

Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz

BEKANNTMACHUNG **DER STADT NIDDERAU**

zur 4. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz
am Montag, 20.09.2021, 19:00 Uhr
Veranstaltungsort: Willi-Salzman-Halle
Heldenberger Straße 16-18, 61130 Nidderau Windecken

Zuladung: Dr. Schumann´, Ortsbeirat Eichen und der Bewerberkreis für den AK Nahmobilität

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Genehmigung der Tagesordnung
2. Vorstellung der interessierten Bewerber für den neuen Arbeitskreises Nahmobilität
3. Versorgungszentrum Höchster Straße Eichen
4. Machbarkeitsstudie Eichen im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen
5. Akteneinsichtsausschuss Konrad-Adenauer-Allee; hier Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.11.2020
6. Verschiedenes und Rückmeldungen aus der Verwaltung SIK 20.09.2021

Die Sitzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Für die Teilnahme an dieser Sitzung ist das Tragen einer Mund- und Nasenbedeckung verpflichtend. Die Abstandsregeln (min. 1,5 Meter) zu einer anderen Person sind zwingend einzuhalten.

Die Inhalte der einzelnen Tagesordnungspunkte können Sie über die Seite der Stadt Nidderau unter <https://rim.ekom21.de/nidderau/> (Ratsinformationssystem) einsehen.

Nidderau, 13.09.2021

Helmut Brück
Ausschussvorsitzender

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 4. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz
am Montag, 20.09.2021, 19:00 Uhr bis 21:55 Uhr
Veranstaltungsort: Willi-Salzman-Halle
Heldenberger Straße 16-18, 61130 Nidderau Windecken

Teilnehmer

Vorsitz:

Brück, Helmut (SPD)

Anwesend:

Koczkowiak, Tim (B 90/ Die Grünen)
Abel, Anette (FWG)
Frech, Hans-Günter (CDU)
Kanzler, Beate (B 90/ Die Grünen)
Lochner, Matthias (CDU)
Maier, Markus (SPD)
Pfeifer, Sam (SPD) vertritt Oehl, Jan Lennard (SPD)
Warlich, Thomas (CDU)

Magistrat:

Bär, Andreas (SPD)
Vogel, Rainer (B 90/ Die Grünen)
Bischoff, Herbert (SPD)
Dillmann, Markus (SPD)
Studebaker, Phil (CDU)
Wörner, Otmar (CDU)

Zugeladen:

Jung, Jürgen (B90/DieGrünen)
Wörner-Böning, Lucia (CDU)

Entschuldigt fehlten:

Oehl, Jan Lennard (SPD)
Czekalla, Rosemarie (SPD)
Hollerbach, Georg (B 90/ Die Grünen)
Wagner, Winfried (FWG)
Roß, Gabriele (SPD)

Von der Verwaltung waren anwesend:

Margraf, Verena (Schriftführung)
Hartenfeller, Jürgen
Adams, Katja (Top 2)

Gäste:

10 Personen, 20 Bewerber für den Arbeitskreis Nahmobilität

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Genehmigung der Tagesordnung
2. Vorstellung der interessierten Bewerber für den neuen Arbeitskreises Nahmobilität
3. Versorgungszentrum Höchster Straße Eichen (VL-280/2021)
4. Machbarkeitsstudie Eichen im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen (MI-47/2021)
5. Akteneinsichtsausschuss Konrad-Adenauer-Allee; hier Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.11.2020 (AT-16/2021)
6. Verschiedenes und Rückmeldungen aus der Verwaltung SIK 20.09.2021

Sitzungsverlauf

Ausschussvorsitzender Helmut Brück eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz um 19:00 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Genehmigung der Tagesordnung

Der Ausschussvorsitzende Helmut Brück eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Die Ordnungsmäßigkeit der Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses wird festgestellt.

Frau Abel beantragt zu TOP 3 eine nicht öffentliche Beratung.
Der Ausschuss einigt sich darauf, den Antrag von Frau Abel bei TOP 3 direkt zu behandeln.

Die Sitzung wird fortgeführt.

Beschluss

Der Ausschussvorsitzende Helmut Brück eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Die Ordnungsmäßigkeit der Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses wird festgestellt.

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(9)	SPD (3), Grüne (2), CDU (3), FWG (1), FDP (0)
Nein-Stimmen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

2. Vorstellung der interessierten Bewerber für den neuen Arbeitskreises Nahmobilität

An dem Tagesordnungspunkt beteiligten sich 20 Bewerber des AK Nahmobilität, um sich dem Ausschuss persönlich vorzustellen.

Zudem gab es Wortmeldungen von Herrn Brück, Herrn Vogel, Herrn Maier und Herrn Pfeiffer.

Die anwesenden 20 Bewerber für den AK Nahmobilität konnten sich während der Sitzung persönlich vorzustellen. Da es nicht allen Bewerbern möglich war, persönlich an der Sitzung des SIK teilzunehmen, beschloss der Ausschuss, die endgültige Auswahl der Bewerber anhand der schriftlich eingegangenen Bewerbungen durchzuführen. Die persönliche Vorstellung vor dem Ausschuss gilt als besonderer Bonus, stellt indessen keine Vorentscheidung dar.

Beschluss

Die Auswahl der Mitglieder des AK Nahmobilität erfolgt anhand der schriftlich eingegangenen Bewerbungen. Die persönliche Vorstellung vor dem Ausschuss gilt als besonderer Bonus stellt jedoch keine Vorentscheidung dar.

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(9)	SPD (3), Grüne (2), CDU (3), FWG (1), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

3. Versorgungszentrum Höchster Straße Eichen

VL-280/2021

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde Dr. Henrik Schumann für 20.00 Uhr zu der Ausschusssitzung hinzugeladen. Die Sitzung wurde daher von 19.48 Uhr bis 20.00 Uhr unterbrochen, um termingerecht fortzufahren.

Der Ausschuss beschloss zu Beginn der Beratung einstimmig Rederecht für Herrn Dr. Schumann.

An der Beratung beteiligten sich Dr. Schumann, Bürgermeister Bär, Herr Brück, Herr Vogel, Frau Abel, Herr Maier, Herr Pfeiffer, Herr Koczkowiak, Frau Kanzler, Herr Warlich.

Herr Dr. Schumann berichtet dem Ausschuss von seinem Vorhaben, ein Versorgungszentrum an der Höchster Straße zu errichten und beantwortet hierzu diverse Fragen der Ausschussmitglieder.

Hinsichtlich des Teiles III des Beschlussvorschlages, „Aufhebung des Beschlusses vom 12.12.2019 zur grundsätzlichen Umsetzung des Dependance-Modells des Alten- und Pflegezentrums (APZ) an der Höchster Straße“, berichtet Bürgermeister Bär, dass derzeit die Prüfung eines Grundstückes in Erbstadt durchgeführt werde. Das Grundstück wurde mit dem Ortsvorsteher aus Erbstadt abgestimmt. Die bereits involvierten Behörden gaben bisher noch keine gravierenden negativen Rückmeldungen. Der Magistrat versuche weiterhin Planungsrecht zu schaffen und stehe mit dem APZ in Kontakt.

Frau Abel stellt den Antrag auf Fortführung der Beratung in nichtöffentlicher Sitzung, da Sie zu diesem Tagesordnungspunkt nicht öffentliche Ergänzungen machen möchte.

Die Öffentlichkeit verlässt den Sitzungsraum.

Der Ausschuss stimmt zunächst darüber ab, ob die Fortsetzung der weiteren Beratung in nicht öffentlicher Sitzung erfolgen soll:

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(2)	SPD (0), Grüne (1), CDU (0), FWG (1), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(7)	SPD (3), Grüne (1), CDU (3), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

Der Antrag von Frau Abel, die Beratung nicht öffentlich fortzuführen, wird mehrheitlich abgelehnt.

Die Öffentlichkeit wird wieder hergestellt, die Personen betreten wieder den Sitzungsraum.

Die weitere, nun folgende Abstimmung erfolgt aufgrund des Vorschlages von Frau Abel, die Reihenfolge der Beschlussvorschläge zu ändern und die Abstimmung ziffernweise zu vollziehen.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(2)	SPD (0), Grüne (1), CDU (0), FWG (1), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(7)	SPD (3), Grüne (1), CDU (3), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

Der Antrag von Frau Abel wurde angelehnt.

Der Ausschuss führt die Beratung des Tagesordnungspunktes weiter aus.

Der Ausschussvorsitzende Herr Brück erläutert und beantragt die von Frau Abel angeregte, folgende Beschlussänderung des Beschlussvorschlages II: „Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Schritte zum Verkauf des Grundstücks und zur Ermöglichung des Bauvorhabens einzuleiten“ wird geändert in: „Der Magistrat wird beauftragt, weitere Schritte zum Verkauf des Grundstücks und zur Ermöglichung des Bauvorhabens einzuleiten“.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(8)	SPD (3), Grüne (2), CDU (3), FWG (0), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	(1)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (1), FDP (0)

Beschluss:

I. Es wird die Umsetzung eines Bauvorhabens an der Höchster Straße zur Stärkung der ärztlichen Versorgung für den Stadtteil Eichen unterstützt. Dazu wird grundsätzlich ein Verkauf des Grundstückes zum schwerpunktmäßigem Zweck der medizinischen Versorgung befürwortet.

II. Der Magistrat wird beauftragt, weitere Schritte zum Verkauf des Grundstücks und zur Ermöglichung des Bauvorhabens einzuleiten.

III. Der Beschluss vom 12.12.2019 zur grundsätzlichen Umsetzung des Dependance-Modells des Alten- und Pflegezentrum (APZ) an der Höchster Straße wird aufgehoben.

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(8)	SPD (3), Grüne (2), CDU (3), FWG (0), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	(1)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (1), FDP (0)

4. **Machbarkeitsstudie Eichen im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen** **MI-47/2021**

An der Beratung beteiligten sich Bürgermeister Bär, Herr Brück, Herr Warlich, Frau Abel, Herr Koczkowiak, Herr Lochner.

Zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgte keine Abstimmung. Die Machbarkeitsstudie Eichen im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen wurde vom Ausschuss zur Kenntnis genommen.

5. **Akteneinsichtsausschuss Konrad-Adenauer-Allee; hier Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.11.2020** **AT-16/2021**

Frau Abel begründet die von der FWG beantragte Aufhebung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.11.2020.

Antrag

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.11.2020 (TOP 33, Drucksachennummer 2020/0559), "Einrichtung eines Akteneinsichtsausschusses zur Konrad-Adenauer-Allee", wird aufgehoben.

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	(9)	SPD (3), Grüne (2), CDU (3), FWG (1), FDP (0)
Nein-Stimmen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	(0)	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

6. Verschiedenes und Rückmeldungen aus der Verwaltung SIK 20.09.2021

Frau Abel erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand der Umgestaltung des Bahnhofes Ostheim. Sie fragt nach eventuell beauftragten Leistungsphasen.

Herr Vogel berichtet, dass sich die Entwurfsplanung derzeit bei der Deutschen Bahn in der Prüfung befinde. Sollte es diesbezüglich eine Rückmeldung geben, werde berichtet.

Beschluss

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschluss gefasst.

Beratungsergebnis:

Abstimmungsergebnis Ja-Stimmen: () SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0) Nein-Stimmen: () SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0) Enthaltungen: () SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Nein-Stimmen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)
Enthaltungen:	()	SPD (0), Grüne (0), CDU (0), FWG (0), FDP (0)

Ausschussvorsitzende/r Helmut Brück schließt die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz um 21:50 Uhr und bedankt sich bei den Zuschauern für Ihre Teilnahme.

Nidderau, 23.09.2021

Ausschussvorsitzende/r

Helmut Brück

Schriftführerin

Verena Margraf

Bitte beachten Sie, dass der ursprüngliche Beschlussvorschlag in den Vorlagen im Beratungsgang nicht verändert wird. Abweichende Beschlüsse der befassenen Gremien können Sie den Anlagen, Niederschriften oder den Beschlussauszügen im Gremienportal entnehmen.



Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-280/2021	
Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst:	60.3 FD Hochbau
Sachbearbeiter/in:	Bärbel Klaus
Datum:	10.09.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	20.09.2021	vorberatend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	20.09.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2021	beschließend

Betreff:

Versorgungszentrum Höchster Straße Eichen

Beschlussvorschlag:

I. Es wird die Umsetzung eines Bauvorhabens an der Höchster Straße zur Stärkung der ärztlichen Versorgung für den Stadtteil Eichen unterstützt. Dazu wird grundsätzlich ein Verkauf des Grundstückes zum schwerpunktmäßigem Zweck der medizinischen Versorgung befürwortet.

II. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Schritte zum Verkauf des Grundstückes und zur Ermöglichung des Bauvorhabens einzuleiten.

III. Der Beschluss vom 12.12.2019 zur grundsätzlichen Umsetzung des Dependance-Modells des Alten- und Pflegezentrum (APZ) an der Höchster Straße wird aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Sachdarstellung:

Zur Stärkung und Sicherung der ärztlichen Versorgung in Eichen entstand der Vorschlag, neben der Nidderhalle an der Höchster Straße ein Versorgungszentrum durch den ortsansässigen Hausarzt Dr. Henrik Schumann errichten zu lassen. Dieser wäre bereit, das notwendige Grundstück zu erwerben und das Projekt im kommenden Jahr auf eigene Kosten zu realisieren. Es wäre möglich, in dem mehrstöckigen Gebäude mehrere Hausarzt-, Facharzt- und physiotherapeutische Praxen bereitzustellen. Im Erdgeschoss wäre Platz für Handel, Gastronomie oder Dienstleister.

Die Schotterfläche neben der Nidderhalle wurde nach einer intensiven Analyse als aktuell einzig geeigneter Standort identifiziert, der sich zudem im Besitz der Stadt befindet. Bei diesem Projekt würde nur gering in die Fläche des bestehenden Spielplatzes eingegriffen werden.

Die Zulässigkeit einer baurechtlichen Umsetzung wurde im Vorfeld, unter Berücksichtigung der am 06.01.2020 in Kraft getretenen Klarstellungssatzung, mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreis abgestimmt.

Im Falle der Errichtung eines Versorgungszentrums an dieser Stelle samt der bevorstehenden Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte müsste ein neuer Standort für das bislang dort geplante Alten- und Pflegezentrum (APZ) gefunden werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzung dieses Bauvorhabens sowie die notwendigen Abstimmungen und Verhandlungen im Hinblick auf Kaufpreis und Kaufbedingungen aufzunehmen und einen Kaufvertrag auszuarbeiten.

Freigabe:

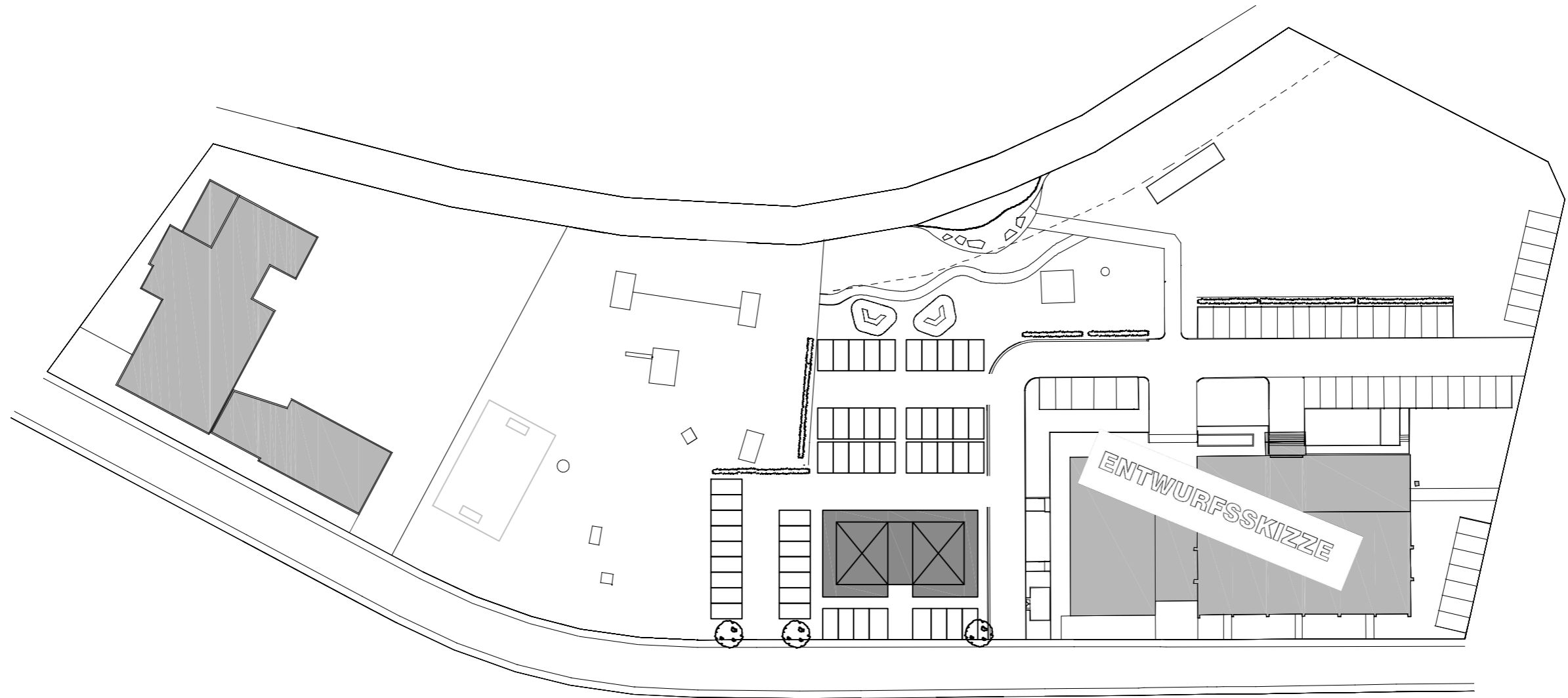
gez. Andreas Bär
Dezernatsleiter/in

gez. Verena Margraf
FB-/FD-Leiter/in

gez. Bärbel Klaus
Sachbearbeiter/in

Anlage(n):

1. Aerztehaus Variante 6
2. Auszug Mag 20.09.2021 Versorgungszentrum Höchster Str.



A U S Z U G

aus der 11. Sitzung
des Magistrats
am Montag, 20.09.2021

Nichtöffentliche Sitzung

10. Versorgungszentrum Höchster Straße Eichen

VL-280/2021

Herr Wagner stellt fest, dass über alle Parteien hinweg eine große Bereitschaft dazu besteht, das Projekt MVZ in Zusammenarbeit mit Herrn Schumann zu realisieren. Offen ist jedoch, zu welchen Bedingungen. Wie aus der Presse und den Mitteilungen von Herrn Bär in den Sozialen Medien von Herrn Wagner zu entnehmen ist, erwirbt Herr Dr. Schumann das Grundstück und errichtet in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten das Gebäude. Die Verwaltung soll jetzt ermächtigt werden, einen Vertragsentwurf zu erarbeiten. Die Frage, die sich daran anschließt ist die, mit welchen Zielsetzungen, und das sagt Herr Wagner bewusst, die Gemeinde hinsichtlich Größe des zu veräußernden Grundstücks, Kaufpreis und Nebenverpflichtungen in die Verhandlungen geht? Der Beschluss enthält dahingehend keine Festlegungen und Spielräume.

Bürgermeister Bär weist auf die Bedeutung eines Medizinischen Versorgungszentrums für die Stadt Nidderau und die Bemühungen umliegender Kommunen für eine Ansiedlung eines solchen Zentrums hin.

Herr Wagner fragt zudem an, ob an eine fortlaufende Berichterstattung an die Fraktionen gedacht ist, um zu vermeiden, dass am Ende das Verhandlungsergebnis auf Widerspruch stößt und Gegenstand politischer Auseinandersetzungen wird?

Der Magistrat ist der Meinung, dass die Untergrenze für den Verkaufspreis des Geländes bei 40 € (Bodenrichtwert für diesen Bereich) liegen sollte.

Der Erste Stadtrat Vogel weist darauf hin, dass aus seiner Sicht ein Verkauf des Geländes bis zum Graben nicht in Betracht gezogen werden sollte. Es muss noch ausreichend Raum für den Pflegeaufwand am Graben frei bleiben.

Herr Bürgermeister Bär erläutert zudem, dass das Gebiet im Rahmen der Baugenehmigung nach § 34 HBO bewertet werden soll. Eine B-Plan-Aufstellung ist nicht geplant. Er verweist auf nachfolgende Befassung im SIK-Ausschuss.

Beschluss:

1. Es wird die Umsetzung eines Bauvorhabens an der Höchster Straße zur Stärkung der ärztlichen Versorgung für den Stadtteil Eichen unterstützt. Dazu wird grundsätzlich ein Verkauf des Grundstückes zum schwerpunktmäßigem Zweck der medizinischen Versorgung befürwortet.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Schritte zum Verkauf des Grundstücks und zur Ermöglichung des Bauvorhabens einzuleiten.
3. Der Beschluss vom 12.12.2019 zur grundsätzlichen Umsetzung des Dependance-Modells des Alten- und Pflegezentrum (APZ) an der Höchster Straße wird aufgehoben.

Verteiler

Bereich	Empfänger	Merkmal
60.3 FD Hochbau	Brauneis, Christine	zur Erledigung
FD Gremienarbeit	Frau Carolin Stadtmüller	Weitere Beratungsfolge: SIK, OB N4 + STVV

Bitte beachten Sie, dass der ursprüngliche Beschlussvorschlag in den Vorlagen im Beratungsgang nicht verändert wird. Abweichende Beschlüsse der befassenen Gremien können Sie den Anlagen, Niederschriften oder den Beschlussauszügen im Gremienportal entnehmen.



Mitteilungsvorlage	
- öffentlich -	
MI-47/2021	
Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst::	60.1 FD Liegenschaften
Sachbearbeiter/in:	Simone Engel
Datum:	20.08.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	23.08.2021	zur Kenntnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	20.09.2021	zur Kenntnis
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2021	zur Kenntnis

Betreff:

Machbarkeitsstudie Eichen im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen

Mitteilung / Information:

In ihrer Sitzung am 31.01.2019 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau die Machbarkeitsstudie für die Siedlungserweiterung Eichen bei der Bauland-Offensive (BOH) anzumelden.

Bei diesem Projekt handelt sich um eine Gebietsentwicklung westlich der B 521 des Stadtteils Eichen. Insgesamt beträgt die Fläche der Gebietsentwicklung ca. 3,98 ha. Die im Flächennutzungsplan (RegFNP) dargestellte Mischbaufläche wurde im Rahmen der Aufstellung des RegFNP von der Stadt Nidderau beantragt und nach umfassenden Abstimmungsgesprächen mit dem Regionalverband dann im rechtskräftigen Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Im Oktober 2020 gab die BOH der Verwaltung bekannt, dass sie sich derzeit in einem Rechtsstreit, mit einem privaten Unternehmen, befinde. Der Fall soll, laut BOH, vor der Vergabekammer zur Entscheidung gebracht werden.

Aus diesem Grund stoppte die Verwaltung die Vorlage in den Gremien, bis die BOH signalisiert, dass Rechtssicherheit erlangt wurde.

Mit Schreiben vom 27.07.2021 teilte die BOH der Verwaltung nun mit, dass sie zugunsten der Beschleunigung der Handlungsfähigkeit auf eine gerichtliche Attestierung des Baulandmodells verzichte und die Beschwerde beim Oberlandesgericht zurücknahm. Gleichzeitig wurde seitens der BOH entschieden, ein neues Vorgehen einzuschlagen, sodass die Kommunen die in den Machbarkeitsstudien gesammelten Ergebnisse ohne weitere Verzögerung veröffentlichen und ggf. in die Umsetzung bringen können.

Das neue Vorgehen sieht die durchzuführende Ausschreibung der Entwicklungsleistungen nun vollends bei den Kommunen und nicht wie ursprünglich angedacht bei der BOH.

In der Anlage gibt die Verwaltung die Machbarkeitsstudie zur Siedlungserweiterung Eichen im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen, schnellstmöglich, wie von Bürgermeister Bär zugesagt, zur Kenntnis.

Die Verwaltung weist daraufhin, dass die Veröffentlichung in einem gemeinsamen Termin am 19.08.2021 zwischen Herrn Voss (Leiter Stadtentwicklung Hessen Süd - federführend verantwortlich für die Baulandoffensive Hessen) und Herrn Bürgermeister Bär in einem persönlichen Gespräch beraten wurde. Die Machbarkeitsstudie wurde um einige unternehmensinternen Angaben der BOH gekürzt.

Die mittelfristige Finanzplanung der Stadt Nidderau sieht keine Siedlungserweiterung für dieses Gebiet vor, sodass die Veröffentlichung nun vollzogen werden kann.

Freigabe:

gez. Andreas Bär
Dezernatsleiter/in

gez. Verena Margraf
FB-/FD-Leiter/in

gez. Simone Engel
Sachbearbeiter/in

Anlage(n):

1. Machbarkeitsstudie Eichen im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen
2. Auszug Mag 23.08.21 MI 47_2021 Machbarkeitsstudie Eichen



Nidderau – Siedlungserweiterung Eichen

Machbarkeitsstudie im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen

1. Quartal 2021



BAULANDOFFENSIVE HESSEN

EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



Auftraggeber

Stadt Nidderau
Am Steinweg 1
61130 Nidderau

Tel.: 06187 299-0
Fax: 06187 299-101

Auftragnehmer

Bauland-Offensive Hessen GmbH
Alte Mainzer Gasse 37
60311 Frankfurt am Main

Dipl.-Ing. Gregor Voss
Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Süd

Frankfurt am Main
Tel.: 069 6069 1478
Fax: 069 6069 51478
Mobil: 0178 600 1684
Email: gregor.voss@nh-projektstadt.de

<http://www.nh-projektstadt.de>

Projektleitung

Marian Nokelski
M. Eng. - Architekt

Projektteam

Fabian Mathiowetz
Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Tjark Albrecht
M.A. Geographie

Ronald Uhle
Architekt und Stadtplaner (AKH)

Johanna Waldschmidt
M.A. Geographie

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Aufgabenstellung	1
1.1	Aufgabe der Bauland-Offensive Hessen (BOH).....	1
2	Lage im Raum	3
3	Strukturdatenanalyse	5
3.1	Bevölkerungsanalyse	5
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung.....	5
3.1.2	Bevölkerungsstruktur.....	7
3.1.3	Prognose.....	9
3.1.4	Haushaltsentwicklung.....	10
3.2	Arbeitsmarkt und Wirtschaft	14
3.2.1	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Branche	14
3.2.2	Pendlerbewegungen	15
3.3	Wohnraumanalyse	17
3.3.1	Flächenanalyse.....	17
3.3.2	Bestand an Wohnraum.....	17
3.3.3	Baufertigstellungen	20
3.4	Fazit.....	23
4	Wohnungsmarktanalyse	24
4.1	Vermietungsmarktanalyse	25
4.2	Käufermarktanalyse	28
4.3	Wohn-Zielgruppen und Wohnraumbedarf.....	32
5	Bezahlbarer Wohnraum.....	36
5.1	Wohnungspolitische Ausgangslage.....	36
5.2	Begriffsabgrenzung „Bezahlbarer Wohnraum“.....	36
5.3	Einkommengrenzen und Leistbarkeit.....	37
5.3.1	Herleitung der Mieten im sozial geförderten Mietwohnungsbau.....	38
5.3.2	Herleitung der Mieten des „Bezahlbaren Wohnraums“	38
5.4	Ansatz für das Untersuchungsgebiet Nidderau – Siedlungserweiterung Eichen “ ..	39
6	Standortanalyse	40
6.1	Untersuchungsgebiet	40
6.2	Rechtliche und planerische Gegebenheiten	41
6.2.1	Planungsrecht	41
6.2.2	Grundbuch und Baulasten.....	43



INHALTSVERZEICHNIS

6.2.3	Altlasten	43
6.2.4	Kampfmittel	43
6.2.5	Denkmalschutz.....	43
6.2.6	Sonstiges Material.....	44
6.3	Umfeldanalyse	48
6.4	Bodenrichtwert	49
6.5	Flächenanalyse	50
7	Stärken-Schwächen-Analyse.....	52
8	Bebauungskonzeption.....	53
8.1	Allgemeines.....	53
8.2	Bestand.....	53
8.3	Planung.....	54
9	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	59
9.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	59
9.2	Flächenbilanzierung	60
9.3	Städtebauliche Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung)	60
9.4	Projektentwickler-Kalkulation (PE-Kalkulation)	64
9.5	Dynamische Investitionsrechnung.....	68
10	Schlussfolgerungen	72
11	Quellenverzeichnis	79
12	Anlagen	80



1 Ziel und Aufgabenstellung

1.1 Aufgabe der Bauland-Offensive Hessen (BOH)

Die Bauland-Offensive Hessen ist ein Instrument des Landes Hessen zur Unterstützung der Kommunen bei der Mobilisierung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum. Im ersten Schritt bietet das Land den Kommunen an, bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen eine Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung für die in Frage kommenden Flächen erstellen zu lassen. Die Bearbeitung erfolgt durch die neu gegründete Bauland-Offensive Hessen GmbH als Tochter der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft. Die Kommune muss sich bei der Studie mit lediglich 8.900 € (brutto) pro zu untersuchender Fläche finanziell beteiligen.

Die Stadt Nidderau ist mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH bezüglich der Erstellung einer entsprechenden Machbarkeitsstudie für die Flächen „Mühlweide“ in Ostheim mit einem Flächenumfang von ca. 4,5 ha, „Allee Süd V/Allee Mitte II“ in Heldenbergen mit 14,2 ha und in Eichen mit ca. 3,9 ha in Kontakt getreten. Nach Prüfung liegen die Voraussetzungen für eine Unterstützung durch die Bauland-Offensive Hessen vor. Die Stadt Nidderau hat daher das Angebot der Bauland-Offensive angenommen und am 30.07.2019 (Abschluss Vertrag Machbarkeitsstudie Siedlungserweiterung Eichen) die Bauland-Offensive Hessen GmbH mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die oben genannten Flächen beauftragt.

Geprüft wird Rahmen der Studie, ob auf der Fläche „Siedlungserweiterung Eichen“ die Entwicklung preisgünstigen Wohnraums (Geschosswohnungsbau) insbesondere im Hinblick der Wirtschaftlichkeit (Rentierlichkeit) anteilig realisierbar ist. Hierfür werden für eine Entwicklung unter bestimmten Prämissen die Kosten für die Grundstücksaufbereitung und –erschließung sowie die Kosten des Hochbaus den Einnahmen aus einer entsprechenden Verwertung gegenübergestellt.

Die Prüfung der Machbarkeit im Rahmen der Studie stellt dabei ausdrücklich keine Planungsleistung dar. Sie ist vielmehr eine wertvolle Informationsgrundlage für

- die generelle Bedarfsanalyse von Wohnraum unter Berücksichtigung der spezifischen demografischen und sozioökonomischen Gegebenheiten, sowie der Gegebenheiten des Wohnungsmarktes,
- die generelle Umsetzungsfähigkeit einer Wohnbaulandentwicklung,
- einen sich anschließenden Planungsprozess und die damit verbundenen Diskussionen in Öffentlichkeit und (Bürgerbeteiligung) und Politik,
- sich anschließende Gespräche mit Eigentümern,
- sich anschließende Gespräche mit möglichen Entwicklern und Bauträgern.

Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum

In einem ersten Schritt wird von der Bauland-Offensive Hessen eine Betrachtung vorgenommen, inwieweit der Bedarf nach der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in Nidderau besteht. Dafür werden Analysen der Strukturdaten (insbesondere zu Bevölkerung und Wohnraum) sowie des Wohnungsmarktes (Miet- und Kaufmarkt) vorgenommen. Die Analysen und Zahlen werden in der Machbarkeitsstudie dokumentiert.



ZIEL UND AUFGABENSTELLUNG

Der vorliegende Bericht dokumentiert dabei folgende Schritte:

- In einem ersten Schritt wird von der Bauland-Offensive Hessen eine Betrachtung vorgenommen, inwieweit der Bedarf nach der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Nidderau besteht. Dafür werden Analysen der Strukturdaten, insbesondere zu Bevölkerung und Wohnraum (Kapitel 3), sowie des Wohnungsmarktes (Kapitel 4) vorgenommen. Daraus ergeben sich schließlich Ansätze für die Bedarfe und Mietansätze, insbesondere im Segment des bezahlbaren Mietwohnungsbaus.
- In einem zweiten Schritt erfolgt daraufhin eine Betrachtung, inwieweit und in welcher Form sich die Fläche städtebaulich zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eignet. Dafür erfolgt zunächst eine Analyse des Standortes (Kapitel 6) und eine Stärken-Schwächen-Analyse (Kapitel 7) sowie anschließend der Entwurf einer exemplarischen Bebauungskonzeption, u. a. zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Kapitel 8).
- Die exemplarische Bebauungskonzeption und die analysierten Daten bilden die Grundlage für den dritten Schritt: die Betrachtung, inwieweit sich eine Flächenentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wirtschaftlich abbilden lässt (Kapitel 9).
- Am Ende des Berichts findet sich eine Ableitung von Schlussfolgerungen für die Entwicklung des Gebietes in Nidderau „Siedlungserweiterung Eichen“ (Kapitel 10).



2 Lage im Raum

Die Stadt Nidderau (20.333 Einwohner Stichtag 31.12.2018) liegt im osthessischen Main-Kinzig-Kreis und am nordöstlichen Rand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain. Sie grenzt im Süden an den Verdichtungsraum - abgegrenzt und definiert durch die Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO). Die Stadt Nidderau gliedert sich in fünf Stadtteile: Heldenbergen, Windecken, Erbstadt, Eichen und Ostheim. Östlich von Nidderau befindet sich die Stadt Büdingen und im Süden grenzt sie an das Mittelzentrum Bruchköbel an (Abbildung 1).

