



Wohnbauprojekt Alte Spinnerei Waldkirch

Auftraggeber:
TreuBau Freiburg AG
Rehlingstraße 17
79100 Freiburg im Breisgau

Projekt-Nr.: P1908-5842

München, 3. September 2019

bulwiengesa AG
Nymphenburger Straße 5
80335 München
Tel. +49 89 23 23 76-0
Fax +49 89 23 23 76-76

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Thomas Voßkamp
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)
Hartmut Bulwien
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE17 7002 0270 4410 4330 58



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	1
Management Summary	2
Soziodemografische Rahmenbedingungen	4
Wohnungsbestand und Bautätigkeit.....	7
Wohnbedarfsprognose.....	10
Projektkonzeption	15
Mikrostandort	16

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsspektakel, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

München, 3. September 2019

Vorbemerkung

>> Auftraggeber und Aufgabenstellung

Die TreuBau Freiburg AG, mit Sitz in der Rehlingstraße 17 in Freiburg im Breisgau, hat in Waldkirch die ca. 2,6 ha große Fläche des Spinnereigeländes im Stadtteil Buchholz-Batzenhäusle erworben und beabsichtigt die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit ca. 250 Wohneinheiten.

Auf dem Areal zwischen der St. Margareten-Straße und dem Mühlbach sehen die aktuellen Planungen Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie Reihenhäuser mit insgesamt rund 31.700 qm Geschossfläche vor, die durch einen Grün- und Zuwegeanteil von 58 % aufgelockert werden. 25 % der Wohnungen werden dabei sozialverträglich mit Mietpreisbindung errichtet. Um das Quartier möglichst autoarm zu halten, werden die erforderlichen Pkw-Stellplätze für den Geschosswohnungsbau ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht.

Die bulwiengesa AG wurde mit der Erstellung einer Wohnbedarfsanalyse beauftragt, mit dem Ziel einer quantitativen und qualitativen Bedarfsableitung für den Landkreis Emmendingen sowie der große Kreisstadt Waldkirch. Des Weiteren wird eine Positionierung des Projektes Spinnereigelände vorgenommen.

>> Untersuchungsinhalt

Die vorliegende Analyse behandelt folgende Punkte:

- Soziodemografische Rahmenbedingungen
- Bautätigkeit hinsichtlich Baufertigstellungen
- Wohnbedarf für den Landkreis Emmendingen
- Bedarfsableitung für die Stadt Waldkirch
- Kurzdarstellung Projektkonzeption
- Mikrostandortbewertung

Folgende Quellen wurden verwendet:

- Unterlagen des Auftraggebers (Projektpräsentation, Projektkonzeption, Kriterien zum Bürgerworkshop, Verfahrensszenario beschleunigtes Bebauungsplanverfahren, Hochwassergefahrenkarte, Verkehrliches Gutachten, Flurstück, Flächennutzungsplan, Bildmaterial)
- Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem (RIWIS)
- Amtliche Statistiken

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.



Wohnquartier
Alte Spinnerei
mit **rund 250**
Wohneinheiten
in der großen
Kreisstadt
Waldkirch.

Management Summary

» Stadt Waldkirch profitiert von der Nähe zu Freiburg

Der Landkreis Emmendingen und hier insbesondere auch die Stadt Waldkirch profitieren durch die Nähe und verkehrsgünstigen Lage zu Freiburg. Der Trend zu wachsenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen wird sich auch bis 2035 auf hohem Niveau stabilisieren, sodass Waldkirch ein beliebter Wohnort im Landkreis ist. Dabei ist die Wohnungsnachfrage innerhalb des Landkreises nicht zwangsläufig an eine bestimmte Gemeinde gebunden.

» Wohnbedarf 2035 bei zusätzlichen 1.350 Wohnungen

Für die Stadt Waldkirch errechnet sich ausgehend von der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und der Wohnbedarfsprognose für den Landkreis Emmendingen ein Gesamtbedarf bis 2035 an 1.350 Wohneinheiten bzw. 75 Wohneinheiten pro Jahr. Unter Annahme marktüblicher Planungsgrößen lässt sich daraus ein Flächenbedarf von rund 18,5 ha Wohnbaufläche ableiten.

Ein Mehrangebot über den Bedarf hinaus kann zusätzliche Nachfrage generieren. Insbesondere die räumliche und verkehrsgünstige Nähe zu Freiburg, wo die Nachfrage nach Wohnraum das gegebene Angebot deutlich übersteigt und somit auch erhöhte Kauf- und Mietpreise verlangt werden, kann als Pluspunkt gewertet werden. 2018 pendelten täglich rund 1.200 Einwohner aus Freiburg zu ihrem Arbeitsplatz nach Waldkirch. Auch hier besteht ein erhebliches Potenzial,

durch ein entsprechendes Wohnraumangebot Pendler an den Arbeitsort als neue Einwohner zu binden.

Die Stadt Waldkirch hat den Bedarf nach zusätzlichen Wohnbauflächen in Abhängigkeit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung auf jährlich rund 1 ha Fläche bis 2030 geschätzt, bei durchschnittlich 107 qm gesamten Wohnbauflächenbedarf pro Einwohner.¹ Hochgerechnet bis 2035 ergibt sich hieraus ein Gesamtbedarf an rund 18 ha Wohnbaufläche. Damit deckt sich die Bedarfsberechnung der Stadt Waldkirch mit den Berechnungen und Einschätzung der vorliegenden Analyse zum Wohnbedarf.

Um das vorhandene Wohnungsangebot zu ergänzen, ist in Zukunft ein Neubau notwendig, der sich an den Erwartungen und Bedürfnissen einer sich demografisch verändernden Gesellschaft und Wohlstandssituation orientiert. Ziele sollte die Schaffung von demografiefesten, zielgruppenspezifischen Angeboten sein, d. h. Angebote für Senioren, Mehrfamilienhaushalte, junge Familien, sowie Haushalten mit niedrigem Einkommen etc. sein.

» Wohnbauflächenpotenzial gem. FNP zu gering

Seit Aufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Waldkirch wurde für 76 % der ausgewiesenen Wohnbauflächen Bebauungspläne verabschiedet und Baurecht geschaffen. Somit verbleiben ca. 14 ha Flächenpotenzial für die Wohnnutzung.

¹ Präsentation der Stadt Waldkirch: "Stadtgespräch, Einwohnerversammlung zu Themen der Stadtentwicklung"



Wohnungsbedarf für Waldkirch prognostiziert sich **bis 2035 auf 1.350 Wohneinheiten.**

Das vorgesehene **Flächenpotenzial** des FNPs wird diesen **Mehrbedarf nicht auffangen** können.

Infolge dessen ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an rund 4,5 ha Fläche, die für Wohnnutzung ausgewiesen und erschlossen werden muss um den prognostizierten Bedarf an Wohnraum bis 2035 zu decken.

Die Tallage der Stadt Waldkirch schränkt die Neuausweisung und Gebietsausweitung erheblich ein, sodass eine räumliche Ausweitung nur entlang des Elztals erfolgen kann. Nachhaltigerer Ansatz für die Flächenneuausweisung ist jedoch die Nachverdichtung innerstädtischer Flächen bzw. Grundstücke innerhalb der Stadtteile, wie zum Beispiel durch die Konversion ehemaliger Industrieareale.

