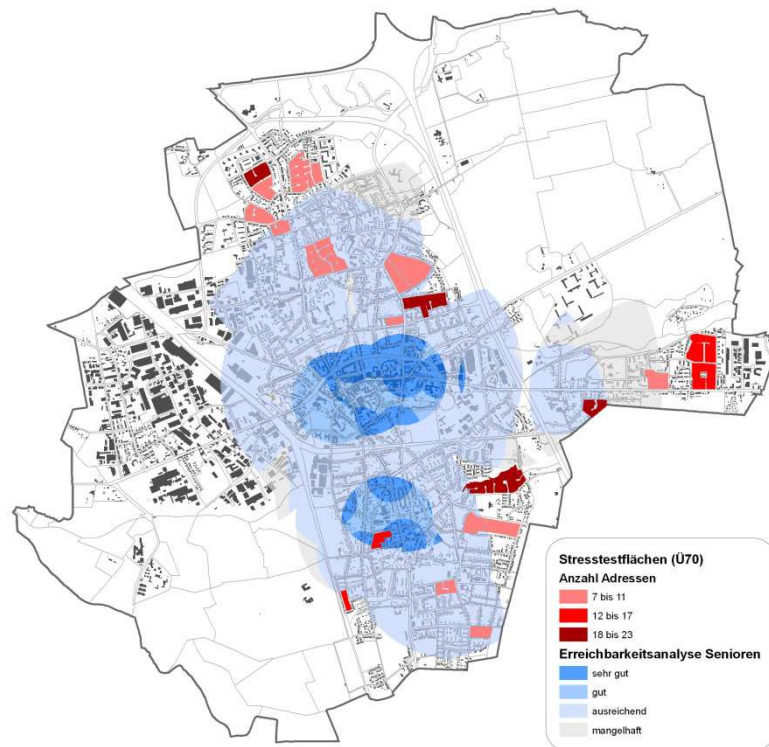


Abbildung 63: Erreichbarkeitsanalyse Stresstest-Quartiere (Senioren)

Dieser erste Analyseschritt zeigt bereits, dass die betroffenen Quartiere hinsichtlich ihrer Erreichbarkeit ganz unterschiedlich bewertet werden müssen. Für die Zielgruppe der „kleinen Haushalte“ liegen die Bestandsobjekte in den meisten Baublöcken innerhalb von Bereichen, denen ein sehr guter oder zumindest guter Versorgungsgrad attestiert werden kann (92%). Für Familien und insbesondere Senioren hingegen ergibt sich eine deutliche Abstufung der einzelnen Standorte. Bei der Zielgruppe der Familien liegen 30% der Baublöcke innerhalb einer guten oder sehr guten Erreichbarkeit, die restlichen 70% in der Kategorie „ausreichend“. Bei der Zielgruppe der Senioren hingegen liegt die Hälfte der Flächen in Bereichen mangelhafter oder ungenügender Erreichbarkeit.

Kleinräumiges Wanderungssaldo

Ein weiteres Kriterium zur Bewertung der Standorte kann im kleinräumigen Wanderungssaldo der Quartiere gesehen werden. Dieses lässt einen ersten Rückschluss zu, ob ein Quartier am Markt noch „funktioniert“, d.h. ob für frei werdende Bestandsobjekte ein neuer Käufer bzw. Mieter zu finden ist, oder ob sich dieser Prozess ggf. schwierig gestalten könnte. Die nachfolgende Karte zeigt eine kleinräumige Auswertung der Daten des Einwohnermelderegisters der Stadt Hilden, aus der sich ablesen lässt, welche Quartiere in der Vergangenheit Wanderungsgewinne verzeichnen konnten und welche Wanderungsverluste hinnehmen mussten.

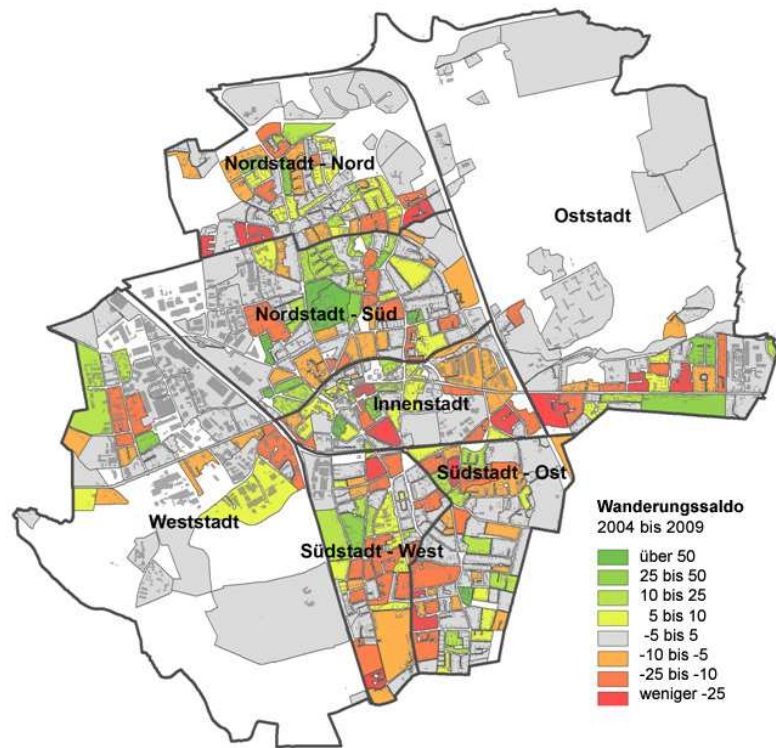


Abbildung 64: Kleinräumiges Wanderungssaldo (2004 bis 2009)

Auch diese Auswertung zeigt, dass sehr kleinräumig unterschiedliche Ergebnisse vorzufinden sind. „Gewinnerquartiere“ liegen direkt neben „Verlustquartieren“.

Anhand der vorgestellten Kriterien kann eine erste Einschätzung von Quartieren vorgenommen werden. Die Karten zeigen, wo Baublöcke liegen, die eine Vielzahl von Einfamilienhäusern aufweisen, die innerhalb der nächsten Jahre aus demografischen Gründen zum Verkauf bzw. zur Weitervermietung stehen. Aus der Erreichbarkeitsanalyse lässt sich die Lagequalität für verschiedene Zielgruppen bestimmen. Das kleinräumige Wanderungssaldo schließlich gibt einen ersten Hinweis darauf, ob ein Quartier bereits erfolgreich im Generationenwechsel steht oder dieses ggf. noch vor sich hat.

Zusammenfassende Flächeneinschätzung

Basierend auf dieser Ersteinschätzung empfiehlt es sich künftig eine genauere Untersuchung derjenigen Quartiere vorzunehmen, die anhand der vorgestellten Kriterien als „im bevorstehenden Generationenwechsel“ eingestuft werden könnten. Sofern sich hierbei Anhaltspunkte ergeben, dass strukturelle Probleme vorliegen, könnten von städtischer Seite „Gegenmaßnahmen“ ergriffen werden. Diese können in Wohnumfeldverbesserungen, Beratungen der Immobilieneigentümer oder in der gezielten Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen liegen.

Eine umfassende Detailuntersuchung aller Quartiere in denen verstärkt Bestandobjekte an den Markt kommen werden, konnte im Rahmen dieses Stadtentwicklungs-

konzeptes nicht geleistet werden. Die folgende Kartendarstellung führt für eine Auswahl von Flächen jedoch drei Kriterien zusammen, um Quartiere mit einer größeren Anzahl an „Stresstest-Objekten“ beurteilen zu können: Die absolute Anzahl der Einfamilienhäuser, in denen ausschließlich Personen älter als 70 Jahre wohnen, das kleinräumige Wanderungssaldo sowie den Altenquotienten des Baublocks.

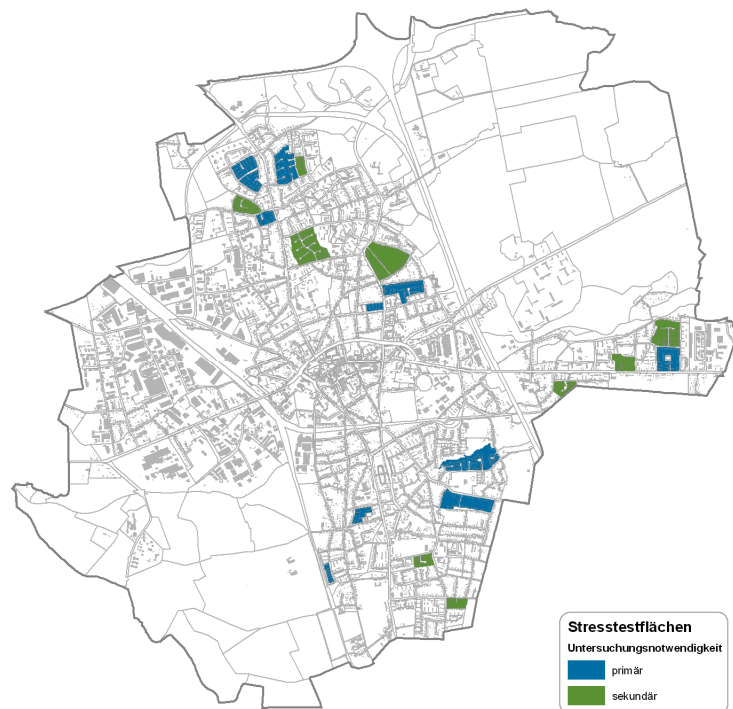


Abbildung 65: Untersuchungsnötigkeit von Quartieren des Stresstests

Die hier blau dargestellten Quartiere sind diejenigen, die bei dieser Einschätzung am schlechtesten bewertet sind. Folglich sind es auch genau diese Quartiere, bei denen eine genauere Untersuchung des Baublocks zu empfehlen ist.

Zusammenfassende Betrachtung

- > 235 Einfamilienhäuser in Hilden werden ausschließlich von Bewohnern älter als 80 Jahre bewohnt, 821 Einfamilienhäuser ausschließlich von Bewohnern älter als 70 Jahre und 1689 Einfamilienhäuser ausschließlich von Bewohnern älter als 60 Jahre.
- > Bestandsimmobilien haben eine zunehmende Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt.
- > Die Anzahl der Adressen lässt keinen direkten Rückschluss auf die Anzahl der Personen zu, die hier in Zukunft wohnen werden. Je nachdem ob in ein frei gezogenes Bestandsobjekt eine Familie oder etwa ein Single oder ein Paar einzieht, kann die Entwicklung der Bevölkerungszahl beeinflussen.
- > Der Stresstest erfasst nur Einfamilienhausbestände. Im Geschosswohnungsbau sind weitere stille Potenziale vorhanden: Überschlägig werden ca. 7.000 Wohnungen ausschließlich von Personen bewohnt, die älter als 60 Jahre alt sind.
- > In der Stadt Hilden bestehen jedoch keine größeren Bereiche im Stadtgebiet oder gar ganze Stadtteile, die eindeutig als problematisch im Sinne der Altersstruktur identifiziert werden können. Lediglich eine kleinräumige Betrachtung zeigt unterschiedliche Ausprägungen. Das gesamte Stadtgebiet der Stadt Hilden wird von einer heterogenen Siedlungs- und Bewohnerstruktur geprägt.
- > Im Vergleich zu anderen Städten kann im ganzen Bestand grundsätzlich von guten Voraussetzungen für einen erfolgreichen Generationenwechsel der Wohnimmobilien ausgegangen werden.
- > Die bisherige Strategie der kleinteiligen Siedlungsentwicklung ist vor diesem Hintergrund sehr positiv zu bewerten.

5 Flächencheck

Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgt nicht nur eine Einschätzung des Bestandes, sondern insbesondere von noch vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen. In Abstimmung mit der Stadt Hilden wurden die zu untersuchenden Flächen festgelegt (vgl. Abb. 66). Bis auf wenige Flächen stellen diese Flächen das insgesamt vorhandene Wohnbauflächenpotenzial der Stadt Hilden dar. Lediglich einige wenige kleinere Flächen, bei denen bereits Baurecht besteht, wurden von der Untersuchung ausgenommen. Es wurden zudem keine vorhandenen Baulücken im engeren Sinne betrachtet.

Es handelt sich insgesamt um 19 potenzielle Wohnbauflächen, auf denen insgesamt etwa 1450 Wohneinheiten realisiert werden könnten.

Gegenstand der Untersuchung ist zum einen eine fiskalische Betrachtung der Flächen mit Hilfe der Software LEANkom®. Zum anderen erfolgt jedoch auch eine Bewertung aller Flächen hinsichtlich der Erfüllung verschiedener städtebaulicher Kriterien. Für eine Auswahl von Flächen wurden darüber hinaus „Flächensteckbriefe“ erstellt, die in einer übersichtlichen Form einen „Standortcheck“ der Potenzialflächen darstellen.