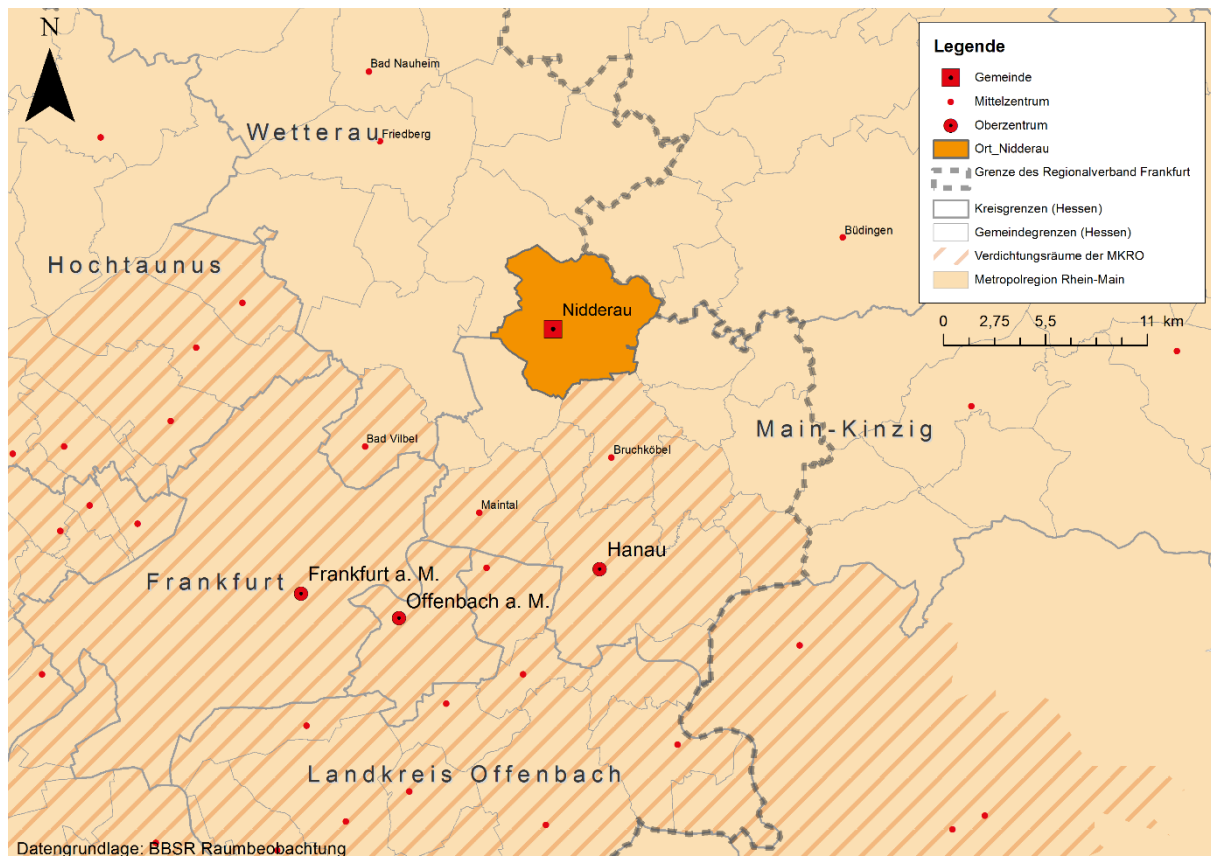


Abbildung 1: Raumordnung

In der näheren Umgebung von Nidderau (max. 30 km Luftlinie) befinden sich drei Oberzentren sowie mehrere Mittelzentren. So befinden sich die Oberzentren Frankfurt und Offenbach, die südwestlich von Nidderau liegen, am 20 km Radius und die Stadt Hanau, die südlich liegt, befindet sich zwischen 10 und 20 km Entfernung (Abbildung 2: Übersichtskarte). Das nächstgelegene Mittelzentrum Bruchköbel befindet sich innerhalb des 10 km Radius und die Stadt Büdingen liegt zwischen dem 10 und 20 km Radius. Über die Bundesstraße B 521 besteht ein Anschluss für den motorisierten Individualverkehr (MIV) an die Autobahn A 45, die Anschlussmöglichkeiten an die A 66 nach Hanau und Frankfurt sowie an die A 485 nach Gießen ermöglicht. Des Weiteren liegen im Westen Nidderaus Anschlüsse an die sich kreuzenden Bundesstraßen B 45 und B 521 vor, die im Nordwesten nach Friedberg und im Süden nach Hanau (B 45) sowie im Südwesten nach Frankfurt (B 521) führen. In Nidderau bestehen zwei Anschlüsse an das regionale Schienennetz. Der erste Anschluss verbindet Nidderau mit Friedberg und Hanau, der zweite bietet mit der Niddertalbahn Anschluss an Bad Vilbel und Stockheim. Des

LAGE IM RAUM

Weiteren gibt es eine Buslinie, die die Stadtteile Nidderaus über Bruchköbel mit Hanau verbindet.

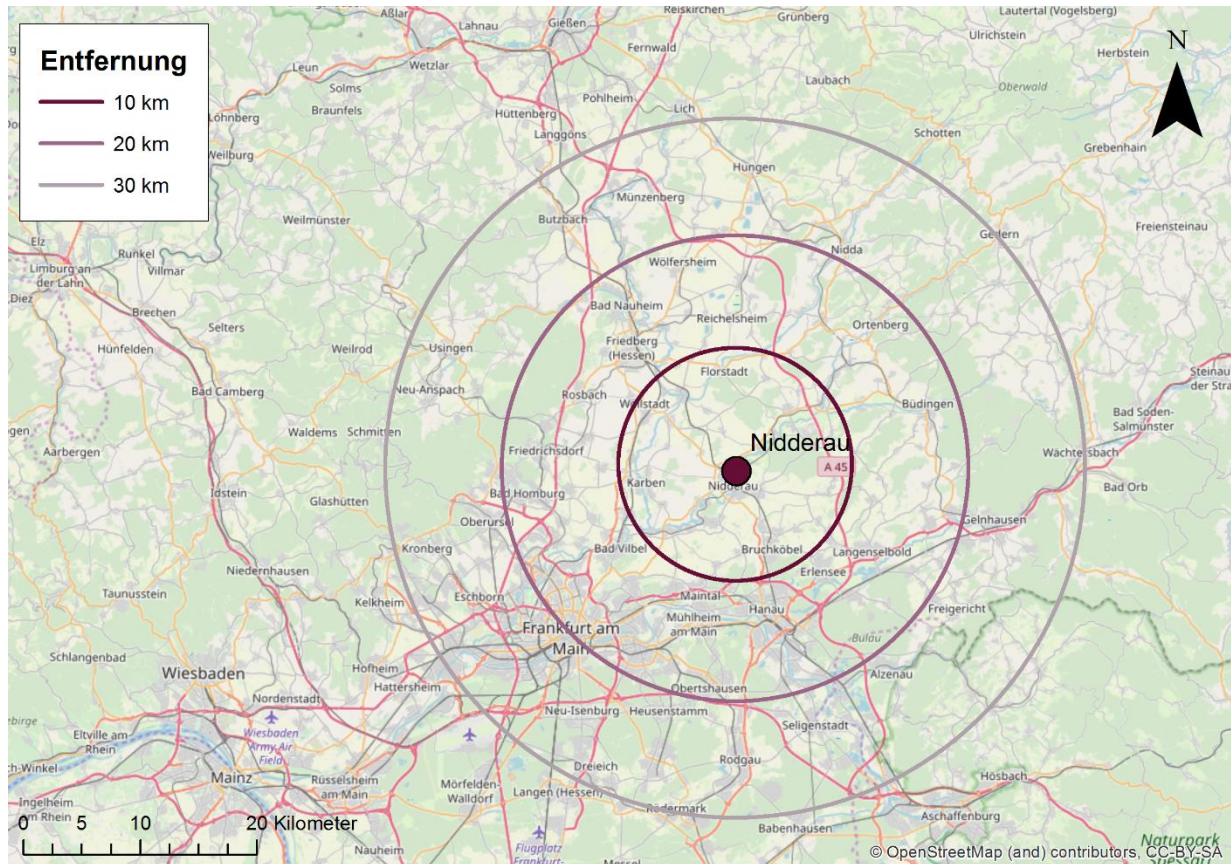


Abbildung 2: Übersichtskarte

Die Entfernungen zu nahegelegenen Ober- und Mittelzentren mit ausgewählten Verkehrsmitteln (Ausgangspunkt Bahnhof Nidderau-Eichen):

- Frankfurt (Hauptbahnhof) – MIV: ca. 41 min (43,7 km), ÖPNV: 48 min
- Frankfurt (Flughafen) – MIV: ca. 40 min (47,6 km), ÖPNV: 71 min
- Frankfurt (Messe) – MIV: ca. 41 min (34,7 km), ÖPNV: 65 min
- Bruchköbel (Hauptbahnhof) – MIV: ca. 14 min (9,3 km), ÖPNV: 18 min
- Hanau (Hauptbahnhof) – MIV: ca. 26 min (18 km), ÖPNV: 29 min
- Friedberg (Bahnhof) – MIV: ca. 24 min (19,3 km), ÖPNV: 47 min
- Büdingen (Bahnhof) – MIV: ca. 26 min (19,2 km), ÖPNV: 49 min

3 Strukturdatenanalyse

3.1 Bevölkerungsanalyse

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Nidderau zählt 20.333 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 31.12.2018)¹. Zwischen 2008 und 2011 sank die Bevölkerung – trotz Zunahme im Jahr 2010 – von 19.894 auf 19.771 Einwohner. 2012 wurde im Rahmen des Zensus die Zahl nach oben korrigiert. Trotzdem nahm die Bevölkerung bis 2014 weiterhin leicht ab (19.924). Seit dem gibt es für den Zeitraum von 2014 bis 2018 ein Bevölkerungswachstum von +2,0 % (Abbildung 3).

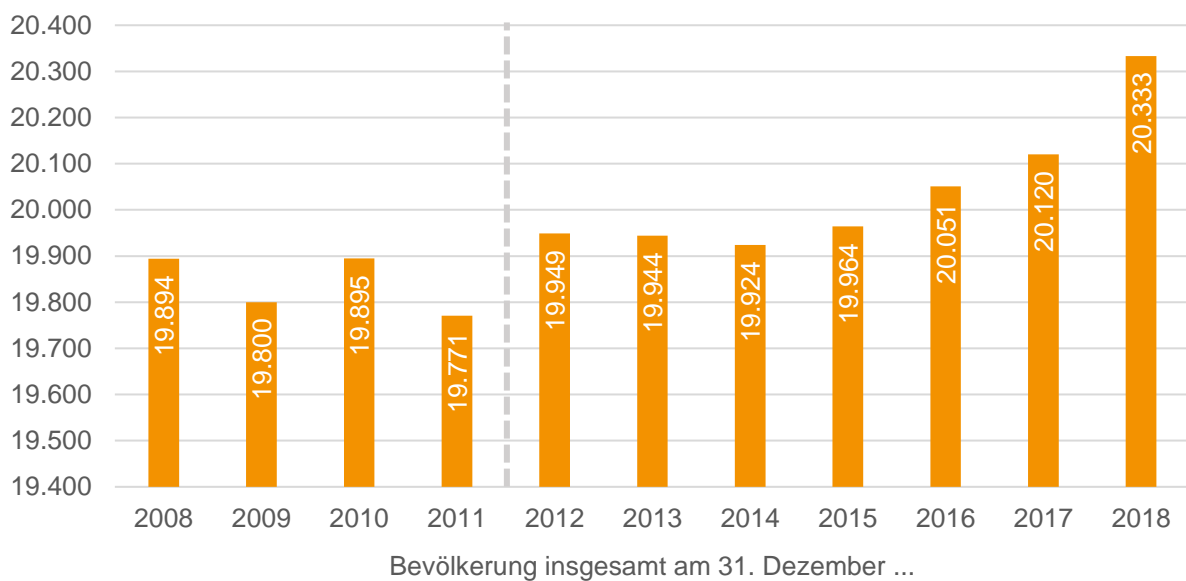


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung von 2008 – 2018 (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

In der Langzeitbetrachtung wird deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung Nidderaus im Zeitverlauf keinen großen Schwankungen unterworfen war (Abbildung 4). Zu Beginn der 90er Jahre verzeichnete die Kommune deutliche Bevölkerungszuwächse, die bis Ende der 1990er Jahre andauerten. Daraufhin pendelt sich seit den 2000er Jahren die Bevölkerungsanzahl bei um die 20.000 EinwohnerInnen ein, selbst die Bereinigungen durch den Mikrozensus 2011 auf 2012 fallen in der Langzeitbetrachtung nicht auf.

¹ Die Auswertung basiert auf der Zusammenführung der Hessischen Gemeindestatistik von 2008 bis 2018. In den Gemeindestatistiken sind jeweils die Werte aus den Vorjahren abgebildet. Hinweis: Nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2011 wurden im Jahr 2012 Anpassungen Statistik vorgenommen. Der erkennbare Sprung vom Jahr 2011 auf das Jahr 2012 ist vorrangig das Ergebnis einer statistischen Bereinigung. Dies betrifft auch alle weiteren Grafiken welche auf der Hessischen Gemeindestatistik basieren.

STRUKTURDATENANALYSE

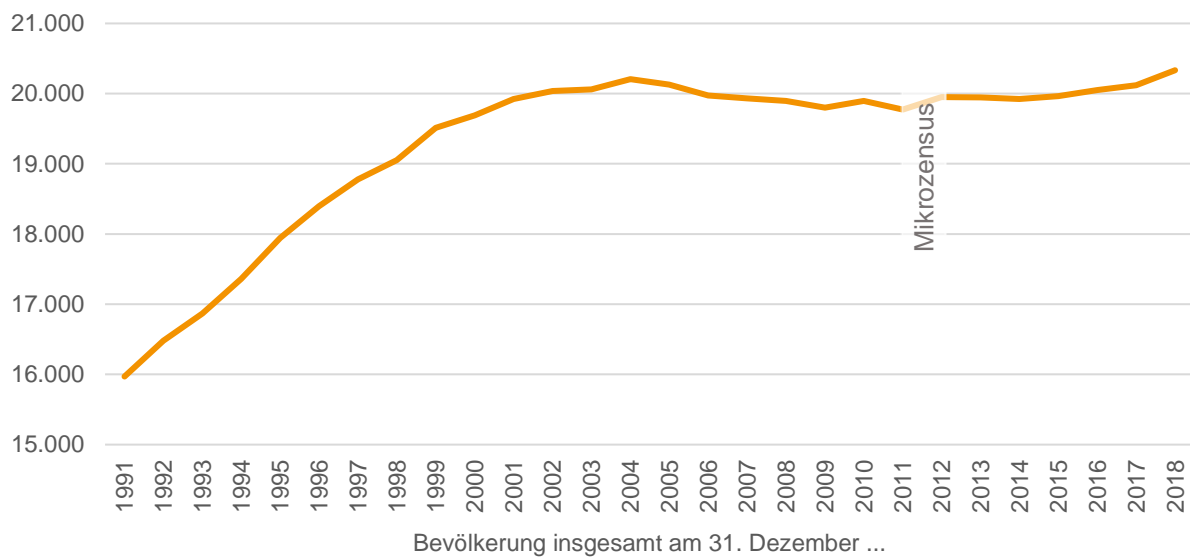


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung von 1991 – 2018 (Hessisches Statistisches Landesamt (HSL); eigene Darstellung)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist im Beobachtungszeitraum 2008 bis 2018 im Durchschnitt einen negativen Saldo auf (Abbildung 5): Im gesamten Beobachtungszeitraum war die kumulierte Zahl der Lebendgeburten (1.738) niedriger als die Zahl der Gestorbenen (1.950, Saldo: -210). Da die Sterbefälle die Geburten überwiegen, ist davon auszugehen, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung sich nicht positiv auf die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre auswirken konnte. Daraus lässt sich ableiten, dass die jüngsten Bevölkerungsgewinne durch Wanderungsbewegungen zu erklären sind (Abbildung 6). Der Wanderungssaldo ist wie zu erwarten positiv - in der Summe stehen (kumuliert) 13.149 Zuzügen 12.566 Fortzügen gegenüber (Saldo 2008 – 2018: +583). Zudem ist zu beobachten, dass die Wanderungsbewegungen seit 2013 stetig zunehmen, jedoch im Jahr 2017 etwas abfallen.

Die Stadt Nidderau wird dem Wanderungsprofil „Gemeinden mit Familienzuzug geringer Dynamik“ zugeordnet². Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Oberzentren der Rhein-Main-Region ist von arbeitsmarktinduzierten Wanderungsbewegungen auszugehen.

² Quelle: Institut für Wohnen und Umwelt (2016): Struktur und Entwicklung der Wohnungsmärkte in Hessen (Mai 2016).

STRUKTURDATENANALYSE

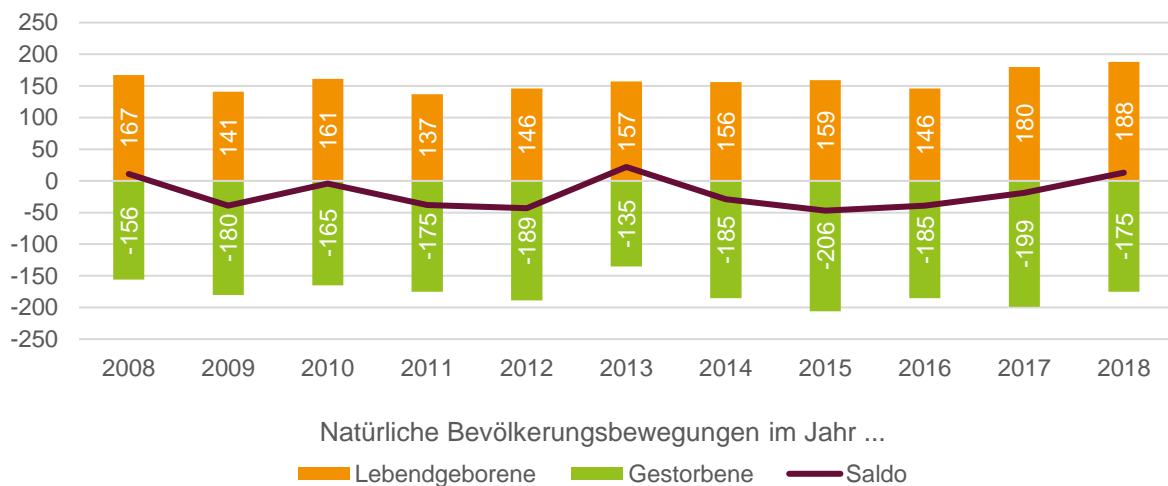


Abbildung 5: Natürliche Bevölkerungsbewegung von 2008 - 2018 (HSL; eigene Darstellung)

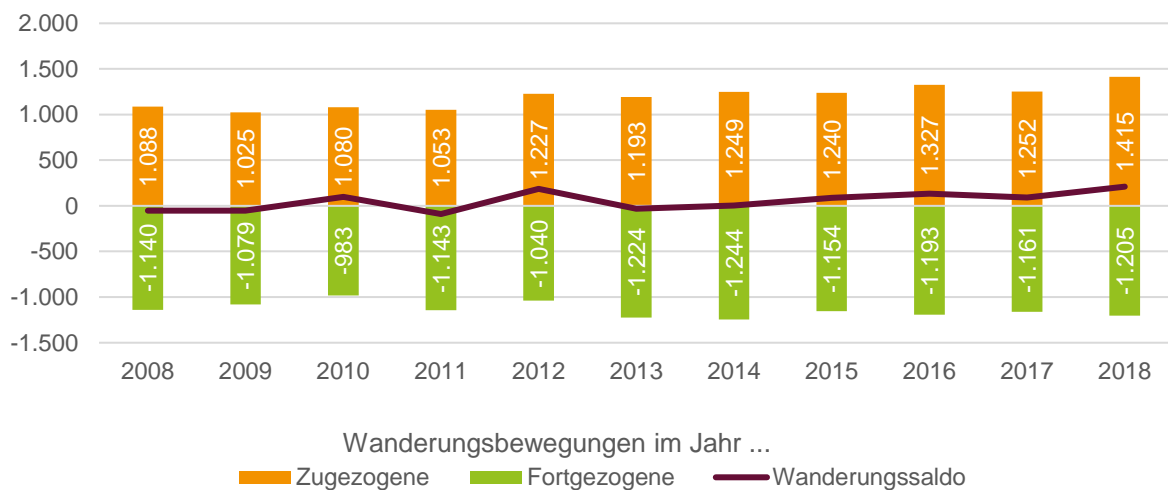


Abbildung 6: Zu- und Fortzüge von 2008 - 2018 (HSL; eigene Darstellung)

3.1.2 Bevölkerungsstruktur

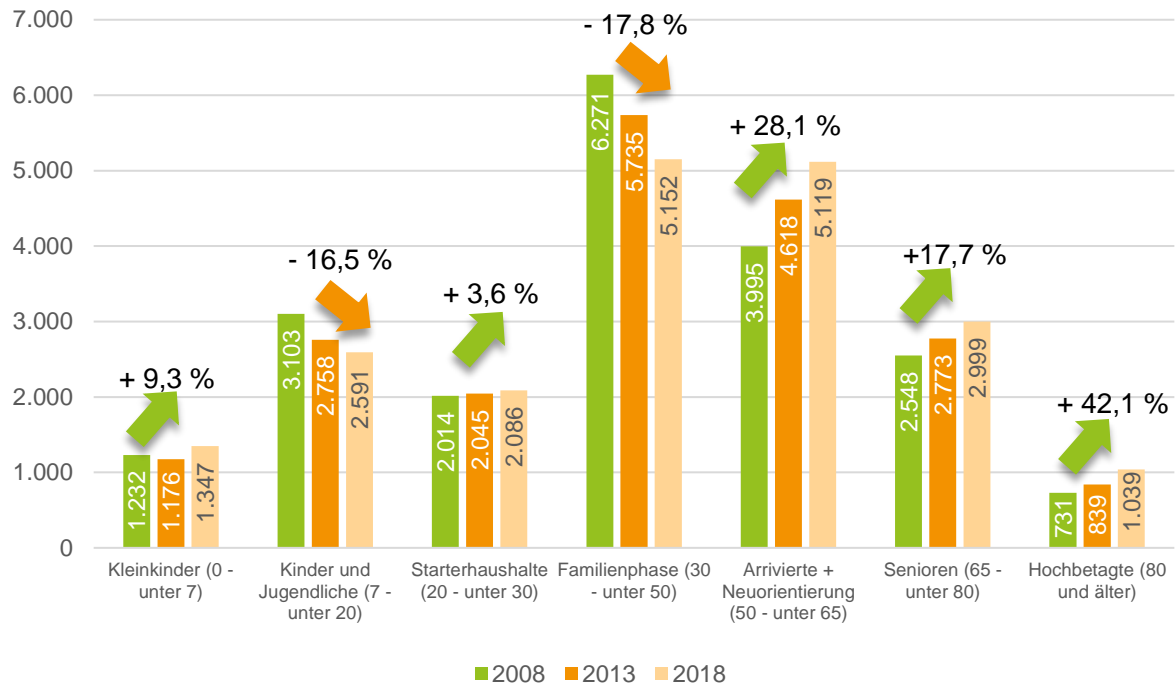
Die Bevölkerungsstruktur wird aus wohnungspolitischer Perspektive in 7 Altersklassen untergliedert:

- 0-6 Jahre (Kleinkinder),
- 7-19 Jahre (Kinder und Jugendliche),
- 20-29 Jahre (Starterhaushalte),
- 30-49 Jahre (Familienphase),
- 50-64 Jahre (Arrivierte),
- 65-79 Jahre (Senioren) und
- 80 Jahre (Hochbetagte).



STRUKTURDATENANALYSE

Die Altersklassen geben auch Aufschluss über die Verteilung des Einkommens bzw. der Kapitalverfügbarkeit. Es ist davon auszugehen, dass die Gruppe der 30- bis 50-Jährigen und der 50- bis 65-Jährigen über die höchste Finanzkraft verfügt.



Altersstruktur der Bevölkerung - Gesamt

Abbildung 7: Übersicht Altersstruktur (HSL; eigene Darstellung)

Für Nidderau lässt sich die Altersstruktur wie folgt beschreiben (Abbildung 7):

- Gemessen an der Gesamtbevölkerung stellen die 30- bis unter 50-Jährigen mit 5.152 Einwohnern die größte Altersklasse dar (Stand 2018). Dicht gefolgt wird diese Altersklasse von den 50- bis unter 65-Jährigen mit 5.119 Einwohnern. Allerdings kam es in den letzten Jahren bei der Altersklasse der „Familienphase“ mit -17,8 % (2008 - 2018) zu einem deutlichen Rückgang, wohingegen die Altersklasse der „Arrivierten“ deutlich zugenommen hat (+28,1 %).
- Besonders beachtenswert ist der starke Anstieg der Hochbetagten um +42,1 %. Damit verzeichnet diese Altersklasse der Menschen über 80 Jahre den größten prozentualen Zuwachs.
- Die Zahl der Starterhaushalte (20 - 29 Jahre) nahm über das letzte Jahrzehnt gesehen nur leicht zu (+3,6 %).
- Die Altersklasse der Kleinkinder (unter 7 Jahren) nahm mit 9,3 % deutlich zu. Wohingegen die Altersklasse der Kinder und Jugendlichen in dem Beobachtungszeitraum besonders stark abgefallen ist (-16,5 %).
- Letztlich wird an der dargestellten Entwicklung die Verschiebung der Altersklassen bzw. der Alterskohorten erkennbar: die zahlenmäßig stärkste Altersklasse der Familienphase im Jahr 2008 geht im Jahr 2018 allmählich in die Altersklasse der Arrivierten über. Die Arrivierten des Jahres 2008 bilden heute die zahlenmäßig große Gruppe der Seniorinnen und Senioren ab 65 Jahren. Unter dem Strich ist dies ein erkennbares



STRUKTURDATENANALYSE

Indiz für den Trend des Älterwerdens der Stadtgesellschaft in Nidderau. So gibt es bereits im Jahr 2018 mehr Menschen über 65 als Menschen unter 20 Jahren.

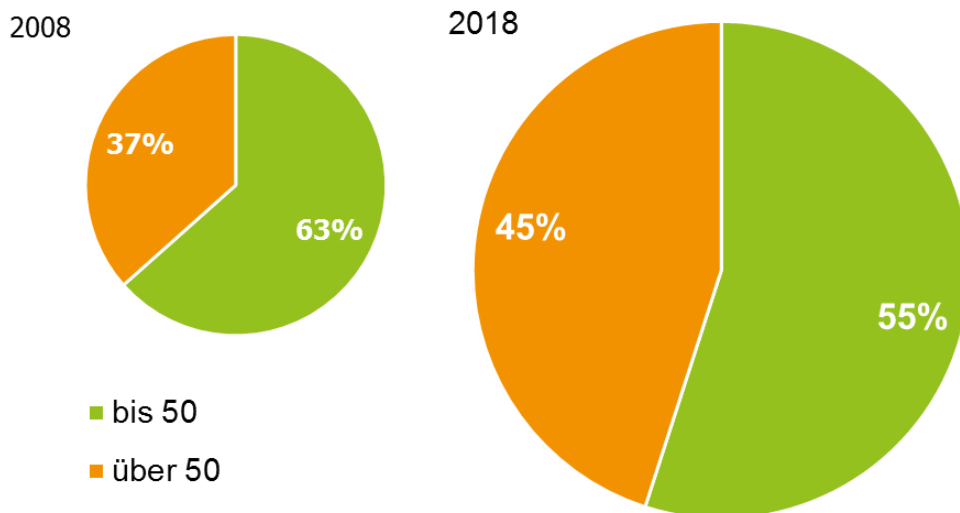


Abbildung 8: Verteilung der Altersstruktur 2008 und 2018 (HSL; eigene Darstellung)

Die Verschiebung der Altersklassen von 2008 bis 2018 zeichnet exemplarisch den demografischen Wandel in Deutschland nach (Abbildung 8). Seit 2008 nahm der Anteil der über 50-Jährigen an der Bevölkerung deutlich zu (von 37 % auf 45 %).

3.1.3 Prognose

Nidderau			
2018	2025 ▼	2035 ▼	2018 - 2035 ▼
20.333 Einwohner	20.211 (-0,6 %)	20.009 (-1,0 %)	-1,6 %
Main-Kinzig-Kreis			
2018	2025 ▲	2035 ▼	2018 - 2035
418.950 Einwohner	421.883 (+0,7 %)	418.950 (-0,7%)	0,0 %

Abbildung 9: HA Hessen Agentur Gemeindedatenblatt

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der HA Hessen Agentur geht für Nidderau von einer Abnahme von -0,6% zwischen 2018 und 2025 aus. Von 2025 – 2035 schwächt das Bevölkerungswachstum nochmals auf -1,0 % ab. Insgesamt verläuft die Bevölkerungsentwicklung von 2018 bis 2035 also negativ (- 1,6 %). Im Vergleich zur Entwicklung des gesamten Landkreises liegt Nidderau mit dieser Entwicklung bis 2035 deutlich unter dem Durchschnitt. Im Landkreis ist von 2018 – 2025 noch mit einer leichten Zunahme von + 0,7 % zu rechnen, von 2025 –



2035 fällt diese dann auf – 0,7 % ab, was im Endeffekt einer neutralen Steigerungsrate von 0,0 % bis 2035 entspricht.

3.1.4 Haushaltsentwicklung

Im Jahr 2015 betrug die durchschnittliche private Haushaltsgröße in Deutschland 2,00 Personen. In Hessen lag der Wert mit 2,04 Personen pro Privathaushalt leicht darüber. Es wird ein Absinken auf eine Größe von 1,9 im Jahr 2030 erwartet³.

In Nidderau lag die durchschnittliche Haushaltsgröße 2015 bei **2,2** Personen pro Haushalt. Abbildung 10 veranschaulicht die Entwicklung der Haushalte mit unterschiedlichen Haushaltsgrößen.

Einwohner	2018	2025	2035
(Prognose Hessen Agentur)	20.333	20.211	20.009
Haushalte	2018	2025 ▼	2035 ▼
(Annahme I/ 2,2 EW/HH)	9.242	9.187 (-55)	9.095 (-147)
Haushalte		2025 ▲	2035 ▲
(Annahme II/ 2,1 EW/HH)		9.624 (+382)	9.528 (+286)

Abbildung 10: Übersicht Entwicklung der Haushalte (eigene Darstellung)

In Annahme I wird von einer konstanten Haushaltsgröße von 2,2 Personen pro Haushalt von 2018 bis 2035 ausgegangen. Nach dem Szenario würde die Anzahl der Haushalte von 2018 bis 2035 um -147 auf 9.095 Haushalte abnehmen.

In Annahme II wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße gemäß des Bundestrends auf 2,1 Einwohner pro Haushalt verkleinern wird. Dies bedeutet für das Szenario, dass im Jahr 2035 9.528 Haushalte existieren würden, was einem Plus von +286 Haushalten entspräche.

Die Szenarien bilden somit einen Korridor, innerhalb dessen sich die zukünftige Anzahl der Haushalte der Stadt Nidderau aller Wahrscheinlichkeit nach befinden wird. Die niedrigste Annahme liegt dabei bei 9.095 Haushalten (2,2 EW/HH im Jahr 2035), die höchste bei 9.528 Haushalten (2,1 EW/HH im Jahr 2035). Dies entspricht einer Anzahl von -147 bis +286 neuen Haushalten.

³ Statistisches Bundesamt (2017): Entwicklung der Privathaushalte bis 2035, Ergebnisse der Haushaltsvorausbe-
rechnung 2017. S. 10.; ders. (2017): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien 2016. S. 56.

STRUKTURDATENANALYSE

Für diese Haushalte wird in der Zukunft Wohnraum benötigt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits jetzt gemäß der Studie des Instituts für Wohnen und Umwelt aus dem Jahr 2017 (Abbildung 11) in Nidderau Wohnraum fehlt: Hier wird für Nidderau ein Wohnungsdefizit von -3,4 % ermittelt, welches 306 Wohneinheiten entspricht⁴. Trotz der Neubautätigkeit in Nidderau besteht ein Bedarf nach neuem Wohnraum.

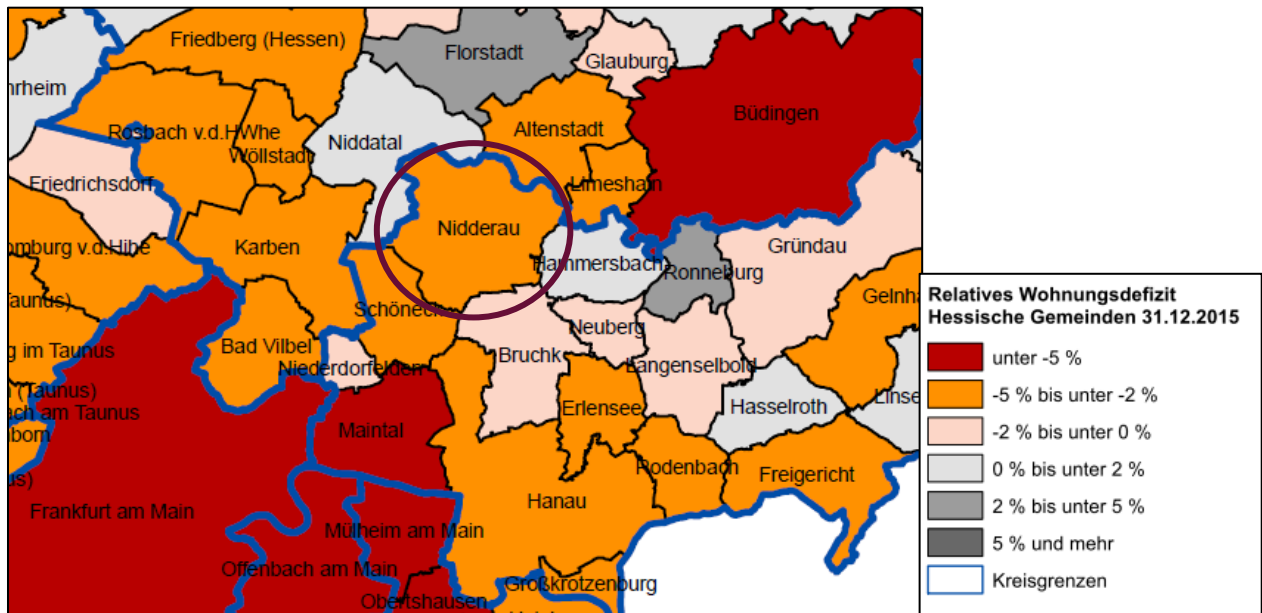


Abbildung 11: Relatives Wohnungsdefizit in den Hessischen Gemeinden 31.12.2015 (Institut für Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015, S. 13.)

Der in diesem Kapitel dargestellte Wohnungsbedarf stellt lediglich eine Schätzung und keine Prognose des Wohnungsbedarfes dar. Für das Land Hessen wurde eine solche Prognose für den Zeitraum 2014 – 2040 von dem Institut für Wohnen und Umwelt (IWU 2016) für alle hessischen Landkreise und kreisfreien Städte veröffentlicht. Im gesamten Main-Kinzig-Kreis liegt der kumulierte Wohnungsbedarf 2014 -2040 laut dieser Studie bei 32.018 Wohneinheiten.