» Projekt "Alte Spinnerei" als Chance für Waldkirch

Die TreuBau Freiburg AG hat das Areal der ehemaligen "Alten Spinnerei" im Stadtteil Buchholz-Batzenhäusle erworben und beabsichtigt dort rund 250 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie in Reihenhäusern zu errichten.

Selbst wenn das verbleibende Flächenpotenzial aus dem Flächennutzungsplan vollständig ausgenutzt werden sollte, sind die geplanten 250 Wohnungen, davon 90 % im Geschosswohnungsbau, erforderlich um den zukünftigen Bedarf nach Wohnraum in der Stadt Waldkirch aufzufangen.

Dabei eignet sich der Standort vor allem hinsichtlich der Erreichbarkeit via MIV und ÖPNV sowie seiner Nähe zum Stadtzentrum mit dem dort verorteten Dienstleistungs- und Versorgungsangebot gut für die Etablierung eines Wohnquar-

tiers. Der Standort der Alten Spinnerei ist bereits eingebunden in ein gewachsenes Wohnumfeld, insofern schließt die Konversion dieser ehemaligen Industriefläche eine Baulücke innerhalb der geschlossenen Wohnbebauung. Durch den Ausbau der Breisgau-S-Bahn wird der Stadtteil Buchholz-Batzenhäusle darüber hinaus als Wohnstandort Aufwertung erfahren und an Attraktivität gewinnen.

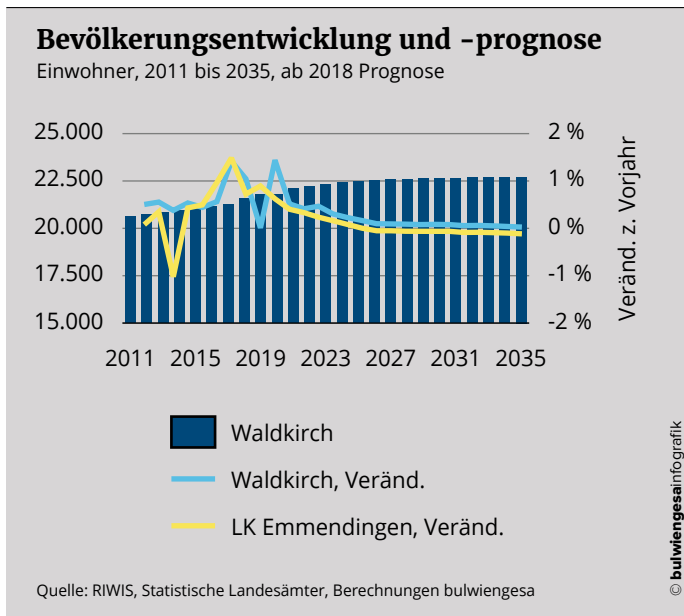
Auch wenn für das Bauvorhaben aktuell noch keine Baureife vorliegt, erfüllt das Projekt die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB. Bei störungsfreiem Verfahrensverlauf könnte bereits im Sommer 2020 mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Hier besteht also die Möglichkeit schon mittelfristig den benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wohingegen die Entwicklung sogar bereits durch den FNP als Wohnbauflächen ausgewiesener Grundstücke, bis zum tatsächlichen Baubeginn teilweise längere Planungs- und Verfahrenszeitachsen in Anspruch nehmen können.

Nachdem sich die TreuBau Freiburg dazu verpflichtet hat, 25 % der Wohnungen mit Mietpreisbindung anzubieten und zusätzlich einen Sozialfonds mit einem Budget von 1 Million Euro ausstattet, entsteht durch das Wohnbauprojekt Alte Spinnerei dringend erforderlicher und vor allem sozial verträglicher Wohnraum, der eine breite Zielgruppe anspricht.

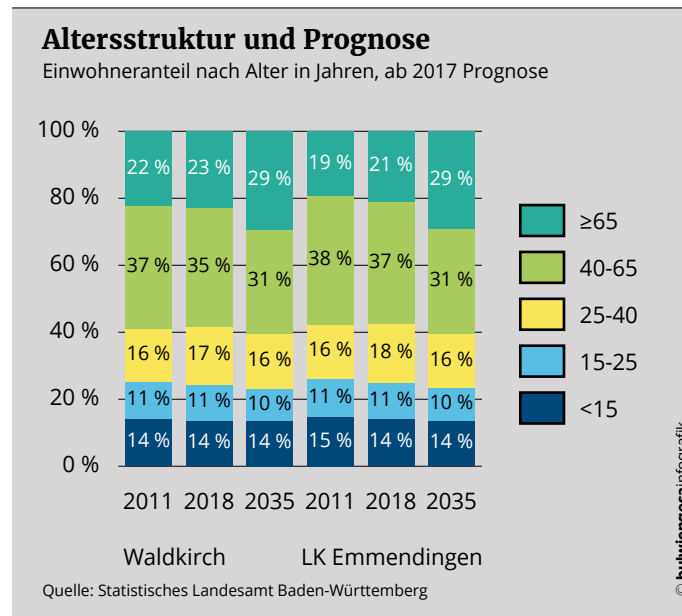


Wohnbauprojekt **Alte Spinnerei** in Buchholz-Batzenhäusle mit 250 Wohneinheiten schafft **dringend erforderlichen** und **sozial verträglichen** Wohnraum.

Soziodemografische Rahmenbedingungen



Die große Kreisstadt Waldkirch zählte 2018 rund 21.800 Einwohner und somit ca. 13 % der Gesamtbevölkerung im Landkreis Emmendingen. Dabei konnte Waldkirch eine konstant positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen, sodass die Bevölkerung gegenüber 2011 um rund 5,6 % zunahm. Auch im Landkreis Emmendingen zeigte sich seit 2011 eine positive Bevölkerungsentwicklung um 5,8 % auf rund 165.700 Einwohner im Jahr 2018. Mittelfristig wird sich dieser Trend jedoch abschwächen bzw. ab 2025 sich auf einem Niveau von rund 22.700 Einwohner in der Stadt Waldkirch bzw. 166.000 Einwohner im Landkreis Emmendingen einpendeln.



Die Altersstruktur der Bevölkerung in Waldkirch deckt sich nahezu mit derjenigen im Landkreis Emmendingen. Deutschlandweit flächendeckende Alterungstendenzen werden auch im Landkreis Emmendingen die Altersstruktur bis ins Jahr 2035 nachhaltig verändern. Während 2018 noch eine knappe Mehrheit der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter zwischen 25 und 65 Jahren war, wird sich dieser Anteil bis 2035 auf 47 % reduzieren. Zugleich wird jedoch die Alterskohorte der über 65-Jährigen in Waldkirch um ca. 28 % auf rund 6.400 Einwohner, im Landkreis sogar um 41 % auf dann rund 49.000 Einwohner zunehmen.

5,6 %

Bevölkerungszuwachs zwischen 2011 und 2018 in der großen Kreisstadt Waldkirch. Bis 2035 wird sich die Bevölkerungsentwicklung stabilisieren.