Abbildung 66: Übersicht über die Wohnbaupotenzialflächen der Stadt Hilden

5.1 Fiskalische Bewertung der Wohnbauflächen

Die fiskalische Betrachtung der Siedlungsentwicklung erfolgt mit Hilfe der Software LEANkom®. Diese Software ermöglicht u. a. die Darstellung der Herstellungs- und Folgekosten von Baugebieten sowie der mit diesen Gebieten generierbaren Steuereinnahmen (Einkommens- und Grundsteuer). Mit LEANkom® wird der Stadtplanung somit ein zusätzlicher Entscheidungsbaustein geliefert: Die langfristigen finanziellen Auswirkungen von Siedlungsentwicklungsentscheidungen.

Die Betrachtungsebenen der Software erfordern einen umfangreichen Datenbestand. Hierzu gehören beispielsweise Kostenkennwerte zu technischen Infrastrukturen, angepasst an die örtlichen Erfahrungswerte, sowie fiskalische Eingangswerte. Darüber hinaus müssen Grundinformationen für jede ausgewählte Potenzialfläche eingegeben werden. Neben allgemeinen Informationen, beispielsweise über Lage und Größe eines Gebietes müssen die wesentlichen planerischen Entscheidungen, beispielsweise zur Art der Bebauung und Erschließung, erhoben werden. Des Weiteren werden für jede Potenzialfläche „Startjahre“ festgelegt. Diese beziffern den frühest möglichen Zeitpunkt, zu dem die Fläche für eine Bebauung zur Verfügung steht. All diese Eingangswerte zur Berechnung der Kosten und Einnahmen wurden in engem Austausch mit der Stadtverwaltung der Stadt Hilden festgelegt.

Die in Kapitel 3.3 dargestellte „Nullvariante“ der Bevölkerungsvorausberechnung ist Basis der Berechnung der Bevölkerungsentwicklung der in LEANkom® eingegebenen Flächen und somit Ausgangspunkt für die Berechnung verschiedener Baulandstrategien.

LEANkom® ermöglicht auch die Abbildung der Folgekosten im Bereich sozialer Infrastrukturen. Auf Grund der besonderen Gegebenheiten in der Stadt Hilden ist dies in Hilden jedoch zum momentanen Zeitpunkt nicht mit realistischen Ergebnissen möglich. Die Besonderheit ist im Falle Hildens in der kompakten Stadtstruktur zu sehen und in der hiermit verbundenen verstärkten Tendenz, nicht die nächstgelegene Schule aufzusuchen.

Eine Prüfung der Auswirkungen der Entwicklung von Baugebieten auf die bestehenden sozialen Infrastrukturangebote erfolgt im Rahmen dieses Berichts allerdings trotz dieser Problematik (vgl. Kap. 5.2). Diese Prüfung wurde nicht mit LEANkom® durchgeführt, sondern aus Gründen der Vergleichbarkeit durch ein manuelles Verfahren entsprechend der Vorgaben des Schulentwicklungsplans der Stadt Hilden.

In die fiskalische Betrachtung gingen somit auf der Kostenseite die Herstellung- und Betriebskosten der technischen Infrastruktur ein. Auf der Seite der Einnahmen werden die möglichen Einkünfte durch Grund- und Einkommenssteuer berücksichtigt.

Zur Interpretation ist zu berücksichtigen:

- > Der Betrachtungszeitraum jeder Fläche umfasst 20 Jahre.
- > Es wird davon ausgegangen, dass Flächen vollständig bebaut werden, d.h., dass die geplanten Grundstücke am Markt Abnehmer finden. Ist dies nicht der Fall, würde die Bilanz deutlich negativer ausfallen.
- > Die festgelegte „Aufsiedlungszeit“ beeinflusst die fiskalische Bilanz deutlich. Dauert die Realisierung einer Fläche länger als geplant, wird die Bilanz negativ beeinflusst.
- > Die abgestimmte Art der Bebauung und ihre Dichte hat einen direkten Einfluss auf die Anzahl der Wohneinheiten, damit auf die Anzahl der Einwohner und damit wiederum auf die Höhe der Steuereinnahmen der Fläche.
- > Es liegt kein Baulandmodell hinter der Betrachtung. Sofern die Herstellungskosten von einem Investor getragen werden, fällt die Kostenbilanz eines Baugebiets positiver für die Kommune aus.
- > Die Berechnung der Grundsteuer berücksichtigt nicht die Vornutzung der Fläche. In der Konsequenz bedeutet dies, dass bereits vorher baulich genutzte Flächen nicht die Beträge an zusätzlichen Einnahmen generieren, die im Rahmen dieser Betrachtung dargestellt werden.
- > Eventuell anfallende Abrisskosten sind nicht mit in die Betrachtung eingegangen, da davon ausgegangen wird, dass diese nicht von der Kommune getragen werden müssen, sondern von einem Investor übernommen werden.

Im Ergebnis fällt für die Stadt Hilden auf, dass der weit überwiegende Teil der untersuchten Flächen eine positive Kostenbilanz aufweisen kann (vgl. Abb. 68 und 69). Die Einnahmen der Flächen übersteigen die Herstellungs- und Betriebskosten der technischen Infrastruktur bei 13 der 19 Wohnbauflächen. Die Betrachtungsdauer der einzelnen Baugebiete beträgt in der Modellrechnung jeweils 20 Jahre.

Als Gesamtergebnis kann festgehalten werden, dass integrierte Lagen (Baulücken, Innenentwicklungen) insbesondere bei der Betrachtung der Kostenbilanz je Wohneinheit sehr positive Werte erzielen können. Beispiele hierfür stellen die Flächen Nr. 3 und 8 dar. Flächen, bei denen größere Maßnahmen im Bereich der technischen Infrastruktur erforderlich sind (bspw. Lärmschutzmaßnahmen, Kreisverkehr), wie etwa im Falle der Flächen Nr. 1 und 2 weisen hingegen eher negative Kostenbilanzen auf. Sie können erst dann eine positive Bilanz erzielen, wenn auf Ihnen eine große Zahl an Wohneinheiten realisiert werden kann, wie bspw. auf Fläche Nr. 12.

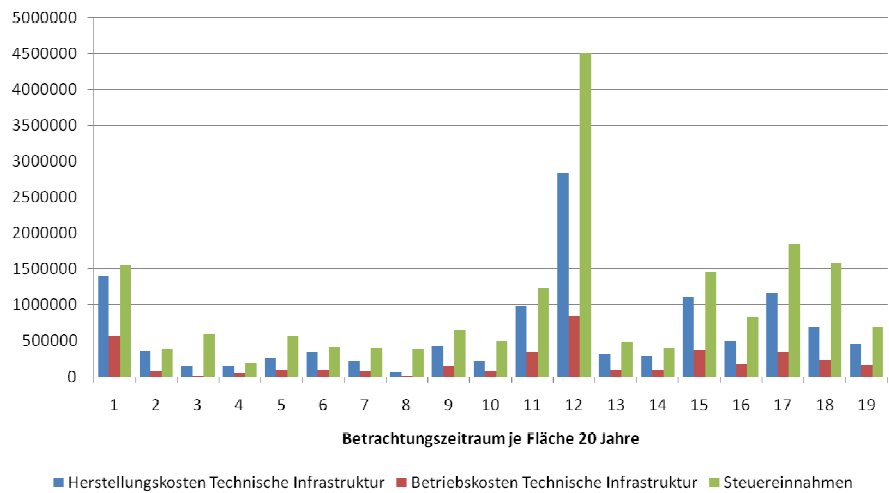


Abbildung 67: Herstellungskosten, Betriebskosten und Einnahmen der Potenzialflächen (in €)

Flächen-Nr.	Name	Gesamtbetrachtung				Betrachtung je WE		
		Kosten techn. Infrastruktur		Steuer-einnahmen	Bilanz	Kosten techn. Infra- struktur insgesamt	Steuer-einnahmen	Bilanz
		Herstellung	Betrieb					
1	Westliche Hofstr. / nördlich Karnaper Str.	1399841	564300	1558670	-405471	-17966	14242	-3724
2	Karnaper Str./ Diesterweg	365960	85861	386118	-65703	-13277	11346	-1931
3	Walder Str. / gegenüber Dürenweg*	137307	15884	586695	433504	-3041	11648	8607
4	Gerresheimer Str. / Augusterstr. / Hoffeldstr.	150300	48906	192523	-6683	-11829	11432	-397
5	Walder Str./ Kirchhofstr. / Stadtwerke	263769	99237	564871	201865	6050	9415	3365
6	Düsseldorfer Str. / Bessemerstr.	340443	103493	413817	-30119	-13886	12944	-942
7	Am Strauch / Zur Verlach / Kölner Str.	221380	68742	387447	97325	-10402	13892	3490
8	Humboldtstr. / Zuckerbuckel	62204	7182	384455	315069	-1489	8248	6759
9	Teichstr. / Richterweg*	435031	152437	651508	64040	-13545	15022	1477
10	Hoffeldstr. / Schulzentrum	217779	70680	490100	201641	-8202	13935	5733
11	Lievenstr. / Kalstert	982245	345952	1224802	-103395	-17562	16195	-1367
12	Westring / Meide	2834805	849832	4498858	814221	-10954	13376	2422
13	Am Eichelkamp / Reitplatz	315129	95095	476480	66256	-11120	12916	1796
14	Heide / Breddert	293055	89699	387362	4608	-11344	11481	137
15	An den Linden / Ohligser Weg	1119532	369436	1462786	-26182	-11876	11674	-203
16	Albert-Schweitzer-Schule	495466	170392	832498	166640	-10184	12733	2549
17	Richrather Str. / Stadtgrenze	1165389	341601	1847622	340632	-10420	12775	2355
18	Fegro-Gelände	703462	227107	1589499	658930	-9114	15568	6454
19	Bahnhofsallee / Benrather Str.	463006	164882	698119	70231	-11541	11557	15

Tabelle 11: Übersicht der Kosten und Einnahmen der Wohnbauflächen

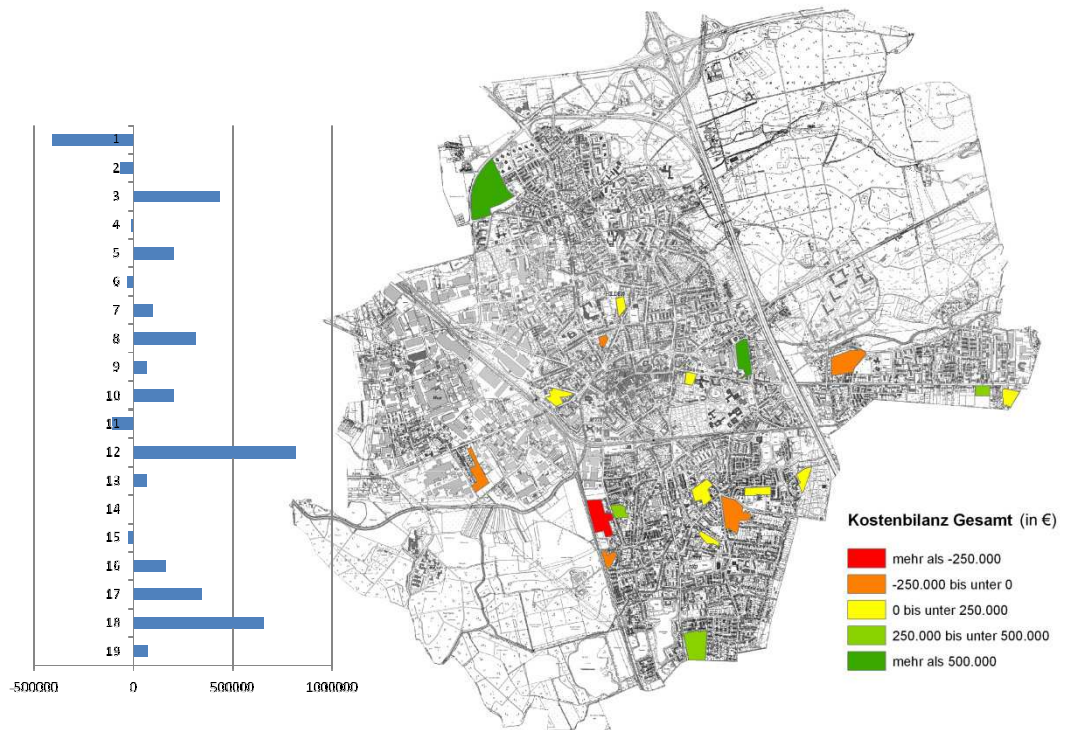


Abbildung 68: Gesamtkostenbilanz der Wohnbaupotenzialflächen



Abbildung 69: Kostenbilanz der Wohnbauflächen je Wohneinheit

5.2 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Wie in Kapitel 5.1 bereits angeführt, erfolgt an dieser Stelle eine Prüfung der Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung von Baugebieten auf die bestehenden Schulstandorte.

In einem ersten Schritt wird hierzu die Anzahl der Grundschüler herangezogen, die durch die Entwicklung der jeweiligen Baugebiete „erzeugt“ wird. Abb. 70 gibt hierzu einen Überblick.