Die Grundlage dieser Studie bildet ebenfalls die Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur. Dabei wird nicht nur ein Neubaubedarf auf Grundlage der prognostizierten Entwicklung der Haushaltszahlen⁵ ermittelt, sondern ebenfalls ein Nachholbedarf (ergibt sich aus der Differenz zwischen des Wohnungsbestandes und der Anzahl der bedarfsrelevanten Haushalten plus einer Leerstandsreserve von 3 %) und ein Ersatzbedarf (Kompensation von Wohnungen, die aus wirtschaftlichen Gründen oder altersbedingt aus dem Markt ausscheiden). Erst die Summe dieser drei Komponenten bildet den quantitativen Wohnungsbedarf.

Fortschreibungen dieser Prognose wurden für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain für alle Verbandskommunen und im Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen (REK) für die Südhessischen Kreise und Wohnungsmarktbereiche veröffentlicht. Im REK Südhessen wird ein Wohnungsbedarf von 11.570 Wohneinheiten (2018-2030) für den Wohnungs-

⁴ Quelle: Institut für Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015, S. 17.

⁵ Das IWU ermittelt dabei die Anzahl und Entwicklung der „bedarfsrelevanten“ Haushalte. Da z.B. in Wohngemeinschaften mehrere Wirtschaftshaushalte zusammenwohnen, ist diese Zahl niedriger anzusetzen als die Anzahl der Wirtschaftshauhalte.

STRUKTURDATENANALYSE

marktbereich Hanau-Umland (Bruchköbel, Maintal, Nidderau u.a.) angegeben. In der Veröffentlichung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird für Nidderau ein Wohnungsbedarf von 1.080 Wohneinheiten (2013-2030) ermittelt.

Die Aussagen dieser Studien bilden lediglich einen quantitativen Bedarf ab. Ein qualitativer Bedarf beschreibt die Bedarfe spezifischer Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt und kann im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie nicht abgebildet werden. Lediglich können qualitative Aspekte der Wohnungsnachfrage aus der Analyse der Bevölkerungsstruktur (Kapitel 3.1.2) abgeleitet werden.



Zusammenfassung:

- Seit 2014 ist ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerung mit einem Bevölkerungswachstum von 2,0 % zu verzeichnen.
- Das derzeitige Bevölkerungswachstum wird vor allem durch einen positiven Wanderungssaldo induziert.
- Für die Stadt Nidderau wird in der langfristigen Vorausschau ein moderater Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Für den Zeitraum von 2015 bis 2035 gehen die Schätzungen von einem Bevölkerungsrückgang in Höhe von – 1,6% aus.
- Aufgrund der Verkleinerung der Haushalte und einem langfristig prognostiziertem Bevölkerungsrückgang wird der künftige Bedarf an Wohnraum in Nidderau je nach Prognose entweder abnehmen oder steigen (zwischen ca. -147 und +286 WE).
- Für den Zeitraum bis in das Jahr 2035 bewegen sich die Schätzungen zwischen – 147 WE (Annahme I (gleichbleibende Haushaltsgröße) bis +286 WE (Annahme II (Verkleinerung der Haushaltgröße)). Unter Berücksichtigung eines bereits aufgelaufenen Wohnraumdefizits von rund 306 WE, festgestellt Ende des Jahres 2015, beläuft sich der maximale Bedarf in Nidderau auf in den kommenden 15 Jahren auf rund 596 WE (bis 2035). Die Baufertigstellungen bleiben hierbei unberücksichtigt
- Die Baufertigstellungen der vergangenen Jahre konnten das bereits festgestellte Wohnraumdefizit weitestgehend abbauen. So wurden in den Jahren 2016 bis 2019 224 WE fertiggestellt.
- Der kumulierte Wohnungsbedarf des Regionalen Entwicklungskonzeptes Südhessen liegt für den Wohnungsmarktbereich Hanau-Umland bei 11.570 WE.
- Gleichzeitig ist eine Verschiebung der Altersstruktur durch den demographischen Wandel festzustellen. Dies hat Konsequenzen für die qualitative Veränderung der Wohnraumnachfrage.
- Ein Anstieg von +17,7 % in der Gruppe der Senioren und +42,1 % in der Gruppe der Hochbetagten → Daraus kann ein erhöhter Bedarf an seniorengerechtem Wohnen für die Zukunft abgelesen werden.
- Die steigende Zahl von Kleinkindern deutet darauf hin, dass es mehr Familiengründungen gibt → erhöhter Bedarf an familiengerechtem Wohnraum.
- Die steigende Anzahl der Starterhaushalte → erhöhter Bedarf an Einzimmerwohnungen.

3.2 Arbeitsmarkt und Wirtschaft

3.2.1 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Branche

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Nidderau konnte sich über die Beobachtungsdekade von 2008 – 2018 steigern (Abbildung 12). Die Zahl der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer am Wohnort ist deutlich höher als die am Arbeitsort, was Nidderaus Bedeutung als Wohnstandort unterstreicht. Außerdem steigt die Zahl der ArbeitnehmerInnen am Wohnort deutlicher an, als die Zahl der ArbeitnehmerInnen am Arbeitsort.

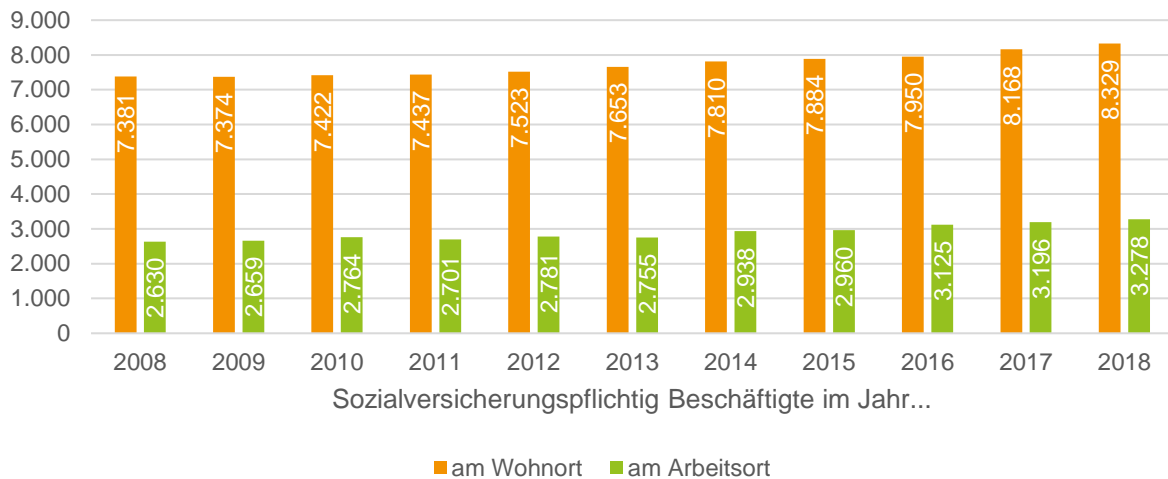


Abbildung 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort im Vergleich von 2008 – 2018 (HSL; eigene Darstellung)

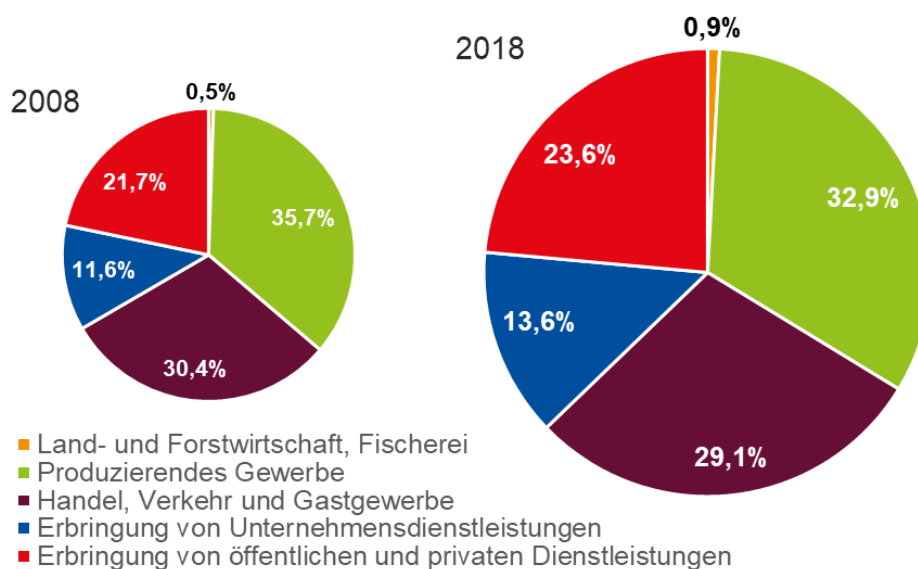


Abbildung 13: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort nach Branche 2008 und 2018 im Vergleich (HSL; eigene Darstellung)



STRUKTURDATENANALYSE

In der Beschäftigtenentwicklung Nidderaus spiegelt sich der wirtschaftsstrukturelle Wandel des Arbeitsstandortes nur minimal wider (Abbildung 13):

- Die größten Veränderungen waren innerhalb der letzten Dekade im Dienstleistungssektor zu beobachten. Während die Bereiche „Erbringung von Unternehmensdienstleistungen“ und „Erbringung von privaten und öffentlichen Dienstleistungen“ in Jahr 2008 zusammen auf 33,3 % Anteil am Branchenmix kamen, sind beide Bereiche zusammengerechnet im Jahr 2018 mit einem Anteil von 37,2 % vertreten.
- Mit 29,1 % ist „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ neben dem „produzierenden Gewerbe“ einer der bedeutendsten Wirtschaftsbereiche im Jahr 2018. Im Vergleich zu 2008 nahm sein Anteil am Branchenmix allerdings um 1,3 % ab.
- Das produzierende Gewerbe ist ebenfalls mit einem Anteil von 32,9 % vertreten. Der Anteil nahm im Vergleich zu 2008 um 2,8 % ab.
- „Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei“ war 2008 mit einem Anteil von 0,5 % vertreten. 2018 geht dieser Bereich mit 0,9 % in die Statistik ein.
- Unter dem Strich lässt sich festhalten, dass sich der Arbeitsplatzzuwachs auf alle Bereiche unterschiedlich stark ausgewirkt hat.

3.2.2 Pendlerbewegungen

Nidderau zeichnet sich durch starke Pendlerbewegungen aus, ein Ausdruck der starken wirtschaftsräumlichen Verflechtung in der Rhein-Main-Region (Abbildung 14). Die Zahl der Einpendler ist deutlich niedriger als die Zahl der Auspendler und stagniert über den Betrachtungszeitraum, worin sich der Charakter eines bevorzugten Wohnstandortes in der Region widerspielt. Andererseits zeigen die Pendlerbewegungen – aus der Kommune heraus – ein Wachstum mit sich verstärkender Dynamik auf. Daraus lässt sich ableiten, dass Nidderau als Wohnstandort eine gesteigerte Attraktivität hat. Die Auspendlerquote liegt dabei mit 62 % unter dem des Kreises mit 78 % (Abbildung 15). Über 85 % der in Nidderau sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten nicht am Wohnort, sondern Pendeln aus.

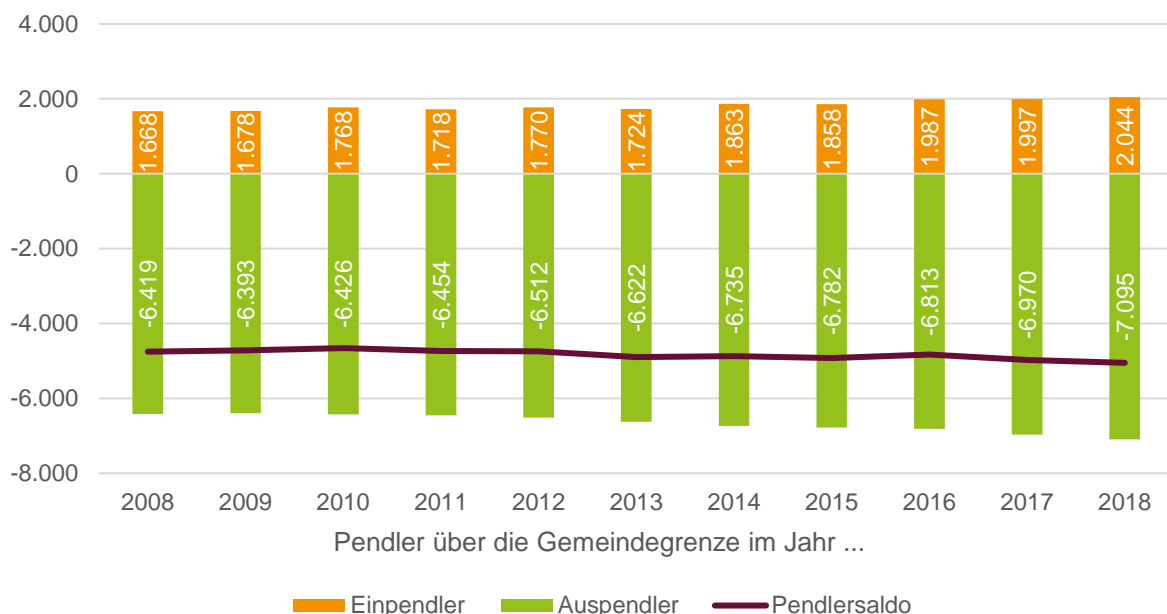


Abbildung 14: Ein- und Auspendler von 2008 – 2018 (HSL; eigene Darstellung)



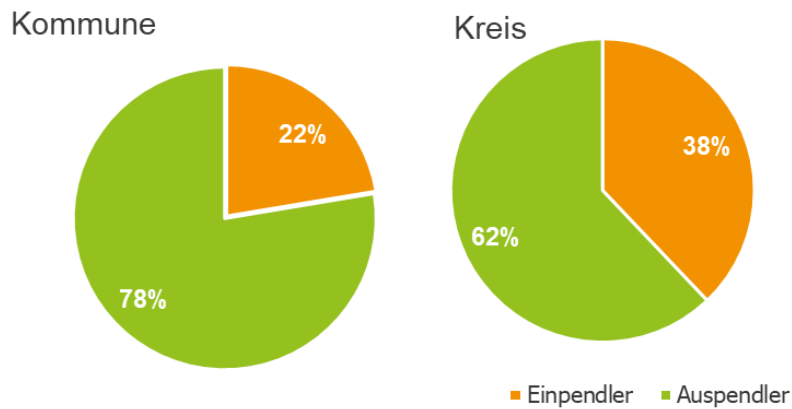


Abbildung 15: Vergleich Pendler über die Gemeindegrenzen Kommune und Kreis (HSL; eigene Darstellung)

Zusammenfassung:

- Nidderau hat eine steigende Bedeutung sowohl als Wohn- wie auch als Arbeitsort für ArbeitnehmerInnen in der Region.
- Die steigenden Auspendlerzahlen deuten auf die vorhandene Wohnqualität des Standortes Nidderaus hin (z.B. noch verhältnismäßig günstige Preise für Wohnraum/Bauland im Vergleich zu den umliegenden Oberzentren; Präferenz für Wohnlage im Vergleich zum urbanen Raum).
- Die wirtschaftsstrukturellen Entwicklungen in den letzten Jahren in der Stadt Nidderau zeigen ein moderates Wachstum im Dienstleistungssektor. Der Arbeitsplatzzuwachs in den vergangenen Jahren ist auf diesen Wirtschaftsbereich zurückzuführen.

3.3 Wohnraumanalyse

3.3.1 Flächenanalyse

Die Gesamtfläche der Stadt Nidderau beträgt 4.672 ha. Mit einer Landwirtschaftsfläche von 2.780 ha, dies entspricht rund 60 % des Stadtgebietes, kann Nidderau als eine vergleichbar landwirtschaftlich geprägte Kommune beschrieben werden. Im Main-Kinzig-Kreis liegt der Anteil der Landwirtschaftsflächen bei knapp 39 %.

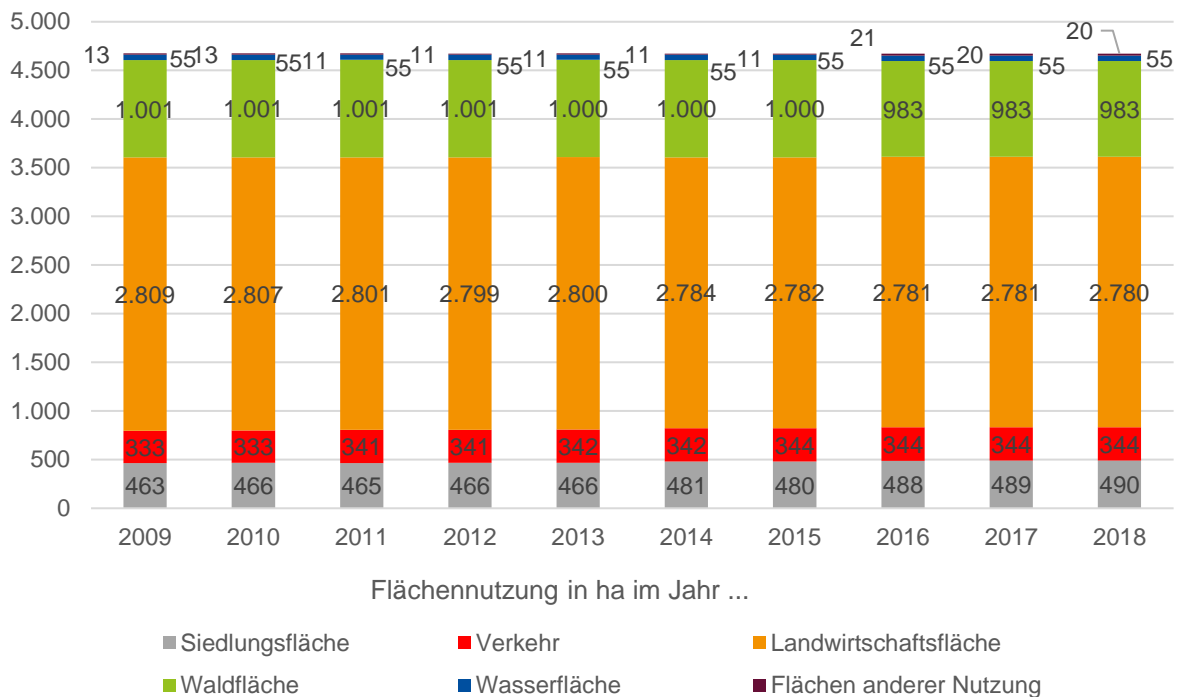


Abbildung 16: Verteilung der Flächennutzung von 2009 bis 2018 (HSL; eigene Darstellung)

Die Siedlungsfläche wurde zwischen 2009 und 2018 um rund +27 ha vergrößert (Abbildung 16), die Verkehrsfläche um insgesamt +11 ha. Die Erweiterung dieser Flächen ging vor allem auf Kosten der Landwirtschaftsfläche und der Waldfläche vonstatten (-29 bzw. -18 ha)⁶. Weitere Flächenzugewinne waren bei Flächen anderer Nutzung zu verzeichnen. Die Wohnbaufläche im Stadtgebiet beträgt im Jahr 2017 290 ha, was 59 % der Siedlungsfläche entspricht. Damit dient ein großer Teil der Siedlungsfläche in Nidderau nicht dem Wohnzweck.

3.3.2 Bestand an Wohnraum

Der in Nidderau verfügbare Wohnraum konnte in den vergangenen elf Jahren kontinuierlich ausgebaut werden. Diese Aussage trifft gleichermaßen auf den Anstieg der Anzahl der Wohngebäude und Wohneinheiten sowie der Menge an Wohnfläche zu (Abbildung 17 bis Abbildung

⁶ Die teils deutlichen Veränderungen von 2015 auf 2016 sind vermutlich das Ergebnis der Umstellung auf das bundeseinheitliche Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) zur Erfassung der Nutzungsflächen. Seit dem Jahr 2016 werden Gebäude- und Freiflächen, Erholungsflächen sowie Betriebsflächen zusammengefasst als Siedlungsfläche erfasst. Häufig schließt diese allerdings auch Teile ein, die zuvor den anderen Flächenkategorien zugeordnet worden waren.



19). Lediglich von 2012 auf 2013 ist ein Rückgang der Wohneinheiten und Wohnfläche zu verzeichnen, der vermutlich Ergebnis einer statistischen Bereinigung ist.

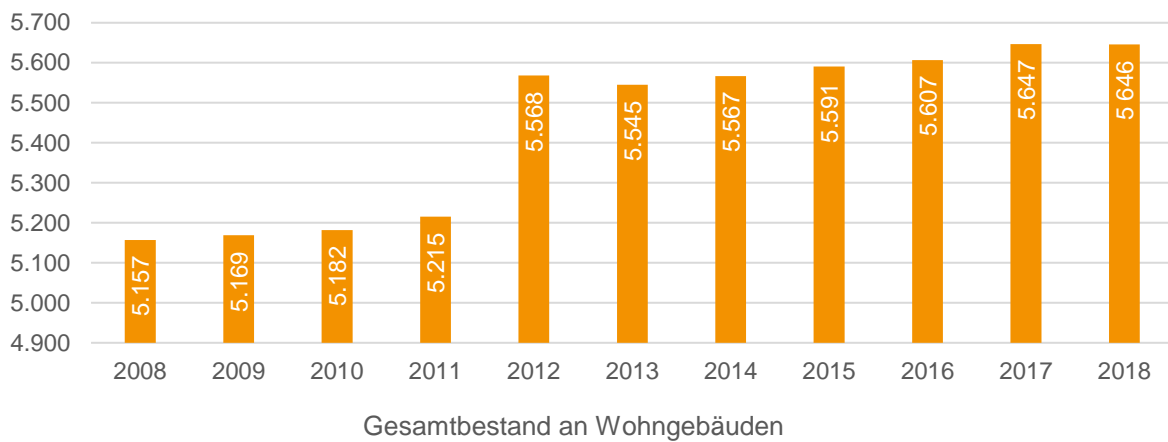


Abbildung 17: Gesamtbestand an Wohngebäuden von 2008 – 2018 (HSL; eigene Darstellung)

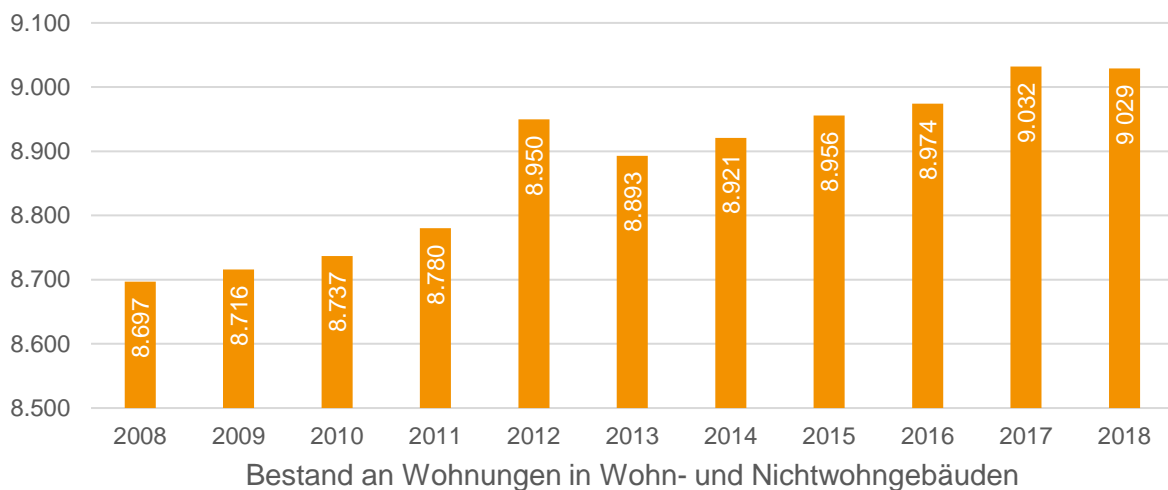


Abbildung 18: Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 2008 – 2018 (HSL; eigene Darstellung)

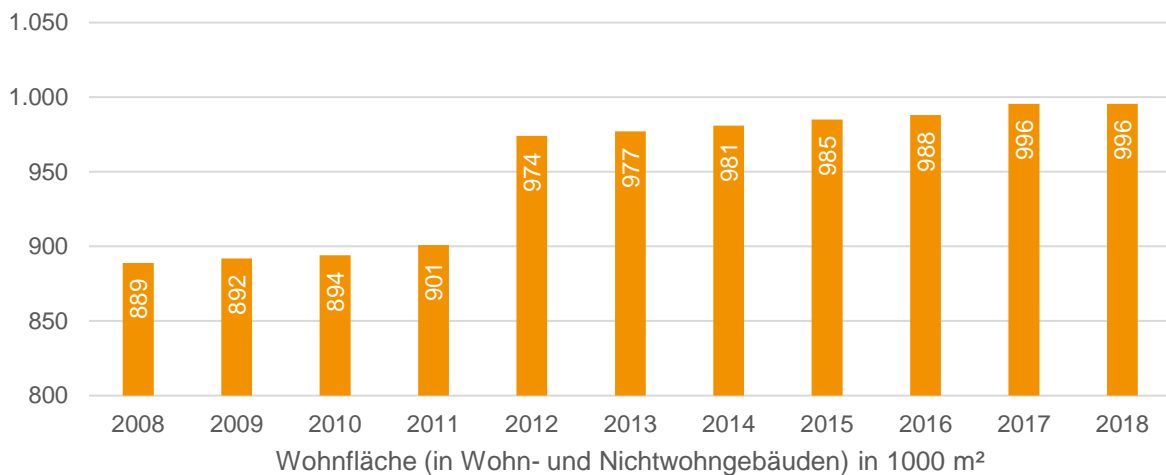


Abbildung 19: Entwicklung des Wohnflächenbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 2008 – 2018 (HSL; eigene Darstellung)

Die Indikatoren zur Wohnraumentwicklung können für die Jahre 2008 bis 2018 wie folgt zusammengefasst werden⁷:

- Zuwachs im Gebäudebestand um rund +3,7 % (Hessen: +3,8 %, Main-Kinzig-Kreis +4,2 %)
- Zuwachs an Wohneinheiten um rund +3,2 % (Hessen +4,7 %, Main-Kinzig-Kreis +3,8 %)
- Zuwachs an Wohnfläche um rund +4,2 % (Hessen +5,5 %, Main-Kinzig-Kreis +4,9 %)

Mit dem absoluten Zuwachs an Wohnfläche und Bevölkerung geht ein Wachstum der verfügbaren Wohnfläche je Einwohner einher:

- Jahr 2008: 48,0 m²/Ew (Hessen: 45,9 m²/EW; Main-Kinzig-Kreis 46,2 m²/EW)
- Jahr 2018: 49,0 m²/Ew (Hessen: 46,9 m²/EW; Main-Kinzig-Kreis 47,2 m²/EW)

Bei steigenden Bevölkerungszahlen und gleichzeitig im geringeren Maß wachsender Wohnfläche nimmt die Wohnfläche pro Einwohner seit 2007 um -0,05% zu.

⁷ Bei der Berechnung der Zuwachsraten wurde die Berichtigung der Zahlenwerte durch den Mikrozensus 2011 berücksichtigt. Ausgangswert für die Schätzungen der Werte für die Jahre 2005 bis 2011 war der jeweils im Mikrozensus ermittelte Wert im Jahr 2012. Über die jährlichen Zuwachsraten (2005 bis 2011) wurden die Werte neu berechnet.

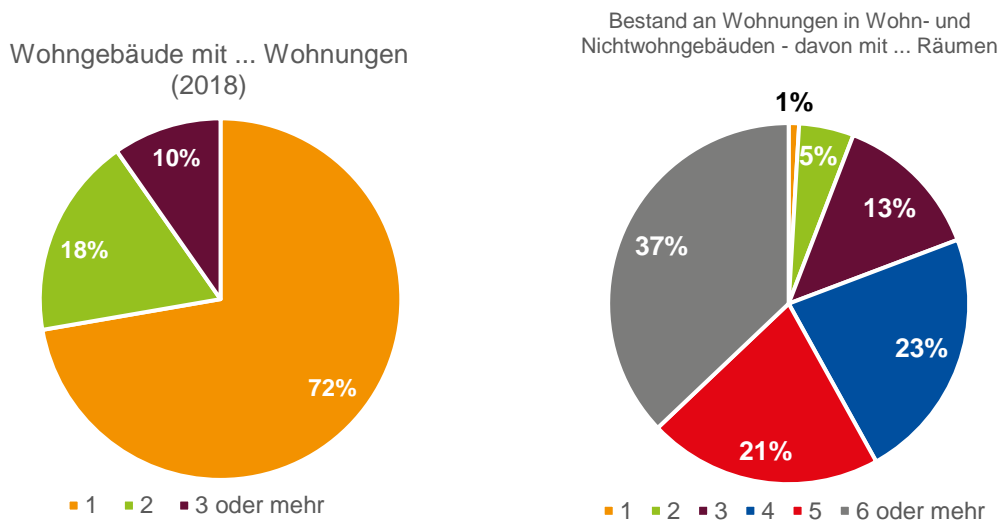


Abbildung 20: Wohnraumbestand nach Haustypen und Wohnungsgrößen im Jahr 2018 (HSL; eigene Darstellung)

Insgesamt 72 % der Wohngebäude in der Kommune sind Einfamilienhäuser, weitere 18 % sind Zweifamilienhäuser. Lediglich 10 % des Bestandes entfallen auf Mehrfamilienhäuser mit mindestens 3 Wohneinheiten. Ein Blick auf die Größe der Wohnungen zeigt, dass ein Großteil der Wohnungen eine Anzahl von mindestens vier Räumen aufweist (81 %). Lediglich 13 % der Wohneinheiten sind Drei-Zimmerwohnungen, 5 % Zwei-Zimmerwohnungen und 1 % Ein-Zimmer-Appartements. Somit dominieren beim Wohnungsbestand Einfamilienhäuser und große Wohnungsgrößen, was die im Mittel hohe Wohnfläche pro Einwohner (49,0 m²/EW) erklärt. Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten mit eher kleineren Wohnungszuschnitten sind in Nidderau nur in kleiner Anzahl vorhanden. Im Hinblick auf die durchschnittliche Reduzierung der Haushaltsgrößen lässt sich hier ein wachsender Bedarf an kleineren Wohneinheiten unterstellen (Abbildung 20).

3.3.3 Baufertigstellungen

Der Blick in die Wohnraumstatistik zeigt ein auf und ab der Baufertigstellungen von Wohneinheiten (Abbildung 21 und Abbildung 22). In den Jahren 2018 und 2019 wurden die höchsten Werte innerhalb der letzten 11 Jahre mit im Mittel 77,5 fertiggestellten Wohnungen (in Wohngebäuden) und im Mittel 9.280 m² realisierter Bruttowohnfläche erreicht. Im gesamten Zeitraum 2008 bis 2019 wurden 477 Wohneinheiten in Wohngebäuden mit einer Gesamtbruttowohnfläche von 61.765 m² fertiggestellt. Das entspricht 40 WE mit rund 5.147 m² Wohnfläche pro Jahr. Hinzu kamen über den gesamten Zeitraum betrachtet 46 Wohnungen, die sich in Nichtwohngebäuden und bereits bestehenden Immobilien befinden⁸.

In den letzten Jahren (2013 bis 2019) wurden 321 Wohnungen mit 40.459 m² Wohnfläche fertiggestellt. Im Vergleich zu den Vorjahren bedeutet dies ein deutliches Plus. In den Jahren 2018 und 2019 wurden deutlich mehr Wohnungen fertig gestellt als in den vier Vorjahren. Nach Maßgabe von 49,0 m² Wohnfläche/Einwohner entspräche dies neu geschaffenem Wohnraum

⁸ Mit Nichtwohngebäuden sind Gebäude gemeint, die nicht den Hauptzweck des Wohnens erfüllen. Damit ein Gebäude als Wohngebäude in die Statistik eingeht, müssen über 50 % der Gesamtnutzfläche dem Wohnzweck dienen (vgl. HSL 2017).

STRUKTURDATENANALYSE

für rund 826 Personen im Beobachtungszeitraum 2013 – 2019; ein Wert, der über dem absoluten Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum liegt (+657 EW)⁹.

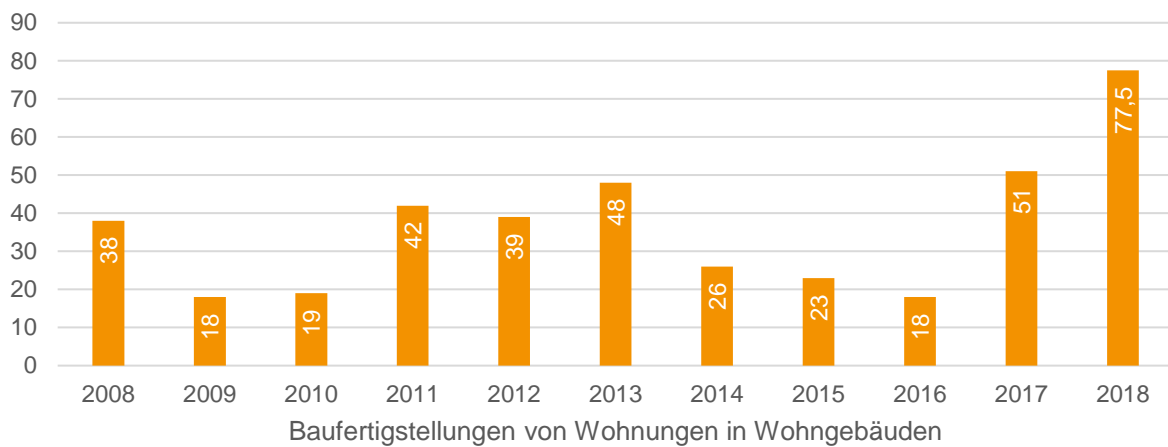


Abbildung 21: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden (HSL; eigene Darstellung)¹⁰

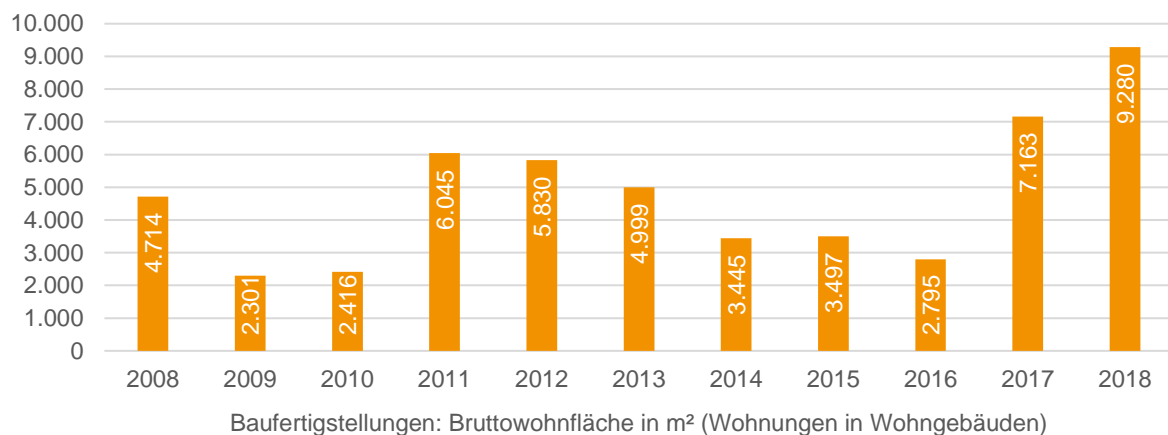


Abbildung 22: Entwicklung der fertiggestellten Bruttowohnfläche in Wohngebäuden (HSL; eigene Darstellung)

⁹ Nach Auskunft des Hessischen Statistischen Landesamtes betrug die Bevölkerungszahl am 31.12.2019 in der Stadt Nidderau 20.601.