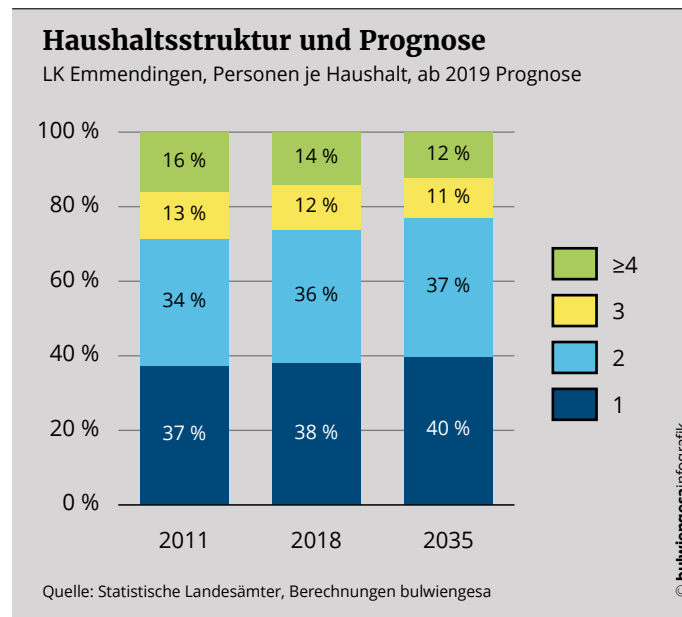
Die Alterskohorte der **über 65-Jährigen** wird sich in Waldkirch bis 2035 um rund **28 %** gegenüber 2018 **erhöhen**.



Mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung gehen steigende Haushaltszahlen einher. Mit insgesamt rund 10.800 Haushalten im Jahr 2018 lag die Anzahl um rund 9 % höher als noch im Jahr 2011. Auch die Haushaltsentwicklung im Landkreis Emmendingen ist durch Wachstumstendenzen gekennzeichnet und verläuft nahezu parallel zu derjenigen in Waldkirch.

Anhand der prognostizierten Haushaltsentwicklung im Landkreis und einer nahezu konstanten Haushaltsgröße von durchschnittlich 2 Personen/Haushalt, kann auf Basis der Bevölkerungsprognose für die Stadt Waldkirch näherungs-

weise eine Prognose der Haushaltszahlen bis 2035 abgeleitet werden. Demnach ist davon auszugehen, dass sich der erkennbare Trend auch weiterhin fortsetzen wird. Bis 2035 lässt sich die Anzahl der Haushalte in Waldkirch auf ca. 11.600 prognostizieren, was einer Steigerung um ca. 7 % gegenüber 2018 entspricht.



Im Jahr 2018 zählte der Landkreis insgesamt rund 81.200 Haushalte, bis 2035 wird prognostiziert, dass sich die Anzahl der Haushalte auf ca. 85.000 erhöhen wird. Dabei spiegelt die Haushaltsstruktur im Landkreis Emmendingen den deutsch-

7 %

Zunahme der Haushalte bis 2035 in Waldkirch



Der Singularisierungstrend spiegelt sich in der Haushaltsstruktur im Landkreis Emmendingen wider. 2035 wird der Anteil von **1- und 2-Personen-Haushalten** bei **77 %** liegen.

landweit erkennbaren Trend zu kleineren Haushalten wider. Im Jahr 2018 waren ca. 74 % der Haushalte im Landkreis 1- und 2-Personen-Haushalte. Für 2035 wird erwartet, dass sich dieser Anteil noch auf 77 % erhöhen wird.

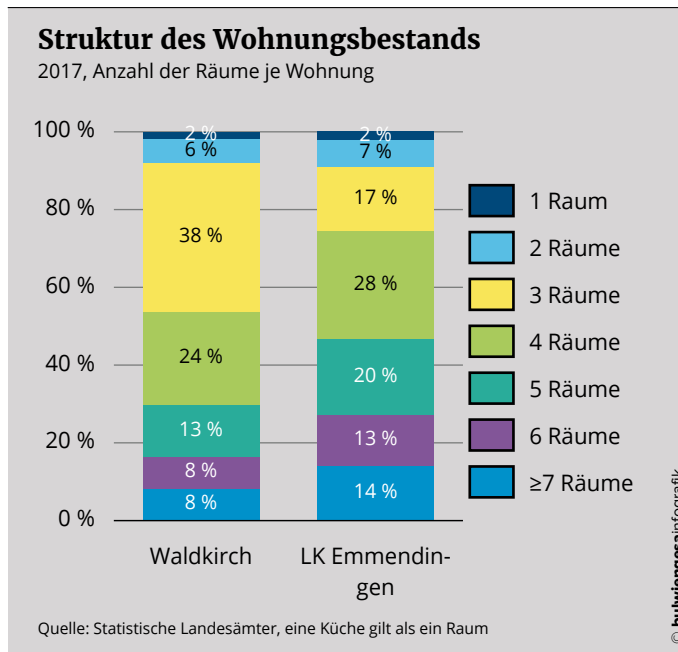
Verlässliche Angaben zur Haushaltsstruktur auf Gemeindeebene liegen aufgrund fehlender Erhebungszahlen nicht vor. Erfahrungsgemäß ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Haushaltsstruktur in einer großen Kreisstadt mit derjenigen im Landkreis vergleichen lässt bzw. der Anteil der kleineren Haushalte marginal über dem Anteil im Landkreis liegt.

Der Nachfragedruck auf Wohnungen wird sich infolge der stabilen Bevölkerungsentwicklung sowie der Zunahme der Haushalte, und hier vor allem der 1- und 2-Personen-Haushalte, in Waldkirch in den kommenden Jahren erhöhen. Diesem muss mit einem entsprechenden Angebot bzw. Neubautätigkeiten begegnet werden um eine Unterversorgung weitestgehend zu verhindern.



Der **Nachfragedruck** nach Wohnraum in Waldkirch wird sich infolge der demografischen Entwicklung deutlich erhöhen.

Wohnungsbestand und Bautätigkeit



Waldkirch zählte 2017 insgesamt ca. 10.300 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, davon der überwiegende Anteil in Wohneinheiten mit 3 oder 4 Räumen. Kleinteilige 1- und 2-Zimmer-Wohnungen machten lediglich 8 % des Gesamtbestandes aus. Rund 70 % der Wohngebäude waren 1- oder 2-Familienhäuser.

Im gesamten Landkreis war der Bestand an Wohneinheiten mit 5 Räumen oder mehr anteilig deutlich stärker als in Waldkirch. 1- und 2-Familienhäuser dominierten hier noch stärker

die Struktur des Wohnungsbestandes und machten rund 81 % der Wohngebäude aus.

Die Neubauaktivitäten in Waldkirch sind eher zurückhaltend, so hat der Wohnungsbestand in Waldkirch gegenüber dem Jahr 2008 um lediglich 4,4 % bzw. 664 Wohneinheiten zugenommen. Trotz der positiven Bevölkerungsentwicklung ist die Wohnfläche in Wohngebäuden seit 2008 konstant geblieben und lag 2017 bei 43 qm pro Einwohner. Auch im Landkreis hat sich gegenüber 2008 die verfügbare Wohnfläche in Wohngebäuden je Einwohner nur marginal erhöht und lag 2017 bei 45 qm.