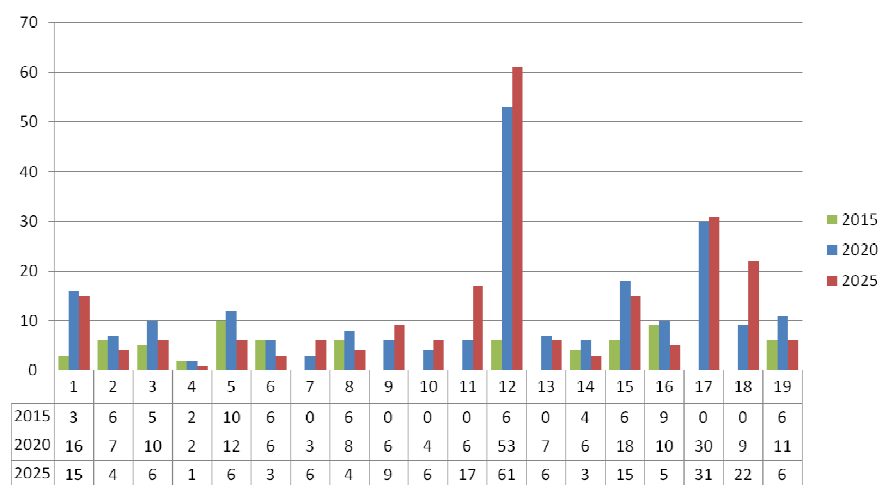


Abbildung 70: Anzahl der Kinder im Alter von 6-9 Jahren je Baugebiet (2015, 2020, 2025)

Eine weitere Größe, die bei dieser Betrachtung eine zentrale Rolle spielt, ist die bestehende prozentuale Verteilung der Kinder auf die Hildener Grundschulen. Auf diese soll an dieser Stelle nicht im Einzelnen eingegangen werden, eine Übersicht hierzu bietet der Schulentwicklungsplan der Stadt Hilden (vgl. Stadt Hilden 2010).

Auf der Basis der im Schulentwicklungsplan angeführten Werte kann jedoch eine Analyse aufgesetzt werden. Hierzu wird die Maximalvariante der Bevölkerungsvorausberechnung (vgl. Kap. 3.3) herangezogen. Die im Rahmen dieser (theoretischen) Variante in der Stadt Hilden wohnenden Kinder im Grundschulalter werden anhand der im Schulentwicklungsplan angeführten Prozentwerte auf die bestehenden Grundschulstandorte verteilt.

Die Auswertung zeigt, dass selbst bei der unrealistischen Aktivierung aller vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen lediglich vier Schulen für eine begrenzte Zeit eine höhere Schülerzahl als heute aufweisen (vgl. Abb 72). Geht man davon aus, dass zudem noch eine automatische (Um-)Verteilung auf weniger ausgelastete Schulen erfolgen würde, so lässt sich festhalten, dass auch durch die Entwicklung einer Vielzahl von Baugebieten keine nennenswerten Überauslastungen der bestehenden Grundschulinfrastruktur zu erwarten sind.

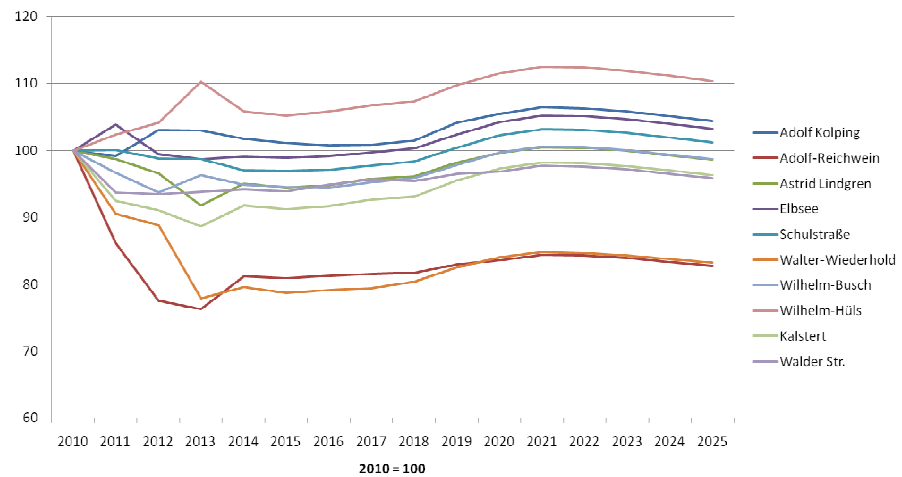


Abbildung 71: Auswirkung der Maximalvariante auf die Grundschulstandorte

Eine gesonderte Betrachtung erfordert lediglich die Wohnbaufläche Nr. 12 (Westring / Meide), da sie sich auf Grund ihrer Größe und somit auch durch die Zahl der Wohneinheiten und der Einwohner von den anderen Flächen deutlich unterscheidet. Im Jahr 2020 werden auf dieser Fläche etwa 50, im Jahr 2025 gar etwa 60 Kinder im grundschulfähigen Alter leben.

Die folgende Abbildung illustriert den Verlauf der Schülerzahlen der zu dieser Fläche nächstgelegenen Grundschule GGS Elbsee mit und ohne die Realisierung des Baugebietes. Hierbei liegt die Annahme zugrunde, dass drei Viertel der Kinder im grundschulfähigen Alter diese nächstgelegene Schule aufsuchen (gemäß Auskünften der Stadt Hilden). Die Abbildung zeigt, dass an der Schule in dieser modellhaften Betrachtung insbesondere in den Jahren 2020 bis 2025 deutlich mehr Schüler unterrichtet werden müssten, als zum heutigen Zeitpunkt. Ob und wie die Schule dieser Mehrbelastung gewachsen sein kann, kann an dieser Stelle nicht geklärt werden. Die Möglichkeit einer Überauslastung des Schulstandortes sollte jedoch bei der Entwicklung der Fläche berücksichtigt werden.

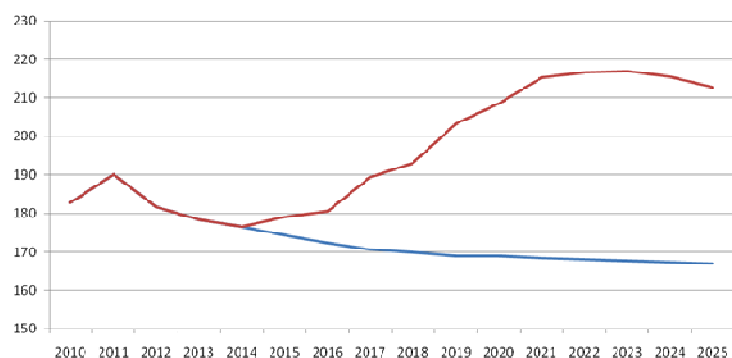


Abbildung 72: Schülerzahl der GGS Elbsee bei Realisierung der Fläche Westring / Meide

Beleuchtet man in einem nächsten Schritt den umgekehrten Fall der Unterauslastung von Standorten, so wird laut dem Schulentwicklungsplan der Stadt Hilden der zu erwartende Rückgang der Schülerzahlen vorerst dazu führen, dass kleinere Klassengrößen gebildet werden oder die Zügigkeit der Schulen verringert wird. Erst mittel- bis langfristig werden im Schulentwicklungsplan zwei Schulstandorte (Walder Str. / Kalstert und Walter-Wiederhold-Schule) in Frage gestellt.

Hier muss jedoch konstatiert werden, dass eine gezielte Stützung von Schulstandorten durch die Ausweisung von Baugebieten kein gangbarer Weg sein kann. Durch die Baugebiete wird häufig nur eine sehr geringe Zahl an Grundschulern „erzeugt“ (vgl. Abb. 70) – und dies auch immer nur für einen sehr begrenzten Zeitraum.

Auch bei der Betrachtung der sozialen Infrastruktur sollte immer bedacht werden, dass nicht abschließende zu beurteilende Entwicklungen im Bestand einen großen Einfluss auf die Entwicklung der Schülerzahl nehmen können. Darüber hinaus kann auch die Ansprache verschiedener Zielgruppen im Rahmen der Neubauentwicklung einen deutlichen Einfluss auf Schülerzahlen haben. Beide Aspekte gilt es zukünftig stärker zu beleuchten („Monitoring“).

5.3 Weitergehende Bewertung Wohnbaupotenzialflächen

Neben der fiskalischen Bewertung der Wohnbauflächen und der Untersuchung der Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur erfolgt auch eine weitergehende Untersuchung anhand verschiedener Kriterien. Im Einzelnen wurden der Versorgungsgrad für verschiedene Zielgruppen, der Störgrad des Verkehrs, das Image des Stadtteils sowie der Baulandpreis untersucht. Die Informationen über die Kosten der Flächenentwicklung (vgl. Kap. 5.1) sind ebenso in die Bewertung eingeflossen.

5.3.1 Erläuterung der Kriterien

Die Eignung potentieller Wohnbauflächen wird im ersten Schritt am Kriterium der **Erreichbarkeit** von nachfragespezifischen Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen überprüft. Diese Analyse basiert auf den gleichen Annahmen für verschiedene Zielgruppen, die bereits in Kapitel 4.2.2 erläutert wurden.

Für die betrachteten Zielgruppen sind diese Lagequalitäten in den folgenden Karten dargestellt.

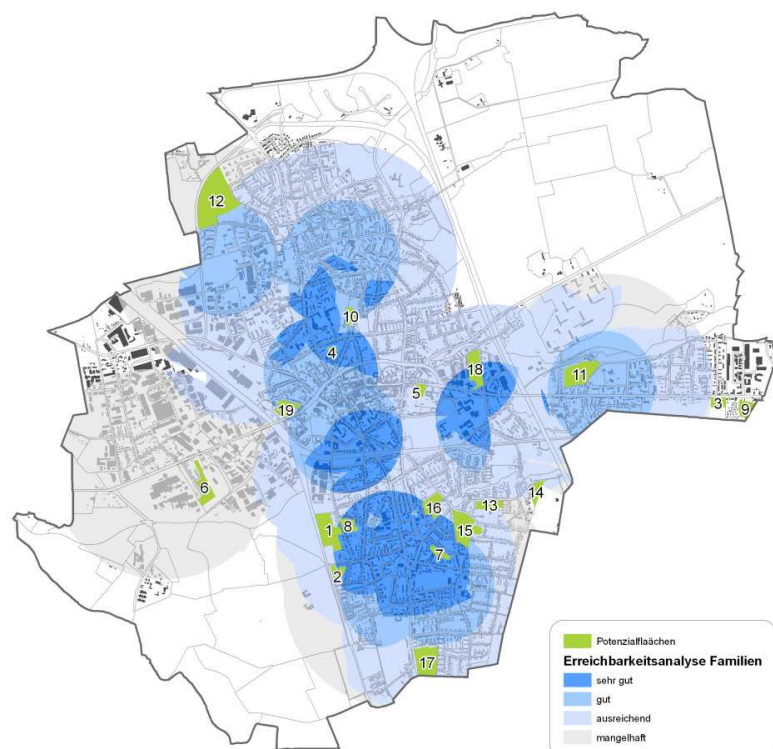


Abbildung 73: Erreichbarkeitsanalyse Wohnbaupotenzialflächen (Familien)

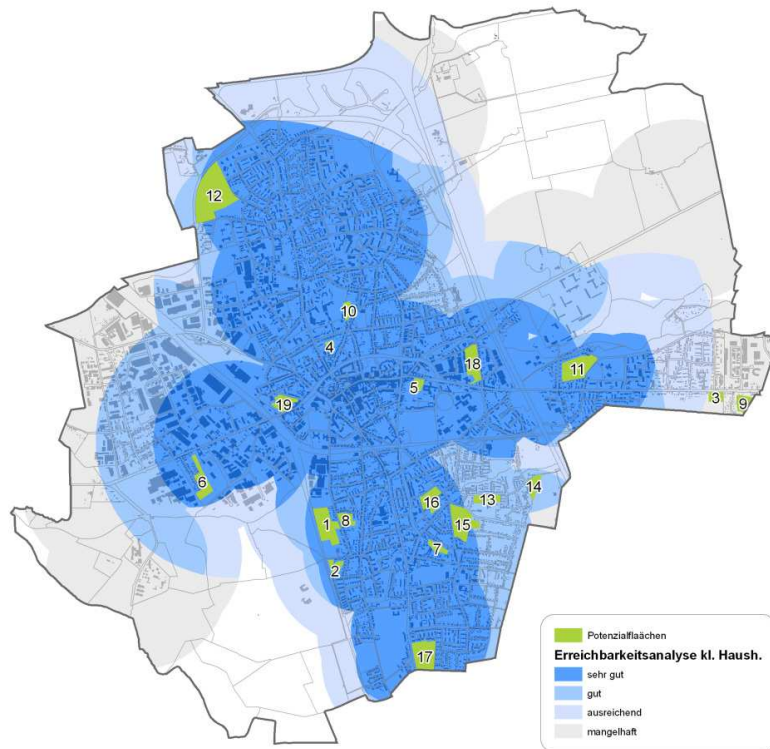


Abbildung 74: Erreichbarkeitsanalyse Wohnbaupotenzialflächen (Kleine Haushalte)