¹⁰ Aufgrund der fehlenden Datenlieferung des Main-Kinzig-Kreises im Rahmen der Bauüberhangserhebung 2018, wurden die im Zuge des Bauüberhangs angezeigten Fertigstellungsmeldungen des Berichtsjahres 2018 erst im Berichtsjahr 2019 erfasst. Das bedeutet, dass ein Teil der fertiggestellten Baumaßnahmen des Jahres 2019 tatsächlich bereits 2018 fertiggestellt wurde. Die für das Jahr 2018 dargestellten Werte für Baufertigstellungen für Wohnungen und fertiggestellte Bruttowohnfläche entsprechen den jeweiligen Mittelwerten der Jahre 2018 und 2019.



Zusammenfassung:

- Der verfügbare Wohnraum konnte in den vergangenen elf Jahren kontinuierlich ausgebaut werden.
- Die Anzahl der jährlichen Baufertigstellungen in Wohngebäuden in den Jahren 2008 bis 2019 beträgt 40 Wohnungen bei durchschnittlich rund 5.147 m² neu errichteter Wohnfläche pro Jahr.
- Die verfügbare Wohnfläche pro Einwohner liegt mit rund 49,0 m²/EW über dem Durchschnitt des Main-Kinzig-Kreises und über dem Mittel im Land Hessen.
- Die Zahl der Baufertigstellungen in Nidderau nahm seit dem Jahr 2013 bis in das Jahr 2017 kontinuierlich ab.
- Seit dem Jahr 2017 ist ein sprunghafter Anstieg der Baufertigstellungen auf 51 WE im Jahr 2017 sowie auf 77,5 WE in den Jahren 2018 und 2019 zu verzeichnen. Dieser Anstieg ist vermutlich auf eine Intensivierung der Baulandausweisung und -vermarktung der vergangenen drei Jahre zurückzuführen. Es ist zu hinterfragen, ob das Niveau auch zukünftig gehalten werden kann oder ob es sich um eine einmalige Fertigstellung großer Wohnungsbauprojekte handelt.

3.4 Fazit

Die Erkenntnisse aus der Strukturdatenanalyse können wie folgt zusammengefasst werden:

- In den vergangenen Jahren war ein Bevölkerungswachstum zu beobachten, das laut Prognose bis 2035 zurückgehen wird. Das derzeitige Wachstum nährt sich vor allem aus Wanderungsgewinnen, ist also auf den Zuzug neuer Bevölkerung in die Stadt zurückzuführen.
- Das derzeitige Bevölkerungswachstum wirkt sich auf fast alle Altersklassen aus – lediglich die Zahl der Personen zwischen 30 und 49 Jahren in der sogenannten Familienphase nimmt in den vergangenen Jahren ab. Damit ist der demographische Wandel in Form einer überalternden Gesellschaft in Nidderau deutlich spürbar, dies bedarf besondere Formen des Wohnens.
- Die Zahl der Haushalte wird je nach Prognose abnehmen oder steigen – trotz einem prognostiziertem Bevölkerungsrückgang wird sich die Wandlung von Wohnformen hin zu kleineren Haushaltsgrößen positiv auf die Zahl der Haushalte auswirken. In dieser Studie wird auf Grundlage unterschiedlicher Annahmen zur Haushaltsentwicklung davon ausgegangen, dass sich die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2035 in einem Spektrum von ca. **-147 bis +286** verkleinern oder vergrößern wird.
- Die stabilen bis steigenden Zahlen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer vor Ort sprechen für eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Darüber hinaus verfügt Nidderau über eine hohe Attraktivität als Wohnort in einer stark prosperierenden Wirtschaftsregion. Es kann davon ausgegangen werden, dass Nidderau auch zukünftig eine gehobene Anziehungskraft für potenzielle neue Einwohnerinnen und Einwohner hat.
- Seit dem Jahr 2013 ist eine kontinuierliche Abnahme der Baufertigstellungen zu beobachten. In Verbindung durch Zuzüge induzierter Mehrbedarfe auf dem Wohnungsmarkt, kam es zu einem Nachholbedarf von ca. 306 WE (Wohnraumdefizit) in Nidderau. Die Bautätigkeit in Nidderau konnte erst im Jahr 2017 wieder das Niveau des Jahres 2013 erreichen. Um künftige Bedarfe zu decken, sollte die Zahl der Baufertigstellungen auf dem Niveau der vergangenen drei Jahre bleiben.

4 Wohnungsmarktanalyse

Nidderau liegt im Geltungsbereich des Mietspiegels¹¹, der vom Mieterbund Hanau e.V., Haus & Grund Hanau e.V., Haus & Grund Großauheim e.V. am 01.08.2019 für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau beschlossen wurde. Der Mietspiegel ist gültig bis zum 31.07.2021. Für nichtpreisgebundene Wohnungen in Gebäuden, die ab 2006 errichtet wurden, weist er folgende Durchschnittswerte der Nettomiete aus:

- Wohnungsgröße über 105 qm: 6,90 €
- Wohnungsgröße 85 - 105 qm: 7,50 €
- Wohnungsgröße 65 - 85 qm: 8,10 €
- Wohnungsgröße 45 - 65 qm: 8,55 €
- Wohnungsgröße 25 - 45 qm: 8,95 €

Der Mietspiegel gibt Auskunft über die ortsübliche durchschnittliche Vergleichsmiete, berücksichtigt dabei Mieten, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind. Durch die Berücksichtigung auch von geänderten Mieten und vor allem durch den umfassenden Geltungsbereich, der sich über sehr unterschiedliche Städte und Gemeinden erstreckt, kann jedoch das Marktgeschehen in Nidderau über diesen Mietpreisspiegel nur schlecht abgebildet werden.

Um das Marktgeschehen besser abzubilden, werden die durchschnittlichen Miet- und Kaufpreise aus dem Maklernetzwerk Immobilienscout 24 GmbH auf Grundlage tatsächlich realisierter Vermietungs- bzw. Kaufpreisabschlüsse auf dem freien Immobilienmarkt ermittelt. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen

- a) dem durchschnittlichen Mietpreis von Neuvermietungen im Bestand¹² über das Jahr gerechnet,
- b) dem aktuellen Mietpreis von Neuvermietungen im Bestand bzw. im Neubau im jeweiligen Quartal und
- c) dem aktuellen Angebotsmietpreis zum jeweiligen Stichtag.

Es können sich ggfs. abweichende Durchschnittswerte ergeben, wenn das lokale Wohnungsmarktgeschehen durch andere Wohnungsteilmärkte maßgeblich mitbeeinflusst wird, die nicht über diese Immobilienmarktplattform abgebildet werden. Beispielsweise können Neuvermietungen von öffentlichen oder kommunalen Wohnungsbaugesellschaften tendenziell dämpfend auf die lokalen Mietpreise einwirken. Aufgrund der hohen Marktdurchsetzung des Portals Immobilienscout 24 können die hier dargestellten Werte jedoch als belastbare Indikatoren für das allgemeine Preisniveau und aktuelle Preistrends herangezogen werden.

¹¹ https://www.nidderau.de/wp-content/uploads/2019/08/Mietspiegel_Hanau_2019.pdf

¹² Zum Bestand zählen alle vor 2013 fertiggestellten Objekte. Nach 2013 fertiggestellte Objekte werden als Neubau erfasst.

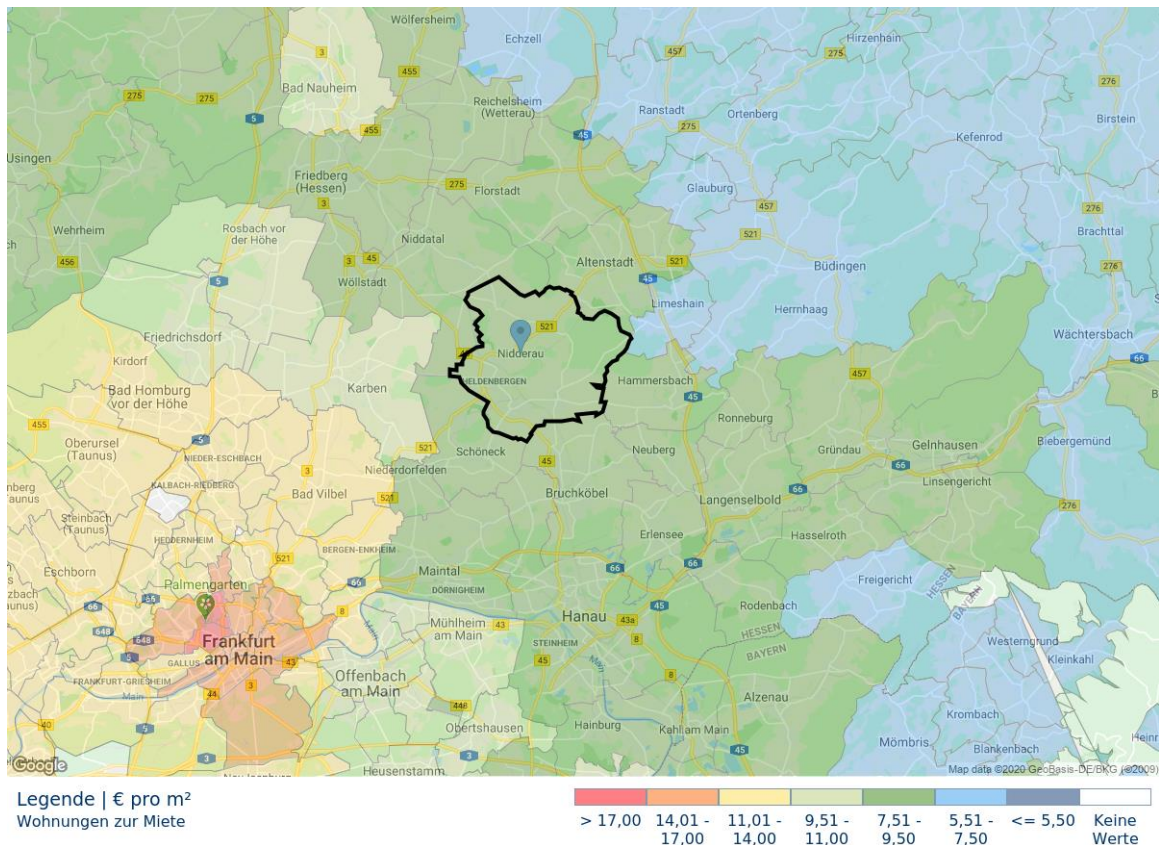


4.1 Vermietungsmarktanalyse

Wohnungen

Die Mietpreisentwicklung spiegelt die allgemein angespannte Lage in der Rhein-Main-Region wider. Der durchschnittliche Mietpreis für Neuvermietung von Wohnungen im Bestand liegt über das Jahr 2020 gerechnet bei 8,21 €/m² (Abbildung 24). Abbildung 23 zeigt zudem, dass das Mietpreisniveau in der im Südwesten liegenden Stadt Frankfurt und deren direkten Umlandkommunen deutlich über dem Mietpreisniveau von Nidderau liegt; Kommunen im direkten Umfeld Nidderaus weisen ein ähnlich hohes Mietpreisniveau auf und Kommunen, die im Nordosten Nidderaus liegen, weisen ein niedrigeres Mietpreisniveau auf.

Zudem war zwischen 2007 und 2020 ein deutlicher Mietpreisanstieg um +33 % zu verzeichnen, der sich allerdings noch unter dem Niveau des Landkreises (+40 %) bewegt (Abbildung 24).



Die Karte zeigt die regionale Preisverteilung für die ausgewählte Region. Die Preisangaben sind auf der Grundlage von realen Abschlusspreisen aus dem Maklernetzwerk von Immobilienscout24 validiert.

Abbildung 23: Übersicht Vermietungsmarkt (Immobilienscout24 GmbH)

Preisentwicklung der letzten Jahre
für Wohnungen zur Miete
in Nidderau

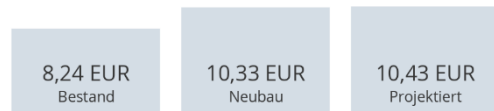


Quelle: ImmobilienScout24; 2. Quartal 2020

Abbildung 24: Mietpreisentwicklung 2007- 2020
(ImmobilienScout24 GmbH)

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Wohnungen zur Miete
in Nidderau



Quelle: ImmobilienScout24; 2. Quartal 2020

Abbildung 25: Mietpreis im Neubau und Bestand im
2.Quartal 2020 (ImmobilienScout24 GmbH)

Der Mietpreisanstieg konzentrierte sich im Besonderen auf die letzten Jahre seit 2016 (Abbildung 24). Der für das gesamte Jahr 2020 aus Vertragsmieten ermittelte Mietpreis für Wohnungen im Bestand von 8,21 €/m² wurde im zweiten Quartal 2020 mit 8,24 €/m² bereits überschritten. Noch höhere Mieten wurden im zweiten Quartal 2020 bei Vermietungen von Neubauobjekten und projektierten Objekten erzielt, nämlich im Schnitt 10,33 €/m² und 10,43 €/m² (Abbildung 25). Dies deutet darauf hin, dass die Mietpreise weiterhin steigen werden.

Ein Blick auf die Angebotslage zum Stichtag 26. März 2020 zeigt, dass für Nidderau ein großes Angebot an Wohnungen zur Miete vorliegt. So standen am Stichtag 21 Objekte zum Angebot. Der ermittelte durchschnittliche Angebotsmietpreis dieser Objekte liegt bei 10,36 €/m² und damit deutlich über dem Bestandsmietpreis im 4.Quartal 2019, der bei 8,06 €/m² liegt. Es sind Objekte jeder Größe vorhanden, so liegen die Wohnflächen zwischen 42 und 121 qm. Wohnungen einer Größe zwischen 81 und 120 m² machen mit 48% einen Großteil der Angebote aus (Abbildung 23, Tabelle 1). Außerdem machen rund 10% der Angebote, Objekte aus, die zwischen 6,80 und 7,50 €/m² kosten und 14% der Angebote, Objekte, die über 12,00 €/m² kosten. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Wohnungen, die zur Vermietung vorliegen, im Vergleich zur aktuellen Marktsituation in der Region, teurer sind, wobei auch relativ viele Angebote von Neubauwohnungen vorliegen.

WOHNUNGSMARKTANALYSE

Wohnfläche	Anzahl	durchschnittlicher Quadratmeterpreis	Preisspektrum	Baujahre	Zimmeranzahl
20 - 55 m ²	4	10,84 €/m ²	10,00 - 12,66 €/m ²	1959 - 1995	1 – 2 Zimmer
56 - 80 m ²	6	10,34 €/m ²	6,77 - 12,88 €/m ²	1991 - 2019	2 Zimmer
81 - 120 m ²	10	10,26 €/m ²	7,16 - 13,53 €/m ²	1991 - 2019	3 – 4 Zimmer
121 - 210 m ²	1	9,50 €/m ²	9,50 €/m ²	-	4 Zimmer
42 – 121 m² (Ø 78,71 m²)	21	10,36 €/m²	6,77 - 13,53 €/m²	1959 - 2019	1 – 4 Zimmer

Tabelle 1: Übersicht über Mietangebote (Wohnungen) zum Stichtag 26.03.2020 (ImmobilienScout24 GmbH; eigene Darstellung)

Verteilung der Angebote für Wohnungen zur Miete nach ausgewählten Indikatoren

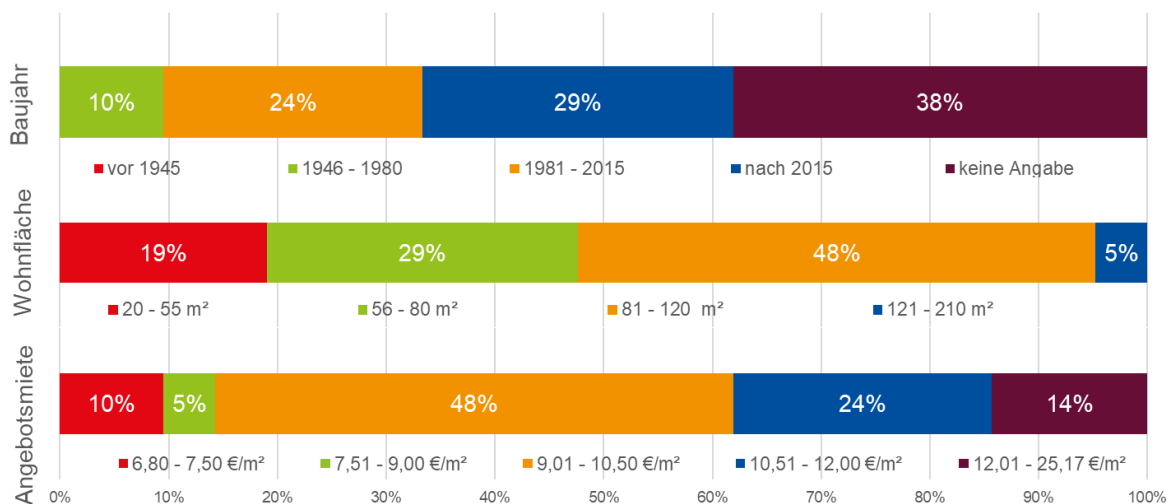


Abbildung 26: Verteilung der Angebote für Wohnungen zur Miete nach ausgewählten Indikatoren (Quelle: ImmobilienScout24 GmbH; eigene Darstellung)

Häuser

Für Häuser werden in Nidderau in der Regel höhere Quadratmetermieten verlangt als für Wohnungen – im Schnitt 8,72 €/m² für das Jahr 2020. Der Bestandsmietpreis liegt mit 8,79 €/m² im zweiten Quartal 2020 auf einem höheren Niveau. Die Preise für Häuser im Neubau liegen mit 10,21 €/m² unter den Preisen für Wohnungen im Neubau (10,33 €/m² für Wohnungen) (Abbildung 28). Die Mietpreise steigen mit +30 % innerhalb der letzten zehn Jahre ebenfalls an (Abbildung 27).



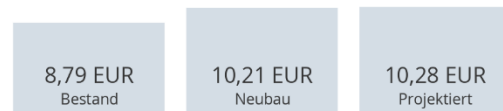
Preisentwicklung der letzten Jahre
für Häuser zur Miete
in Nidderau



Quelle: ImmobilienScout24; 2. Quartal 2020

Abbildung 27: Mietpreisentwicklung 2007 - 2020
(ImmobilienScout24 GmbH)

Immobilienpreise für Ihre Region
Preis/m² für Häuser zur Miete
in Nidderau



Quelle: ImmobilienScout24; 2. Quartal 2020

Abbildung 28: Mietpreis im Neubau und Bestand im 2. Quartal 2020 (ImmobilienScout24 GmbH)

Das Angebot auf dem Vermietungsmarkt für Häuser ist eindeutig dünner als für Wohnungen. So stand am Stichtag lediglich ein Objekt zum Angebot. Der Angebotsmietpreis betrug am 26. März 10,52 €/m² für eine Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2020 mit 6 Zimmern und einer Wohnfläche von 190 m². Damit liegt der Angebotsmietpreis über dem Neubaumietpreis des vierten Quartals.

Aus der Vermietungsmarktanalyse lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Die deutlichen Mietpreissteigerungen innerhalb der letzten zehn Jahre weisen auf eine Tendenz zu einem angespannten Markt hin.
- Das Mietpreisniveau und die Mietpreisentwicklung entsprechen der angespannten Lage in der Rhein-Main-Region.
- Der durchschnittliche Mietpreis bei Neuvermietungen von Wohnungen im Bestand liegt im zweiten Quartal 2020 bei 8,24 €/m².
- Es gibt nur ein sehr begrenztes Angebot an Häusern zur Miete.

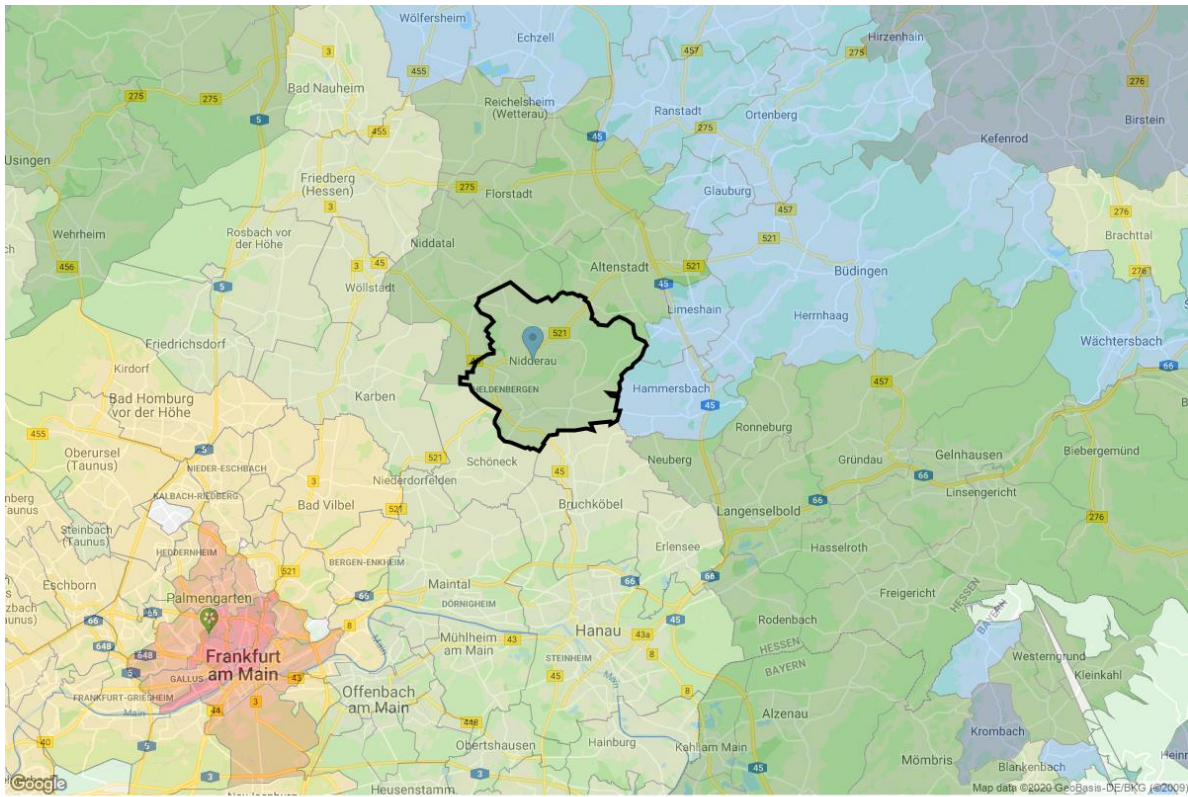
4.2 Käufermarktanalyse

Wohnungen

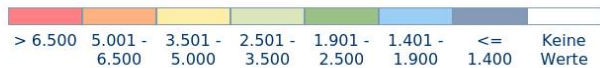
Mit einem Kaufpreisniveau von 2.444 €/m² im Jahr 2020 liegt in Nidderau der durchschnittliche Kaufpreis auf einem Niveau der angrenzenden Kommunen im Norden und Süden (Abbildung 29 und Abbildung 30). Im Osten angrenzende Kommunen liegen unter dem Niveau Nidderaus und die im Südwesten bis Westen gelegenen Kommunen weisen ein höheres Kaufpreisniveau

WOHNUNGSMARKTANALYSE

auf. Im Vergleich zum Kreis liegt Nidderau über dem durchschnittlichen Kaufpreis für Wohnungen (2.380 €/m²). Die Kaufpreisentwicklung liegt mit +109 % ebenfalls über dem Mittel des Landkreises (97 %).



Legende | € pro m²
Wohnungen zum Kauf

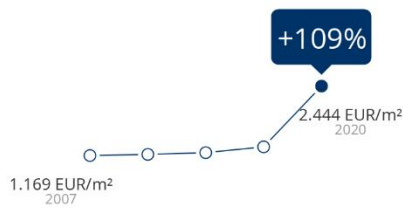


Die Karte zeigt die regionale Preisverteilung für die ausgewählte Region. Die Preisangaben sind auf der Grundlage von realen Abschlusspreisen aus dem Maklernetzwerk von Immobilienscout24 validiert.

Abbildung 29: Marktübersicht Kaufangebote (Immobilienscout24 GmbH)

Der Kaufpreisanstieg konzentriert sich dabei auf die letzten Jahre seit 2016 (Abbildung 30). In dieser Zeit haben sich die Kaufpreise für Wohnungen verdoppelt. Im zweiten Quartal 2020 liegt der durchschnittliche Kaufpreis mit 2.467 €/m² über dem aus dem gesamten Jahr ermittelten Durchschnittwert (2.444 €/m²). Objekte im Neubau haben im zweiten Quartal 2020 im

Preisentwicklung der letzten Jahre
für Wohnungen zum Kauf
in Nidderau



Quelle: Immobilienscout24; 2. Quartal 2020

Abbildung 30: Kaufpreisentwicklung 2007 - 2020 (Immobilienscout 24 GmbH)

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Wohnungen zum Kauf
in Nidderau



Quelle: Immobilienscout24; 2. Quartal 2020

Abbildung 31: Kaufpreise im Neubau und Bestand 2. Quartal 2020 (Immobilienscout24 GmbH)



WOHNUNGSMARKTANALYSE

Mittel sogar einen Verkaufspreis von 3.770 €/m² erzielt, projizierte Objekte einen Verkaufspreis von 3.859 €/m² (Abbildung 31). Insbesondere die letzten beiden Werte liegen deutlich über dem Bestandsniveau und lassen weitere erhebliche Kaufpreisanstiege vermuten.

Die deutlichen Preisanstiege lassen sich auch in der aktuellen Angebotslage (Stichtag 26. März 2020) ablesen – so liegt der Angebotskaufpreis am Stichtag durchschnittlich bei rund 3.262 €/m² und damit deutlich über dem Bestandskaufpreis für Wohnungen im Neubau im vierten Quartal 2019 (Tabelle 4, Abbildung 27). Zum Angebot stehen 12 Wohnungen zum Kauf, es liegen keine Angebote vor, die kleiner sind als 55 m², sonst verteilen sich die Angebote gleichmäßig auf alle Wohnflächenklassen.

Wohnfläche	Anzahl	durchschnittlicher Quadratmeterpreis	Preisspektrum	Baujahre	Zimmeranzahl
32 - 55 m ²	0	-	-	-	-
56 - 80 m ²	3	3.560 €/m ²	2.704 - 4.381 €/m ²	1994 - 2020	2 – 3 Zimmer
81 - 120 m ²	5	3.485 €/m ²	2.065 - 4.496 €/m ²	1990 - 1994	3 – 4 Zimmer
121 - 170 m ²	4	2.763 €/m ²	1.751 - 4.063 €/m ²	1972 - 1994	4 - 6 Zimmer
61 - 170 m² (Ø 100 m²)	12	3.263 €/m²	1.751 - 4.4964 €/m²	1961 - 2019	2 - 6 Zimmer

Tabelle 2: Übersicht Kaufangebote (Wohnungen) zum Stichtag 26.03.2020 (Immobilienscout24 GmbH; eigene Darstellung)



Verteilung der Angebote für Wohnungen zum Verkauf nach ausgewählten Indikatoren

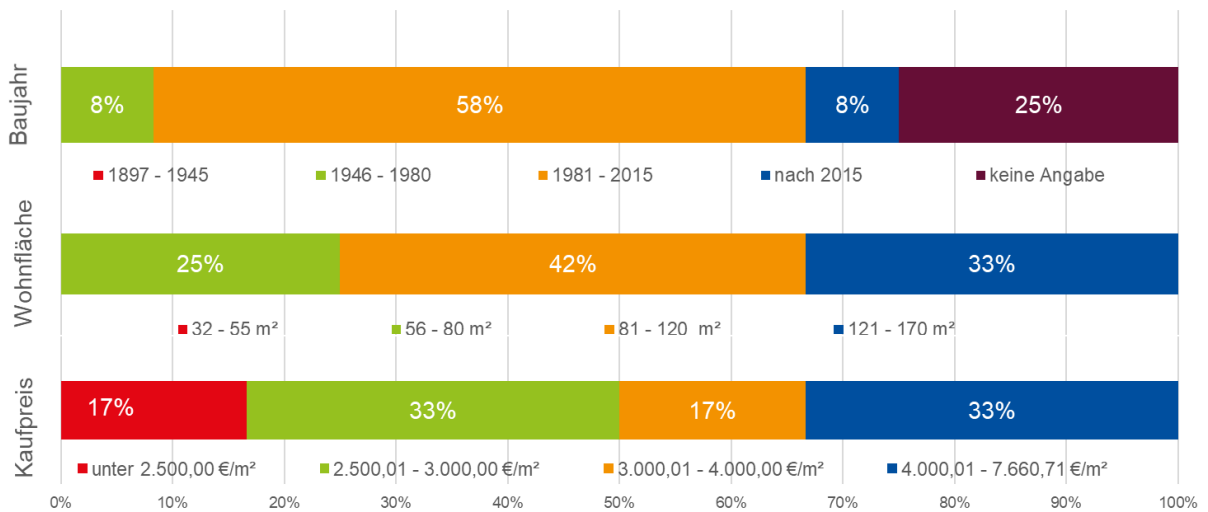


Abbildung 32: Verteilung der Angebote für Wohnungen zum Verkauf nach ausgewählten Indikatoren (Quelle: Immobilienscout24 GmbH, eigene Darstellung)

Häuser

Im Vergleich zu den Wohnungen liegt der aus Vertragskaufpreisen ermittelte Kaufpreis für Bestandshäuser im zweiten Quartal 2020 mit 3.347 €/m² im hohen Bereich (Abbildung 34). Der Kaufpreisanstieg ist mit 81 % ebenfalls hoch, bewegt sich allerdings noch unter dem Kaufpreisanstieg für Wohnungen (Abbildung 33 und Abbildung 34).

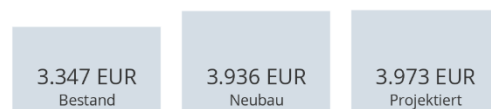
Preisentwicklung der letzten Jahre für Häuser zum Kauf in Nidderau



Quelle: ImmobilienScout24; 2. Quartal 2020

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Häuser zum Kauf in Nidderau



Quelle: ImmobilienScout24; 2. Quartal 2020

Abbildung 33: Kaufpreisentwicklung 2007 - 2020 (Immobilienscout 24 GmbH)

Abbildung 34: Kaufpreise im Neubau und Bestand 2. Quartal 2020 (Immobilienscout24 GmbH)

Der Angebotskaufpreis am Stichtag liegt mit durchschnittlich rund 2.841 €/m² unter den Bestandskaufpreisen für Häuser im Jahr 2019 (Tabelle 3). Zum Verkauf stehen 32 Angebote und am teuersten sind Angebote einer Größe zwischen 121 bis 180m² mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.965 €/m².



Wohnfläche	Anzahl	durchschnittlicher Quadratmeterpreis	Preisspektrum	Baujahre	Zimmeranzahl
105 - 120 m ²	3	2.708 €/m ²	2.126 - 3.505 €/m ²	1900 - 1995	4 - 5 Zimmer
121 - 180 m ²	11	2.965 €/m ²	2.000 - 4.041 €/m ²	1900 - 2017	4 - 8 Zimmer
181 - 260 m ²	9	2.617 €/m ²	1.466 - 5.652 €/m ²	1900 - 2006	5 - 8 Zimmer
über 260 m ²	9	2.933 €/m ²	1.544 - 5.514 €/m ²	1900 - 2014	8 - 14 Zimmer
105 - 880 m² (Ø 241 m²)	32	2.841 €/m²	1.466 - 5.652 €/m²	1900 - 2017	4 - 14 Zimmer

Tabelle 3: Übersicht Kaufangebote zum Stichtag 26.März 2020 (ImmobilienScout24 GmbH; eigene Darstellung)

Aus der Käufermarktanalyse lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Die Kaufpreise steigen noch deutlicher an als die Mietpreise. Der Markt für Wohnimmobilien zeigt sich insgesamt angespannt.
- Wie auch der Mietmarkt ist der Käufermarkt für Wohnungen auf Haushalte mit einem höheren Einkommen ausgerichtet.

4.3 Wohn-Zielgruppen und Wohnraumbedarf

In der Zusammenschau der Ergebnisse aus der Strukturdatenanalyse (demografische Entwicklung) und der Wohnungsmarktanalyse (Wohnungsangebote) ergibt sich zunächst einmal der Bedarf nach Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die Mietpreis- und Kaufpreissteigerung der vergangenen Jahre verteuern das Wohnen in der Stadt Nidderau und erschweren für den Kreis der Bezieher geringer Einkommen zunehmend den Zugang zu adäquatem Wohnraum. Dies wird im Kapitel 5 konkretisiert.

Im Baugebiet Nidderau – „Siedlungserweiterung Eichen“¹³ sollten jedoch gleich aus mehreren Gründen auch Wohnungen bzw. Wohnhäuser entstehen, die zu normalen Marktpreisen angeboten werden. Ziel sollte es sein, bei einem Gebiet dieser Größe eine adäquate soziale Durchmischung zu gewährleisten. Diese soziale Durchmischung setzt ein breites Angebot an Mietwohnungen, das sich an die unterschiedlichen Einkommenschichten und Alterskohorten (Abbildung 7) richtet, voraus. Daher ist es nicht empfehlenswert in einem Gebiet dieser Größe ausschließlich preisgünstigen und sozial geförderten Wohnraum zu schaffen. Im Sinne der sozialverträglichen Mischung sollten vielmehr auch Wohnungen für einkommensstarke Haushalte angeboten werden. Schließlich ist es für die Finanzierung (Quersubventionierung der Wohneinheiten zu preisgedämpften Mietpreisen („Bezahlbarer Wohnraum“)) der Maßnahme relevant, dass ein Teil der entstehenden Grundstücke bzw. Wohnungen zu Marktpreisen veräußert bzw. vermietet wird.