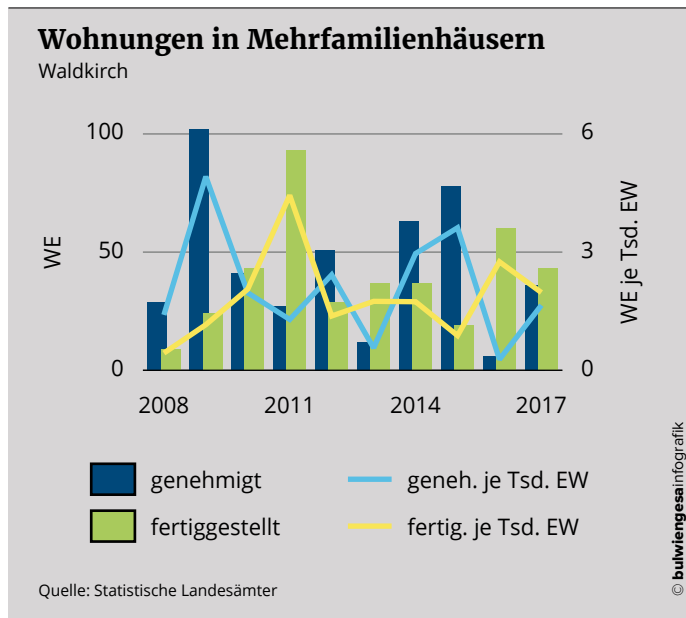
Die Gegenüberstellung der Bautätigkeit zwischen 2008 und 2017 sowie der Haushaltsentwicklung im gleichen Zeitraum zeigt, dass innerhalb der letzten zehn Jahre bereits ein Defizit in der Wohnraumversorgung entstanden ist. Während die Anzahl der Haushalte um rund 1.120 Haushalte zugenommen hat, wurden hingegen nur 664 Wohneinheiten fertig gestellt.

70%

1- und 2-Familienhäuser
in Waldkirch im Jahr 2017.

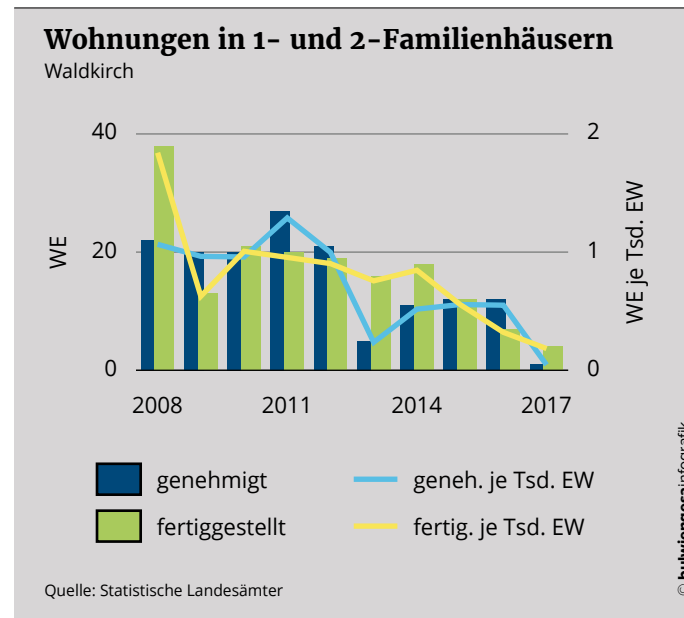


Wohnfläche in Wohngebäuden je Einwohner seit 2008 konstant bei **43 qm je Einwohner**.



Seit 2008 wurden in Waldkirch durchschnittlich 19 Wohngebäude mit im Schnitt 56 Wohnungen pro Jahr fertig gestellt, 2017 waren es hingegen nur 8 Gebäude mit insgesamt 47 Wohneinheiten.

Während im Jahr 2008 nur rund 19 % der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet wurden, waren es sowohl 2016 als auch 2017 rund 90 %. In Waldkirch sind die Bauaktivitäten von Mehrfamilienhäusern höher als bei 1- und 2- Familienhäusern, was auf eine Änderung der Bestandsstruktur hinweist.



Mit durchschnittlich 12 Einheiten pro Jahr wurden in Waldkirch in den vergangenen Jahren nur vereinzelt neue 1- und 2-Familienhäuser fertig gestellt.

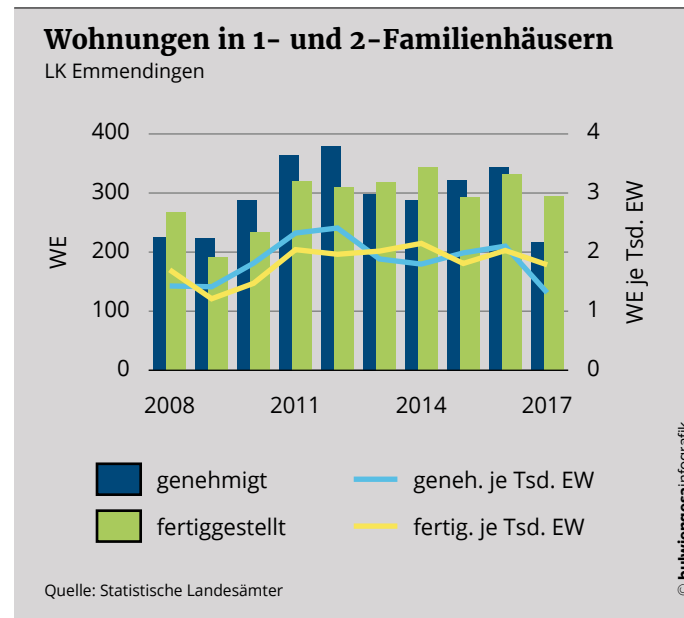
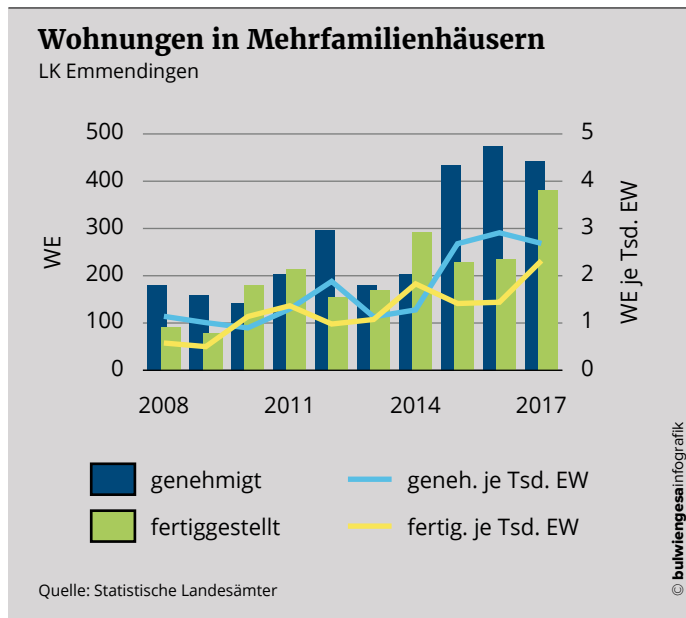
Genehmigungszahlen entsprechen vor allem bei privaten Bauherren bei 1- und 2-Familienhäusern in der Regel den Fertigstellungszahlen, sodass es hier nur vereinzelt zu Genehmigungsüberhängen kommt.