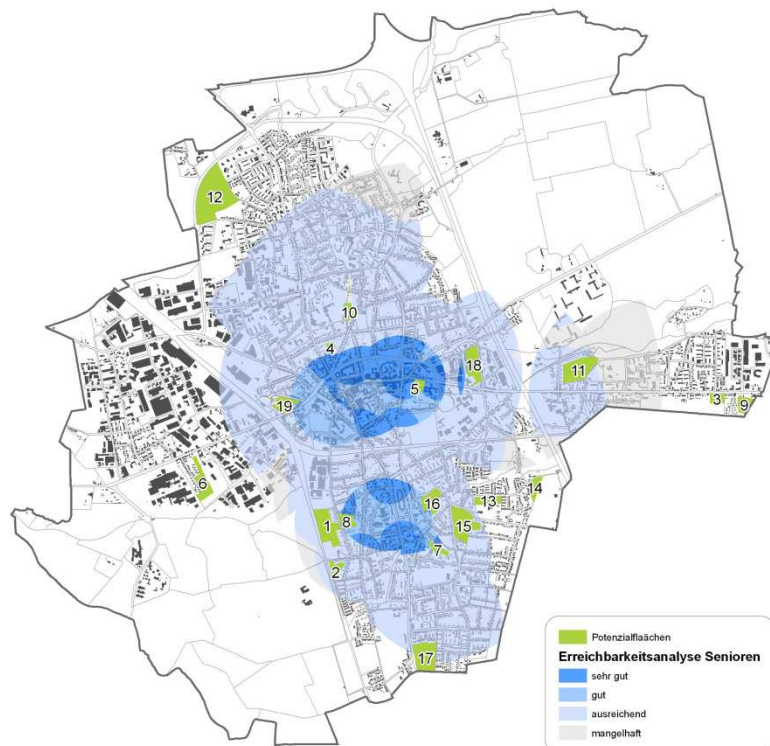


Abbildung 75: Erreichbarkeitsanalyse Wohnbaupotenzialflächen (Senioren)

Ein weiteres Kriterium stellt der (potenzielle) **Störgrad des Verkehrs** dar. Hierbei wurde die Nähe zu Hauptverkehrsstraßen sowie Bahnlinien herangezogen. Mit der Ausgestaltung der konkreten Bebauung sowie aktiven Lärmschutzmaßnahmen kann zwar im Rahmen der Realisierung auf diese Störung reagiert werden, trotzdem kann sie bei dieser ersten Bewertung als eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Qualität angesehen werden.

Zur Einschätzung des „**Image**“ des Stadtteils wurde auf Befragungen des Familienberichtes der Stadt Hilden zurückgegriffen. Aus den Fragen nach der Qualität der Wohnung, des Wohnumfeldes sowie dem Sicherheitsgefühl im Stadtteil lassen sich Rückschlüsse auf das „Gesamtbild“ der Stadtteile in den Augen der Hildener Bürger ziehen (vgl. Stadt Hilden 2009: 58ff.). Der Hildener Süden und Osten werden in dieser Befragung am besten bewertet. Die Stadtmitte sowie der Hildener Norden bekommen jeweils durchschnittliche, der Westen der Stadt die schlechtesten Bewertungen.

Der Einschätzung des **Baulandpreises** beruht auf den Bodenrichtwerten für Teilbereiche der Stadt Hilden, welche vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und veröffentlicht werden (vgl. BORIS NRW 2010).

5.3.2 Zusammenfassende Bewertung

In der nachstehenden Tabelle (vgl. Tabelle 13) erfolgt eine zusammenfassende Bewertung der Flächen anhand der oben erläuterten Kriterien. Darüber hinaus werden hier die vorherige Nutzung der Flächen sowie die auf diesen Flächen realisierbaren Wohneinheiten aufgeführt. Im Ergebnis wird eine Empfehlung zur Entwicklung der Flächen ausgesprochen.

Da im Rahmen der Bewertung nicht alle denkbaren Informationen Berücksichtigung finden können, stellt diese „Rangfolge“ lediglich eine Empfehlung dar. Als Beispiele sollen hier nur der (fehlende) „Realisierungswille“ der Flächeneigentümer oder neue, der Realisierung entgegenstehende Entscheidungen angeführt werden. Des Weiteren bestehen möglicherweise Abhängigkeiten zwischen den Realisierungen der einzelnen Wohnbauflächen, die Berücksichtigung finden müssten. Auf eine denkbare Baulandstrategie, die auch diese Abhängigkeiten berücksichtigt, wird in Kap. 7 näher eingegangen.

Tabelle 12: Zusammenfassende Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen

ID	Name	Versorgungsgrad			Störgrad (Verkehr)	Image Stadtteil	Bauland- preis	Kosten	Vorherige Nutzung	Wohn- einheiten	Empfehlung zur Entwicklung
		Familien	Kleine HH	Senioren							
1	Westliche Hofstr. / nördlich Karnaper Str.	0	++	0	-	+	0	-	Ackerfläche	109	→
2	Karnaper Str./ Diesterweg	0	++	0	-	+	0	-	Grünfläche	34	→
3	Walder Str. / gegenüber Dürerweg*	--	-	--	0	+	+	+	Ackerfläche	50	↑
4	Gerresheimer Str. / Augusterstr. / Hoffeldstr.	+	++	0	0	0	-	-	Bebauung / Grün	17	↓
5	Walder Str./ Kirchhofstr. / Stadtwerke	++	++	++	0	0	-	0	Bebauung	60	→
6	Düsseldorfer Str. / Bessemerstr.	-	++	--	0	-	+	-	Ackerfl. / Grünfl.	32	↓
7	Am Strauch / Zur Verlach / Kölner Str.	++	++	0	+	+	0	+	Grünfläche	28	→
8	Humboldtstr. / Zuckerbuckel	++	++	++	0	+	0	+	Bebauung	47	↑
9	Teichstr. / Richterweg*	--	-	--	0	+	+	-	Ackerfl. / Bebauung	43	→
10	Hoffeldstr. / Schulzentrum	+	++	0	+	0	-	+	Grünfläche	35	→
11	Lievenstr. / Kalstert	+	++	0	+	+	+	0	Grünfläche	76	↑
12	Westring / Meide	-	++	--	0	0	0	0	Ackerfläche	336	↓
13	Am Eichelkamp / Reitplatz	-	+	--	+	+	-	0	Grünfläche	37	↓
14	Heide / Breddert	--	+	--	+	+	-	0	Grünfläche	34	↓
15	An den Linden / Ohligser Weg	0	++	0	+	+	0	-	Bebauung	126	→
16	Albert-Schweitzer-Schule	+	++	0	+	+	0	+	Bebauung	65	↑
17	Ridhrather Str. / Stadtgrenze	0	++	0	0	+	0	0	Ackerfläche	145	→
18	Fegro-Gelände	++	++	0	0	0	+	+	Bebauung	102	↑
19	Dahnhofsallee / Denrather Str.	+	++	0	-	0	+	0	Bebauung	67	→

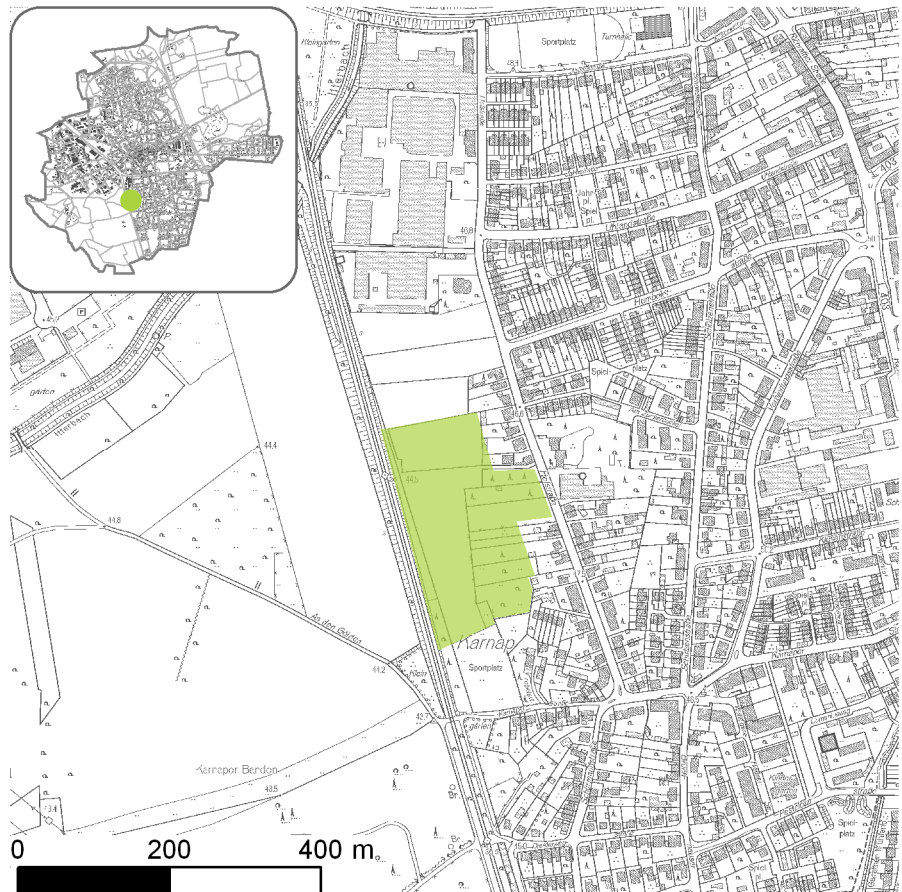
* Die negative Einschätzung des Versorgungsgrades dieser Flächen basiert auf der Lage der Flächen an der Stadtgrenze zu Solingen. Im Rahmen dieser Untersuchung konnten nur die Infrastruktureinrichtungen der Stadt Hilden berücksichtigt werden. Diese Einrichtungen liegen zum Teil in größerer Entfernung zu den betroffenen Potenzialflächen. Die infrastrukturelle Versorgung der Flächen muss somit zum Teil (und wird mit hoher Wahrscheinlichkeit) durch Einrichtungen auf Solinger Stadtgebiet erfolgen. Die negative Einschätzung ist aus diesem Grund nur eingeschränkt in die Gesamtbewertung eingeflossen.

5.4 Standortcheck für ausgewählte Flächen

Nachfolgend wird anhand von „Flächensteckbriefen“ ein „Standortcheck“ für eine Auswahl der Wohnbaupotenzialflächen durchgeführt. Die Auswahl erfolgte zum einen anhand der Empfehlung zur Entwicklung (vgl. Tabelle 13). Einige der prioritär zu entwickelnden Flächen werden hier noch einmal näher betrachtet. Zum anderen wurden jedoch auch Flächen aufgenommen, die in der Stadt Hilden viel diskutiert werden, da sie bspw. eine besondere Größe aufweisen oder im städtischen Besitz befindlich sind.

Bei der Bewertung der Flächen ist es wichtig zu bedenken, dass sich auf Grund der steigenden Ausdifferenzierung der Lebensstile und –lagen auch die Nachfrage nach Wohnangeboten und –typologien stärker ausdifferenziert. Angebote im Segment des Geschosswohnungsbaus können so beispielsweise für Familien mit geringerem Einkommen interessant sein, aber auch als Angebot für ältere Bevölkerungsgruppen sowie für Singles oder Paare – je nach konkreter Ausgestaltung des Angebots. Auch der Einfamilienhausbau ist nicht notwendigerweise nur als Angebot für Familien zu sehen. Hier muss zudem beachtet werden, dass dieser nicht immer in Stadtrandlagen „auf der grünen Wiese“ erfolgen muss, sondern auch und gerade in integrierten Innenstadtlagen umsetzbar ist. Gerade hierdurch können Nachfragegruppen angesprochen werden, die mit klassischen Angeboten nicht erreicht werden. Die im Folgenden betrachteten Flächen können somit nur schwer einer Zielgruppe „zugeordnet“ werden.