Über das Thema des bezahlbaren Wohnraums hinaus können dabei auch noch weitere Erkenntnisse über die Wohn-/Zielgruppen und den Wohnraumbedarf gewonnen werden. Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Wohnbevölkerung und Veränderungen der Haushaltsstrukturen werden sich vor allem die Angebote der Wohnformen an sich verändernden Wohnpräferenzen orientieren müssen¹³. Dabei gilt es zu beachten, dass „neben dem rein quantitativen Mehrbedarf (...) auch noch tiefgreifende Veränderungen der qualitativen Wohnungsnachfrage zu erwarten sind.“¹⁴ Darüber hinaus beeinflusst der Aspekt der Eigentumsbildung unter den gegenwärtigen günstigen Rahmenbedingungen (gute Arbeitsmarktlage, niedrige Bauzinsen) die Nachfragesituation nach selbstgenutztem Wohnraum.

Die geschilderten Trends in der Altersstruktur der Bevölkerung in Nidderau (u. a. Rückgang der Einwohner in der Altersklasse der sogenannten „Familienphase“ von 30 bis unter 50 Jahren, ein deutlicher Anstieg der Bevölkerung in allen Altersklassen über 50 Jahren) korrespondieren dabei mit Trends, die für die Ausdifferenzierung der Haushaltstypen bis in das Jahr 2040 prognostiziert werden:

Für den Main-Kinzig-Kreis (wie für Südhessen allgemein) wird hier von

- einem starken Anstieg des Anteils der Seniorenhaushalte,
- einem mittleren Anstieg des Anteils der Haushalte von Single- und Paarhaushalten mittleren Alters,
- einem leichten Anstieg des Anteils von jungen Haushalten sowie von Single- und Paarhaushalten höheren Alters (Arrivierte + Neuorientierung 50+) und
- einem Rückgang des Anteils von Familien- und Mehrpersonenhaushalten

ausgegangen. Aus der Zunahme von Single- und Paarhaushalten bzw. Seniorenhaushalten ergibt sich v. a. eine steigende Wohnpräferenz für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Diese richtet sich aber nur zum Teil auf Mietwohnungen. Gekoppelt mit dem Wunsch nach Eigentumsbildung werden gerade von diesen Haushalten zunehmend Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau nachgefragt. Insgesamt wird bezüglich der Wohnpräferenzen prognostiziert, dass bis zum Jahre 2040 auch im Main-Kinzig-Kreis

¹³ In Anlehnung an Vache & Rodenfels (2017): „Der Wohnbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen“ (herausgegeben durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz)

¹⁴ Vache & Rodenfels (2017), S.9



- ein Minderbedarf von Angeboten an Einfamilienhäusern zur Miete,
- ein Mehrbedarf von Angeboten an Einfamilienhäuser im Eigentum sowie an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zur Miete und
- ein hoher Mehrbedarf von Angeboten an Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern

entstehen wird¹⁵.

Für die Stadt Nidderau lassen sich vor diesem Hintergrund folgende Schlussfolgerungen für zielgruppenspezifische Wohnraumbedarfe ableiten:

- Die Altersklasse der Hochbetagten (+42,1%) ist die zahlenmäßig am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe in Nidderau. Das bedeutet einen sehr großen Wohnraumbedarf für jegliche Formen des altersgerechten Wohnens. Die im Beobachtungszeitraum 2007 bis 2017 festgestellten Zuwachsraten der Altersklassen ab 80 Jahren können im Trend fortgeschrieben werden und bringen einen sehr hohen, spezifischen Wohnraumbedarf mit sich. Hierbei sind besondere Anforderungen an eine integrierte Wohnlage, an seniorengerechte Ausstattungsstandards, barrierefreies Wohnen und ggfs. betreute Wohnformen zu berücksichtigen.
- Die Altersklasse der Arrivierten (+28,1%) kann nach Lebensform und Lebensstil sehr heterogen sein. Ein Teil dieser Altersklasse zeichnet sich durch Nachfragepräferenzen und hohe Kaufkraft für höherwertigen Wohnraum, auch und gerade in Mehrfamilienhäusern (Etagenwohnungen) und in sehr guten, integrierten Wohnlagen, aus.
- Auch die wachsende Wohnzielgruppe der „Starterhaushalte“ fragt zwar anteilig ein kleineres Wohnungsmarktsegment als die Arrivierten und Hochbetagten nach. Allerdings stellen die jungen Menschen zwischen 20 und 30 Jahren das demografische Fundament einer zukünftigen positiven Kommunalentwicklung dar, ohne dass hierfür erkennbar nach Anzahl und Größe passende Wohnformen (geringere Kaufkraft, kleinere Wohneinheiten, Studio- bzw. Appartementwohnungen) im Angebot vorzufinden wären.
- Es bedarf aber auch weiterhin der Angebote für Haushalte in der Familien(gründungs)-phase, da selbst bei einem Bevölkerungsrückgang in den mittleren Altersklassen (30 bis 49 Jahre, -17,8%) weiterhin ein großes Nachfragepotential gegeben sein wird, da diese Altersgruppe immer noch den größten Anteil der Bevölkerung ausmacht. Entsprechende Angebote in Nidderau könnten die Altersklasse in der Familienphase stärken und Zuwachspotenziale z. B. aus der Rhein-Main-Region abschöpfen.
- Das starke Wachstum in der Gruppe der Kleinkinder im Alter von 0 – 7 Jahren (+9,3%) legt eine kritische Prüfung eines bedarfsgerechten Ausbaus der Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kita, Kinderkrippe, weitere) nahe.
- Die Schaffung des perspektivisch notwendigen Wohnraums in Nidderau erfordert wohnungsbaupolitische Maßnahmen, die sowohl die Wohnraumpotenziale im vorhandenen Gebäudebestand als auch die Potentiale in der Siedlungsflächenentwicklung befördern.
- Vor allem in Regionen mit stagnierender bzw. leicht rückläufiger Bevölkerungsprognosen deutet sich ein zunehmendes Missverhältnis zwischen den Marktsegmenten im

¹⁵ Vache & Rodenfels (2017), S.13 ff

Wohnungsbestand und den Wohnformen an, für die zukünftig mit einer Nachfrage zu rechnen ist.¹⁶

Die in Kapitel 6 folgende Standortanalyse und das Bebauungsmodell Nidderau – Siedlungserweiterung Eichen“ sollen aufzeigen, in welcher Form unter Berücksichtigung bekannter städtebaulicher Rahmenbedingungen und nach Maßgabe wohnungspolitischer Überlegungen eine geordnete und wirtschaftlich tragfähige wohnbauliche Entwicklung an diesem Standort grundsätzlich möglich ist.

¹⁶Vache & Rodenfels (2017): „Der Wohnbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen“, S. 20ff. (Die These beruht auf einer Fortschreibung der Entwicklung der Wohnpräferenzen der vergangenen 16 Jahre.)



5 Bezahlbarer Wohnraum

5.1 Wohnungspolitische Ausgangslage

Sowohl die Wohnungsmarktanalyse (Kap. 4) als auch die Bevölkerungsprognose für die Stadt Nidderau verdeutlichen – mit jeweils unterschiedlichen Schwerpunkten – die Situation eines zusehends angespannten Wohnungsmarktes. Einer verstärkten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum über alle Altersklassen sowie einer qualitativen Veränderung der Wohnungsnachfrage steht ein eingeschränktes Angebot gegenüber. Die Wohnraumverknappung führt zu Preisanstiegen. Die Stadt Nidderau verzeichnet mit +33% in 10 Jahren einen deutlichen Mietpreisanstieg für Wohnungen. Diese Entwicklung birgt die Gefahr, dass es zunehmend zu einer sozialen Schieflage kommt.

Das Auslaufen der Fristen zur Belegungs- und zur Mietpreisbindung führt bundes- und landesweit generell zur Reduzierung von sozial gefördertem Wohnraum und trägt zur Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt für die Bevölkerungskreise, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, bei. Dazu kommt, dass der Mietwohnungsmarkt für die Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten von essentieller Bedeutung ist, und nicht durch Wohneigentum substituiert werden kann.¹⁷ Diese Bevölkerungsgruppen drängen aus Mangel an Alternativen zunehmend auf den freien Wohnungsmarkt, so dass es zu einer signifikanten Verknappung von Wohnraum, mit und ohne Belegungsbindung, im bezahlbaren Preissegment führt.

Geringverdiener-Haushalte werden über ihre Leistungsfähigkeit belastet und finden im Bedarfsfall keine bezahlbare Alternative in ihrem sozialen Umfeld und sind daher oft gezwungen sich andernorts, außerhalb des Ballungsraumes, neu zu orientieren.

5.2 Begriffsabgrenzung „Bezahlbarer Wohnraum“

Es obliegt der jeweiligen individuellen Betrachtungsweise, wie „bezahlbarer Wohnraum“ dem Inhalt und der Höhe nach definiert werden kann. Neben den sozialen und einkommensorientierten Komponenten, können auch die Lage und die Qualität des Vermietungsobjektes eine Rolle bei der Bewertung spielen. Oftmals analog verwendete Begrifflichkeiten sind auch „preisgünstiger Wohnraum“, „sozial verträgliche Mieten“ oder „Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung“.

Da jedoch – zum gegenwärtigen Zeitpunkt – eine Definition bzw. Angabe zur Höhe bezahlbarer Wohnraummieten für die Stadt Nidderau fehlt, sind diese im Rahmen der Machbarkeitsstudie plausibel herzuleiten und in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung anzuwenden.

Trotz der Bestrebungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung wird ein Nachfrageüberhang nach preisgünstigem bzw. bezahlbarem Wohnraum bestehen bleiben. Dies gilt angesichts der Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht nur für das Segment des Sozialwohnungsbaus, sondern ist insbesondere für das Wohnungsmarktsegment relevant, das auch für

¹⁷Vache & Rodenfels (2017): „Der Wohnbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen“, S. 20ff.

sogenannte Schwellenhaushalte bezahlbar ist. Schwellenhaushalte sind Haushalte mit einem verfügbaren Einkommen, das knapp über den Grenzen der sozialen Wohnraumförderung liegt. Diese Haushalte hätten per Definition keinen Anspruch auf eine geförderte Wohnung, sehen sich jedoch zunehmend den stark steigenden Mietpreisen konfrontiert. Auch diese Einkommensschichten haben einen zunehmenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum.

Das Mietpreissegment des bezahlbaren Wohnraums richtet sich somit an Haushalte, die aufgrund ihrer Einkommenssituationen kein Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein haben und auf dem freien Wohnungsmarkt mit finanzstarken Zielgruppen konkurrieren müssen. Die Mietpreise sind in einem Korridor zwischen den Mieten gem. sozialer Wohnraumförderrichtlinie und des freien Marktes zu verorten. Bei der Herleitung eines bezahlbaren Mietzinses ist zwingend die Leistbarkeit unter Berücksichtigung der monatlich zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen der jeweiligen Zielgruppen zu beachten.

5.3 Einkommensgrenzen und Leistbarkeit

Ob Wohnungen für die Versorgung von Haushalten grundsätzlich geeignet sind, ist maßgeblich von der Wohnungsgröße und dem Mietpreis pro Quadratmeter beeinflusst. In der folgenden Betrachtung definiert der Begriff der „Leistbarkeit“ den maximal zumutbaren Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen, um sich eine – entsprechend der Haushaltsgröße – angemessene Wohnung zu mieten. Dabei werden die für die Mieterhaushalte zu tragenden Mietkosten (Nettokaltmiete) zuzüglich der umlegbaren Betriebskosten für eine Abgrenzung des Mietanteils am verfügbaren Einkommen herangezogen. Als leistbar gelten - gemäß der einschlägigen Literatur und Presseartikel zu diesem Themenkomplex - Wohnungen deren Miete (Bruttokaltmiete) 30 Prozent des verfügbaren monatlichen Haushaltseinkommens nicht überschreiten. Anlage 1 stellt unter Berücksichtigung der v. g. Parameter in einer tabellarischen Übersicht die erforderlichen Jahreseinkommen verschiedener Haushaltstypen (Singlehaushalt, 2-Personen-Haushalt, 4-köpfige Familie) in Abhängigkeit der Nettokaltmiete pro Quadratmeter dar.

Die Tabelle der Anlage 1 verdeutlicht unter anderem den Einfluss der Wohnungsgröße auf die monatliche Belastung der Haushalte. Zu unterscheiden ist hier zwischen Wohnungsgrößen die üblicherweise am Immobilienmarkt nachgefragt werden (60 m², 75 m² und 120 m²) und der Regelwohnfläche gemäß der Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung (45 m², 60 m², 84 m²). Die Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung sieht beispielsweise für eine 4-köpfige Familie eine Regelwohnfläche von 84 m² vor. Am freien Immobilienmarkt werden von diesen Haushalten jedoch Wohnungen in der Größenordnung von ca. 120 m² nachgefragt. So muss eine Familie bei einer gleicher Nettokaltmiete von 8,00 €/m² über zusätzlich ca. 14.920 € verfügbares Jahreseinkommen verfügen, um sich eine marktübliche Wohnung in der Größe von 120 m² leisten zu können.

Bei der Entwicklung eines ausgewogenen Mietniveaus sollte das Ziel sein, neben Wohneinheiten die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, auch Wohnungen anzubieten deren Mieten oberhalb der Richtwerte für Sozialwohnungen, aber deutlich unter

den Mieten des freien Immobilienmarktes liegen und dabei als „bezahlbar“ gelten. Für beide Teilmärkte sind daher Ansätze für einen angemessenen Mietzins zu ermitteln.

5.3.1 Herleitung der Mieten im sozial geförderten Mietwohnungsbau

Für die Ermittlung des Mietniveaus für Wohnflächen in der sozialen Wohnraumförderung liegt für die Stadt Nidderau ein Mietspiegel mit Gültigkeit bis zum 31.07.2021 vor. Unter Verwendung von statistischen Zahlen der beteiligten Vereine „Mieterbund Hanau e. V.“, „Haus&Grund Bergen-Enkheim“ und Weiteren, wurden durchschnittliche Mietzinse für nicht preisgebundene Wohnungen in Abhängigkeit des Baualters der Gebäude sowie der Wohnungsgrößen zusammengestellt. Bei der Eruierung eines Mietpreises im Rahmen der Machbarkeitsstudie für geförderte Wohneinheiten, wurde ein durchschnittlicher Mietpreis für Gebäude ab dem Jahr 2006 (Neubau) über alle angegebenen Wohnungsgrößen gebildet. Entsprechend den begleitenden Erläuterungen des Mietspiegels sind prozentuale Zuschläge für Isolierverglasung und Wärmedämmung bei einer Baualtersklasse ab 1981 nicht zulässig¹⁸.

Entsprechend den Vorgaben der Wohnraumförderung des Landes Hessen ist eine Miete anzusetzen, die 20% bzw. 15% unter der Durchschnittsmiete im Bestand liegt. Ausgehend von einer durchschnittlichen Bestandsmiete gemäß Mietspiegel von 8,00 €/m² (inkl. Zuschläge, einem durchschnittlichen Mietpreis über alle Wohnungsgrößen und einem Baujahr ab 2006) ergibt sich für das Segment der Haushalte mit mittleren Einkommen ein Mietpreis von 6,80 €/m², für das Segment der Haushalte mit geringen Einkommen ein Mietpreis von 6,40 €/m² Nettokaltmiete.

5.3.2 Herleitung der Mieten des „Bezahlbaren Wohnraums“

Die Miethöhen für das Segment des „Bezahlbaren Wohnraums“ außerhalb der sozialen Wohnraumförderung richten sich insbesondere an Haushalte mit mittleren Einkommen, die knapp oberhalb der Einkommensgrenzen gemäß der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ liegen. Es liegt nahe, dass weder die v. g. Mietansätze des sozialen Mietwohnraumförderung noch die aktuell erzielbaren Durchschnittspreise im Marktgeschehen der Rhein-Main-Region als Referenzwerte dienen können.

Um die Frage der Leistbarkeit in diesem Segment zu klären, ist eine beispielhafte Betrachtung der finanziellen Aufwendungen für die Haushalte durchzuführen, die über den Einkommensgrenzen der Richtlinie der sozialen Mietraumförderung liegen.

Die folgende Tabelle gibt an, welche Nettojahreseinkommen für einen Einpersonenhaushalt sowie für einen 4-Personenhaushalt (Standardfamilie) erforderlich wären, um diese Mietpreise als bezahlbar einzustufen (30 %-Anteil am verfügbaren Einkommen).

¹⁸ Mietspiegel für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau, Gültig bis 31.07.2021. 2. Zu- und Abschläge zur Tabelle, a) Zuschläge.

Haushaltsgröße	m ² -Miete Nettokalt	Marktübliche Wohnfläche	Wohnungsmiete Nettokalt	erforderliches (Jahres-) Einkommen (netto) in Bezug auf Leistbarkeit	entspricht einem Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung von
Singlehaushalt	8,00 €/m ²	60 m ²	480 €	27.430 €	+ 40%
4-köpfige Familie mit 2 Kindern	8,00 €/m ²	120 m ²	960 €	54.860 €	+ 29%
Singlehaushalt	8,50 €/m ²	60 m ²	510 €	29.143 €	+ 49%
4-köpfige Familie mit 2 Kindern	8,50 €/m ²	120 m ²	1.020 €	58.286 €	+ 31%

Tabelle 4: Exemplarische Haushaltseinkommen im Mietmarktsegment des "bezahlbaren Wohnraums"

Unter Würdigung der oben aufgeführten Lesebeispiele sowie einem verhältnismäßigen Abstand zu den Mietansätzen des sozial geförderten Mietwohnungsbaus erscheint ein Mietniveau in einem Bereich von ca. 8,50 €/m² Nettokaltmiete als angemessen.

5.4 Ansatz für das Untersuchungsgebiet Nidderau – Siedlungserweiterung Eichen

In Kenntnis und Gesamtwürdigung der obig beschriebenen örtlichen Marktbedingungen und unter Berücksichtigung der geförderten Mieten für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen sollen folgende Mietpreise (Nettokalt) für die Gebietsentwicklung „Siedlungserweiterung Eichen“ angenommen werden.

Die folgenden Prozentzahlen beziehen sich auf die Anzahl der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau:

ca. 81% geförderte Sozialwohnungen:

- Davon 50% (insgesamt 15%) für geringe Einkommen¹⁹: 6,40 €/m² Nettokaltmiete
- Davon 50% (insgesamt 15%) für mittlere Einkommen¹⁹: 6,80 €/m² Nettokaltmiete

ca. 19% (ohne Förderung) für mittlere Einkommen (ohne Wohnberechtigungsschein):

- Haushalte mit mittleren Einkommen²⁰: 8,50 €/m² Nettokaltmiete

¹⁹ Gemäß der Definition der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietraumförderung“ sowie Herleitung über die Einkommensgrenzen

²⁰ Definition über die Leistbarkeitsgrenze für Haushalte mit mittleren Einkommen, die aufgrund ihrer Einkommenshöhe über den Grenzen der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietraumförderung liegen“. Die Leistbarkeit geht von einem 30% Anteil des verfügbaren Einkommens für Mietaufwendungen aus.



6 Standortanalyse

6.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsausgang des Ortsteils Eichen. Begrenzt werden die Liegenschaften durch die Bundesstraße B521 im Süden/Südosten und die Kreisstraße K 851 im Norden. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf dem Luftbild lässt sich erkennen, dass ein Großteil der Fläche ebenfalls landwirtschaftlich genutzt wird. Auf der gegenüberliegenden Seite der B 521 befindet sich der Siedlungsrand der Ortschaft. Der Siedlungsrand wird gegenwärtig im Nordwesten von der Bundesstraße begrenzt.



Abbildung 35: Übersicht Untersuchungsgebiet (Eigene Darstellung)

Das Untersuchungsgebiet mit einer Gesamtfläche von rund 4,0 ha setzt sich zusammen aus insgesamt 14 Flurstücken. Ein Großteil der Flurstücke befindet sich im privaten Besitz. Die Stadt Nidderau ist im Untersuchungsgebiet lediglich Eigentümerin von zwei Wegeflächen. Anteilig sind ca. 3,5 % der Fläche im Besitz der Stadt, 44,2 % im Besitz von privaten Eigentümergemeinschaften und 52,3 % im Besitz von jeweils einzelnen Privateigentümern. Damit gestalten sich die Eigentümerverhältnisse auf der Fläche heterogen.



Abbildung 36: Eigentümer im Untersuchungsgebiet (Eigene Darstellung)

6.2 Rechtliche und planerische Gegebenheiten

6.2.1 Planungsrecht

Flächennutzungsplan:

Das Projektgebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain 2010. Der Flächenumfang des Untersuchungsgebiets entspricht im Groben einer Fläche, die als „gemischte Baufläche geplant“ dargestellt ist. Die gewählte Gebietsabgrenzung stellt somit kaum eine Vergrößerung der geplanten Baufläche dar. Somit wäre) gegenwärtig keine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans erforderlich, da eine bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen sich innerhalb der Karte des FNP dargestellten Fläche „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ bewegen würde. Im Falle einer Erweiterung der geplanten Baufläche, stellen die Flächenbedarfe für Wohnsiedlungszwecke gemäß RegFNP der Tabelle 1 (51 ha) zunächst

STANDORTANALYSE

eine Obergrenze für das Stadtgebiet Nidderau dar. Eine Erweiterung der Gesamtfläche für Wohnsiedlungszwecke über 51 ha wäre entsprechend zu begründen.

Die angrenzenden Flächen im Westen sind im Grunde als Vorranggebiet für Landwirtschaft und teilweise als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Im Süden grenzt das Gebiet an eine Fläche für den Straßenverkehr (Bundesfernstraße) an.



Abbildung 37: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain)

Regionales Entwicklungskonzept Südhessen:

Das REK dient als Vorarbeit zur konzeptionellen Herleitung der Themen Siedlung, Gewerbe und Logistik und zeigt auf, wie und wo sich in Südhessen Rahmenbedingungen und Herausforderungen entwickeln könnten²¹. Es ist ein informelles Werk und weist keinen Rechtscharakter auf. Verbindliche Entwicklungsabsichten können erst nach einer Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans 2020 abgeleitet werden. Im Regionalen Entwicklungskonzept ist die Untersuchungsfläche als „prioritäre Fläche - Flächenpool Siedlung“ geführt. Prioritäre Flächen sind geführte Potenziale in der Außenentwicklung für Siedlungszwecke und sie erfüllen nach den Definitionen des REK die Raumeignungskriterien für eine Entwicklung. Die „weiteren Flächen“ dienen hingegen als langfristige Flächenreserve bzw. als Ersatzflächen. Die Stadt Nidderau liegt entlang des regionalbedeutsamen Ausbauprojektes „Stockheimer Lieschen (Niddertalbahn)“²². Die zu untersuchende Fläche befindet sich außerhalb des 1.000 m Radius zu einem ÖV-Anschluss, der

²¹ Regionales Entwicklungskonzept Südhessen (2019), S.14

²² Regionales Entwicklungskonzept Südhessen (2019), S. 52: Regionalbedeutsame Projekte in Abstimmung mit dem RMV und dem RP Darmstadt (Nr. 6)

im REK als Kriterium für eine „sehr gute Raumeignung“ geführt wird. Dementsprechend wird der Untersuchungsbereich nach REK dem Bereich „gute Raumeignung“ zugeordnet. Die Fläche unterhalb der B 521 wird als „FFH Gebiet / Vogelschutzgebiet / Naturschutzgebiet“ dargestellt und deckt sich mit der Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes Südhessen.

6.2.2 Grundbuch und Baulasten

Belastungen der Grundstücke durch Grunddienstbarkeiten oder Baulasten sind der Verwaltung nicht bekannt und bleiben im Rahmen der Machbarkeitsstudie unberücksichtigt.

6.2.3 Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Gebietes ist der Verwaltung nicht bekannt.

6.2.4 Kampfmittel

Von der Verwaltung wurden keine Kenntnisse über Kampfmittelverdacht übermittelt. Es liegt kein näherer Verdacht vor.

6.2.5 Denkmalschutz

In der Beikarte 2 des Flächennutzungsplans findet sich eine Eintragung eines flächenhaften (Boden-)Denkmals. Archäologische Untersuchungen werden wahrscheinlich erforderlich. In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird hierfür mit einem erhöhten Risikoabschlag gerechnet.

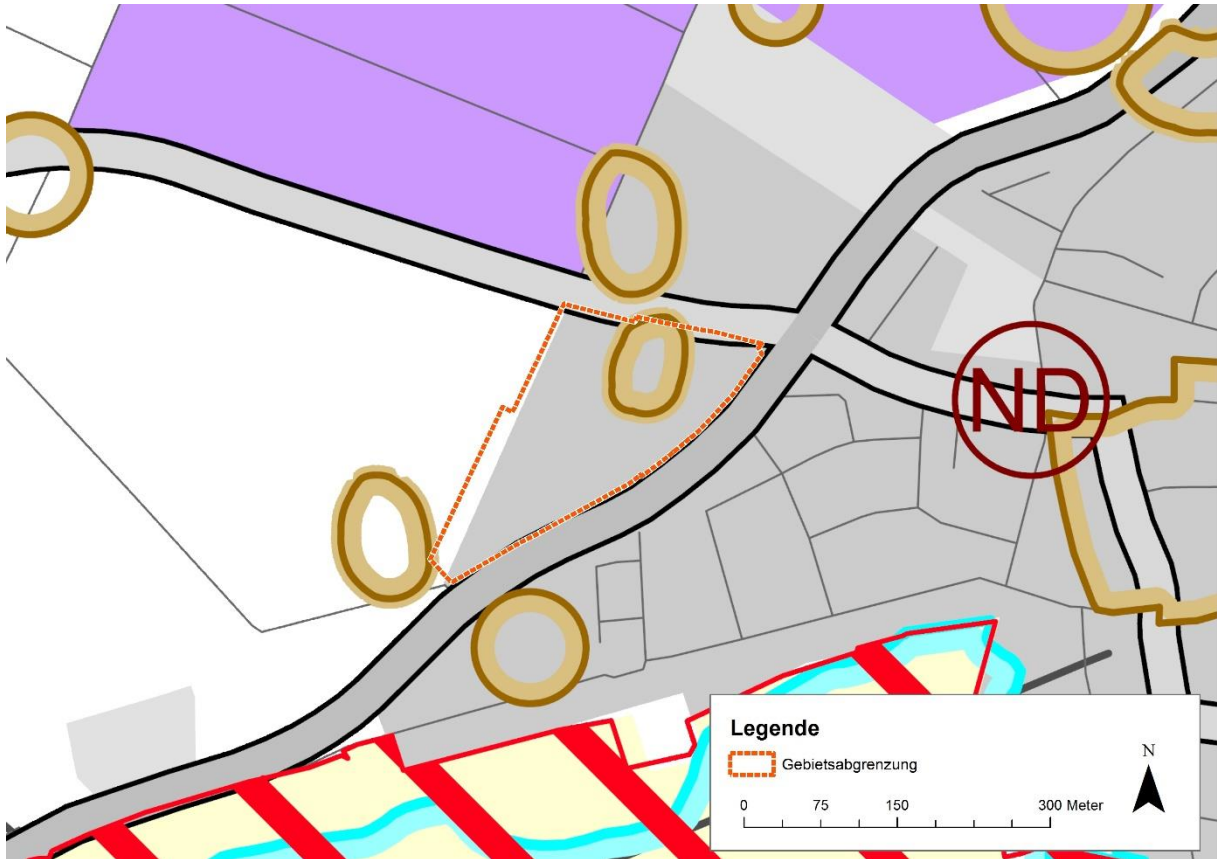


Abbildung 38: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Beikarte 1 (Quelle: Regionalverband Frankfurt-RheinMain)

6.2.6 Sonstiges Material

Hochwassergefahr:

Nach der Hochwassergefahrenkarte sind die Flächen jenseits der B521 bei einem extremen Hochwasser der Nidder nicht betroffen. Damit besteht kein akutes Hochwasserrisiko für das Entwicklungsgebiet. Jedoch ergeben sich, aufgrund der topographischen Gegebenheiten vor Ort, Abhängigkeiten für die Ableitung und insbesondere Rückhaltung der Oberflächenabwässer. (siehe Entwässerung)

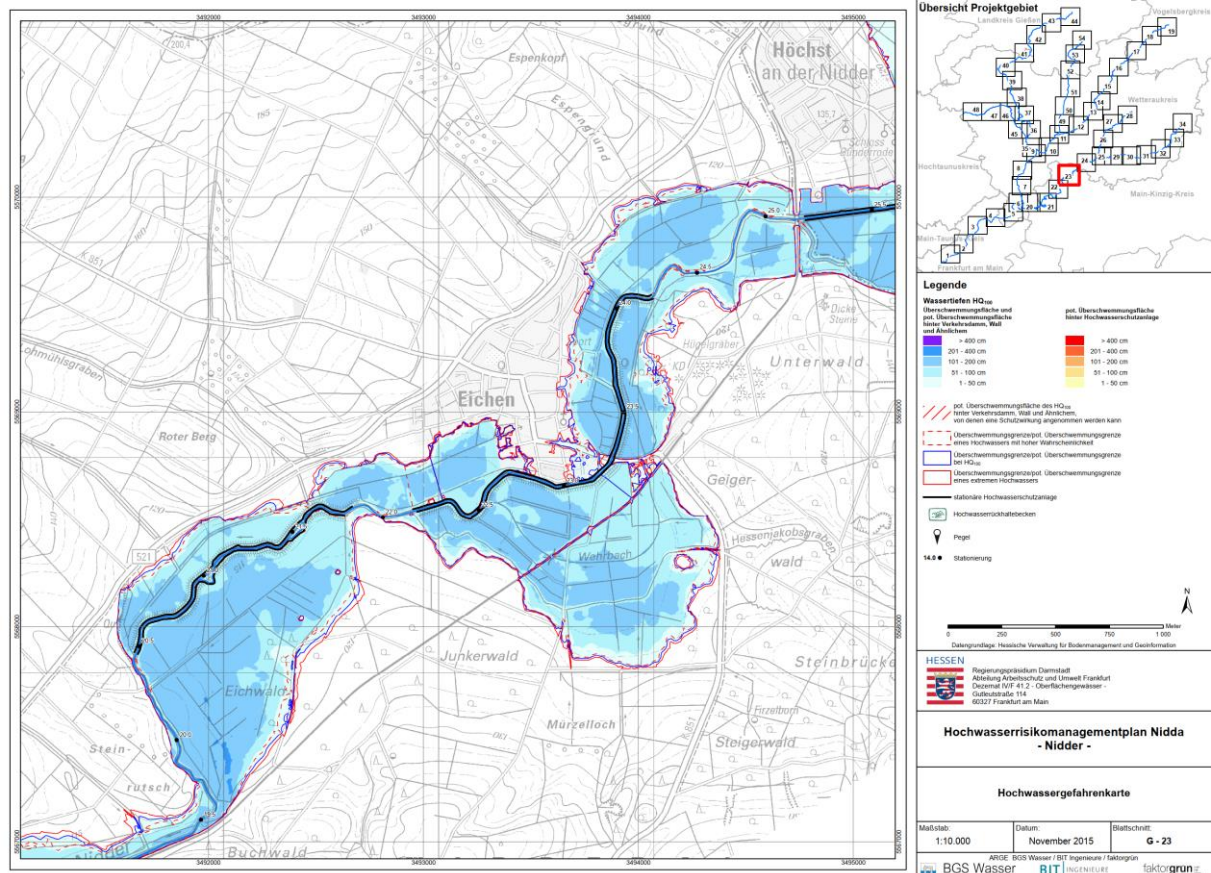


Abbildung 39: Hochwassergefahrenkarte (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt)

Verkehrszählung:

HessenMobil führt im 5-Jahres-Rhythmus hessenweite Verkehrszählungen an Bundesautobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen durch. Die aktuellste Verkehrszählung stammt aus dem Jahr 2020, wurde jedoch noch nicht durch die „HessenMobil“ veröffentlicht. In der vorliegenden Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 wurde an der Zählstelle nordöstlich des Untersuchungsgebietes an der B 521 ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von insgesamt 7.790 Kfz (Gesamtverkehr) gemessen. Der DTV für Schwerverkehr beträgt 296 Kfz. An der südwestlich gelegenen Zählstelle wurde ein DTV von 8.547 Kfz gemessen, der Schwerverkehr beträgt 317 Kfz. Das Verkehrsaufkommen nimmt dementsprechend nach der Kreuzung mit der K851 in Richtung Frankfurt am Main und Hanau zu. Die Zählung deutet daraufhin, dass die zusätzlichen Verkehrszahlen an dem Knotenpunkt in unmittelbarer Nähe zu dem Planungsgebiet zufließen.

ÖPNV:

Ein Netzplan der öffentlichen Nahverkehrsverbindungen der Stadt Nidderau zeigt, dass der Stadtteil Eichen über eine Buslinie sowie über das Schienennetz angeschlossen ist. Die Buslinie 45.2 verläuft (Abbildung 40: Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)) entlang der nordöstlich gelegenen Kreisstraße und verbindet den Stadtteil Eichen mit Nidderau-Erbstadt, Niddatal-Kaichen und Nidderau-Heldenbergen in nördlicher Richtung. In südlicher Richtung kann über die Buslinie 45.2 der Stadtteil Ostheim, insbesondere Ostheim Bahnhof (mit weiteren Verbindungen) erreicht werden. Die Lage des Gebietes an der Kreisstraße K851 bietet sich für einen Anschluss an die Buslinie 45.2 an. Über die Regionalbahn



STANDORTANALYSE

RB 34 (Stockheimer Lieschen) ist werktags, stündlich, ohne Umstieg der Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 52 min Fahrtzeit zu erreichen. In südöstlicher Richtung ist mit einem Umstieg in Nidderau Heldenbergen (Nidderau Bahnhof) das Oberzentrum Hanau in nur 27 min Fahrtzeit angeschlossen.