Nur **geringe Neubauaktivitäten** in Waldkirch.

90%

der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2017 wurden in Mehrfamilienhäusern errichtet.



Neubauaktivitäten im Landkreis Emmendingen werden überwiegend durch den **Bau von 1- und 2-Familienhäusern dominiert.**

Seit 2008 wurden im Landkreis Emmendingen durchschnittlich rund 284 Wohngebäude mit im Schnitt ca. 493 Wohnungen fertig gestellt.

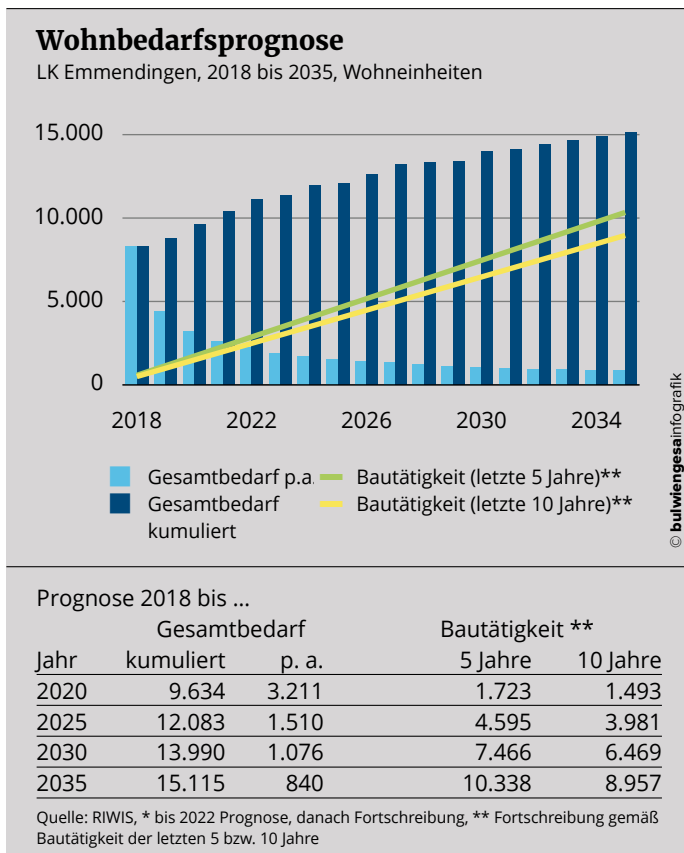
Während das Verhältnis aus genehmigten und fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Landkreis Emmendingen bis 2013 nahezu ausgeglichen war, sind vor allem seit 2015 deutliche Genehmigungsüberhänge festzustellen. Dies lässt auf eine erhebliche Anzahl an Wohneinheiten in der Projektpipeline schließen, welche kurzfristig in Bau gehen werden bzw. könnten.

Knapp über die Hälfte der fertiggestellten Wohnungen im Zeitraum zwischen 2008 und 2017 wurden erwartungsgemäß in 1- und 2-Familienhäusern realisiert.

Die Bautätigkeit bei 1- und 2-Familienhäusern unterliegt nicht so starken Schwankungen wie diejenige bei Mehrfamilienhäusern. Auch die Genehmigungszahlen entsprechen in etwa den Fertigstellungszahlen, ein sprunghafter Anstieg der Bautätigkeit infolge von Genehmigungsüberhängen ist daher nicht zu erwarten.

Wohnbedarfsprognose

>> Wohnbedarfsprognose Landkreis Emmendingen



Aufbauend auf der Analyse entscheidender Ausgangsgrößen wie u. a. der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wurde von bulwiengesa auf Basis von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) und des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sowie des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eine Wohnbedarfsanalyse für den Landkreis Emmendingen abgeleitet. Mittels einer Verrechnung der drei Bedarfskomponenten, die unterschiedliche Einflüsse beschreiben, erhält man den gesamten quantitativen Wohnungsbedarf, welcher als Anzahl der Wohneinheiten dargestellt wird.

Wohnbedarf

Der prognostizierte Gesamtbedarf an Wohnungen bis 2035 setzt sich aus den drei Bedarfskomponenten **Nachholbedarf**, **Ersatzbedarf** und **Zusatzbedarf** zusammen.

- **Nachholbedarf:** Bedarf an Wohnungen besteht bereits am Status Quo, da der aktuelle Wohnungsbestand die bestehende Nachfrage nicht decken kann (Abgleich des Wohnungsbestands mit um die Zielquote bereinigten Haushaltszahlen).
- **Ersatzbedarf:** Bedarf an Wohnungen, die die Kompensation des Abgangs (Abrisse) und Zusammenlegung bestehender Wohnungen beschreibt. Die Berechnung erfolgt über die Umlegung der Ersatzbedarfsquote auf den Wohnungsbestand.
- **Zusatzbedarf:** Bedarf an Wohnungen, der sich aus der Entwicklung der künftigen Nachfrage (Haushaltszahlen), der Haushaltsentwicklung und der Zielquote ableitet.

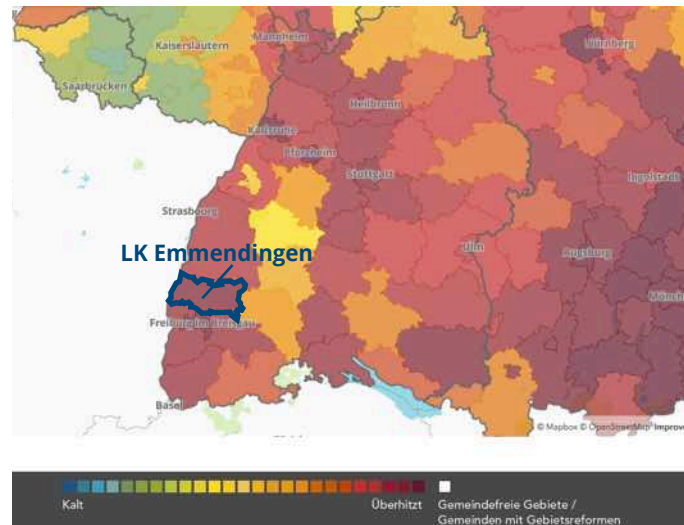
Insgesamt ergibt sich für den Landkreis Emmendingen im Prognosezeitraum bis 2035 ein jährlicher Bedarf von 840 Wohneinheiten. Bei Fortschreibung der durchschnittlichen Bautätigkeit der vergangenen 5 Jahre im Landkreis ergibt sich für das Jahr 2035 eine prognostizierte Versorgungslücke von 4.774 Wohnungen bzw. rund 260 Wohnungen pro Jahr in dem Zeitraum 2017 bis 2035. Auch wenn davon auszugehen ist, dass die tatsächliche Bautätigkeit zukünftig etwas oberhalb des Durchschnitts der vergangenen 5 Jahre liegen wird, bleibt ein hoher jährlicher Neubaubedarf im Landkreis Emmendingen zu erwarten.