Nr. 1	Westlich Hofstraße / nördlich Karnaper Straße	Südstadt-West	Größe 4,63 ha
-------	--	---------------	------------------



Einwohner auf dieser Fläche

2015: 36 2020: 173 2025: 168

Kostenbetrachtung mit LEANKOM®

Herstellungskosten technische Infrastruktur: 1.399.841

Kostenbilanz insgesamt: -405.471 Kostenbilanz je Wohneinheit: -3.724

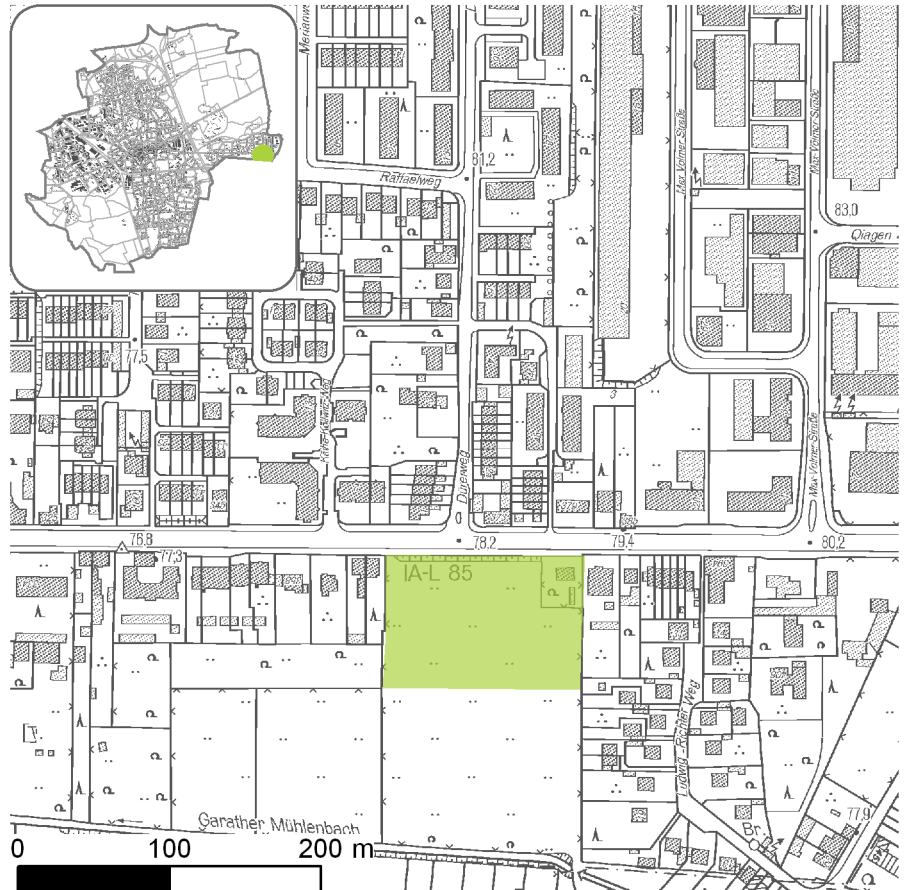
Die Potenzialfläche stellt eine größere Siedlungsergänzung zwischen der Hofstraße und der Bahnlinie auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche dar. Die Umgebungsbebauung ist eher kleinteilig geprägt. Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum.

Auf Grund der Größe der Fläche sollte eine Realisierung in Bauabschnitten erfolgen. Lärmeinträge durch die Bahnlinie erfordern zudem den Bau von Lärmschutzeinrichtungen. Eine Aufsiedlung ist frühestens im Jahr 2015 möglich.

Der Versorgungsgrad für die Zielgruppen Familie und Senioren ist ausreichend, für kleine Haushalte sehr gut.

Als denkbare Bebauungstypologie ist eine Bebauung mit eher verdichtetem Einfamilienhausbau vorstellbar, ggf. zur Hofstraße hin ergänzt um Geschosswohnungsbau.

Nr. 3	Walder Straße / Dürerweg	Oststadt	Größe 1,15 ha
-------	--------------------------	----------	------------------



Einwohner auf dieser Fläche

2015: 64 2020: 100 2025: 96

Kostenbetrachtung mit LEANkom®

Herstellungskosten technische Infrastruktur: 137.307

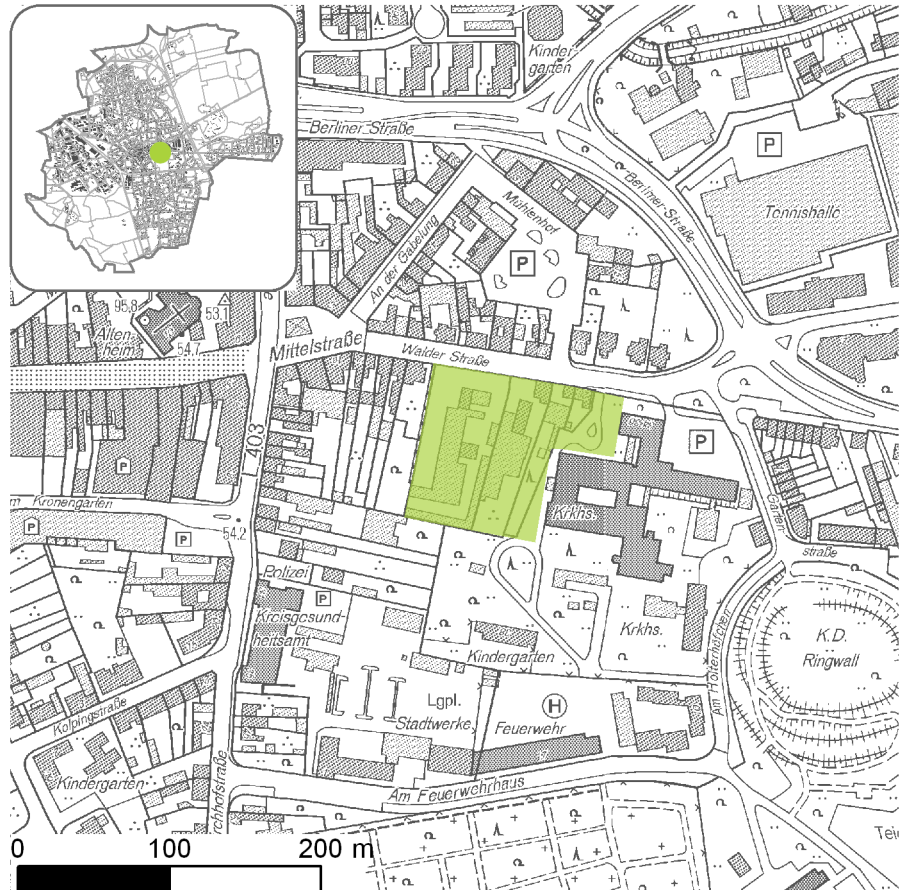
Kostenbilanz insgesamt: 433.504 Kostenbilanz je Wohneinheit: 8.607

Bei der Potenzialfläche handelt es sich um eine größere Baulücke an der Walder Straße, in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze nach Solingen. Die bisherige Nutzung der Fläche erfolgt durch die Landwirtschaft. Es sind keine offensichtlichen Restriktionen erkennbar, ein kurzfristiger Start der Aufsiedlung wäre daher möglich.

Die angrenzenden Baukörper weisen eher höhere Bauvolumina auf, so dass auf der Fläche eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau vorstellbar wäre. Die Bebauung müsste zudem auf die Lärmbelastung durch die Walder Straße reagieren.

Der infrastrukturelle Versorgung (für alle Zielgruppen) durch Einrichtungen auf Hildener Stadtgebiet ist nur teilweise gegeben. Die Versorgung wird jedoch zusätzlich durch Einrichtungen auf Solinger Stadtgebiet ergänzt.

Nr. 5	Walder Straße / Kirchhofstraße / Stadtwerke	Innenstadt	Größe 1,10 ha
-------	---	------------	------------------



Einwohner auf dieser Fläche

2015: 122 2020: 119 2025: 113

Kostenbetrachtung mit LEANkom®

Herstellungskosten technische Infrastruktur: 263.769

Kostenbilanz insgesamt: 201.865 Kostenbilanz je Wohneinheit: 3.365

Die Potenzialfläche befindet sich am östlichen Rand des Hildener Stadtzentrums in der Nähe zur Fußgängerzone. Sie ist aktuell durch unterschiedliche bauliche Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Kfz-Handel geprägt und könnte einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden.

In direkter Nachbarschaft der Fläche befinden sich ein Krankenhaus sowie das Gelände der Stadtwerke. Bei einer Neubebauung der Fläche ist eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau vorstellbar.

Der Versorgungsgrad für alle Zielgruppen ist auf Grund der integrierten Lage als sehr gut zu bewerten.

Eine Bebauung ist relativ kurzfristig realistisch. Zukünftig ist zudem eine Erweiterung der Neubebauung in einem zweiten Modul südlich der Fläche vorstellbar.

Nr. 7	Am Strauch / Zur Verlach / Kölner Straße	Südost-Ost	Größe 0,99 ha
-------	---	------------	------------------



Einwohner auf dieser Fläche

2015: - 2020: 36 2025: 56

Kostenbetrachtung mit LEANkom®

Herstellungskosten technische Infrastruktur: 221.380

Kostenbilanz insgesamt: 97.325 Kostenbilanz je Wohneinheit: 3.490

Die Potenzialfläche stellt eine Nachverdichtung südlich der Straße Am Strauch dar. Aktuell sind die Flächen als Grünflächen genutzt. Südlich grenzt an die Potenzialfläche eine gewerbliche Nutzung an.

Der Versorgungsgrad für die Zielgruppen Familie und kleine Haushalte ist sehr gut, für die Zielgruppe Senioren ausreichend. Die Fläche befindet sich zudem im hinsichtlich des Images positiv bewerteten Hildener Süden. Allerdings muss beachtet werden, dass durch die Realisierung Grünbereiche entfallen und eine relativ hohe kleinräumige Dichte erzeugt wird.

Auf Grund der unterschiedlichen Vorprägung der Umgebung wäre ein gemischtes Neubauquartier vorstellbar, auch eine reine Einfamilienhausbebauung erscheint möglich. Eine Aktivierung dieses Flächenpotenzials ist eher langfristig zu sehen und erscheint nicht vor dem Jahr 2020 realistisch.

Nr. 8	Humboldtstraße / Zuckerbuckel	Südstadt-West	Größe 0,60 ha
-------	----------------------------------	---------------	------------------



Einwohner auf dieser Fläche

2015: 75 2020: 72 2025: 70

Kostenbetrachtung mit LEANkom®

Herstellungskosten technische Infrastruktur: 62.204

Kostenbilanz insgesamt: 315.069 Kostenbilanz je Wohneinheit: 6.759

Die Potenzialfläche kann als größere Baulücke an der Hofstraße charakterisiert werden. Auf der Fläche steht allerdings derzeit noch das Gebäude einer ehemaligen Wäscherei. Das Gelände könnte jedoch einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Analyse der Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen hat für alle Zielgruppen einen sehr guten Versorgungsgrad ergeben. Die Fläche befindet sich zudem im hinsichtlich des Images positiv bewerteten Hildener Süden.

Die angrenzende Bebauung im Süden und Norden der Fläche ist heterogen. Auf Grund der direkten Lage an der Hofstraße wäre als Neubebauung Geschosswohnungsbau oder auch verdichteter Einfamilienhausbau denkbar.

Nr. 11	Lievenstraße / Kalstert	Oststadt	Größe 4,62 ha
--------	-------------------------	----------	------------------



Einwohner auf dieser Fläche

2015: - 2020: 75 2025: 174

Kostenbetrachtung mit LEANKOM®

Herstellungskosten technische Infrastruktur: 982.245

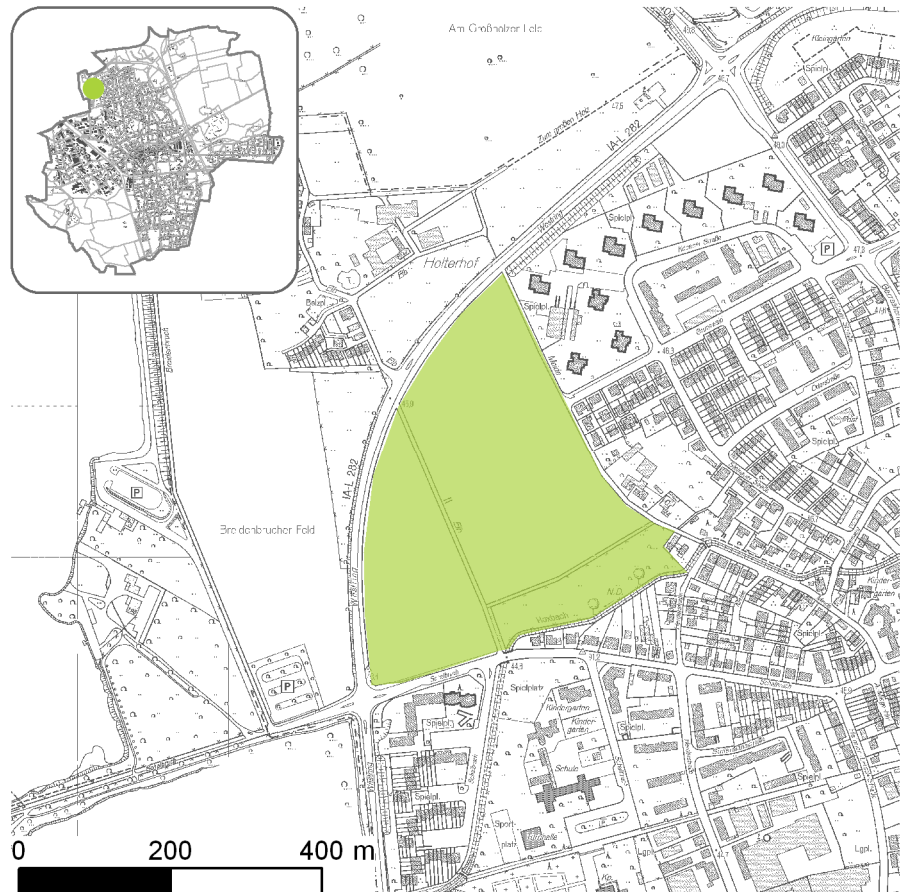
Kostenbilanz insgesamt: -103.395 Kostenbilanz je Wohneinheit: -1.367

Bei der Potenzialfläche handelt es sich um eine größere Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereichs im Bereich Kalstert. Die Fläche ist allerdings bereits heute von drei Seiten mit kleinteiliger Bebauung umschlossen. Aktuell wird die Fläche selbst als Grünfläche genutzt.