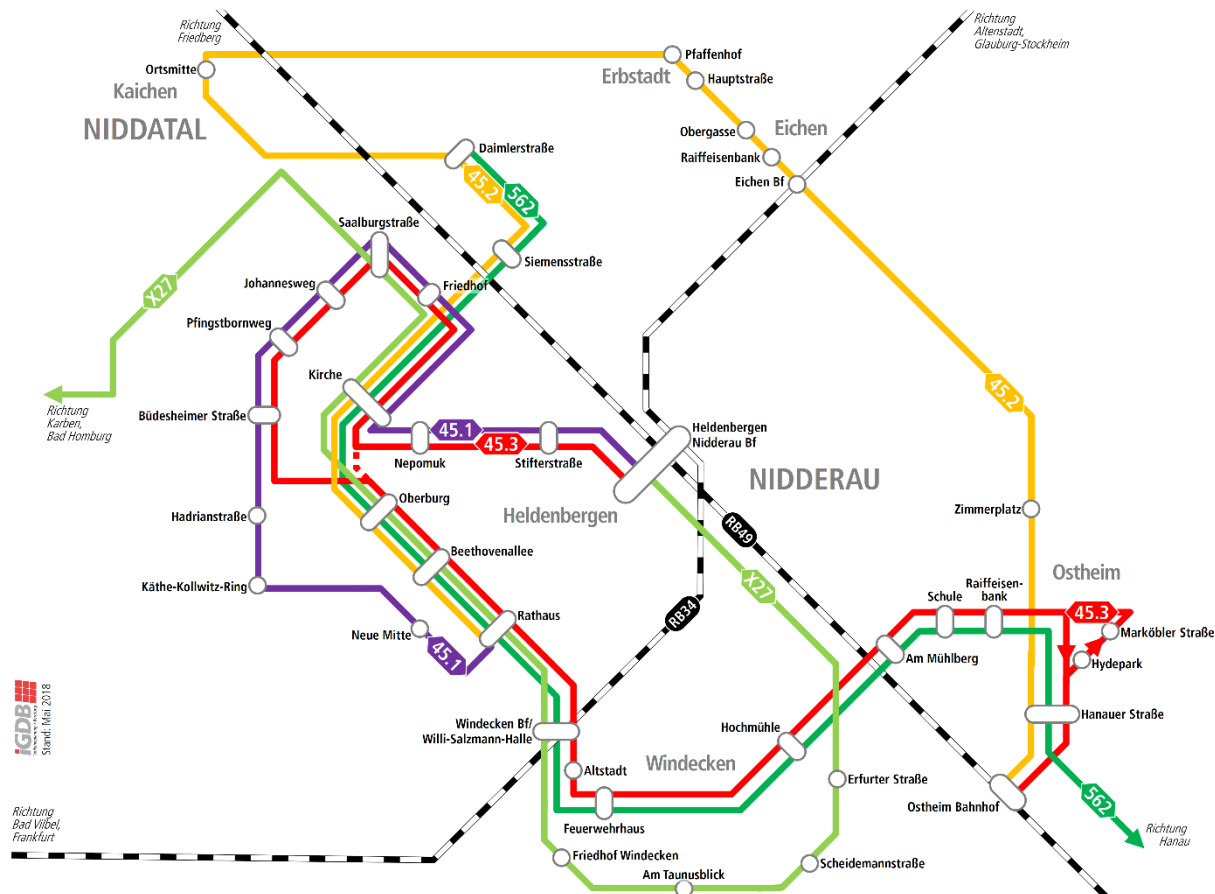


Abbildung 40: Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

Verkehrslärm:

Ein Schallgutachten oder großräumliche Schallimmissionspläne für die zu untersuchende Fläche liegen nicht vor. Die Verkehrszählungen der HessenMobil für die angrenzende Bundesstraße B 521 lassen hohe Lärmemissionen vermuten. Die topographischen Gegebenheiten vor Ort können die Wirksamkeit passiver Schallschutzmaßnahmen erheblich beeinträchtigen. In jedem Fall ist diesbezüglich weiterer Untersuchungsbedarf gegeben.





Abbildung 41: Ergebnisse der Verkehrszählung aus dem Jahr 2015, Ausschnitt Nidderau (Quelle: Hessen-Mobil)

Entwässerung:

Die Topografie des Geländes, die querende Bundesstraße sowie das südlich gelegene Überschwemmungsgebiet erschweren eine Ableitung insbesondere der Regenabwässer. Das vorhandene Gefälle des Untersuchungsgebietes bedingt einen geringen Versiegelungsgrad der Oberflächen in dem entstehenden Gebiet, da bei einem Starkregenereignis zusätzliche Entwässerungsflächen mit entsprechendem Gefälle aktiviert werden. Für das Baugebiet wurde im Zuge einer Stellungnahme (2017) durch die Stadtwerke der Stadt Nidderau näherungsweise ein Versiegelungsgrad von maximal 40% empfohlen. Ein unkontrollierter Regenabfluss (ohne die Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen der Regenrückhaltung) würde bei stärkeren Regenereignissen zu einer Verschärfung der Hochwassersituation des Stadtteils Eichen führen.

Die Entwässerung des Gebietes muss im Trennsystem erfolgen. Ein Anschluss des Schmutzwassers an das bestehende Kanalnetz ist nach GEP 2016 OZ. E2 und E2_1 grundsätzlich möglich. Der topographische Tiefpunkt innerhalb der Gebietsabgrenzung liegt südöstlich einer

Anschlussstelle in der Wehrstraße. Zu prüfen wäre im weiteren Planungsprozess, inwiefern die Anschlusshöhen an das bestehende Kanalnetz erreicht werden können.



Abbildung 42: Kanalisation (Quelle: Stadtwerke Nidderau)

6.3 Umfeldanalyse

Während das gesamte Gebiet nordwestlich der B521, in dem auch das Entwicklungsgebiet liegt, landwirtschaftlich geprägt ist, schließt im südlichen, gegenüberliegenden Bereich ein reines Wohngebiet an. Richtung Osten befindet sich das Ortszentrum mit mehreren Mischnutzungen. Im Norden des Ortes befinden sich mehrere öffentliche Nutzungen (Grundschule, Sporthalle, Kindergarten). Südlich des Ortes verläuft das Flussbett der Nidder.

Wie schon erwähnt verlaufen entlang des Gebietes die Bundesstraße B521 und die Kreisstraße K 581. Über die B521 erreicht man in Richtung Süden auf direktem Wege den Osten der Stadt Frankfurt und den benachbarten Ortsteil Heldenbergen. Richtung Norden erreicht man eine Auffahrt zur Bundesautobahn A45 (Anschlussstelle Altenstadt). Die Kreisstraße führt zu dem benachbarten Ortsteil Erbstadt. Die nächstgelegene Haltestelle (Omnibusverkehr) befindet sich in der Obergasse, ist aus dem Entwicklungsgebiet fußläufig erreichbar. Zudem befindet sich im Ortsteil Eichen ein Bahnhof, der aus dem Entwicklungsgebiet zu Fuß in ca. 20 Minuten erreichbar ist. Dort verkehren Züge in Richtung Frankfurt am Main und Glauburg-Stockheim.

Abgesehen von einem Hoffladen gibt es im Ortsteil Eichen keine Möglichkeit zur Nahversorgung. Der nächste Vollsortimenter befindet sich im Nachbarort Heldenbergen. Bemühungen um die Ansiedlung von Nahversorgung im Ortsteil waren bisher ohne positives Ergebnis.

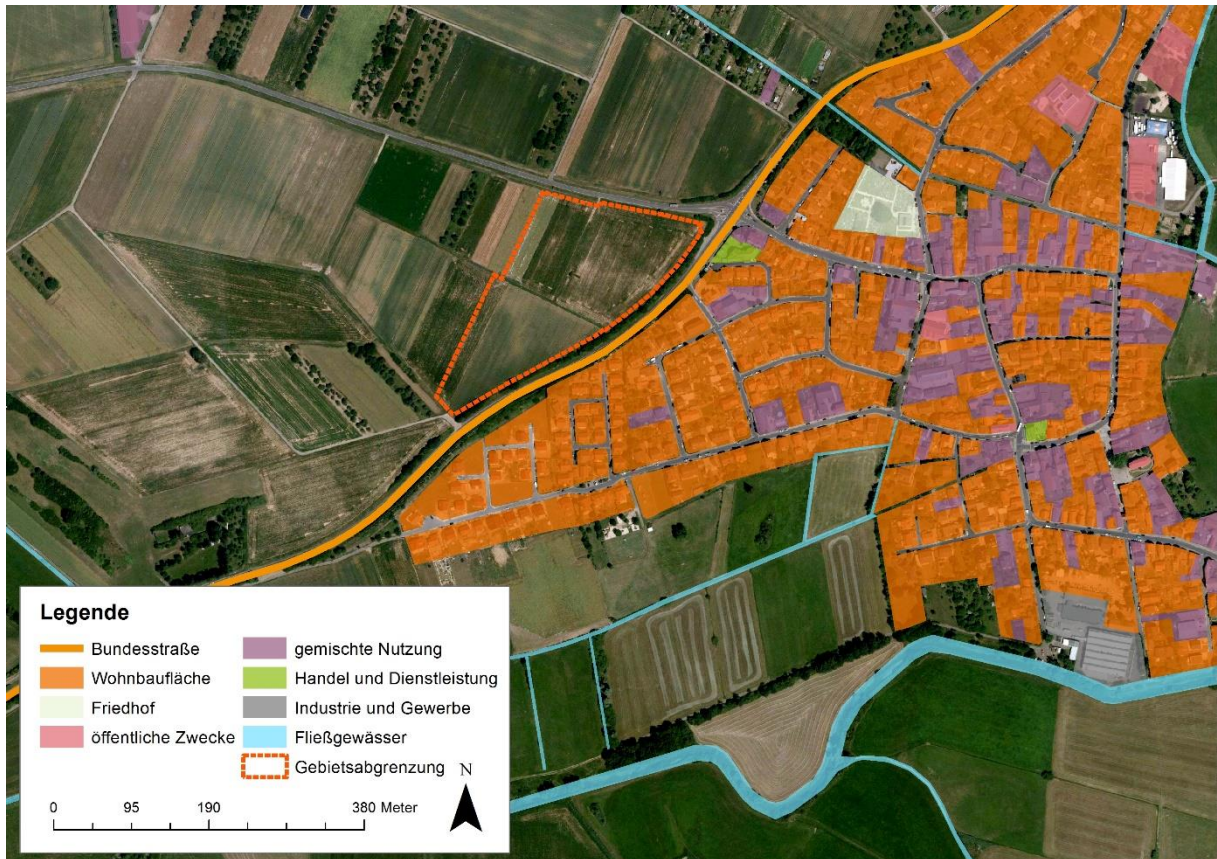


Abbildung 43: Umfeldanalyse (Eigene Darstellung)

6.4 Bodenrichtwert

Entsprechend der Bodenrichtwerte des Geoportals Hessen vom 1. Januar 2020 ist das Untersuchungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Daraus ergeben sich Bodenrichtwerte von 2,80 €/m² für Ackerland, 1,60 €/m² für Grünland, 0,80 €/m² für forstwirtschaftliche Fläche und 5,00 €/m² für Freizeitgartenfläche. Die umliegenden Wohngebiete weisen Bodenrichtwerte in der Höhe von 180 bis 210 €/m² auf, die Gewerbeflächen liegen bei 70 €/m². Für das Mischgebiet im Ortsteil Eichen ist ein Bodenrichtwert von 150 €/m² angesetzt.

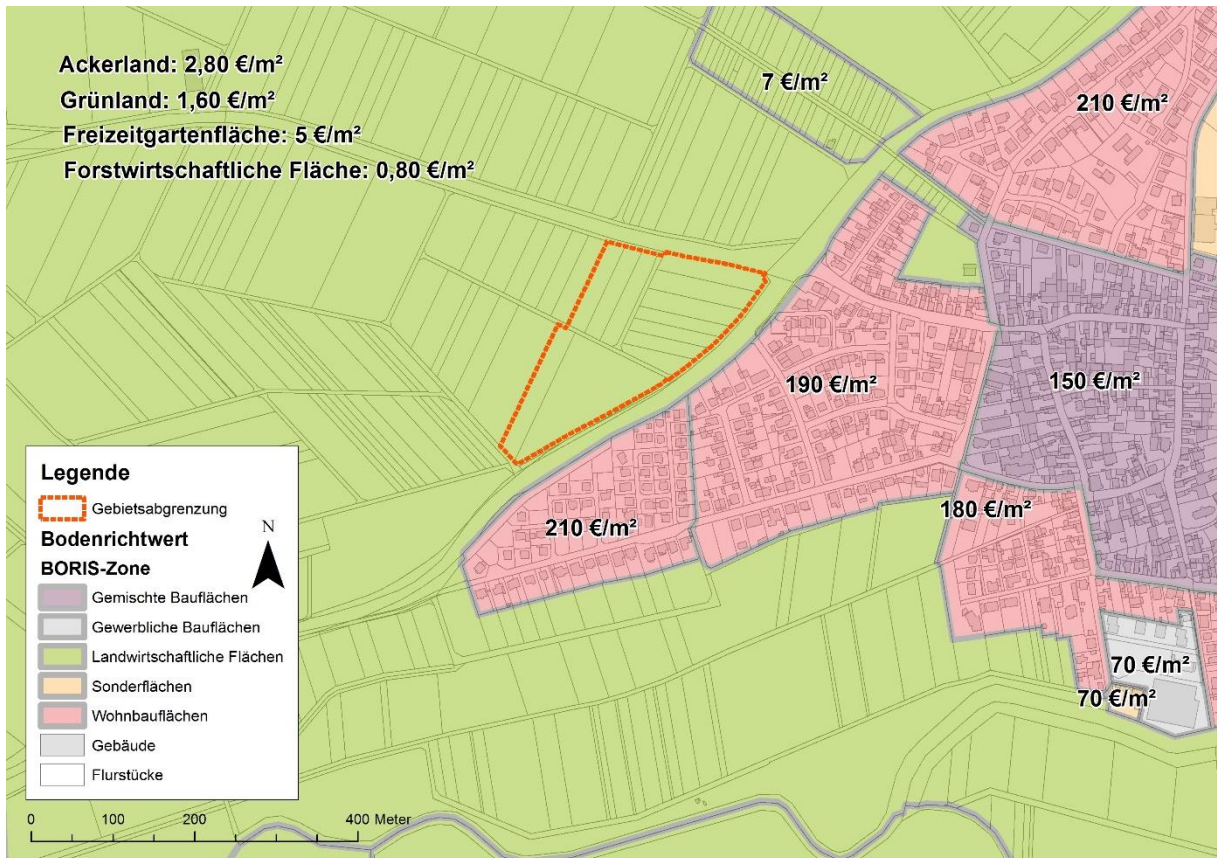


Abbildung 44: Bodenrichtwert (Eigene Darstellung; Datengrundlage: Bodenrichtwertkarte BORIS Hessen)

6.5 Flächenanalyse

Die Oberfläche besteht zu nahezu 100 % aus Ackerland. Einige wenige Baumstandorte am westlichen und nördlichen Rand liegen auf der Grenze des Untersuchungsgebietes und sind für die Entwicklung nicht von Relevanz, weswegen in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung kein Abschlag für Rodungen abgebildet wird. Da im gesamten Gebiet keine versiegelten Flächen vorhanden sind, muss ebenfalls kein Abschlag für Entseelung geleistet werden.



Abbildung 45: Flächenanalyse (Eigene Darstellung)

7 Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken

- Gute Größe, Lage und Anbindung für eine Baugebietsentwicklung.
- Wenig Versiegelung, dadurch niedriger Aufwand für Freiräumung der Fläche.
- Schmutzwasserentwässerung ist über ein Trennsystem möglich.
- Die Fläche ist bereits in Teilen als gemischte Baufläche im RegFNP gekennzeichnet.
- Vorkommen von Altlasten oder Kampfmitteln sind bislang nicht bekannt.
- Die Fläche wird im Regionalen Entwicklungskonzept gegenwärtig als prioritäre Fläche geführt.

Schwächen

- Die Fläche weist eine schwierige Topografie auf, was insbesondere die Ableitung der Regenabwässer erschwert. Dies erfordert einen niedrigen Versiegelungsgrad der Oberflächen.
- Lärmbelastung und einzuhalten Abstände durch angrenzende Bundes- und Kreisstraße.
- Prognose einer negativen Bevölkerungsentwicklung.
- Kaum Nahversorgungsmöglichkeiten in näherer Umgebung.
- Sehr ausdifferenzierte Eigentümerstruktur.
- Die fußläufige Anbindung an den Ortskern gestaltet sich äußerst schwierig.
- Die aktuellen Bemühungen den Ortskern Eichen wieder zu stärken, würden durch die Entwicklung dieser Flächen erschwert.
- Verdacht auf Bodendenkmäler innerhalb des Gebiets.

Chancen

- Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen im Rahmen einer ausgewogenen sozialen Mischung im Gebiet.
- Nur wenige planungsrechtlicher Hürden und niedrigem Aufwand für die Freiräumung der Fläche können die Entwicklung beschleunigen.
- Schaffung von Qualitäten im Wohnungsbau.
- Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots gemäß der demographischen Entwicklung der Stadt.
- Stärkung des Nidderauer Ortsteils Eichen als Wohnstandort.
- Gute Verkehrsanbindung eines möglichen Einzelhandelsstandortes.

Risiken

- Kontroverse Diskussion in der Bevölkerung „pro“ und „contra“ einer Flächenentwicklung am Standort.
- Aufgrund negativer Bevölkerungsprognose besteht das Risiko einer abnehmenden Nachfrage nach Wohnraum und einer erschwerten Vermarktung der Baugrundstücke.
- Die aufwendigen Modellierungen zum Abfluss und der Retention der Regenabwässer können die Entwicklungskosten erhöhen.
- Große Anzahl an privaten Eigentümern und Eigentümergemeinschaften erschwert die Verhandlungen zum Grunderwerb.
- Detektion, Freilegung und Dokumentation der Bodendenkmäler können erhebliche Mehrkosten und terminliche Verzögerungen verursachen.



8 Bebauungskonzeption

Konzeptbeschreibung

8.1 Allgemeines

Bei den Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der Machbarkeitsstudie stehen die Dichte und die Mischung verschiedener Wohnungstypen sowie die Flächeninanspruchnahme für die erforderlichen Infrastrukturen, z.B. die Verkehrs- und Grünflächen, im Vordergrund. Die städtebauliche Konzeption ist somit als Grundlage eines Berechnungsmodells zu verstehen und stellt keinen städtebaulichen Entwurf im klassischen Sinne dar. Grundlage der Planung sind seitens der Stadt Nidderau zur Verfügung gestellte Unterlagen sowie mit der Stadtverwaltung abgestimmte Vorgaben. Bestimmte Fragestellungen können erst in Rahmen einer vertiefenden Rahmenplanung oder im Bauleitverfahren geklärt werden. Soweit im Vorfeld kostenrelevante Randbedingungen nicht hinreichend geklärt werden können, wird in dem städtebaulichen Modell in der Regel von einer kostenintensiveren Variante ausgegangen.

8.2 Bestand

Ausgangslage

Das ca. 4,0 ha große Untersuchungsgebiet liegt im Südwesten des Nidderauer Stadtteils Eichen. Das Gelände ist ackerbaulich genutzt. Nördlich verläuft die Kreisstraße 851, südöstlich die Bundesstraße 521. Im Westen und Südwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Entlang der Bundesstraße hat sich ein breiterer Gehölzsaum entwickelt. Dieser liegt jedoch außerhalb der Umgrenzung des Untersuchungsgebietes.

Das Gelände fällt von Norden nach Südwesten mit einer Neigung von ca. 4,3 % um ca. 12 m. Von Westen beträgt das Gefälle zwischen 4 bis ca. 5 %,

Das Gebiet wird derzeit über Wirtschaftswege erschlossen, die im Norden an die Kreisstraße und im Süden an die Bundesstraße angebunden sind.

Im Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen 2010 ist, die für die Überbauung vorgesehene Fläche, als Gemischte Baufläche Planung dargestellt. Die westlich liegenden Flächen sind als Vorranggebiet Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen gekennzeichnet. Die Bereiche östlich der Bundesstraße sind als Wohnbaufläche Bestand und Planung, im Norden als Gemischte Baufläche Bestand und die Fläche nördlich der Kreisstraße als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Planung entspricht den Vorgaben des Reg-FNP und macht keine Änderung / Berichtigung des RegFNP erforderlich.

8.3 Planung

Verkehrliche Erschließung

Bei der Planung wird davon ausgegangen, dass eine direkte Erschließung des Baugebietes von der B 521 nicht möglich ist und die Erschließung über die Kreisstraße aus erfolgen muss. Mit der Umsetzung der Planung würde der Ortsteil mit seinen Siedlungsflächen erstmalig über die Bundesstraße hinauswachsen. Die Bundesstraße wird hierbei eine räumlich-funktionale Barriere bilden. Um eine möglichst gute Verknüpfung mit dem alten Ortskern zu gewährleisten, sieht das Bebauungskonzept den Ausbau eines breiten Fußweges entlang der Kreisstraße vor. Die Baugebieterschließung macht die Anlage einer Abbiegespur sowie die Ertüchtigung der Fußgängerüberquerung im Bereich der Kreuzung Bundes- / Kreisstraße erforderlich.

Zur Anbindung des Gebietes an den ÖPNV sind in Höhe der Gebietszufahrt beidseitig der Kreisstraße Bushaltestellen vorgesehen.

Die innergebietliche Erschließung erfolgt über eine parallel zur Bundesstraße verlaufende Sammelstraße (Planstraße A). Von dieser werden auch die gewerblichen Baugrundstücke erschlossen. Der Querschnitt beträgt 9,5 m (Fahrbahn 6,5 m, 2 x Gehwege 1,5 m). Für die Erschließung der Wohngrundstücke sind Mischverkehrsflächen (Planstraßen B – E) mit einer Ausbaubreite von 8,0 m vorgesehen. In Verbindung mit der Sammelstraße entsteht hierdurch ein Straßennetz mit ringförmigen Erschließungsstrukturen. Die Straßen werden im Westen und Südwesten bis an die Grenzen des Plangebietsgeführt, sodass in Zukunft eine bauliche Erweiterung möglich wird.

Innerhalb der Straßen besteht die Möglichkeit Stellplätze zu kennzeichnen. Darüber hinaus sind an drei Stellen kleinere öffentliche Parkplätze mit insgesamt ca. 12 Stellplätze vorgesehen.

Nutzungsverteilung – Lärmschutz

Nach den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als gemischte Baufläche zu entwickeln. Die Ausweisung eines Mischgebietes erfordert, dass neben Wohnnutzungen ein gewichtiger Anteil gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein muss. Nach dem Plankonzept werden ca. 18.900 m² (ca. 57%) der Baugrundstücksflächen primär dem Wohnen und 14.400 m² (ca. 43 %) primär dem Gewerbe zugeordnet.

Die Bundesstraße ist stark befahren. Zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung wurde eine mehrere Meter hohe Lärmschutzwand gebaut. Ein Lärmschutzgutachten liegt für das Plangebiet nicht vor.

Aufgrund der Topografie mit einem Geländeniveau oberhalb der Bundesstraße wird eine Lärmschutzanlage, mit einer städtebaulichen verträglichen Höhe, nur bedingt eine Wirkung entfalten können. Das Planungskonzept sieht daher vor, die gewerblichen Nutzungen als Puffer zur Wohnbebauung entlang der Bundesstraße anzuordnen. Als gewerbliche Nutzung kommen nur Betriebe, die keine übermäßigen Lärmbeeinträchtigungen gegenüber der Wohnnutzungen auslösen, in Betracht. Die Wohngebäude und insbesondere auch deren Außenwohnbereiche, müssen zusätzlich durch passiver Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Im Hinblick auf den Verkehrslärm der Kreisstraße wird davon ausgegangen, dass in Verbindung mit einem baulichen Abstand passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden ausreichen, um den erforderlichen Lärmschutz zu gewährleisten.



Eine Besonderheit stellt der geplante Verbrauchermarkt mit den aufgehenden Wohngeschossen dar. Um den Lärmschutz für die Wohnbebauung herstellen zu können, sieht das Planungskonzept vor den Andienungs- und Anlieferungsverkehr auf die Nord- bzw. Ostseite zu legen und entlang dieser Fassaden in den Obergeschossen geschlossene Laubengänge anzuordnen. Balkone und Dachgärten sind auf der lärmabgewandten Südwestseite vorgesehen.

Bebauung

Das Programm der hessischen Baulandoffensive soll dazu beitragen kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Aus diesem Grund sieht das Planungskonzept vor teilweise Geschosswohnungsbauten mit kleinen und mittelgroßen Wohnungen zu errichten.

Kostengünstiger oder auch teilweise geförderter Wohnungsbau lässt sich insbesondere bei Geschosswohnungsbauten mit oberirdischen Stellplatzflächen realisieren. Der angenommene Stellplatzschlüssel für die Geschosswohnungsbauten beträgt 1,5 Stellplätze / WE. Die Baugrundstücke für den kostengünstigen Wohnungsbau (Gesamtgröße ca. 4.500 m²) sind im Norden angeordnet. Geplant sind hier vier Dreispänner mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Östlich hiervon befindet sich das Gelände (Fläche ca. 7.700 m²) des geplanten Verbrauchermarktes. Oberhalb des Erdgeschosses sind winkelförmig zwei Wohngeschosse mit ca. 22 Wohnungen geplant. Die Parkplätze für die Mieter und die Mitarbeiter des Marktes befinden sich südlich des Gebäudes. Die Kundenparkplätze (83 Stpl.) sind hingegen im Norden angeordnet, sodass der Kundenverkehr das Plangebiet nicht weiter belasten muss.

In Gegenlage des Verbrauchermarktes ist ein Wohn- und Geschäftshaus (4-Spänner) mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angeordnet. Im Erdgeschoss können hier ergänzende Dienstleistungsangebote untergebracht werden. In den Obergeschossen befinden sich 10 Wohnungen. Das Parken für die Wohnungen ist in einer Tiefgarage, für die Gewerbenutzungen oberirdisch angeordnet.

Die übrigen Flächen westlich der Sammelstraße (Planstraße A) ist dem Einfamilienhausbau aus einer Mischung aus freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vorbehalten.

Dargestellt sind 9 Reihenhäuser, 14 Doppelhaushälften sowie die 11 freistehende Einfamilienhäuser mit insgesamt 34 Wohneinheiten. Die Einfamilienhäuser verfügen über zwei Vollgeschosse im Sinne der HBO sowie einem Staffel- oder Dachgeschoss.

Neben den oder teilweise wohngenutzten Flächen sieht das Konzept fünf, rein gewerblich genutzte, Grundstücke vor. Die durchschnittlich ca. 1.135 m² großen Grundstücke eignen sich insbesondere für nicht störendes Kleingewerbe sowie für Büro- und Verwaltungsnutzungen. Im Konzept dargestellt sind eingeschossige Hallenstrukturen und bis zu dreigeschossigen Bürogebäuden. Danach könnten hier beispielsweise 60 Arbeitsplätze entstehen.

Grünordnung und Freiraum

Die vorhandenen Grünstrukturen entlang der Bundesstraße sollen erhalten werden. Entlang der Kreisstraße ist, innerhalb der 20 m tiefen Bauverbotszone, eine Abstandsgrünfläche mit dichten Baumpflanzungen geplant.



Im Zusammenhang mit dem Verbrauchermarkt besteht die Möglichkeit auf den privaten Flächen einen kleinen Quartiersplatz mit der Außengastronomie eines Bäckers zu gestalten.

Westlich des Wohn- und Geschäftshauses ist in zentraler Lage ein Spielplatz (Größe ca. 520 m²) angeordnet. Neben diesen Grünflächen sind im Bereich der öffentlichen Parkplätze verkehrsbegleitende Grünflächen vorgesehen. Zur Verbesserung des Kleinklimas und als Kompensationsmaßnahme eignen sich zudem begrünte Dachflächen.

Anhand einer Luftbildauswertung wurde eine grobe, überschlägige Einschätzung hinsichtlich einer biotopbezogenen Eingriffs- und Ausgleichseinschätzung vorgenommen. Danach ergäbe sich nach der Hessischen Kompensationsverordnung ein mögliches Defizit von ca. 380.000 Punkten.

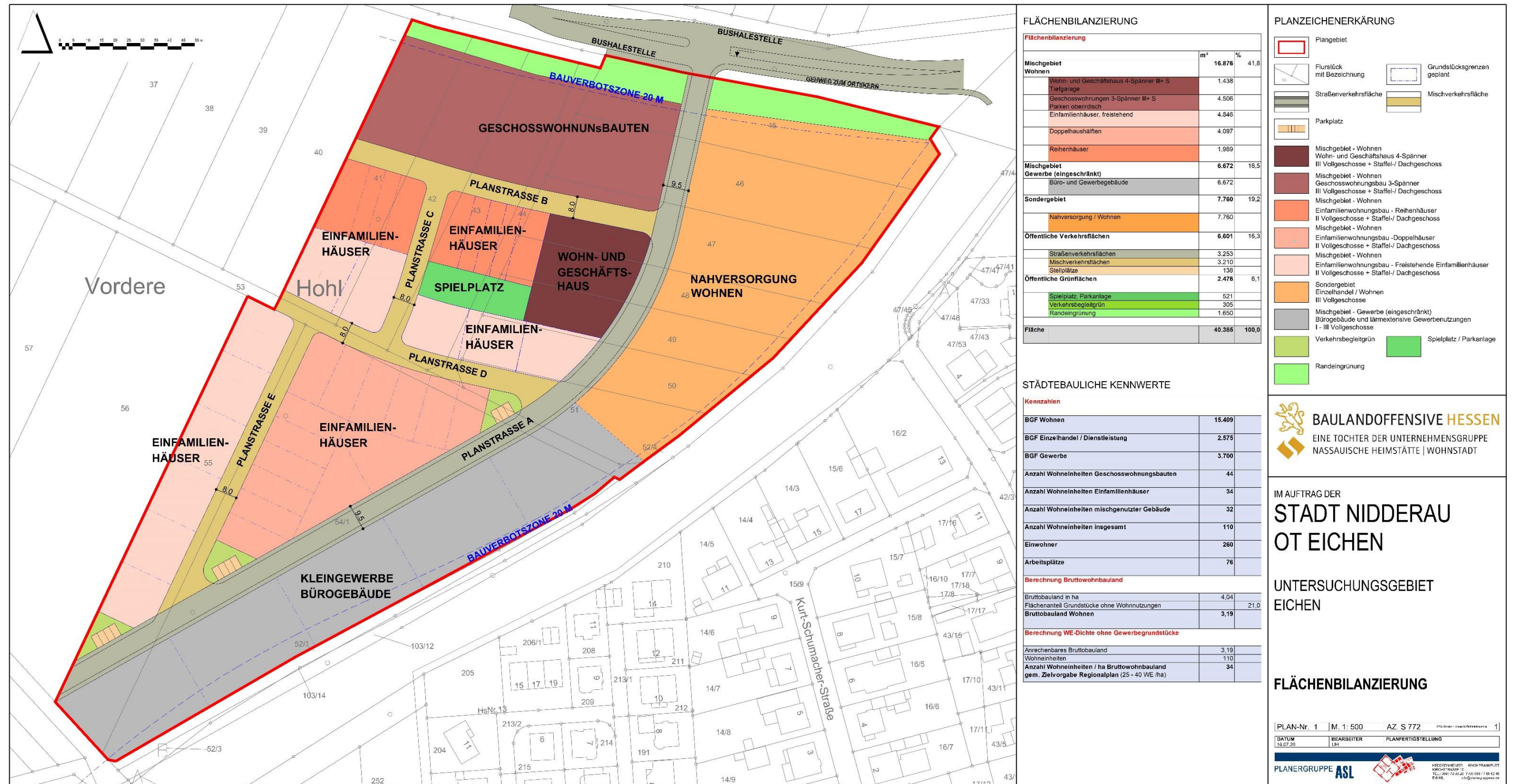
Städtebauliche Kennziffern

Das überplante Gesamtgebiet verfügt, über eine Größe von ca. 4,03 ha. Gemäß dem Planungskonzept entstehen 110 Wohneinheiten für ca. 260 Einwohner. Unter Abzug der Gewerbeflächen errechnet sich eine Wohndichte von ca. 34 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland.

Nach der Zielvorgabe Z3.4.2-9 der Regionalplanung soll im ländlichen Siedlungstyp eine Dichte von 25 bis 40 und im verstädterten Siedlungstyp eine Wohndichte von 35 – 50 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland erreicht werden. Somit werden nach diesem Konzept die Zielvorgaben eingehalten.



Abbildung 46: Bebauungskonzeption Stadt Nidderau Eichen



FLÄCHENBILANZIERUNG

Flächenbilanzierung		
	m ²	%
Mischgebiet Wohnen	16.876	41,8
Wohn- und Geschäftshaus 4-Spänner III+ S	1.438	
Tiefgarage	4.506	
Geschosswohnungen 3-Spänner III+ S	4.846	
Parken oberirdisch	4.097	
Einfamilienhäuser, freistehend	1.989	
Doppelhaushälften		
Reihenhäuser		
Mischgebiet Gewerbe (eingeschränkt)	6.672	16,5
Büro- und Gewerbegebäude	6.672	
Sondergebiet	7.760	19,2
Nahversorgung / Wohnen	7.760	
Öffentliche Verkehrsflächen	6.601	16,3
Straßenverkehrsflächen	3.253	
Mischverkehrsflächen	3.210	
Stellplätze	138	
Öffentliche Grünflächen	2.476	6,1
Spielplatz, Parkanlage	521	
Verkehrsbegleitgrün	305	
Randegrünung	1.650	
Fläche	40.388	100,0

STÄDTEBAULICHE KENNZWERTE

Kennzahlen	
BGF Wohnen	15.409
BGF Einzelhandel / Dienstleistung	2.578
BGF Gewerbe	3.700
Anzahl Wohneinheiten Geschosswohnungsbauten	44
Anzahl Wohneinheiten Einfamilienhäuser	34
Anzahl Wohneinheiten mischgenutzter Gebäude	32
Anzahl Wohneinheiten insgesamt	110
Einwohner	280
Arbeitsplätze	76
Berechnung Bruttowohnbauand	
Bruttobauand in ha	4,04
Flächenanteil Grundstücke ohne Wohnnutzungen	21,0
Bruttobauand Wohnen	3,19
Berechnung WE-Dichte ohne Gewerbegrundstücke	
Anrechenbares Bruttobauand	3,19
Wohneinheiten	110
Anzahl Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauand	34

PLANZEICHENERKÄRUNG

- Plangebiet
- Flursück mit Bezeichnung
- Grundstücksgrenzen geplant
- Straßenverkehrsfläche
- Mischverkehrsfläche
- Parkplatz
- Mischgebiet - Wohnen Wohn- und Geschäftshaus 4-Spänner III Vollgeschoss + Staffel-/ Dachgeschoss
- Mischgebiet - Wohnen Geschosswohnungsbau 3-Spänner III Vollgeschoss + Staffel-/ Dachgeschoss
- Mischgebiet - Wohnen Einfamilienwohnungsbau - Reihenhäuser II Vollgeschoss + Staffel-/ Dachgeschoss
- Mischgebiet - Wohnen Einfamilienwohnungsbau - Doppelhäuser II Vollgeschoss + Staffel-/ Dachgeschoss
- Mischgebiet - Wohnen Einfamilienwohnungsbau - Freistehende Einfamilienhäuser II Vollgeschoss + Staffel-/ Dachgeschoss
- Sondergebiet Einzelhandel / Wohnen III Vollgeschoss
- Mischgebiet - Gewerbe (eingeschränkt) Bürogebäude und lärmextensive Gewerbenutzungen I - III Vollgeschoss
- Verkehrsbegleitgrün
- Spielplatz / Parkanlage
- Randegrünung

BAULANDOFFENSIVE HESSEN
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

IM AUFTRAG DER
STADT NIDDERAU
OT EICHEN

UNTERSUCHUNGSGEBIET
EICHEN

FLÄCHENBILANZIERUNG

PLAN-Nr. 1 | M. 1: 500 | AZ. S 772 | 1

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
18.07.20	LMA	

PLANERGRUPPE **ASL** |

Abbildung 47: Flächenbilanz Stadt Nidderau Eichen



9 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

9.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung verfolgt den Ansatz, die Entwicklung des Baugebietes Nidderau – Eichen unter der Prämisse einer zeitnah umzusetzenden, neuen Siedlungsflächenerweiterung zu bewerten. Besonderes Augenmerk gilt hierbei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Der umfänglichen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung liegt das Modell zu Grunde, dass

- a) die Stadt bzw. ein beauftragter Entwicklungsträger oder ein Dritter die Grundstücke erwirbt (Zwischenerwerb),
- b) die Stadt bzw. ein zu beauftragender Entwicklungsträger oder ein Dritter mit geeigneten Modellen der Baulandentwicklung das Areal zu baureifem Land entwickelt,
- c) die baureifen Baufelder zur Bebauung an Dritte (Projektentwickler, Bauträger, Bestandshalter, private Bauherren) veräußert werden und
- d) ein Großteil der Geschosswohnungsbauten mit bezahlbarem Wohnraum durch Bestandshalter (Wohnungswirtschaft) dauerhaft vermietet wird.