Der zukünftige jährliche Wohnbedarf wird 2035 im Vergleich zu den vorangehenden Jahren zunehmend geringer ausfallen. So ist davon auszugehen, dass der Nachholbedarf konstant abgebaut wird und der Ersatz- sowie Zusatzbedarf aufgrund der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung dominierende Größen werden.

Entwicklung Wohnbedarf			
Landkreis Emmendingen			
	Gesamtbedarf p. a.	Bevölkerungsprognose	Haushaltsprognose
2017-2020	3.211	1,4 %	2,4 %
2017-2025	1.510	1,8 %	4,3 %
2017-2030	1.076	1,5 %	5,6 %
2017-2035	840	1,0 %	5,9 %

Quelle: Statistische Landesämter, Berechnungen bulwiengesa

>> BPD Wohnwetter Karte Deutschland 2019



Quelle: bpd / bulwiengesa

In Zusammenarbeit zwischen BPD und bulwiengesa wurde eine Wohnungsmarktwetterkarte für Deutschland erstellt. Dabei soll dargestellt werden, in welchen Teilen Deutschlands der Wohnungsmarkt aktuell und mittelfristig (ca. 5 Jahre) Angebotskappheit und somit zusätzlicher Wohnungsbedarf herrschen wird.

Diese zeigt für das Umland von Freiburg, und hier insbesondere auch der Landkreis Emmendingen, "heiße" Temperaturen, das heißt hier steht einer hohen Nachfrage nur eine vergleichsweise niedrige Bautätigkeit gegenüber.

260

Wohnungen pro Jahr werden laut Prognose aus Nachhol-, Ersatz- und Zusatzbedarf bis 2035 im Landkreis Emmendingen erforderlich sein.



"Heißes" Wohnwetter im Landkreis Emmendingen

» **Bedarfsableitung für die Stadt Waldkirch**

Der zukünftige Wohnungsbedarf wird anhand einer zu erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung prognostiziert. Aufgrund fehlender valider Haushaltszahlen auf Gemeindeebene sowie eine daraus entstehende Unsicherheit der Prognosezahlen, kann die Bedarfsprognose für Waldkirch nur näherungsweise erfolgen.

Ausgehend von der durchschnittlichen Bautätigkeit zwischen 2012 und 2017 wurde der prognostizierte jährliche Wohnungsbedarf von 840 Wohneinheiten für den Landkreis Emmendingen auf die Kreisstadt Waldkirch heruntergebrochen. Wohnungsnachfrage ist nicht zwangsläufig an eine bestimmte Gemeinde im Landkreis gebunden, sodass diese Methode der Annäherung in starker Anlehnung an die Entwicklung im Landkreis nachvollziehbar erscheint. Die Berechnung berücksichtigt ebenfalls eine Differenzierung in 1- und 2-Familienhäuser auf der einen Seite und Mehrfamilienhäuser auf der anderen Seite, jeweils für die vier Prognoseschritte bis 2020, 2025, 2030 und 2035.

Hieraus ergibt sich für die große Kreisstadt Waldkirch bis 2025 ein jährlicher Wohnungsbedarf an rund 130 Wohneinheiten, davon 75 % in Mehrfamilienhäusern. Kumuliert bedeutet dies bis 2035 ein Gesamtbedarf an ca. 1.350 Wohneinheiten, darunter ca. 340 in 1- und 2-Familienhäusern sowie rund 1.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Bei Fortschreibung der durchschnittlichen Bautätigkeit zwischen 2012 und 2017 ist mit rund 900 zusätzlichen Wohnun-

gen bis 2035 zu rechnen. Hieraus ergibt sich für die große Kreisstadt Waldkirch für das Jahr 2035 eine Versorgungslücke an 450 Wohneinheiten.

Ableitung Wohnbedarf						
Große Kreisstadt Waldkirch						
	GKSt Waldkirch			LK Emmendingen		
	Fertigstel- lungen WE	in EFH / ZFH	in MFH	Fertigstel- lungen WE	in EFH / ZFH	in MFH
2012	48	19	29	463	309	154
2013	53	16	37	489	319	170
2014	55	18	37	635	343	292
2015	31	12	19	522	293	229
2016	67	7	60	566	331	235
2017	47	4	43	676	294	382
Mittelwert	50	13	38	559	315	244
Anteil am Landkreis	9 %	4 %	15 %	100 %	100 %	100 %
Anteil	100 %	25 %	75 %	100 %	56 %	44 %
Bedarf	288	73	216	3.211	1.810	1.401
2020 p. a.						
Bedarf	136	34	101	1.510	851	659
2025 p. a.						
Bedarf	97	24	72	1.076	607	469
2030 p. a.						
Bedarf	75	19	56	840	474	366
2035 p. a.						

Quelle: Statistische Landesämter, Berechnungen bulwiengesa

**75
WE**

jährl. Gesamtbedarf
an Wohnungen in Wald-
kirch bis **2035**



Bei Fortschrei-
bung der
Ø Bautätigkeit
seit 2012 ergibt
sich bis in das
Jahr 2035 eine
**Versorgungs-
lücke an 450
Wohneinhei-
ten.**

Entwicklung Wohnbedarf

Große Kreisstadt Waldkirch

	Gesamtbedarf p. a.	Bevölkerungs- prognose	Haushalts- prognose
2017-2020	288	2,4 %	3,4 %
2017-2025	136	3,7 %	6,3 %
2017-2030	97	4,1 %	8,4 %
2017-2035	75	4,4 %	9,4 %

Quelle: Statistische Landesämter, Berechnungen bulwiengesa

>> Wohnbauflächenreserven in der Stadt Waldkirch

Der Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach i. Br. und Simonswald wurde im Jahr 2001 umfassend aktualisiert und neu gefasst. Dieser ist seither Grundlage für Planungen und Flächenausweisungen in der Stadt Waldkirch.

Der Flächennutzungsplan sieht für die Stadt Waldkirch Flächenneuausweisungen für Wohnbauzwecke von insgesamt 45,9 ha vor, darunter rund 41,0 ha in Wohngebieten und weitere 4,9 ha im gemischten Bauflächen (50 % der Fläche für Wohnbauzwecke). Hinzu kamen im Jahr 2001 ca. 3,0 ha bis dato ungenutzte Wohnbauflächenreserven.

Seit Verabschiedung des Flächennutzungsplans im Jahr 2001 wurden für die Stadtteile in Waldkirch zahlreiche Bebauungsplanverfahren angestoßen und rechtsgültig abgeschlossen.

Rund 30 ha in Allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten (50 % Ansatz für Wohnnutzung) wurden seither ausgewiesen. Aktuell sind der Bebauungsplan "Papiergässle" mit ca. 0,9 ha Wohnbaufläche im Stadtzentrum sowie der Bebauungsplan "Sonnenhalde" im Stadtteil Kollnau mit rund 1,2 ha Wohnbaufläche in Vorbereitung.