Der Versorgungsgrad für die Zielgruppen Familie ist gut, für die Zielgruppe Senioren ausreichend. Die Fläche befindet sich im hinsichtlich des Images positiv bewerteten Hildener Osten. Zudem kann die Lage am Siedlungsrand als attraktiv bewertet werden.

Als denkbare Bebauungstypologie ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorstellbar. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass bei der Realisierung ein Bach sowie die hier verlaufende Hochspannungsleitung beachtet werden müssen, so dass die Fläche nicht in vollem Umfang bebaut werden kann. Eine Aktivierung dieses Flächenpotenzials ist eher mittel- bis langfristig wahrscheinlich.

Nr. 12	Westring / Meide	Nordstadt-Nord	Größe 11,21 ha
--------	------------------	----------------	-------------------



Einwohner auf dieser Fläche

2015: 87 2020: 594 2025: 660

Kostenbetrachtung mit LEANkom®

Herstellungskosten technische Infrastruktur: 2.834.805

Kostenbilanz insgesamt: 814.221 Kostenbilanz je Wohneinheit: 2.422

Die Potenzialfläche stellt eine große Siedlungsergänzung auf einer heutigen Ackerfläche dar. Es handelt sich um das größte Flächenpotenzial der Stadt Hilden, auf dem eine sehr große Zahl an Wohneinheiten realisiert werden könnte. Eine Realisierung sollte in Bauabschnitten erfolgen. Derzeit befindet sich die Fläche nicht im städtischen Besitz.

Die Umgebungsbebauung ist heterogen, so dass aus diesem Grund und bedingt durch die Größe des Gebietes ein gemischtes Neubauquartier mit unterschiedlichen Bebauungstypologien gut vorstellbar ist.

Die angrenzende Straße Westring erfordert den Bau von Lärmschutzeinrichtungen, die Größe der Fläche den Bau eines Spielplatzes. Zudem sind innere Verkehrserschließungsanlagen in größerem Umfang zu errichten.

Der infrastrukturelle Versorgungsgrad ist lediglich für kleine Haushalte positiv zu bewerten.

Nr. 15	An den Linden / Ohligser Weg	Südstadt-Ost	Größe 4,74 ha
--------	------------------------------	--------------	------------------



Einwohner auf dieser Fläche

2015: 67 2020: 197 2025: 190

Kostenbetrachtung mit LEANkom®

Herstellungskosten technische Infrastruktur: 1.119.532

Kostenbilanz insgesamt: -26.182 Kostenbilanz je Wohneinheit: -203

Die Potenzialfläche befindet sich in einem Dreieck, welches die Straßen An den Linden und Ohligser Weg bilden und ist zu einem hohen Anteil im Eigentum des Bauvereins Hilden eG.

Die Fläche ist aktuell bereits bebaut, könnte jedoch einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden. Hierbei würden voraussichtlich langfristig Bestandsgebäude bestehen bleiben können und in die Neuplanung integriert werden.

Aus der Umgebungsbebauung lässt sich ableiten, dass ein gemischtes Neubauquartier mit einem hohen Anteil an Einfamilienhausbebauung eine denkbare Bebauungstypologie für diese Potenzialfläche darstellt. Die Realisierung sollte auf Grund der Größe der Fläche in Bauabschnitten erfolgen, wobei der erste Abschnitt relativ kurzfristig umsetzbar wäre. Der infrastrukturelle Versorgungsgrad für Familien und Senioren ist ausreichend.

Nr. 16	Albert-Schweitzer-Schule	Südstadt-Ost	Größe 2,54 ha
--------	--------------------------	--------------	------------------



Einwohner auf dieser Fläche

2015: 104 2020: 101 2025: 96

Kostenbetrachtung mit LEANkom®

Herstellungskosten technische Infrastruktur: 495.466

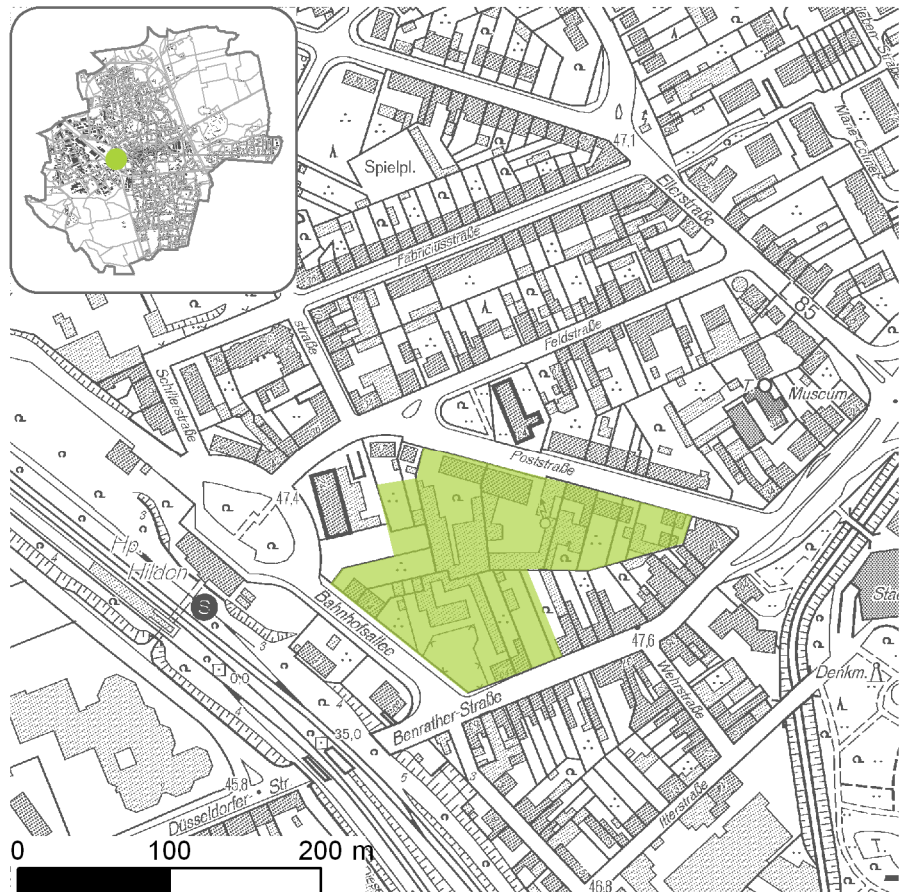
Kostenbilanz insgesamt: 166.640 Kostenbilanz je Wohneinheit: 2.549

Die Potenzialfläche liegt zwischen Kunibertstraße und Lindenstraße und ist aktuell noch bebaut mit den Gebäuden der Albert-Schweitzer-Schule. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Hilden und könnte in vollem Umfang einer Neubebauung zugeführt werden.

Auf Grund der integrierten Lage weist die Fläche einen guten Versorgungsgrad für Familien und einen sehr guten Versorgungsgrad für die Zielgruppe der „kleinen Haushalte“ auf. Unter Berücksichtigung dieser Zielgruppenorientierung sowie der umgebenden Bebauung ist ein gemischtes Neubauquartier geringer Dichte vorstellbar.

Die Bebauung der Fläche könnte relativ kurzfristig erfolgen. Die Realisierung könnte in einem Bauabschnitt erfolgen.

Nr. 19	Bahnhofsallee / Benrather Straße	Nordstadt-Süd	Größe 2,00 ha
--------	----------------------------------	---------------	------------------



Einwohner auf dieser Fläche

2015: 75 2020: 104 2025: 100

Kostenbetrachtung mit LEANkom®

Herstellungskosten technische Infrastruktur: 463.006

Kostenbilanz insgesamt: 70.231 Kostenbilanz je Wohneinheit: 15

Die Potenzialfläche befindet sich an der Bahnhofsallee sowie der Benrather Straße und ist zum heutigen Zeitpunkt bereits bebaut. Sie kann jedoch in weiten Teilen einer Neubebauung zugeführt werden.

Diese neue Bebauung sollte sich in die Umgebung einfügen, welche von Blockrandbebauung geprägt ist. Daher wäre bei der Reaktivierung der Fläche eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau am Rand des Gebiets sowie eher verdichtetem Einfamilienhausbau im Inneren der Fläche denkbar.

Auf Grund der integrierten Lage weist die Fläche einen guten Versorgungsgrad für Familien und einen sehr guten Versorgungsgrad für die Zielgruppe der „kleinen Haushalte“ auf.

Zusammenfassende Betrachtung

- > In Hilden können auf den betrachteten 19 Flächen noch etwa 1.450 Wohneinheiten realisiert werden.
- > Welche Zielgruppe wird mit der Flächenentwicklung angesprochen?
Diese Entscheidung hat u.a. Einfluss auf die Anzahl der Einwohner, die durch die Flächenaktivierungen angezogen werden können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gruppe der „klassischen“ Familien absolut immer kleiner wird und auch für andere Gruppen Angebote entwickelt werden müssen.
- > In Hilden gibt es nur wenige „Problemflächen“. Sehr viele der möglichen Flächenpotenziale liegen integriert, weisen gute Erreichbarkeitswerte und eine gute fiskalische Bilanz auf, was in erster Linie mit der kompakten Stadtstruktur Hildens und der bisher erfolgten kleinteiligen Siedlungsentwicklung begründet werden kann.
- > Durch die Entwicklung von Wohnbaupotenzialflächen wird die Grundschulinfrastruktur anhand der angestellten Berechnungsansätze nicht in eine Überauslastung kommen. Lediglich die Entwicklung der sehr großen Fläche Westring / Meide ist problematisch zu bewerten.
- > Eine Stützung von sozialer Infrastruktur durch Baulandausweisung ist kein gangbarer Weg, da hierdurch nur eine kurzzeitige Nachfragewelle erzeugt werden kann. Kontinuierliche Zuzüge von Familien in den heterogenen Siedlungsbestand erzeugen bspw. eine gleichmäßigere Nachfrage.

6 Zwischenfazit: Ausgangslage der Stadt Hilden

- > Die Stadt Hilden kann auf den noch vorhandenen Potenzialflächen für den Wohnungsbau noch etwa 1450 Wohneinheiten realisieren. Diese Flächen sind auf Grund der kompakten Stadtstruktur und der somit in der Regel bereits vorhandenen (äußeren) Verkehrserschließung bei Betrachtung der Kosten von technischer Infrastruktur und generierbaren Steuereinnahmen fast alle wirtschaftlich zu entwickeln.
- > Die Bedeutung des Bestands wird wachsen! Im Stadtgebiet befinden sich 821 Adressen, in denen nur eine oder zwei Personen leben und wo gleichzeitig die jüngste dort lebende Person mindestens 70 Jahre alt ist (mindestens 60 Jahre: 1689 Adressen, mindestens 80 Jahre: 235 Adressen). Diese Immobilien werden in den nächsten 20 Jahren auf den Markt kommen und dazu führen, dass die Zahl und die Bedeutung der Bestandsobjekte am Markt steigen werden. Die Auswirkungen dieser Entwicklung – bspw. auf die Preisentwicklung von Immobilien – können heute noch nicht abschließend eingeschätzt werden.

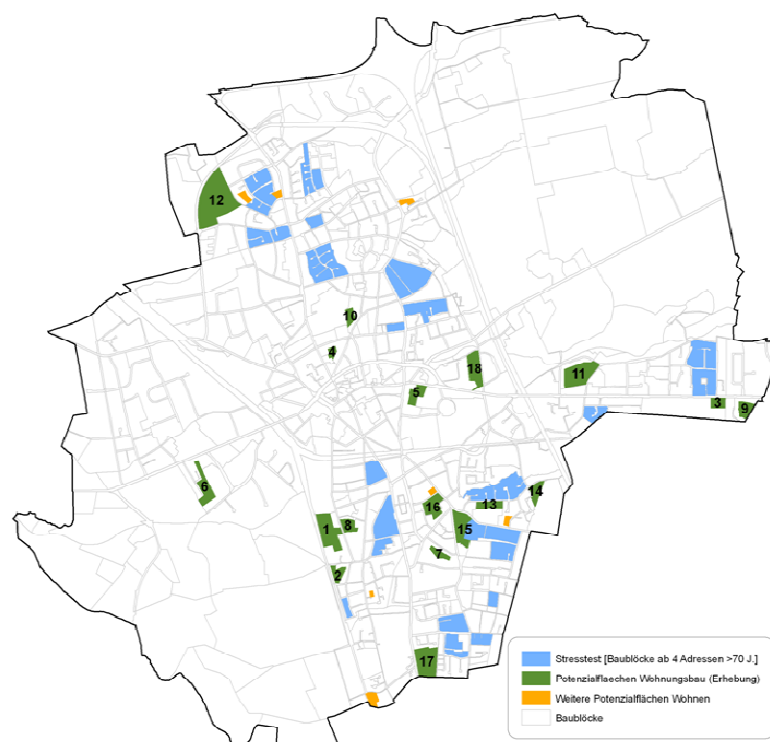


Abbildung 76: Flächenpotenziale der Stadt Hilden

Die Anzahl der Wohneinheiten auf Potenzialflächen sowie die Anzahl der Objekte im Bestand lassen keinen direkten Rückschluss auf die Anzahl der Personen zu, die hier in Zukunft wohnen werden. Je nachdem ob eine Familie oder etwa ein

Single oder ein Paar in die Objekte einziehen, kann die Entwicklung der Bevölkerungszahl deutlich beeinflussen. Folgende Beispielrechnung verdeutlicht dies für die Wohnbaupotenzialflächen. Würden theoretisch ausschließlich Familien auf allen Flächen angesiedelt werden, könnten 5.000 Einwohner angesiedelt werden, bei ausschließlich kleinen Haushalten 2.000 Einwohner und bei einer Fortsetzung der aus dem Stützzeitraum ablesbaren Haushaltsgröße von 2,1 Personen pro Haushalt 3.000 Einwohner.