Ausgehend von den in a) - d) beschriebenen Verfahrensschritten kommen mehrere, sachlogisch aufeinander aufbauende bzw. ineinandergreifende Instrumente der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Anwendung.

1. Durchführung einer städtebaulichen Kalkulation: Ausgehend von den Bodenrichtwerten vergleichbarer, voll erschlossener und baureifer Baugrundstücke (= Neuordnungswert) wird ein aus Sicht des Käufers (Stadt, Entwicklungsträger, Dritter) tragfähiger Ankaufspreis (= Ausgangswert) ermittelt. Hierzu werden alle relevanten und erkennbaren Entwicklungskosten auf dem Weg zur Baureifmachung in Abzug gebracht (= deduktive Bodenwertermittlung). Der so ermittelte Ausgangswert gibt einen wirtschaftlich tragfähigen Preis an, welchen der Käufer (Stadt, Entwicklungsträger, Dritter) maximal im Stande ist zu bezahlen.
2. Die Projektentwickler-Kalkulation nimmt die Perspektive eines Investors ein, in der bei vorgegebenem Grundstückspreis (= erwarteter Neuordnungswert) und projektspezifischen Gestehungskosten überprüft wird, inwieweit mit der Realisierung des Wohnungsbauprojektes die unternehmenseigenen Renditeerwartungen erfüllt werden können. Das Ergebnis der Projektentwickler-Kalkulation obliegt in besonderem Maße den unternehmenseitigen Kostenansätzen und Erwartungswerten.
3. Im Rahmen einer Immobilien-Investitionsrechnung wird die Perspektive eines langfristigen Bestandhalters eingenommen. Mit der Investitionsrechnung soll überprüft werden, ob sich mit der Vermietung über eine lange Zeitdauer (z.B. Haltedauer von 30 – 40 Jahren) eine angemessene Rendite erwirtschaften lässt. Dieser Perspektive kommt insbesondere unter der Vorgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, eine besondere Bedeutung zu. Die Aussagen zur Rentierlichkeit der Investitionsrechnung sind nicht zwingend deckungsgleich mit den Ergebnissen einer Projektentwicklerkalkulation.



Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung soll aus der Perspektive der Stadt mit der Zielvorgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, folgende Fragestellungen beantworten:

- Wie hoch darf der Ankaufspreis für die noch nicht entwickelten Baugrundstücke (Bauerwartungsland) sein, um eine Wohngebietsentwicklung insbesondere zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum möglich zu machen?
- Welche Kosten und welche Grundstückerlöse sind nach Maßgabe der bekannten Rahmenbedingungen im Zuge der Gebietsentwicklung zu erwarten?
- Kann das Baugebiet so entwickelt werden, dass eine Weiterveräußerung der Flächen zu marktüblichen Konditionen realisierbar ist?
- Wie stellt sich die Wirtschaftlichkeit aus Sicht von Projektentwicklern/Investoren dar, die die Fläche unter der Maßgabe der Schaffung bezahlbaren Wohnraum wohnbaulich entwickeln und mit Projektgewinn veräußern wollen?
- Können Akteure der Wohnungswirtschaft (Bestandshalter) bei der Umsetzung von Wohnbauprojekten zur langfristigen Vermietung eine angemessene Projektrendite erzielen, insbesondere unter der Vorgabe, bezahlbaren Wohnraum neu zu schaffen?

9.2 Flächenbilanzierung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung basiert auf einer Flächenbilanz, in der aus dem gegebenen Bruttowohnbauland das Nettobauland für die Bebauung abgeleitet wird. In der Flächenbilanz werden neben den Baufeldern des Nettobaulandes die öffentlichen Verkehrsflächen, Wege, Plätze, Grün- und Freiflächen aufgeführt. Nach Neukonzeption gemäß Bauungskonzept werden von der Gesamtfläche (Bruttowohnbauland) rund 22,50 % für öffentliche Flächen herangezogen, rund 77,50 % verbleiben für die Baufelder des Nettobaulandes (31.308 m²). Damit bewegt sich der Flächenbeitrag im Rahmen der von gesetzlichen Umlegungsverfahren anerkannten maximal 30 % Flächenabtretung für öffentliche Bedarfe.

9.3 Städtebauliche Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung)

Der in der städtebaulichen Kalkulation berechnete Ankaufspreis stellt aus Sicht der Kommune als Käufer den Ankaufspreis dar, der maximal gezahlt werden kann, um angesichts der getroffenen Annahmen das Gebiet als Wohnbauland zu entwickeln. Der Bodenwert ergibt sich aus den erwarteten Bodenrichtwerten (= Neuordnungswert) abzüglich aller in Zusammenhang mit der Baureifmachung anfallenden Kosten.

Der als Bruttowohnbauland angesetzte Teil des Projektgebiets ist weitgehend Siedlungserweiterungsfläche (Bauerwartungsland). Die Planungshoheit obliegt der Kommune, die Alteiligentümer haben keinen Rechtsanspruch auf die Entwicklung von erschlossenem, baureifem Bauland. Ein Satzungsbeschluss für einen Bebauungsplan wurde noch nicht gefasst.

Die hier vorliegende städtebauliche Kalkulation folgt dem Grundsatz eines gerechten Ausgleichs zwischen den Verwertungsinteressen der planungsbegünstigten Alteiligentümer und den Entwicklungsinteressen und finanziellen Spielräumen der Kommune oder eines Dritten im Flächenankauf.



Die Projektaufwendungen umfassen die Kosten der Erschließung aller öffentlichen Flächen²³, der Herstellung von Ausgleichsflächen, alle Verfahrenskosten zur Neuordnung (inkl. Projektmanagement und Vermarktungsleistungen eines Entwicklungsträgers, städtebaulicher Planung, Leistungen der Bodenneuordnung und der Vermessung) sowie einen Risikoabschlag für Unvorhergesehenes²⁴. Da sich der naturschutzrechtliche Ausgleich nicht vollständig im Projektgebiet durchführen lässt, werden die Herstellung von Ausgleichsflächen außerhalb des Gebietes und die Kompensation in Wertpunkten fällig.

Für eine Ermittlung der deduktiven Ankaufswerte in der städtebaulichen Kalkulation werden die Bodenrichtwerte („Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“) vergleichbarer, erschlossener und baureifer Grundstücke als Ausgangswert (=Neuordnungswert) zugrunde gelegt. Entscheidend für eine Beurteilung der Bodenrichtwerte und der abzugsfähigen Entwicklungskosten ist die Beitragssituation, die dem angegebenen Werten zugrunde gelegt wird. Für die deduktive Bodenwertermittlung wird der Neuordnungswert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsfreies und abgabepflichtiges (nach Kommunalabgabengesetz bzgl. der Ersterschließung) Bauland herangezogen. Im Umkehrschluss bedeutet v.g. Beitragssituation, dass die Kosten der Anlagen für Schmutzwasser-, Brauchwasser- und Teile der Regenentwässerung sowie der leitungsgebundenen technischen Infrastruktur (Strom, Gas, Fernwärme) nicht in die deduktive Bodenwertermittlung eingehen.

Die im deduktiven Verfahren anrechenbaren, d.h. abzugsfähigen Erschließungskosten beziehen sich auf Erschließungskosten gem. §127 und §128 BauGB. Kosten der Straßenentwässerung können hierbei in Ansatz gebracht werden.

Die Anlagen für die Abwasserbeseitigung sowie für die Elektrizität-, Gas-, Wärme und Wasserversorgung ermöglichen den Anschluss des Gebäudes an das Kanal-, Elektrizitäts-, Gas- und Wassernetz. Für die finanziellen Aufwendungen der Abwasserentsorgung und der Wasserversorgung, die nicht zu den Erschließungsanlagen im Sinne des §127 BauGB und §128 gehören, werden üblicherweise Gebühren (z. B. Kanalanschlussbeiträge) nach kommunalen Satzungen erhoben.

Wurde die Herstellung und der Netzbetrieb an einen privaten Versorgungsträger (üblicherweise Gas, Elektrizität und Telekommunikation) übertragen, werden die entstandenen Aufwendungen für die erstmalige Herstellung ebenfalls über die Anschlusskosten sowie über die Tarife refinanziert. Sie werden im vorliegenden Berechnungsmodell durch den Endverbraucher (Tarife) bzw. durch den Projektentwickler in Form der Hausanschlusskosten getragen und gehen insofern ebenfalls nicht in die deduktive Bodenwertermittlung mit ein. Die Kosten für die kommunalen Abgaben (KAG) sowie die Anschlusskosten der privaten Versorgungsunternehmen sind in der Projektentwicklerkalkulation im üblichen Umfang enthalten.

Unter die Herrichtungskosten fallen Aufwendungen, die neben der Erschließung für die Baureifmachung der Grundstücke notwendig sind. Hierunter sind die Kosten für den teilweisen Abbruch der Hofreite (inkl. Nebengebäude bzw. Scheune) sowie Rodungen von Baumbeständen und Bewuchs zu fassen.

²³ Der Kostenansatz „Mischverkehrsfläche“ beinhaltet einen Zuschlag für erhöhte Kosten der Straßenherstellung aufgrund der Hanglage im Untersuchungsgebiet.

²⁴ Zu benennen sind vorrangig die weitere Berücksichtigung (noch offener) fachplanerischer Belange sowie mögliche, nicht absehbare Verzögerungen im Flächenerwerb und bei der Schaffung von Baurecht.



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Die Modelle einer kommunalen Baulandentwicklung in Kooperation mit Privaten zielen darauf ab, Regelungen für Kostenerstattungen zu finden, die über die gesetzlichen Umlegungsleistungen hinausgehen. Begründet wird diese Verfahrensweise mit der gerechten Verteilung der aus der Planung hervorgehenden Mehrwerte für die Kommune als Käufer und die Alteigentümer als sog. Planungsbegünstigte. Nicht zuletzt sind den sozial- und wohnungspolitischen Forderungen nach der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen neuer Baulandentwicklungen Geltung zu verschaffen.²⁵ Beispielsweise bewährt sich im Modell der „freiwilligen Umlegung“ die Vereinbarung städtebaulicher Verträge zur Kostenübernahme von Folgekosten, die sich ursächlich aus der Gebietsentwicklung ergeben. Dabei sollen diese nicht den ersichtlichen Mehrwert einer Baulandentwicklung für den Alteigentümer zu Nichte machen.²⁶ Dieser Sachverhalt kann im Kalkulationsschema in den Positionen für „Gemeinbedarfseinrichtungen“ und (möglichen) „weitere(n) Verpflichtungen aus städtebaulichen Verträgen“ berücksichtigt werden. Für das Untersuchungsgebiet werden hier keine weiteren Kosten angesetzt.

Die sog. „Wartezeit“ gibt den Zeitraum vom Ankauf des werdenden Baulandes bis zur Baureife wieder. Die Abzinsung des Ankaufspreises über die Wartezeit wird dem Umstand gerecht, dass das in den erworbenen Grundstücken gebundene Kapital aus ökonomischer Betrachtung des Käufers zu verzinsen ist. Die Parameter zu Wartezeit und Diskontierungszinssatz stehen in engem Zusammenhang zum Bebauungs- und Entwicklungskonzept (u.a. Aufteilung in Bauabschnitte, Erschließungskonzept, Entwicklungszeiträume) und sind insofern in besonderem Maße als Variablen zu verstehen. Eine durchschnittliche Wartezeit von anderthalb Jahren (über alle Flächen) und ein Zinssatz von 3,0 % dürften für die Erstbetrachtung als plausibel gelten.²⁷

Bodenwertermittlung

Städtebauliche Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung)

Flächenbilanz		
Bruttobauland		
Gesamt		40.385,00 m²
Nettobauland		
Mischgebiet	23.548,00 m ²	
Sondergebiet	7.760,00 m ²	
Gesamt		31.308,00 m²
Ermittlung des Flächenbeitragsfaktors f		22,48%

²⁵ siehe u.a. Linke/Wittig (2013): Baulandumlegung unter veränderten Rahmenbedingungen.

²⁶ Linke/Wittig (2013, S.5) weisen darauf hin, dass diese zusätzlichen Kosten „2/3 der planungsbedingten Bodenwertsteigerungen nicht überschreiten“ sollen.

²⁷ Anm.: Der Diskontierungszinssatz, auch als „Entwicklungszins“ bezeichnet, bietet in der Praxis oftmals Anlass für kontroverse Diskussionen. Dieser Zinssatz ist zu suchen zwischen dem Liegenschaftszins (für bebaute Grundstücke) und dem Finanzierungszinssatz für den Grunderwerb; des Weiteren soll sich das „allgemeine Entwicklungsrisiko“ niederschlagen.



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Projekterlöse	Nettobauland	Neuordnungswert	
Nettobauland Mischgebiet (Wohnen)	16.876,00 m ²	210,00 €/m ²	3.543.960,00 €
Nettobauland Mischgebiet (Gewerbe)	6.672,00 m ²	90,00 €/m ²	600.480,00 €
Nettobauland Sondergebiet	7.760,00 m ²	90,00 €/m ²	698.400,00 €
Verkaufserlös (bezogen auf Nettobauland)			4.842.840,00 €
durchschnittl. Neuordnungswert	31.308,00 m ²	154,68 €/m ²	

Projektaufwendungen		
Erschließungskosten		
Öffentliche Verkehrsfläche		666.865,00 €
Mischverkehrsfläche		513.600,00 €
Öffentliche Stellplätze		24.150,00 €
Verkehrsbegleitgrün		22.875,00 €
Spielplatz/Parkanlage		65.125,00 €
Leerrohre für Leitungen Dritter		15.207,06 €
Straßenbeleuchtung		130.000,00 €
Anschluss Landesstraße		500.000,00 €
Bushaltestelle		100.000,00 €
Retentions-/Regenrückhaltemaßnahmen		575.000,00 €
Geländemodellierung		50.000,00 €
Gesamt netto		2.612.822,06 €
Baustelleneinrichtung		209.025,76 €
Baunebenkosten		287.410,43 €
Zwischensumme		3.109.258,25 €
Mehrwertsteuer		590.759,07 €
Gesamt brutto		3.700.017,32 €
Herrichtungskosten		
Gesamt netto		0,00 €
Mehrwertsteuer		0,00 €
Gesamt brutto		0,00 €
Ausgleichsmaßnahmen		
Randeingrünung (brutto)		58.905,00 €
Naturschutzrechtlicher Ausgleich		218.616,50 €
Rückstellung Bodenarchäologie		100.000,00 €
Gemeinbedarfseinrichtung (Kita)		0,00 €
Verpflichtungen aus städtebaul. Verträgen		0,00 €
Verfahrenskosten (inkl. Vermarktung)		530.000,00 €
Risikoabschlag (Unvorhergesehenes)	4%	193.713,60 €
Summe der Projektaufwendungen		4.742.347,42 €



Deduktiver Bodenwert			
Projekterlöse (aus Grundstücksveräußerungen)			4.842.840,00 €
Projektaufwendungen			4.742.347,42 €
Ausgangswert Bruttobauland			100.492,58 €
Abzinsung (Wartezeit 1,5 Jahre)	3%	0,956630367	96.134,26 €
Ankaufspreis pro m ² (Bruttobauland)			2,38 €
gerundet			2,00 €

Im Ergebnis ergeben sich Projektaufwendungen von ca. 4,74 Mio. €, die nur knapp hinter den erwartbaren Erlösen von ca. 4,84 Mio. € liegen. Die Erlöse decken die Aufwendungen der Baureifmachung, es verbleibt jedoch nahezu kein Budget für den Ankauf von Flächen der Alt-eigentümern. Im Falle eines Zwischenerwerbs sind die Kosten der Grundstücksankäufe somit zu den Projektaufwendungen hinzuzurechnen.

Ausgehend von einem Ankaufspreis von 35 €/m², der gemäß Nidderauer Baulandmodell beim Zwischenerwerb an die Grundstückseigentümer gezahlt wird, ergeben sich Grundstücksankauf Kosten von zusätzlich ca. 1,03 Mio. € (31.308 m² x (35 €/m² - 2 €/m²)).

9.4 Projektentwickler-Kalkulation (PE-Kalkulation)

Die Projektentwickler-Kalkulation betrachtet die generelle Wirtschaftlichkeit des Projekts aus Sicht eines Projektentwicklers. Grundgedanke dabei ist, dass ein Entwickler sämtliche Grundstücke erwirbt, aus einer Hand bebaut und die entstehenden Gebäude anschließend an Private bzw. Dritte weiterverkauft. Dafür werden in einem ersten Schritt die Projektkosten ermittelt und anschließend den Projekterlösen gegenübergestellt. Aus der Differenz lässt sich der Gewinn bzw. Verlust des Projektentwicklers ablesen und eine Projektrendite berechnen.

Die Projektentwickler-Kalkulation basiert auf einem fixen, vorgegebenen Grundstücksankaufspreis, zu dem die Kommune bzw. der Entwicklungsträger die Grundstücke veräußert. Die Grundstückswerte entsprechen den Neuordnungswerten der städtebaulichen Kalkulation, also den angenommenen Bodenrichtwerten für Wohngebiete. Den Grundstückskosten sind alle Grunderwerbsnebenkosten hinzuzurechnen.

Die Kosten des Hochbaus nehmen i.d.R. die weitaus größte Kostenposition ein. Die in der Bebauungskonzeption dargestellten Nutzungsarten bzw. Gebäudetypen werden aufgenommen und mit jeweils spezifischen Kostenkennziffern untersetzt.²⁸ Die Kostenansätze des Hochbaus sind ausdrücklich noch keine Kostenschätzung oder Kostenberechnung nach DIN 276. Die Vertiefung bzw. Verfeinerung der Kosten erfolgten im Laufe der fortschreitenden Konkretisierung der städtebaulichen und architektonischen Planung.

Unter die Herrichtungs- und Erschließungskosten fallen die Anschlussgebühren der einzelnen Grundstücke an das bestehende bzw. während der Baureifmachung erstellte Erschließungsnetz. Die Planungskosten decken die Leistungen des Architekten ab. Die Kostenposition „Projektmanagementkosten“ beinhaltet die Beauftragung einer externen Projektsteuerung, die in Bauherrenvertreterfunktion alle diesbezüglichen Aufgaben in der planerischen und baulichen

²⁸ eigener Kostenansatz der NH Projektstadt und Kosten gem. BKI Baukostenkatalog 2017 (aufindexiert)

Wertschöpfungskette bis zur Vorbereitung der Vermarktung der baufertigen Wohneinheiten erbringt.²⁹

Analog zur Beteiligung der Alteigentümer an Kosten der öffentlichen Infrastruktur bzw. an all-gemeinwohlorientierten Maßnahmen in der städtebaulichen Kalkulation, stellt sich die Frage der Beteiligung des Projektentwicklers an den Kosten der Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. sozialer Infrastrukturen. Sofern es beim Grundstücksankauf durch die Kommune bzw. den Entwicklungsträger nicht gelungen sein sollte, die Kosten für öffentliche Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen wertmindernd in den Ankaufswert mit einzupreisen, so ist es spätestens zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung an den Projektentwickler geboten, diese Kostenübernahmen einzufordern.³⁰

Es wird im Berechnungsmodell unterstellt, dass der Projektentwickler ca. 30 % Eigenkapital für die Gesamtinvestition einbringt. Die Finanzierungskosten belaufen sich auf einen Fremdkapitalzinssatz von 2,80 %.

Die Vermarktungskosten für die Reihen- und Doppelhäuser werden marktüblich mit Maklerkosten in Höhe von 3,57 % vom Verkaufspreis angesetzt. Sie werden direkt vom Projektentwickler an Private veräußert. Die Mietobjekte werden dagegen (modellhaft) in Gänze an einen Dritten (Bestandshalter) verkauft. Die Kosten der Vermietung entfallen somit auf den Käufer. Etwaige Vermarktungskosten, die im Zuge der Veräußerung der Mietobjekte anfallen, werden nicht berücksichtigt.

Die Einnahmen des Projektentwicklers ergeben sich aus den Veräußerungserlösen. Die Verkaufspreise für Doppel- und Einfamilienhäuser richten sich dabei nach den abgeleiteten Werten aus der Marktabfrage für Neubauten bzw. projektierten Vorhaben.³¹ Der Verkaufspreis der Mietobjekte ist so anzusetzen, dass er die Projektaufwendungen deckt und zusätzlich einen Trading Profit generiert.

Die angesetzten Mietpreise spiegeln nicht die in Kapitel 5 beschriebene Angebotsstruktur hinsichtlich gefördertem und preisgünstigem Wohnraum wider. Der Projektentwickler kann – anders als der Bestandshalter – den verminderten Mieteinnahmen keine Fördermittel bzw. Förderdarlehen gegenüberstellen. Zudem soll zunächst eine Aussage über die generelle Umsetzbarkeit der Bebauung sowie eine Einschätzung eines Interesses der Marktakteure (hier: Immobilienprojektentwickler der Wohnungswirtschaft) getroffen werden. Für eine erste Einschätzung werden die am Standort erzielbaren Spitzenmieten (Nettokaltmieten) den Gesamtinvestitionen gegenübergestellt. Diese Faktoren werden in eine Nettoanfangsrendite (Spitzenrendite) umgerechnet. Die erzielbare Nettoanfangsrendite trifft eine grundlegende Aussage über

²⁹ Es gilt in Abhängigkeit vom jeweiligen Entwicklungsmodell zu erörtern, ob und inwieweit die Kosten der planerischen Baureifmachung (inkl. Rahmenplanung) bereits mit dem Grunderwerb zum Neuordnungswert vollständig abgegolten sind oder dem Projektentwickler gesonderte Kosten (über städtebauliche Verträge) zugeordnet werden können.

³⁰ Anm.: Andernfalls droht eine einseitige Belastung des städtischen Haushalts und/oder als „ultima ratio“ der Verzicht auf die Umsetzung öffentlicher Baumaßnahmen.

³¹ Anm.: Die tatsächlichen Erlöspotenziale aus dem individuellen Wohnungsbau werden durch eine Vielzahl von Einzelfaktoren (Baustandard, Haustechnik, Finanzierung, Vermarktungsstrategien etc.) bestimmt, die im Rahmen dieser Studie nicht darstellbar sind. Generell sollte der Grundsatz gelten, dass sich die dargestellten Gebäudetypen an diesem Standort und unter den gegenwärtigen Marktbedingungen rentierlich veräußern lassen.



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

die potenzielle Ertragskraft des projektierten Immobilienprojektes, unabhängig von Förderkonditionen.

PE-Kalkulation

Ausgaben	Vermietung	Verkauf	Gesamt
Grundstück Mischgebiet	1.248.240,00 €	2.295.720,00 €	3.543.960,00 €
Erwerbsnebenkosten	93.618,00 €	172.179,00 €	265.797,00 €
Grunderwerbskosten	1.341.858,00 €	2.467.899,00 €	3.809.757,00 €
Gemeinbedarfskostenanteil	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Herrichtungs- und Erschließungskosten	235.260,65 €	239.198,76 €	474.459,41 €
Gebäudekosten 3-Spänner	8.220.855,55 €	0,00 €	8.220.855,55 €
Gebäudekosten 4-Spänner (Wohn- und Geschäftshaus)	2.647.658,16 €	0,00 €	2.647.658,16 €
Gebäudekosten Reihenhhaus	0,00 €	2.169.382,57 €	2.169.382,57 €
Gebäudekosten Doppelhaus	0,00 €	4.169.856,54 €	4.169.856,54 €
Gebäudekosten Einfamilienhaus	0,00 €	4.974.449,17 €	4.974.449,17 €
Herstellungskosten Außenanlagen	423.518,76 €	646.249,80 €	1.069.768,56 €
Kosten Tiefgarage	360.000,00 €	0,00 €	360.000,00 €
Kosten Stellplätze oberirdisch	111.000,00 €	0,00 €	111.000,00 €
Baukosten	11.763.032,47 €	11.959.938,09 €	23.722.970,56 €
Planungskosten	2.058.530,68 €	2.092.989,17 €	4.151.519,85 €
Projektmanagementkosten	705.781,95 €	717.596,29 €	1.423.378,23 €
Sonstige Baunebenkosten	211.734,58 €	215.278,89 €	427.013,47 €
Unvorhergesehenes	294.781,59 €	299.716,05 €	594.497,64 €
Vermarktungskosten	0,00 €	724.952,76 €	724.952,76 €
Zwischenfinanzierung Grundstück	47.415,59 €	126.238,46 €	173.654,04 €
Zwischenfinanzierung Baukosten	149.100,64 €	152.678,98 €	301.779,62 €
Zwischenfinanzierung Leerstand	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischenfinanzierung	196.516,23 €	278.917,43 €	475.433,66 €
Gesamtinvestition	16.807.496,16 €	18.996.486,43 €	35.803.982,59 €
gerundet	16.807.500,00 €	18.996.500,00 €	35.804.000,00 €
Kosten pro m²	3.484,14 €	3.549,42 €	3.518,47 €



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Einnahmen			
Wohnen	561.217,44 €		
Gewerbe	26.520,00 €		
Stellplätze	13.020,00 €		
Mieteinnahmen p.a.	600.757,44 €		
Reihenhaus		4.245.500,00 €	
Doppelhaus		7.275.600,00 €	
Einfamilienhaus		7.836.600,00 €	
Verkaufserlös		19.357.700,00 €	
Statische Rendite/Einstandsfaktor	3,57%		
Einstandsfaktor	27,98		
angestrebter Trading Profit	5,00%	6,45%	
angestrebter Trading Profit absolut	840.374,81 €	1.310.313,57 €	2.150.688,38 €
angestrebter Verkaufspreis	17.647.870,97 €	20.306.800,00 €	37.954.670,97 €
Statische Rendite	3,40%		
Verkaufsfaktor	29,38		
Erlös pro m²	3.658,35 €	3.794,25 €	3.729,82 €

Net Trading Profit	
Trading Profit	2.150.688,38 €
davon Deckungsbeitrag PE	33,00% 709.727,17 €
davon EK-Verzinsung	1,50% 167.592,31 €
Net Trading Profit	3,56% 1.273.368,91 €
Net Trading Profit bezogen auf EK	11,81%
Trading Profit bezogen auf EK	19,94%
Trading Profit ohne Deckungsbeitrag bezogen auf EK	13,36%

Das Gesamtinvestitionsvolumen umfasst ca. 35,8 Mio. €. Auf die Erstellung des Geschosswohnungsbaus entfallen rund 16,8 Mio. € und auf die Eigenheimbebauung 19,0 Mio. €. Die angestrebten Projekterlöse belaufen sich auf ca. 37,0 Mio. €. Es ergibt sich somit ein Gewinn für den Projektentwickler von rund 1,2 Mio. €.

Mit dem Bau und der Veräußerung der Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser (an Private) erwirtschaftet der Projektentwickler einen Gewinn von rund 0,4 Mio. €. Die erzielbaren Quadratmeterpreise von durchschnittlich ca. 3.800 €/m² liegen rund 7% über den Kosten von ca. 3.550 €/m² Wohnfläche. Die sich im Verhältnis zur Gesamtinvestitionssumme ergebende Rendite von knapp 6,45 % liegt im Erwartungsbereich von Projektentwicklern.



Die Mietobjekte werden in der Modellbetrachtung vom Projektentwickler an einen Bestandshalter verkauft. Der Verkaufspreis ergibt sich aus den Herstellungskosten zuzüglich eines Gewinnaufschlags von 5 % (entspricht ca. 840.000 €). Eine Rendite von 5 % kann als minimale Renditeerwartung für Projektentwickler definiert werden. Aus dem Verkaufspreis und der errechneten Jahresrohmiete ergibt sich eine statische Rendite von 3,57 %. Der Verkaufsfaktor von 27,98 besagt, dass der Verkaufspreis in etwa das 28-fache der Jahresrohmiets ausmacht.

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit sollte die statische Rendite in einer Größenordnung liegen, die dem Liegenschaftszinssatz für Immobilien dieser Art und an diesem Standort entspricht.³²

Als (übliche) Liegenschaftszinssätze für Immobilien des Geschosswohnungsbaus können Zinssätze in Höhe von 4,0 % bis 5,0 % identifiziert werden. Angesicht der aktuellen Marktentwicklungen mit steigenden Kaufpreisen und weiter sinkenden Nettorenditen sind jedoch auch geringere Liegenschaftszinssätze vermehrt zu beobachten. Die errechnete Nettoanfangsrendite von 3,57 % kann vor diesem Hintergrund als marktüblich beschrieben und der Gewinnaufschlag des Projektentwicklers von 5 % als am Markt durchsetzbar eingestuft werden.

Der ausgewiesene Net Trading Profit (Reingewinn) unterliegt in hohem Maße unternehmens-eigenen Kennzahlen und kann daher nur exemplarisch abgebildet werden. Die Verzinsung des eingebrachten Eigenkapitals sowie der Deckungsbeitrag (bspw. für Akquisition oder Back-Office-Tätigkeiten), werden vom Trading Profit abgezogen. Die berechneten Kennzahlen, insbesondere die des Net Trading Profit in Bezug zum Eigenkapital, zeigen, dass die gemittelte Rendite aus Ein- und Mehrfamilienhausbebauung hinter den Erwartungen eines Projektentwicklers zurückbleiben.

9.5 Dynamische Investitionsrechnung

In der dynamischen Investitionsrechnung wird die generelle Vorteilhaftigkeit (Wirtschaftlichkeit) einer Investition aus der Sicht eines langfristigen Bestandshalters (oder institutionellen Anlegers) untersucht. Anders als in der Projektentwickler-Kalkulation steht nicht die einmalige Realisierung eines finanziellen Projekterfolgs durch Entwicklung und Verkauf im Vordergrund, sondern positive jährliche Zahlungsrückflüsse aus der Vermietung (Cash-Flows) und ein positives wirtschaftliches Ergebnis nach Beendigung einer langen Haltedauer der Immobilie unter Berücksichtigung des Restwertes der Immobilien.

Für die Investitionsrechnung der Geschosswohnungsbauten zur Vermietung in Nidderau wird eine Finanzierungsstruktur mit 30% Eigenkapitaleinsatz (in Höhe von ca. 5,0 Mio. €) und 70 % Fremdkapitaleinsatz (in Höhe von ca. 10,8 Mio. €) angenommen. Der 70-prozentige Fremdkapitalanteil teilt sich zu 20,53 % in ein Förderdarlehen des Landes (3,45 Mio. €) und zu 43,65 % in Kapitalmarktmittel (7,34 Mio. €) auf. Hinzu kommen außerdem Zuschüsse des

³² Der Liegenschaftszinssatz gilt als „Zinssatz, mit dem „Verkehrswerte von Grundstücken ... im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.“ (§ 14, Abs. 3 ImmoWertV). Insofern ist der Liegenschaftszinssatz ein geeigneter Benchmark-Indikator – aus dem Blickwinkel einer nachhaltigen, dem allgemeinen Geschäftsverkehr entsprechenden Immobilieninvestition.

WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Landes in Höhe von rund 0,63 Mio. € (3,73 % der Gesamtinvestitionskosten) und der Kommune von rund 0,35 Mio. € (2,09% der Gesamtinvestitionskosten).

Das Förderdarlehen des Landes läuft entsprechend der Belegungsbindungen 20 Jahre und besitzt einen Zinssatz von 0,6% p.a. Nach Ablauf dieses Zeitraums müssen die Restmittel auf dem Kapitalmarkt weiterfinanziert werden. Für die Kapitalmarktzinssätze werden in den Jahren 1 – 20 2,8 % und ab dem 21. Jahr 5,5 % Zinsen p.a. angenommen.

Die Mieterträge, aus denen die jährlichen Einnahmen (Cash-Flow) generiert werden, können der Berechnungstabelle entnommen werden. Die geförderten Mietpreise zu 6,40 €/m² und 6,80 €/m² unterliegen für zwanzig Jahre der Mietpreisbindung. Mieterhöhungen sind in diesem Zeitraum nur im Rahmen des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland zulässig und nur, wenn die Miete weiterhin 20% unter der Marktmiete bleibt. Eine Mieterhöhung von 5% alle vier Jahre erfüllt diese Voraussetzung und entspricht der durchschnittlichen Steigerung des VPI von in etwa 1,25 % pro Jahr. Für den bezahlbaren Wohnraum wird eine leicht höhere Mietsteigerung von 6% alle vier Jahre angesetzt.

Ein Prozent der jährlichen Mieterträge werden als Erlösschmälerung angesetzt, die in erster Linie den Mietverzichten durch Mieterwechsel und den damit verbundenen Leerständen Rechnung tragen. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten werden im üblichen Umfang in die Berechnung mit einbezogen³³. Alle angesetzten Kosten werden mit einer Steigerung von 1,40 % pro Jahr fortgeschrieben.