Unter Berücksichtigung der beiden laufenden Baurechtsverfahren wurden seit Aufstellung des Flächennutzungsplans insgesamt knapp 76 % der ausgewiesenen 46 ha Flächenpotenzial für Wohnungsbau bereits überplant bzw. bebaut. Daraus ergibt sich eine grobe Schätzung von verbleibenden 14 ha Wohnflächenpotenzial.

>> Zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen

Für eine grobe Schätzung der erforderlichen Wohnbauflächen um den Gesamtbedarf an 1.350 Wohneinheiten können folgende Annahmen getroffen werden:

- Der erforderliche Flächenbedarf in Abhängigkeit der unterschiedlichen wohnwirtschaftlichen Nutzungen beruht auf durchschnittlichen Erfahrungswerten. Hierfür wird für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Wohnflächen von durchschnittlich 88 qm und für 1- und 2-Familienhäuser von durchschnittlich 140 qm angenommen.
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 für Mehrfamilienhäuser bzw. 0,8 für 1- und 2-Familienhäuser.

76 %

der ca. 46 ha Wohnbaufläche für Flächenneuausweisungen

in Waldkirch wurden seit 2001 bereits durch Bebauungspläne überplant.



Ein verbleibendes **Wohnflächenpotenzial von ca. 14 ha Wohnbaufläche** steht für zukünftige Wohnbauprojekte zur Verfügung.

- Das Verhältnis Bruttobauland zu Nettobauland kann mit 0,70 für Wohnungen sowie 0,75 für Häuser angenommen werden.

Gemäß Wohnbedarfsprognose von bulwiengesa für die Stadt Waldkirch werden bis 2035 zusätzlich insgesamt rund 1.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie ca. 340 Wohnungen in 1- und 2-Familienhäusern benötigt werden. Unter oben genannten Annahmen errechnet sich so ein Wohnflächenbedarf an insgesamt ca. 18,5 ha Wohnbaufläche bzw. 10,5 ha Wohnbaufläche für den Geschosswohnungsbau sowie ca. 8 ha Wohnbaufläche für 1- und 2-Familienhausbebauung.

Stellt man hier das bisher ungenutzte Wohnflächenpotenzial gemäß Flächennutzungsplan in Waldkirch von rund 14 ha gegenüber, so ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an rund 4,5 ha Wohnbaufläche, was unter oben genannten Annahmen ca. 200 Wohneinheiten entspricht.

Aufgrund der engen Tallage von Waldkirch, können größere Bauflächen nur im Etsztal entwickelt werden. Die Konversion zentralstädtischer Flächen zu Wohnbauflächen, wie es durch das Wohnbauprojekt Alte Spinnerei vorgesehen ist, ist daher eine gute Chance dringend erforderlichen städtischen Wohnraum zu bilden.



Wohnbauflächenpotenzial gem. FNP der Stadt Waldkirch wird **nicht ausreichen**, den Wohnungsbedarf bis 2035 zu decken. Die Erschließung **zusätzlicher städtischer Wohnbauflächen** ist daher **dringend erforderlich**.

Projektkonzeption



Bebauungskonzept, Quartier "Alte Spinnerei" Waldkirch
Quelle: Unterlagen Auftraggeber

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 26.600 qm sollen mit zusammen rund 31.700 qm Geschossfläche ca. 250 Wohneinheiten in Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern entstehen. Aktuell liegt noch keine Baureife vor, durch ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren und Anwendung des § 13 a BauGB wäre jedoch ein Baubeginn im Sommer 2020 möglich.

Die Baufelder im nordöstlichen Bereich werden durch 19 Mehrfamilienhäuser belegt, welche sich um drei begrünte Höfe arrangieren. So entstehen insgesamt 226 Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern zwischen jeweils 70 und 95 qm Wohnfläche. Der Teilbereich im Geschosswohnungsbau wird weitestgehend autofrei sein, sodass die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht sein werden.



Visualisierung, Quartier "Alte Spinnerei" Waldkirch
Quelle: Unterlagen Auftraggeber

Durch einen zentralen Grünzug und die Öffnung zum Ufer des Mühlbachs wird das Quartier großzügige Naherholungsräume bieten.

Im Südwesten des Grundstücks werden insgesamt 29 Reihenhäuser zugeordneten Gärten sowie Carports entstehen.

Die TreuBau Freiburg AG verpflichtet sich 25 % der Wohnungen als geförderten Wohnraum mit Mietpreisbindung zu errichten, was etwa 60 Wohneinheiten entsprechen wird. Darüber hinaus stattet sie für die Bewohner im Quartier einen Sozialfonds mit einem Budget von 1 Million Euro aus, u. a. für den Bau einer Kindertagesstätte oder die langfristige Sicherung des geförderten Wohnens.

250

Wohneinheiten
in Mehrfamilienhäusern
sowie Reihenhäusern.



Sozialverträgliches Bauen
durch 25 %
geförderten
Wohnungen
plus Sozial-
fonds mit 1
Mio. Euro.

Mikrostandort



Kartengrundlage: openstreetmap/bing



Projektgrundstück mit Bestandsbebauung
Quelle: Auftraggeber



Blick Richtung Südosten mit Bahnhof Batzenhäusle
Quelle: Auftraggeber



St. Margareten-Straße mit Bahnübergang
Quelle: Auftraggeber



Blick in Richtung Südosten und Stadtzentrum
Quelle: Auftraggeber



Blick Richtung West/Südwest
Quelle: Auftraggeber

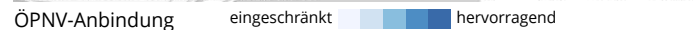
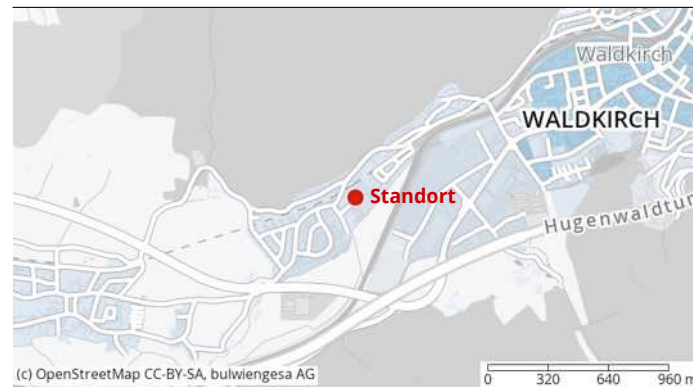
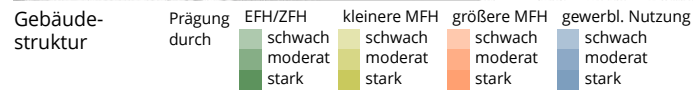