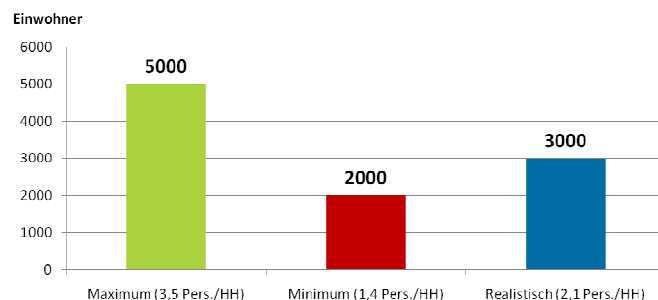


Abbildung 77: Mögliche Einwohner auf den Potenzialflächen

- > Die noch vorhandenen Neubauflächen machen im Vergleich zum Wohnungsbestand und den sich hier vollziehenden Bewegungen nur einen minimalen Anteil aus. Ein deutlicher Rückgang der Zuwanderung (etwa 2.300 Zuzüge von außerhalb Hildens pro Jahr) hätte somit wesentlich gravierendere Auswirkungen als die Entscheidung für oder gegen eine bestimmte Fläche.
- > Die Akteursgruppen am Wohnungsmarkt werden immer heterogener. Zusammenfassend können drei (grobe) Zielgruppen mit unterschiedlichen Ansprüchen identifiziert werden, die am Wohnungsmarkt agieren: Familien mit Kindern, Senioren und „kleine Haushalte“ (Singles oder Paare).
- > Auf Grund der steigenden Ausdifferenzierung der Lebensstile und –lagen differenziert sich auch die Nachfrage nach Wohnangeboten und –typologien stärker aus. Sowohl Geschosswohnungsbau als auch Einfamilienhausbau, jeweils in verschiedenster Ausgestaltung, wird nachgefragt werden.
- > Hilden weist einen hohen Baulandpreis auf. Im Vergleich mit der Landeshauptstadt Düsseldorf ist dieser zwar deutlich niedriger, verglichen mit anderen Kommunen im Kreis Mettmann, im angrenzenden Bergischen Land oder gar im NRW-Vergleich jedoch wesentlich höher. Für einkommensschwächere (häufig auch: jüngere) Haushalte ist dieses Preisniveau vielfach zu hoch.
- > Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum wächst. Zum einen fallen preisgebundene Bestände aus der Bindungsfrist, zum anderen steigt in den letzten Jahren der Anteil der Haushalte in den niedrigen Einkommensklassen an.
- > Durch die räumliche Lage der Stadt bestehen starke Wanderungsverflechtungen mit Düsseldorf

7 Flächenentwicklungsstrategie

Bei der Entwicklung von Wohnbaupotenzialflächen, die für die Stadt Hilden im Kapitel 5 detailliert vorgestellt und bewertet wurden, stehen folgende zentrale Fragen im Mittelpunkt:

- > Ist eine Flächenausweisung notwendig?
- > Wenn ja, wie, wie viel und wo?

7.1 Anforderungen an eine tragfähige Strategie

Nachfolgende tabellarische Übersicht bietet eine gute Übersicht über grundsätzliche kommunale Handlungsoptionen bei der strategischen Ausrichtung der Stadtentwicklung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels.

	Aktiv			Passiv
	Expansive Strategie	Bestandspflege	Schrumpfen planen	Schrumpfen als Teufelskreis
Ziel	Randwanderung im Stadtgebiet halten	Attraktivität und räumliche Strukturen erhalten	Geordnetes Schrumpfen, Qualität entwickeln	Ohne Ziele
Maßnahmen (zum Beispiel)	Umfangreiche Flächenausweisung bei EFH / ZFH	Bestandsentwicklung, zielgruppenorientierte Programme	Infrastrukturangepassung und –rückbau, Freiflächenentwicklung	Restriktivere Regionalplanung, Reformierung kommunaler Finanzausgleich

Tabelle 13: Typisierung strategischer kommunaler Handlungsoptionen

Quelle: Eigene Darstellung nach ILS 2002

Das Spannungsfeld erstreckt sich hierbei also von einem expansiven Ausweisen neuer Flächen über die Pflege des Bestands bis hin zur geordneten oder eben ziellosen Schrumpfung.

Für eine expansive Neuausweisung fehlen Hilden die verfügbaren Flächen. Allenfalls die Fläche Nr. 12 (Westring / Meide) fiel in eine entsprechende Kategorie. Zudem steht diese Strategie im Widerspruch zu der bisher erfolgreich verfolgten kleinteiligen Siedlungsentwicklung. Das andere Extrem des „passiven Schrumpfens“ kann aus Sicht des Gutachters kein erstrebenswertes Ziel für die Stadt Hilden darstellen.

Der Gutachter empfiehlt vor dem Hintergrund der bis hierhin dargelegten Analysen eine Strategie der „Bestandspflege mit ergänzenden Neubaumaßnahmen“, also einer Strategie der Bestandspflege und des geplanten (moderaten) Schrumpfens. Auf diese Weise kann die bestehende kleinteilige Stadtstruktur weiterentwickelt und punktuell verbessert werden. Durch die Balance zwischen der Bestandsqualifizierung einerseits und gezielten Neubaumaßnahmen andererseits erfolgt eine ausgewogene Fortentwicklung der Stadt, bei der über diese Herangehensweise verschie-

denste Angebote geschaffen werden können. Diese Ausrichtung verspricht somit auch den größten Erfolg bei der Bemühung, Einwohner in den skizzierten Zielgruppen neu zu gewinnen bzw. in Hilden zu halten.

7.2 Strategieansätze für Hilden

Vor dem Hintergrund der bisher dargestellten Analyseergebnisse können drei grundsätzliche Strategieansätze festgehalten werden, die für die Stadt Hilden bei der Verfolgung einer „Bestandspflege mit ergänzenden Neubaumaßnahmen“ denkbar wären:

> „Bedienen des bestehenden Nachfragepotenzials durch Zuzüge aus Düsseldorf“

Die bestehenden starken Wanderungsverflechtungen mit der Stadt Düsseldorf wurden im Rahmen dieses Gutachtens bereits erläutert. Ein Strategieansatz für Hilden könnte daher darin liegen, aktiv zu versuchen Angebote für Personen vorzuhalten, die aus Düsseldorf in das nähere Umland wandern. Eine Wanderungsumfrage der Stadt Düsseldorf hat gezeigt, dass Abwanderer insbesondere günstigere Wohnangebote suchen bzw. zu bezahlbaren Preisen ihre Wohnfläche vergrößern möchten, Eigentum schaffen wollen und zu einem hohen Prozentsatz eigentlich in Düsseldorf oder der näheren Umgebung wohnen bleiben möchten (vgl. Stadt Düsseldorf 2001). Diese Nachfragegruppe könnte somit für die Stadt Hilden ein Potenzial darstellen, um das im Wettbewerb mit anderen Kommunen durch passende Angebote am Wohnungsmarkt geworben werden könnte.

Interessant ist hierbei, dass die Personen, die bisher aus Düsseldorf nach Hilden gewandert sind, keine besonderen Standortpräferenzen (etwa in der Nähe der Düsseldorfer Stadtgrenze oder in Bahnhofsnähe) aufzuweisen scheinen. Insofern kommen offenbar alle Lagen im Hildener Stadtgebiet im „Wettbewerb“ um diese Personen in Frage.

> „Verhinderung der Abwanderung“

Ein anderer Ansatz könnte darin bestehen, die Abwanderung Hildener Bürger zu verhindern. Insbesondere mit den Nachbarkommunen Solingen, Langenfeld, Erkrath oder Haan weist Hilden aktuell ein negatives Wanderungssaldo auf. Auf Grund des Bodenpreisgefälles zu diesen Kommunen könnte ein denkbarer Ansatz dies zu verhindern also darin liegen, aktiv den Preis von Bauland bzw. von Immobilien zu beeinflussen.

> „Anlocken‘ von Personen aus den Umlandgemeinden“

Der dritte Strategieansatz könnte darin liegen, aktiv zu versuchen diejenigen Personen anzusprechen, die sich bisher (noch) nicht für den Wohnstandort Hilden entschieden haben. Die Aspekte, die die Stadt Hilden als Standortvorteile

hier im Wettbewerb in die Waagschale werfen könnte wären unter anderem die Nähe zu Düsseldorf, das große Angebot an Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie die besonders kompakte Stadtstruktur. Trotzdem muss konstatiert werden, dass dieser Ansatz auf Grund des Bodenpreisgefälles sicherlich am schwersten umzusetzen ist.

Bei allen Strategien muss beachtet werden, dass es bei der Entwicklung nicht nur um die Frage des „wie“ gehen kann, sondern auch um die Frage des „ob“. Da im Bestand „stille Potenziale“ identifiziert werden konnten, bedeuten die genannten Strategieansätze, dass der Bestand entsprechend qualifiziert wird, um an den Markt kommende Objekte durch gezielte Wohnumfeldaufwertung attraktiv zu machen.

Anders ausgedrückt: Abwanderung wird nicht notwendigerweise durch Baulandausweisung verhindert bzw. Nachfrager aus Düsseldorf können von „passenden“ Immobilien in Neubaugebieten oder von attraktiven Bestandsobjekten angesprochen werden.

7.3 Baulandstrategie „Zielgruppen-Mix“

Welche „Flächenkombination“ wäre eine Zukunftsstrategie für Hilden? Welche Neubaumaßnahmen können eine parallel ablaufende Bestandspflege ergänzen?

Anhand der in Kap. 5.3 genannten Kriterien und den Informationen über die Kosten der Flächenentwicklung (vgl. Kap. 5.1) wurde eine Bewertung aller Wohnbauflächen vorgenommen. In einzelnen Fällen können für eine Einschätzung jedoch noch ergänzende Informationen (z. B. Fläche im städtischen Besitz) für eine Einordnung der Flächen herangezogen werden, wie sie z.T. in den „Flächensteckbriefen“ (vgl. Kap. 5.4) angeführt wurden. Darüber hinaus bestehen bei der Realisierung mehrere Flächen Abhängigkeiten, die Berücksichtigung finden müssen. Nicht zuletzt gilt es zu beachten, dass Wohnbauland für verschiedene Zielgruppen und in verschiedenen Typologien entwickelt werden sollte.

In die Auswahl der Flächen für die nachfolgend skizzierte Baulandstrategie fließen all diese Überlegungen ein.

Grundsätzlich sollte hierbei erwähnt werden, dass auf Grund der besonderen Struktur Hildens die Realisierung vieler der analysierten Flächen denkbar ist und daher auch verschiedenste Kombinationen möglich sind. Die vorgestellte Strategie kann somit nur eine Empfehlung darstellen und sollte, wie erwähnt, zudem durch eine Pflege und Qualifizierung des Bestands ergänzt werden.



Abbildung 78: Flächenentwicklungsstrategie "Zielgruppen-Mix"

Bei dieser Strategie liegt der Grundansatz in dem Gedanken, eine „gute Mischung“ anzubieten. Die Strategie verfolgt hierbei also einen Ansatz, der bereits in der Vergangenheit in Hilden gut funktioniert hat. Die Auswahl der Flächen erfolgt anhand der Ansprüche der unterschiedlichen Zielgruppen. Im Einzelnen umfasst die Baulandstrategie die Flächen mit den Nr. 1, 3, 5, 7, 8, 11, 16 und 19 (vgl. „Steckbriefe“ im Kapitel 5.4).

Die Flächen liegen hauptsächlich in integrierten Lagen und weisen daher einen guten Versorgungsgrad im Bereich der Infrastruktur auf. Auch hinsichtlich der weiteren in Kapitel 5.3 angeführten Kriterien (Störgrad Verkehr, Baulandpreis, Image) erreichen sie überwiegend gute Bewertungen. Für die bestehende soziale Infrastruktur sind durch die Aktivierung der Flächen keine Probleme zu erwarten. Die Strategie ergibt in der Betrachtung mit LEANKOM® eine insgesamt gute Kostenbilanz – trotz einiger, hinsichtlich der fiskalischen Bewertung, nicht optimalen Flächen.

Die größten Flächenpotenziale Hildens sind in diese Strategie bewusst nicht aufgenommen worden. Auf diese Weise bewahrt die Stadt eine Flexibilität in der weiteren Stadtentwicklung, was insbesondere vor dem Hintergrund der Potenziale im Wohnungsbestand und der hiermit verbundenen unklaren Auswirkungen einen wichtigen Aspekt darstellt.

Trotzdem können auf diesen Flächen insgesamt etwa 500 Wohneinheiten realisiert werden. Die mit dieser Strategie prognostizierbare Bevölkerungsentwicklung ist in

Abb. 79 aufgezeigt. Diese Entwicklung liegt leicht über der Trendvariante. Die Abbildung zeigt jedoch auch einen schraffierten Bereich, mit dem illustriert werden soll, dass durch die unklare Entwicklung des Bestands eine genaue Prognose schwer möglich ist. Sofern es der Stadt Hilden gelingt auch diejenigen Quartiere attraktiv zu gestalten (oder die bestehende Attraktivität zu bewahren), in denen ein Generationenwechsel in der Bewohnerstruktur ansteht, kann die Entwicklung der Bevölkerung durch Zuzüge in den Bestand durchaus positiver ausfallen.

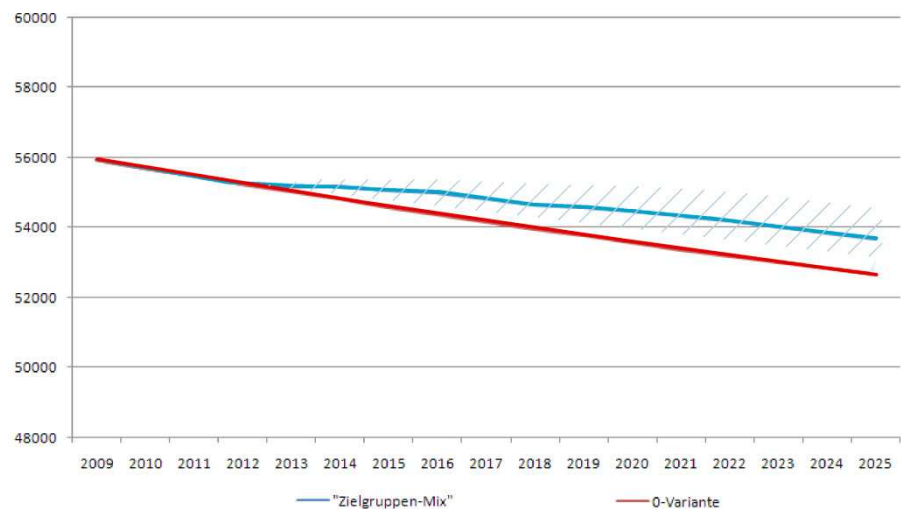


Abbildung 79: Bevölkerungsentwicklung in der Baulandstrategie "Zielgruppen-Mix"

7.4 Strategieempfehlungen

Abschließend können auf Basis der erfolgten Analysen folgende Strategieempfehlungen für die Wohnbaulandentwicklung der Stadt Hilden gegeben werden, die sich auf vielfältige Handlungsbereiche erstrecken:

> Flexibilität bewahren

Die Stadt Hilden profitiert heute von der kleinteiligen Siedlungsentwicklung der Vergangenheit. Dieses sollte Anlass dazu geben, diese Strategie auch zukünftig zu verfolgen und homogene, großflächige Entwicklungen zu vermeiden. Die Nachfragetrends am lokalen Wohnungsmarkt sind aufgrund der Entwicklungen im Bestand momentan noch schwer abzuschätzen. Bisher ist ein erfolgreicher Generationenwechsel im Immobilienbestand erkennbar. Eine behutsame Entwicklung mehrerer kleiner Flächen ist daher derzeit eher zu empfehlen als die Entwicklung weniger großer Wohnbauflächen („ergänzende Neubaumaßnahmen“). Aufgrund der derzeit hohen Immobilienpreise, die tendenziell Haushalte mit höheren Einkommen ansprechen, sollten bei der Neubaufächenentwicklung auch andere Zielgruppen angesprochen werden.

› Bestand weiter entwickeln

Der Stresstest hat gezeigt, dass in Zukunft eine Vielzahl von Einfamilienhäusern und Wohnungen an den Wohnungsmarkt kommen wird. Diese Bestände sind nicht per se attraktive Angebote im regionalen Wohnungsmarkt. Ein Ansatz von städtischer Seite kann hier in der Qualifizierung des Wohnumfeldes liegen („Bestandspflege“), wenn Defizite bspw. Im Bereich der Freiraumversorgung identifiziert werden. Insgesamt erfordert eine erfolgreiche Bestandsentwicklung der aufmerksamen Beobachtung und einer frühzeitige Reaktion auf Probleme (s. u.).

Zur Weiterentwicklung des Bestands zählt auch, keine zu hohe (und damit „unattraktive“) Dichte zu erzeugen. Bestehende Grünflächen in Innenbereichen sollten nur sehr zurückhaltend in Anspruch genommen werden. Ein qualitätsvolles Wohnumfeld stellt einen entscheidenden Faktor am zukünftigen Wohnungsmarkt dar.

› „Alle“ ansprechen

Flexibilität muss auch hinsichtlich der Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt gezeigt werden. Es gilt mehrere Qualitäten für verschiedene Zielgruppen anzubieten, um der Ausdifferenzierung der Lebensstile und weiteren im Laufe dieses Gutachtens aufgezeigten Entwicklungstendenzen Rechnung zu tragen. Unterschiedliche Bautypologien und Bauformen können diesen Anspruch unterstützen.

„Alle“ bedeutet auch: alle Einkommensgruppen. Auch für Nachfrager im unteren und mittleren Preissegment müssen Angebote am Wohnungsmarkt vorhanden sein. Hier weisen die hohen Bauland- und Immobilienpreise auf Probleme für diese Zielgruppen hin.

› Baulandpreise beeinflussen

Hilden weist ein relativ hohes Baulandpreisniveau auf. Über ein Baulandmodell (z.B. Einheimischenmodell oder Baugruppenmodelle) können diese Preise beeinflusst werden. Ziel ist es auch einkommensschwächeren (und jüngeren) Bevölkerungsgruppen Angebote bieten zu können. Die fiskalische Betrachtung mit LEANkom® zeigt, dass Handlungsspielräume für diese Strategien bestehen.

› Kostenfallen vermeiden

Technische Infrastruktur kostet! In der Herstellung wie im Betrieb. Integrierte Lagen, insbesondere größere Baulücken sowie Reaktivierungen von Flächen, sind daher größeren Siedlungserweiterungen im Grundsatz vorzuziehen.

Es ist eine ausgeglichene Belastung der sozialen Infrastruktur anzustreben. Räumlich konzentrierte, größere Neubausweisungen können in Ausnahmefällen zu Überauslastungen der Infrastruktur führen.

› Lokale Gegebenheiten nutzen

Die kompakte Stadtstruktur Hildens ermöglicht eine Vielzahl von „Flächenkombinationen“. Viele kleinere Flächen können wirtschaftlich entwickelt werden. Gleichzeitig zeigt die Stadt Hilden viele Merkmale der europäischen Stadt: Kompakt mit kurzen Wegen (Gute Rahmenbedingungen für Nahmobilität) und guter Erreichbarkeit des Oberzentrums Düsseldorf. Diese Qualitäten gewinnen in Zukunft zunehmend an Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt. Viele Nachfragegruppen favorisieren diese Standortqualitäten noch vor dem Wunsch, große Grundstücke oder Wohnflächen zu relaisieren. Diese besonderen Standortqualitäten müssen auch in Zukunft weiterentwickelt werden.

› Laufende Beobachtung

Die aufmerksame Beobachtung der weiteren Entwicklung sollte eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung der nächsten Jahre darstellen. Ein „Monitoring“ der Stadtentwicklung sollte hierbei insbesondere die weitere Bevölkerungsentwicklung sowie die aufgezeigten Entwicklungen im Wohnungsbestand sowie im Wohnumfeld umfassen. Durch eine weitere Vernetzung der Fachämter können negative Entwicklungen frühzeitig erkannt und beeinflusst werden.

› Nutzung strategischer Instrumente

Strategische Instrumente wie LEANkom® bieten eine neue Qualität bei der Wirkungsanalyse von Flächenentwicklungsstrategien. Das Instrument LEANkom® wird der Stadt Hilden zur Verfügung gestellt. Damit können auch zukünftig strategische Fragen in der Stadtentwicklung beleuchtet werden.

8 Fazit

Die Stadt Hilden hat bisher (offenbar) einen guten Weg in der Stadtentwicklung beschritten. Die kompakte Stadtstruktur bietet für fast alle Wohnlagen eine gute Versorgungssituation. Die kleinteilige Siedlungsentwicklungsstrategie der Vergangenheit hat zu einer räumlich heterogenen Bevölkerungsstruktur geführt, die keine größeren homogenen „demografischen Problembereiche“ erzeugt. Durch die Ausdifferenzierung der Nachfragegruppen mit einem Anstieg der 1- und 2-Personenhaushalte gewinnen integrierte Wohnlagen mit guten Versorgungsmerkmalen an Bedeutung. Eine kleinteilige Wohnbauflächenentwicklung im Innenbereich stellt nicht zuletzt wegen der fehlenden Flächenpotenziale auch für die Zukunft eine gute Leitlinie dar.

Im Vergleich zu anderen Kommunen in Nordrhein-Westfalen sind die prognostizierten demografischen Entwicklungen in Hilden als moderat zu bezeichnen. Die Rückgänge in den jüngeren Altersklassen fallen geringer aus als in den meisten anderen Kommunen Nordrhein-Westfalens. Die Stadt Hilden profitiert hier vor allem von der direkten Nähe zum Oberzentrum Düsseldorf, für das in den nächsten Jahren eine stetige Bevölkerungszunahmen prognostiziert wird.

Insgesamt ist Hilden also durch vergleichsweise gute Voraussetzungen in der Bewältigung des demografischen Wandels gekennzeichnet. Trotzdem weist das Gutachten auf verschiedene Handlungsnotwendigkeiten für die zukünftige Stadtentwicklungsplanung hin:

Die Bedeutung des Immobilienbestands wird am Wohnungsmarkt zunehmen. Aufgrund der hohen Immobilienpreise sprechen diese Bestände derzeit vor allem höhere Einkommensgruppen an. Zu thematisieren ist daher die Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen.

Eine Strategie der Innenentwicklung sowie die Nachverdichtung im Bestand sind kritisch vor dem Hintergrund einer zunehmenden Siedlungsdichte zu diskutieren. Innentwicklung darf nicht zu Qualitätsverlusten im Wohnumfeld, insbesondere in der Freiflächen- und Spielraumversorgung führen.

Die zukünftigen Entwicklungen am Wohnungsmarkt sind aufgrund vielfältiger Einflüsse immer schwieriger zu prognostizieren. Daher kommt der laufenden Wohnungsmarkt- und Raumbesichtigung eine wichtige Aufgabe zu. Die Fragen der Bestandsentwicklung, der Wohnraumversorgung verschiedener Einkommensgruppen, der Entwicklung von Wohnumfeldqualitäten und Wanderungsstrukturen aber auch der Zufriedenheit der Hildener Bürger mit ihrem Wohnstandort sollten Gegenstand eines „Monitoring der Stadtentwicklung“ werden.

Insgesamt stellen die identifizierten Trends die Stadtentwicklung in Hilden vor vielfältige Aufgaben. Es geht zunehmend um die Qualitätssicherung sowie gezielte Aufwertung des Siedlungsbestands unter aktiver Einbeziehung der Immobilienbesitzer und weiterer Akteure am Wohnungsmarkt.

Quellenverzeichnis

BBSR 2010:

Wohnungsmärkte im Wandel - Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. Bonn: Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

BORIS.NRW 2010

www.boris.nrw.de – Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes NRW

ILS 2002

Demographische Entwicklung - Schrumpfende Stadt. Bericht für die Sitzung des ILS-Beirates am 13. Februar 2002

IT.NRW 2010

www.it.nrw.de – Statistische Informationen des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Stadt Düsseldorf 2001

Wanderungsumfrage – Fortzüge. Auszug aus dem Wohnungsmarktbericht 2001. Düsseldorf: Selbstverlag

Stadt Hilden 2009

Kommentierter Tabellenband zum Familienbericht Hilden 2009. Befragung von Hildener Familien über ihre Lebenslage und Zufriedenheit

Stadt Hilden 2010

Analyse zur Fortschreibung des Schulentwicklungsplans – Grundschulen der Stadt Hilden. Unveröffentlichtes Dokument

Wfa (Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen) 2009a

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Info 2009 zur Situation der Wohnungsmärkte. Düsseldorf, Selbstverlag

Wfa (Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen) 2009b

Kommunalprofil Hilden. Düsseldorf: Selbstverlag