Freifläche und Elzufer im Südosten des Grundstücks
Quelle: Auftraggeber

Bewertung des Mikrostandorts

Wohnbauprojekt Alte Spinnerei, Waldkirch

	Bewertung
Lage, Standortqualität, Umfeldstruktur	2
<ul style="list-style-type: none"> Die große Kreisstadt Waldkirch erstreckt sich entlang des Elztals und liegt ca. 16 km nordöstlich Freiburgs. 63 % der Gemeindefläche besteht aus Waldfläche, ca. 13 % Siedlungs-/Verkehrsfläche. Standort liegt im Stadtteil Buchholz im Teilbereich Batzenhäusle. In den Dorfkern Buchholz sind es rund 1,5 km, bis ins Stadtzentrum von Waldkirch ca. 2,5 km. Der Projektstandort befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld in heterogenen Wohnlagen, das von Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Südöstlich schließt eine Freifläche sowie der Verlauf der Elz an. Am anderen Flußufer befindet sich ein Gewerbe-/Industriegebiet. Nördlich des Grundstücks verlaufen die Gleise der Breisgau-S-Bahn. 	
Erreichbarkeit ÖPNV	3
<ul style="list-style-type: none"> Der Bahnhof Batzenhäusle ist rund 600 m entfernt. Hier verkehrt die Breisgau-S-Bahn in halbstündiger Taktung Richtung Freiburg, mit Halt in Buchholz und Waldkirch Bahnhof. Der Hbf Freiburg ist so in ca. 20 Minuten Fahrzeit erreichbar. Mit der geplanten Elektrifizierung und Ausbau der Breisgau-S-Bahn wird sich eine Verbesserung des Fahrplans und der Erreichbarkeit einstellen. Die nächstgelegene Stadtbushaltestelle "Batzenhäusle Waldmatten" ist ca. 200 m entfernt. Diese ist Haltestelle für die Buslinien 7201 und 7206, die jedoch nur sehr selten und in unregelmäßiger Taktung angefahren wird. 	



Projektstandort im Stadtteil **Buchholz - Batzenhäusle**.



Erreichbarkeit mit dem **ÖPNV durchschnittlich**, mit Ausbau der **Breisgau-S-Bahn** ist eine Verbesserung zu erwarten.

Bewertung des Mikrostandorts

Wohnbauprojekt Alte Spinnerei, Waldkirch

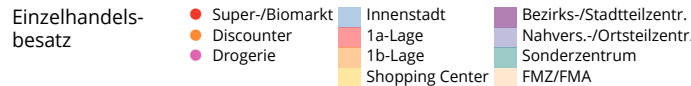
Bewertung

Erreichbarkeit MIV 2

- Die B294 ist Erschließungsachse entlang des Elztals und verbindet Waldkirch mit Freiburg im Südwesten sowie Elzach im Nordosten.
- An die ca. 15 km entfernte Autobahn A5 ist der Projektstandort über die Anschlussstelle Freiburg-Nord angebunden.
- Ein durch die TreuBau Freiburg AG in Auftrag gegebenes Verkehrsgutachten vom Januar 2019 bestätigt für die projektierte Anzahl an Wohneinheiten eine problemlose Erschließung des Standortes über die St. Margareten-Straße. Direkt an der Zufahrt des Projektgrundstücks befindet sich an der St. Margareten-Straße ein beschränkter Bahnübergang.
- Parkmöglichkeiten für die zukünftigen Bewohner werden unmittelbar auf dem Projektgrundstück geschaffen.

Einzelhandels-/Dienstleistungsangebot 4

- Im direkten Projektumfeld gibt es nur ein sehr eingeschränktes Einzelhandelsangebot mit einem Lebensmittel-/Gemüsehandel in rund 1 km Entfernung.
- Das Gewerbegebiet im Südosten des Grundstücks auf gegenüberliegender Uferseite der Elz verfügt über ein vielseitiges Angebot an Lebensmittel-Vollsortimentern, Discountern und Drogeriemarkt und ist mit dem Pkw in rund 2 km zu erreichen.
- Gastronomisches Angebot ist vereinzelt vorhanden, konzentriert sich jedoch auch auf den Ortskern Buchholz bzw. das Stadtzentrum.



Freiburg ist in rund **20 Minuten Fahrzeit** mit dem Pkw zu erreichen.



Kein Einzelhandelsangebot in fußläufiger Entfernung. **Guter Versorgungsgrad** durch naheliegendes **Gewerbegebiet**.

Bewertung des Mikrostandorts

Wohnbauprojekt Alte Spinnerei, Waldkirch

Bewertung

Ärzte, Kliniken, Kitas, Schulen

2

- Diverse Allgemein- und Fachärzte befinden sich im Stadtzentrum. Die BDH-Klinik Waldkirch ist ca. 2,5 km entfernt und mit dem Pkw in 6 Minuten zu erreichen.
- Batzenhäusle verfügt über eine Kita, insgesamt gibt es im Stadtteil Buchholz vier Kindertagesstätten.
- Die Grundschule Buchholz befindet sich in ca. 2 km Entfernung. Weiterführende Schulen (u.a. Realschule und Gymnasien) befinden sich verteilt im Stadtgebiet.

Kultur- und Freizeitinfrastruktur

2

- Das kulturelle Angebot entspricht dem eines Mittelzentrums mit u.a. Museen, VHS, Musikschule, Theaterverein und einem regelmäßigem Veranstaltungsprogramm.
- Gute Freizeitinfrastruktur durch Schwarzwald-Zoo, Schwimmbad im Stadtteil Kollnau sowie Themenwanderwege u.a. auf und um den Kandel.

Fazit

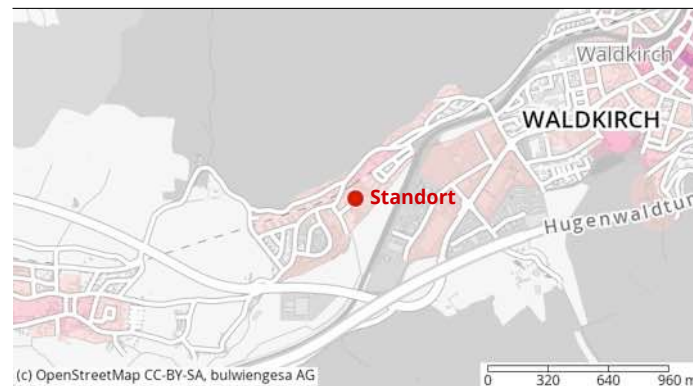
2

- Das Projektgrundstück fügt sich in ein gewachsenes Wohnumfeld ein und eignet sich aufgrund seiner Erreichbarkeit mit dem ÖPNV sowie MIV gut für ein Wohnquartier. Zwar ist das Einzelhandelsangebot in fußläufiger Entfernung eingeschränkt, die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist jedoch durch das ca. 2 km entfernte Gewerbegebiet sicher gestellt. Soziale, kulturelle sowie Freizeitinfrastruktur entsprechen einem Mittelzentrum und befinden sich überwiegend im Stadtzentrum.

1 sehr gut, 2 gut, 3 befriedigend, 4 ausreichend, 5 mangelhaft; → Trend



Wohnlagen



Angebot
Gastronomie



Der Standort "Alte Spinnerei" eignet sich **gut** für ein **neues Wohnquartier**.