Von entscheidender Bedeutung für das Ergebnis der dynamischen Investitionsrechnung ist der Diskontierungszinssatz. Er gibt an, mit welchem Zinssatz die jährlichen Zahlungsströme auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden. Je länger der Betrachtungszeitraum und je größer die Zahlungsströme sind, desto größer ist sein Einfluss auf das Ergebnis.

Der Wert des Diskontierungszinssatzes richtet sich nach einer möglichen Alternativverzinsung, die im gleichen Zeitraum und mit gleichem Mitteleinsatz durch ein alternatives Investment erzielbar wäre. Eingepreist wird zudem ein erhöhtes oder vermindertes Risiko im Vergleich zur Alternativinvestition, die Kapitalbindungsfrist sowie die generelle Inflation. Es wird ein Wert von 5 % angesetzt.

Investitionsrechnung

Ausgangsdaten	
Finanzierung	
Projektkosten	16.807.500,00 €
Eigenkapital	5.042.250,00 €
Fremdkapital	10.786.723,10 €
- davon Förderdarlehen Land	3.450.438,00 €
Zinssatz (Laufzeit 20 Jahre)	0,60%
Anfängl. Tilgungssatz	2,00%
- davon Kapitalmarktdarlehen	7.336.285,10 €
Zinssatz (Jahr 1 - 20)	2,80%

³³ Die Kostenansätze orientieren sich an der II. BV. Die Instandhaltungskosten steigen mit zunehmender Bewirtschaftungsdauer.



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Zinssatz (Jahr 21 - Ende)	5,50%
Anfängl. Tilgungssatz	2,00%
Zuschüsse	978.526,90 €
Diskontierungszinssatz	5,00%

Bewirtschaftung	
Ausgangsmiete Gewerbe 1	6,50 €/m ²
Ausgangsmiete Wohnen 1	6,40 €/m ²
Ausgangsmiete Wohnen 2	6,80 €/m ²
Ausgangsmiete Wohnen 3	8,50 €/m ²
Ausgangsmiete Tiefgaragenstellplatz	60,00 €/m ²
Ausgangsmiete Stellplätze	30,00 €/m ²
Mietpreisentwicklung Gewerbe 1	5,00% alle 3 Jahre
Mietpreisentwicklung Wohnen 1	5,00% alle 4 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 2	5,00% alle 4 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 3	6,00% alle 4 Jahre*
Kostenentwicklung (pro Jahr)	1,40%
Verwaltungskostensatz im 1. Jahr	420,00 €/Einheit

Ergebnisse	
Barwert der Cashflows	-6.587.714,19 €
Barwert der Cashflows inkl. Finanzierung	-3.922.595,65 €
Gesamtkapitalrendite	1,58%
Eigenkapitalrendite	0,16%

* bzw. maximal bis zur Erreichung der Marktmiete
(Marktmiete im Jahr 2020 bei 10,43 €/m²; Marktmietentwicklung 1,4 % €/m²/Jahr)

Im Ergebnis ergibt sich eine Gesamtkapitalrendite von 1,58 % und ein Barwert von -6,59 Mio. €. Der Bestandshalter macht jedoch ausdrücklich keinen Verlust. Der negative Barwert drückt aus, dass die Rendite hinter der gesetzten Zielmarke von 5 % (Diskontierungszinssatz eines alternativen Investments) zurückbleibt und der Bestandshalter auf Sicht der gesamten Bewirtschaftungsdauer der Immobilien 6,59 Mio. € weniger verdient.

Von größerer Bedeutung für den Bestandshalter als Investor ist die Eigenkapitalrendite, die die Finanzierungsstruktur berücksichtigt³⁴. Sie liegt mit 0,16 % ebenfalls unter der v. g. Zielmarke von 5%. Als Mindestrenditeerwartung, etwa für Wohnungsbauunternehmen in öffentlicher bzw. teilöffentlicher Hand sowie genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen, die im Sinne eines großen Bestandshalters an einer langfristigen und nachhaltigen Bewirtschaftung eines großen Wohnungsbaubestandes interessiert sind, können Eigenkapitalrenditen ab 2,50 % gelten (unter derzeitigen Marktbedingungen).

Die Vermietung stellt sich aus Sicht eines Bestandshalters unter den angenommenen Vorgaben als nicht attraktiv dar. Die nachfolgende Tabelle zeigt daher Ertragsoptimierungen in Form

³⁴ Der Fremdkapitaleinsatz wie auch der –Zinssatz hängen stark von unternehmerischen Kennzahlen ab und sind daher in hohem Maße als Variable zu verstehen.



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

eines geänderten Angebotsmix auf. Ausgehend von der ursprünglichen Betrachtung, in der 81% des Wohnraums für einen geförderten Mietpreis vermietet werden, wird die prozentuale Verteilung hin zu mehr „bezahlbaren“ Mietpreisen von 8,50 €/m² oder alternativ zu Spitzenmietpreisen von 10,43 €/m² variiert.

Wohnungsmix			Renditekennzahl	
geförderter Mietpreis	"bezahlbarer" Mietpreis	Spitzenmietpreis	Eigenkapitalrendite	Gesamtkapitalrendite
81%	19%	0%	0,16%	1,58%
67%	33%	0%	0,51%	1,78%
67%	0%	33%	1,54%	2,23%
33%	67%	0%	1,19%	2,19%
33%	33%	33%	2,10%	2,61%
33%	0%	67%	2,95%	3,01%
0%	67%	33%	2,56%	2,95%
0%	33%	67%	3,33%	3,33%

Abgeleitete Mietansätze aus dem Kapitel "Bezahlbarer Wohnraum"

Eine aus Sicht eines langfristig orientierten Bestandshalters akzeptable Eigenkapitalrendite wird lediglich im Szenario erzielt, bei dem rund zwei Drittel der Wohnraums zu Spitzenmietpreisen und nur noch ein Drittel zu geförderten Mietpreisen vermietet wird. In einer vergleichenden Betrachtung zu den erstellten Studien „Heldenbergen – Allee Süd V / Allee Mitte II“ und „Ostheim – Mühlweide“ lässt sich konstatieren, dass der Anteil an Nettobauland zum Zwecke der Errichtung von Mietswohnungen mit 18,9% deutlich hinter einem Anteil von 39,5% (Heldenbergen) und 43,3% (Ostheim) zurückbleibt.



10 Schlussfolgerungen

im Rahmen der Machbarkeitsstudie der Bauland-Offensive Hessen sollte die Entwicklungsperspektive der Siedlungserweiterungsfläche Nidderau – Eichen zu einem neuen Wohnquartier mit wohnverträglichen Gewerbeanteilen (gemischte Bauflächen) geprüft werden. Die Bearbeitung der Bauland-Offensive Hessen bezieht sich auf die Entwicklung der Wohnflächenanteile mit einem relevanten Anteil an bezahlbarem Wohnraum. Hierzu lassen sich insbesondere die folgenden Sachverhalte und Erkenntnisse zusammenführen:

Schlussfolgerungen aus der Analyse und dem Konzept

- Die Prognose einer leicht rückläufigen Einwohnerzahl (-1,6%) für die Stadt Nidderau bis in das Jahr 2035 lässt keinen direkten Rückschluss auf einen abnehmenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für eine immer älter werdende Gesellschaft in Nidderau zu. Das Regionale Entwicklungskonzept Südhessen ordnet die Stadt Nidderau dem Wohnungsmarktbereich „Hanau Umland“ zu. Für diesen Wohnungsmarktbereich wird ein deutlicher Mehrbedarf an Wohnraum von 11.570 WE prognostiziert³⁵. Es bleibt offen, ob alle Flächenpotentiale (gem. RegFNP) aufgrund mangelnder formeller und materieller Rechtmäßigkeit gehoben und realisiert werden können. Daraus wäre folglich ein erhöhter Bedarf für die verbleibenden Flächen Bereiche „Hanau Umland“ auch in Nidderau zu erwarten. Des Weiteren ist eine qualitative Ausrichtung des Angebotes an Wohnraum für spezielle Zielgruppen (Kapitel 4.3. Wohn-Zielgruppen und Wohnraumbedarf) in Form von barrierefreien Wohneinheiten, Single-Appartements usw. meist nur im Neubausegment zu realisieren.
- Die äußeren Rahmenbedingungen aus Mikrostandort, Erschließungsgegebenheiten und städtebaulichen Umfeld stehen einer wohnbaulichen Erstentwicklung nicht entgegen.
- Standortrestriktionen müssen fachplanerisch ausgeräumt werden.
- Anhand des Bebauungskonzeptes kann illustriert werden, in welcher Form und in welchem Umfang die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Gebiet Nidderau – Eichen unter dem Fokus, der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, denkbar erscheint.
- Die Bebauungskonzeption sieht 11 freistehende Einfamilienhäuser und 23 Einheiten in Form von Doppelhaushälften und Reihenhäusern sowie 54 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vor. In der hybriden Typologie aus Nahversorgung und Wohnnutzungen könnten darüber hinaus weitere 22 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden.
- Aufgrund Lage des Baugebietes, des umgebenden Ortsbildes sowie einer Einschätzung des Immobilienmarktes am Standort Eichen, wurde nur ein sehr geringer Anteil in Form von Geschosswohnungsbauten im Bebauungskonzept vorgesehen. Um dennoch einen spürbaren Anteil im Segment des bezahlbaren Wohnraums im Zuge der Gebietsentwicklung zur Verfügung stellen zu können, wurde innerhalb der Bebauungs-

³⁵ Werden jedoch alle Flächenpotenziale der Innen- und Außenentwicklung (Flächennutzungsplan) aktiviert ergibt sich unter Berücksichtigung der spezifischen Dichtevorgaben für den gesamten Wohnungsmarktbereich ein Überhang von insgesamt +7.930 WE.

typologie des Geschosswohnungsbaus ein 100-prozentiger Anteil an sozial geförderten (gem. sozialer Wohnraumförderrichtlinie des Landes Hessen) und bezahlbaren Wohneinheiten gewählt. Somit könnten theoretisch 54 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen mit und ohne Wohnberechtigungsschein in Nidderau entstehen.

- Aus wirtschaftlichen Gründen wird auf Tiefgaragenstellplätze weitestgehend verzichtet. Die Bebauungskonzeption sieht einen Lösungsansatz mit 66 oberirdischen und 15 Tiefgaragenstellplätzen vor.
- Aufgrund der Lagekriterien (unmittelbare Nähe zur südlich verlaufenden Bundesstraße) der Untersuchungsfläche ist aus Sicht des Verfassers ein projektierter Spitzenmietpreis von 10,43 €/m² für die Gesamtstadt Nidderau (Kapitel 4) auch bei der aktuellen Marktlage (Angebotsmarkt) nur schwer zu erzielen.
- Mögliche Konflikte bzw. Nutzungsbeschränkungen aufgrund erhöhter Lärmbelastungen werden städtebaulich insbesondere durch die Anordnung der Gewerbeflächen gelöst.
- Die Definition des bezahlbaren Wohnraums orientiert sich an der sozialen Wohnraumförderrichtlinie des Landes Hessen sowie einer Leistbarkeitsgrenze von 30% (Mietbelastungsquote) des zur Verfügung stehenden Einkommens, das für Mietzahlungen (Bruttokaltmiete) aufgewendet werden kann. Die am freien Immobilienmarkt realisierbaren Mieten basieren auf einer Auswertung der Vermietungs- bzw. Kaufpreisabschlüsse aus dem Maklernetzwerk der Immobilienscout 24 GmbH (2. Quartal des Jahres 2020).
- Für den Ansatz der Mietpreise im Berechnungsmodell der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Studie Nidderau – Eichen bedeutet dies:

ca. 81% geförderte Sozialwohnungen:

- Davon 50% (insgesamt 15%) für geringe Einkommen: 6,40 €/m² Nettokaltmiete
- Davon 50% (insgesamt 15%) für mittlere Einkommen: 6,80 €/m² Nettokaltmiete

ca. 19% (ohne Förderung) für mittlere Einkommen (ohne Wohnberechtigungsschein):

- Haushalte mit mittleren Einkommen: 8,50 €/m² Nettokaltmiete

- Aus Gründen der Vergleichbarkeit zu den ebenfalls in der Bearbeitung befindlichen Machbarkeitsstudien der Flächen Nidderau - Ostheim „Mühlweide“ und Nidderau – Heldenbergen „Allee Süd V / Allee Mitte II“ werden die gleichen Mietansätze in Ansatz gebracht.

Schlussfolgerungen aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

- Die Baulandentwicklung kann aus Sicht der Stadt Nidderau als unwirtschaftlich eingestuft werden. Die Aufwendungen für die Entwicklung der Flächen zu vollerschlossenem baureifem Bauland können nicht über die Verkaufserlöse für Nettobauland nach aktuellen Bodenrichtwerten für Wohn- und Gewerbeflächen gedeckt werden. Der hohe Anteil an Gewerbeflächen – dieser ist jedoch aus Gründen des Schallschutzes sowie aus



den Entwicklungszielen des Regionalen Flächennutzungsplans erforderlich – mindert die prognostizierten Verkaufserlöse erheblich.

- Der in der städtebaulichen Kalkulation ermittelte tragfähige Ankaufspreis für Bruttobauland beträgt rund 2 €/m².
- Eine darüberhinausgehende anteilige Kostenerstattung für Gemeinbedarfseinrichtungen, die sich aus zusätzlichen Bedarfen der Baugebietsentwicklung ergeben sowie eine vergünstigte Abgabe von Grundstücken an Selbstbauherren, würde zu einer weiteren Unterdeckung bei den Erschließungs- und Entwicklungskosten führen.
- Bei der Entwicklung der Mietobjekte ergibt sich unter den vorgesehenen Anteilen für sozial geförderten, bezahlbaren Wohnraum und für den freien Markt eine Eigenkapitalrendite von 0,61%. Für Wohnungsbauunternehmen in öffentlicher bzw. teilöffentlicher Hand sowie genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen, die als Bestandshalter an einer langfristigen und nachhaltigen Bewirtschaftung interessiert sind, können Renditen in einem Bereich von 2,5% als akzeptabel eingestuft werden.
- Während sich der freie Wohnungsmarkt „gut rechnet“ bleibt der soziale Wohnungsbau hinter den marktgängigen Benchmarks zurück. Bei einer Verschiebung der anteiligen Mietmarktsegmente zu Gunsten des Anteils im freien Vermietungsmarkt ergibt sich eine Eigenkapitalrendite von bis zu 3,33%. Bei dieser Aufteilung würden jedoch nur 18 Wohneinheiten zu bezahlbaren Mieten entstehen. Bezogen auf die Wohneinheiten insgesamt wäre das lediglich eine Quote von 20%. Ermittelt man eine Quote unter Heranziehung des Nettobaulandes kommt man zu dem Ergebnis, dass nur 3,8% des entstehenden Nettobaulandes insgesamt für den bezahlbaren Wohnungsbau genutzt würden. Die Chance einer Quersubventionierung ist bei geringer Anzahl der Vermietungsobjekte nur über das Bauträgergeschäft (durch hohe Verkaufserlöse für Einfamilien-, Reihenhaus und Doppelhaushälften) zu realisieren.
- In Gesamtwürdigung der wirtschaftlichen Faktoren ließe sich unter gegebenen Voraussetzungen kein adäquater Anteil im Segment des bezahlbaren Wohnraums schaffen. Für eine Erhöhung dieses Anteils wären Zuschüsse, beispielsweise aus dem städtischen Haushalt erforderlich.

Angebotsmix

Für die entstehenden 88 Wohneinheiten gemäß Bebauungskonzept ergibt sich insgesamt folgender Mix, unter Einhaltung der marktgängigen Benchmarks:

- Ca. 9 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (10% der entstehenden Wohneinheiten insgesamt) mit ca. 747 m² Wohnfläche (rd. 7,5% der entstehenden Wohnfläche insgesamt) werden als geförderter Wohnraum (niedrige Einkommen) für 6,40 €/m² vermietet.
- Ca. 9 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (9% der entstehenden Wohneinheiten insgesamt) mit ca. 747 m² Wohnfläche (rd. 7,5% der entstehenden Wohnfläche insgesamt) werden als geförderter Wohnraum (mittlere Einkommen) für 6,80 €/m² vermietet.



- Keine Wohneinheiten könnten somit als „Bezahlbarer Wohnraum“ im Geschosswohnungsbau für durchschnittlich 8,50 €/m² vermietet werden.
- Für rund 36 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (40,9% der entstehenden Wohneinheiten insgesamt) mit ca. 2.989 m² (rd. 30% der entstehenden Wohnfläche insgesamt) ist eine Vermietung im Geschosswohnungsbau zum Marktpreis vorgesehen. Dieser gemäß den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse mit 10,43 €/m² angesetzt.
- 34 Wohneinheiten (rd. 39% der entstehenden Wohneinheiten insgesamt) mit ca. 5.352 m² Wohnfläche (rd. 54% der entstehenden Wohnfläche) werden als Eigenheime (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser) geplant.

Empfehlung für die Umsetzung

Eine Strategie der Baulandentwicklung in Nidderau-Eichen ist gegenwärtig ergebnisoffen. Um den Blick auf die zur Verfügung stehenden Handlungsoptionen zu weiten, werden die gängigsten Modelle der Baulandentwicklung in Kurzform aufgeführt.

Für die Umsetzung der Entwicklung muss eine geeignete Strategie der Baulandentwicklung gewählt werden. Die städtebaulich erwünschte, stringente und wirtschaftliche erfolgreiche Umsetzung einer Baulandstrategie bedarf zuallererst der politischen Verständigung über wesentliche Entwicklungsziele, die mit der angestrebten Baulandentwicklung in Verbindung gebracht werden. Um die Grundlage für eine faktenbasierte Diskussion von Politik, Verwaltung, Stadtgesellschaft und privaten Marktakteuren über die konkreten Entwicklungsperspektive einer Gewerbefläche in Nidderau-Eichen zu schaffen, wird die Erstellung eines Wirtschaftsflächenkonzeptes empfohlen. Die Machbarkeitsstudie der Bauland-Offensive Hessen kann in Ihrer Funktion lediglich Impulse für eine wohnungspolitische Entwicklung geben. Nur auf der Basis von politischen und gesellschaftlichen tragfähigen Leitlinien für bezahlbaren Wohnraum und für eine Gewerbeflächenentwicklung, unter klarer Benennung Potenzialen und Zielgruppen, kann eine tragsperante und sachgerechte Entscheidung für eine Strategie erfolgen. So sollte beispielsweise im Rahmen eines wohnungsbaupolitischen Kontextes eine mehrheitlich getragene Einigkeit über Miethöhen, Wohnformen, Wohnzielgruppen, Sozialquoten u. ä. herbeigeführt werden, um die Ziele der Entwicklung zu konkretisieren. Eine Strategie ist dann im folgenden Prozess maßgeschneidert zu definieren.

Neue Strategien und Modelle, die sich in den vergangenen Jahren in der kommunalen Praxis der Baulandentwicklung etabliert haben, stehen unmittelbar in Zusammenhang mit den Entwicklungszielen und einer Verteilung der Aufwendungen, Gewinne und Risiken auf die in einer Gebietsentwicklung involvierten Akteure. Die Strategien der Baulandentwicklung können im Allgemeinen umschrieben werden als

- Hoheitliche Strategie
- Kooperationsstrategie
- Zwischenerwerbsstrategie

Hoheitliche Strategien

- Bei einer **hoheitlichen Strategie der reinen Angebotsplanung** (auf Basis von Bebauungsplänen sowie ggf. eines Umlegungsverfahrens nach §45ff. BauGB mit Abschöpfung des Umlegungsvorteils und anschließend einer Erschließung nach 127 ff. BauGB mit Erhebung von Erschließungsbeiträgen) sind die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde sehr begrenzt. Die Entwicklung erfolgt hier durch die Eigentümer oder durch Bauherren/Bauträger, die von diesen die Grundstücke erwerben. Bei einer reinen Angebotsplanung können viele städtische Forderungen (z. B. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Übernahme von Gemeinkosten etc.) kaum fixiert bzw. durch-gesetzt werden.
- Umfassende Steuerungsmöglichkeiten hat die Kommune hingegen bei der **hoheitlichen Strategie einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**, dies wird gemeinhin auch als „schärfstes Schwert“ der Baulandmobilisierung bezeichnet. Zunächst einmal kann die Kommune im Satzungsgebiet einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die von ihr festgelegten Entwicklungsziele besser sichern als bei einer konventionellen Baulandentwicklung. Nicht nur Baumaßnahmen, sondern zum Beispiel auch die Veräußerungen und Teilungen von Grundstücken benötigen im Satzungsgebiet einer besonderen entwicklungsbedingten Genehmigung. Die eigentliche Besonderheit liegt jedoch in der bodenpolitischen Grundkonzeption der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Sie sieht als Regelfall vor, dass die Kommune alle im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke von den privaten Eigentümern erwirbt, entwickelt und im Anschluss an private Bauherren veräußert. Zur Finanzierung der für die Entwicklung notwendigen Maßnahmen (Bauleitplanung, Erschließung, Bodenordnung etc.) kann die Kommune die Bodenwerterhöhungen, die durch die Entwicklungsmaßnahme bedingt sind, abschöpfen. Diese erfolgt durch den An- und Verkauf der Grundstücke: Die Gemeinde erwirbt die Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert, der Verkauf nach Abschluss der Entwicklung erfolgt zum Neuordnungswert als Bauland. Der entwicklungsunbeeinflusste Wert darf in diesem Zusammenhang nicht mit dem vertretbaren Ankaufspreis aus der städtebaulichen Kalkulation gleichgesetzt werden, da sich Methodik zur Ermittlung unterscheiden.
Um diese Finanzierungskonzept auch ohne Zustimmung der Grundstückseigentümer umsetzen zu können, besteht in städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen die Zulässigkeit von Enteignungen zugunsten der Gemeinde. Aufgrund der starken Wirkung auf die Eigentümerrechte darf dieses Instrument aber auch nur unter bestimmten Voraussetzungen eingesetzt werden. Eine der Voraussetzungen ist, dass seitens der Eigentümer nicht die Bereitschaft besteht, die Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert zu verkaufen oder in anderer Art zu kooperieren, um die Entwicklung zu ermöglichen. Ob für das Untersuchungsgebiet die Verkaufs- bzw. Kooperationsbereitschaft der Alteigentümer gegeben ist, muss in den folgenden Prozessschritten in der Findungsphase nach einer geeigneten Entwicklungsstrategie geprüft werden.

Kooperationsstrategien

- Kooperationsstrategien können einerseits mit den Eigentümern und andererseits mit Projektentwicklern in Betracht gezogen werden. Die kommunale Baulandentwicklung in Kooperation mit Privaten zielt darauf ab bereits frühzeitig einen Interessensaustausch zwischen Kommune und Alteigentümern zu finden, und zwar bereits zu einem Zeitpunkt bevor möglicherweise langwierige Planungsverfahren (zu Lasten der Stadt) initiiert wurden.
- Im Rahmen von **städtebaulichen Verträgen** können insbesondere **Regelungen zur Folgekostenübernahme** (insbesondere Kosten der sozialen Infrastrukturen) getroffen werden. Damit sollten die „planungsbegünstigten“ Alteigentümer sowie gewinnorientierte private Projektentwickler eine faire Ausgleichszahlung dafür leisten, dass sie im Gegenzug monetär von einer Baureifmachung bzw. von neuem Baurecht profitieren können.
- Damit in Zusammenhang steht der Abschluss städtebaulicher Verträge bei einer sog. „privaten“ oder „freiwilligen“ Umlegung an. Anders als in der hoheitlichen Umlegung wird der legitime Ansatz verfolgt, die mitwirkungsbereiten Alteigentümer zu einer freiwilligen Kostenübernahme zu bewegen.
- Die Durchführung einer Baulanderschließung in Kooperation mit einem Projektentwickler erfolgt in der Praxis mittels eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** (oder mehrerer Pläne). Über den Vorhaben- und Erschließungsplan (§12 BauGB), der verbunden ist mit der Durchführung der Kostenübernahme der Erschließung sowie ggf. darüber hinaus gehende Verpflichtungen die im Zusammenhang mit der geplanten Gebietsentwicklung stehen durch den Projektentwickler, steuert die Kommune die Zulässigkeit von Vorhaben.

Zwischenerwerbsstrategien

- Die dritte strategische Ausrichtung stellt schließlich der kommunale Zwischenerwerb der zu entwickelnden Flächen dar. Dabei kann der Zwischenerwerb durch die Kommune selbst erfolgen, häufig bedient sich die Kommune jedoch eines geeigneten Unternehmens, das als Treuhänder der Gemeinde die Grundstücke erwirbt und entwickelt. Dabei sind zwecks zügiger Erschließung von einzelnen Bauabschnitten auch Teilveräußerungen an Bauträger im Zusammenhang mit Vorhaben- und Erschließungsplänen denkbar. Die Steuerung städtebaulicher Qualitäten und sozialer sowie wohnungspolitischer Zielvorgaben kann in mehrerlei Hinsicht gewährleistet werden: Durch die formelle und informelle Planung, durch Festlegungen in den Verträgen zum Grundstücksverkauf und damit zusammenhängender städtebaulicher Verträge und der Grundstücksvergabe z. B. auf der Grundlage von Konzeptvergaben. Bei Treuhandmodellen wird die Gesamtmaßnahme zudem über ein Treuhandkonto außerhalb des städtischen Haushaltes geführt, was die Handlungsspielräume der Kommune weiter erhöht.

Neben den hier in Kurzform umschriebenen Strategien der Baulandentwicklung stehen Instrumente der Baulandentwicklung, die sowohl für sich genommen als auch als Instrumente in Verbindung mit Baulandstrategien von Bedeutung sein können:

- Vereinbarungen im Rahmen städtebaulicher Verträge
- Vereinbarungen im Rahmen von Grundstücksverkäufen
- freiwilliges Umlegungsverfahren (in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen)



- Vorhabenbezogene Bebauungspläne
- Vorhaben- und Erschließungspläne
- Konzeptvergabe und wettbewerblicher Dialog

Gerade nach Maßgabe der politischen Vorgabe zur planungsrechtlichen Vorbereitung und Umsetzung von Formeln des bezahlbaren Wohnraums und zur Wahrung der städtischen Entwicklungsziele im Allgemeinen ist es geboten, die Eignung dieser Instrumente über diese Machbarkeitsstudie hinaus in der konkreten Anwendung zu prüfen.

11 Quellenverzeichnis

Hessen Agentur (HA) (2019): Gemeindedatenblatt: Nidderau St. (435021)

Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) (2007 bis 2019): Hessische Gemeindestatistik. Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft. Wiesbaden.

Immobilienscout (2020): Marktnavigator.

Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015. Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Darmstadt.

Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) (2016): Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städt. Eine Untersuchung im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Darmstadt.

Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) (2016): Struktur und Entwicklung der Wohnungsmärkte in Hessen. Darmstadt.

Linke/Wittig (2013): Baulandumlegung unter veränderten Rahmenbedingungen.

Regionalverband Frankfurt Rhein Main (2016): Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030 (Stand März 2016)

Statistisches Bundesamt (2017): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien 2016. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2017): Entwicklung der Privathaushalte bis 2035. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2017. Wiesbaden.

Vache & Rodenfeld (2017): Der Wohnbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen. Hrsg.: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Wiesbaden.

Mietspiegel (gültig bis zum 31.07.2021) für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach, und Nidderau. Mieterbund Hanau e. V., Haus & Grund Hanau e. V. und Haus & Grund Großauheim e. V..

Stadtverwaltung Stadt Nidderau (2019): Kanaldaten nach GEP 2016 (OZ 1.1).

Stadtverwaltung Stadt Nidderau (2019): Aktenvermerk „Nidderauer Baulandmodell“.

Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH (05.2019): Analyse der Verkehrsbelastung der umliegenden Erschließungswege und Knotenpunkte.

Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH (18.11.2015): Schallschutzgutachten. 1. Änderung B-Plan „Allee Süd IV. BA“.

ALKIS-Daten:

Datengrundlage für die eigens erstellten Karten der Standortanalyse: ALKIS®, mit Genehmigung der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, © HVBG ALKIS®



12 Anlagen

Anlage 1: Leistbarkeit von Quadratmeterpreisen nach unterschiedlichen Wohnungs- und Haushaltsgrößen

Nettokaltmiete	Anrechenbares Jahreseinkommen (€)						Entspricht ca. Bruttoeinkommen (€)					
	Singlehaushalt (45 m²)	Singlehaushalt (60 m²)	2 Personen- Haushalt (60 m²)	2-Personen- Haushalt (75 m²)	Familie (84 m²)	Familie (120 m²)	Single- haushalt (45 m²)	Single- haushalt (60 m²)	2 Personen- Haushalt (60 m²)	2-Personen- Haushalt (75 m²)	Familie (84 m²)	Familie (120 m²)
5,00	12.857	17.143	17.143	21.429	24.000	34.286	19.190	25.586	25.586	31.983	35.821	51.173
5,50	14.143	18.857	18.857	23.571	26.400	37.714	21.109	28.145	28.145	35.181	39.403	56.290
6,00	15.429	20.571	20.571	25.714	28.800	41.143	23.028	30.704	30.704	38.380	42.985	61.407
6,50	16.714	22.286	22.286	27.857	31.200	44.571	24.947	33.262	33.262	41.578	46.567	66.525
7,00	18.000	24.000	24.000	30.000	33.600	48.000	26.866	35.821	35.821	44.776	50.149	71.642
7,50	19.286	25.714	25.714	32.143	36.000	51.429	28.785	38.380	38.380	47.974	53.731	76.759
8,00	20.571	27.429	27.429	34.286	38.400	54.857	30.704	40.938	40.938	51.173	57.313	81.876
8,50	21.857	29.143	29.143	36.429	40.800	58.286	32.623	43.497	43.497	54.371	60.896	86.994
9,00	23.143	30.857	30.857	38.571	43.200	61.714	34.542	46.055	46.055	57.569	64.478	92.111
9,50	24.429	32.571	32.571	40.714	45.600	65.143	36.461	48.614	48.614	60.768	68.060	97.228
10,00	25.714	34.286	34.286	42.857	48.000	68.571	38.380	51.173	51.173	63.966	71.642	102.345
10,50	27.000	36.000	36.000	45.000	50.400	72.000	40.299	53.731	53.731	67.164	75.224	107.463
11,00	28.286	37.714	37.714	47.143	52.800	75.429	42.217	56.290	56.290	70.362	78.806	112.580
11,50	29.571	39.429	39.429	49.286	55.200	78.857	44.136	58.849	58.849	73.561	82.388	117.697
12,00	30.857	41.143	41.143	51.429	57.600	82.286	46.055	61.407	61.407	76.759	85.970	122.814
12,50	32.143	42.857	42.857	53.571	60.000	85.714	47.974	63.966	63.966	79.957	89.552	127.932
13,00	33.429	44.571	44.571	55.714	62.400	89.143	49.893	66.525	66.525	83.156	93.134	133.049
13,50	34.714	46.286	46.286	57.857	64.800	92.571	51.812	69.083	69.083	86.354	96.716	138.166
14,00	36.000	48.000	48.000	60.000	67.200	96.000	53.731	71.642	71.642	89.552	100.299	143.284
14,50	37.286	49.714	49.714	62.143	69.600	99.429	55.650	74.200	74.200	92.751	103.881	148.401
15,00	38.571	51.429	51.429	64.286	72.000	102.857	57.569	76.759	76.759	95.949	107.463	153.518



Anlage 2: Leistbarkeit von Quadratmeterpreisen nach Einkommensgrenzen (soz. Wohnraumförderung Hessen)

Haushalte mit geringem Einkommen								
Haushaltsgröße	Anrechenbares (Jahres-)Einkommen (netto)	Anrechenbares Monateinkommen (netto)	leistbare Bruttowarmmiete (30% des Monateinkommens)	leistbare Nettokaltmiete (70% der Bruttowarmmiete)	Regelwohnfläche	leistbarer Quadratmeterpreis Regelwohnfläche	marktübliche Wohnfläche	leistbarer Quadratmeterpreis marktübliche Wfl.
Singlehaushalt (1 Person)	15.572 €	1.298 €	389 €	273 €	45 m ²	6,06 €	60 m ²	4,54 €
Seniorenhaushalt (2 Personen, keine Kinder)	23.626 €	1.969 €	591 €	413 €	60 m ²	6,89 €	75 m ²	5,51 €
Familienhaushalt (4 Personen, davon 2 Kinder)	35.666 €	2.972 €	892 €	624 €	84 m ²	7,43 €	120 m ²	5,20 €

Haushalte mit mittlerem Einkommen								
Haushaltsgröße	Anrechenbares (Jahres-)Einkommen (netto)	Anrechenbares Monateinkommen (netto)	leistbare Bruttowarmmiete (30% des Monateinkommens)	leistbare Nettokaltmiete (70% der Bruttowarmmiete)	Regelwohnfläche	leistbarer Quadratmeterpreis Regelwohnfläche	marktübliche Wohnfläche	leistbarer Quadratmeterpreis marktübliche Wfl.
Singlehaushalt (1 Person)	18.686 €	1.557 €	467 €	327 €	45 m ²	7,27 €	60 m ²	5,45 €
Seniorenhaushalt (2 Personen, keine Kinder)	28.351 €	2.363 €	709 €	496 €	60 m ²	8,27 €	75 m ²	6,62 €
Familienhaushalt (4 Personen, davon 2 Kinder)	42.539 €	3.545 €	1.063 €	744 €	84 m ²	8,86 €	120 m ²	6,20 €





BAULANDOFFENSIVE HESSEN

EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

www.bauland-offensive-hessen.de

Duplikat für FD Gremienarbeit wegen Beratungsfolge

A U S Z U G

aus der 9. Sitzung
des Magistrats
am Montag, 23.08.2021

Nichtöffentliche Sitzung

**16. Machbarkeitsstudie Eichen im Rahmen der Bauland-Offensive Hes- MI-47/2021
sen**

Der Magistrat hat Kenntnis genommen.

Mitteilung

Die Machbarkeitsstudie Eichen im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen wird zur Kenntnis genommen

Verteiler

Bereich	Empfänger	Merkmal
60.1 FD Liegenschaften	Herr Jürgen Hartenfeller	zur Erledigung

Bitte beachten Sie, dass der ursprüngliche Beschlussvorschlag in den Vorlagen im Beratungsgang nicht verändert wird. Abweichende Beschlüsse der befassenen Gremien können Sie den Anlagen, Niederschriften oder den Beschlussauszügen im Gremienportal entnehmen.



Antrag	
- öffentlich -	
AT-16/2021	
Antragssteller:	FWG
Fachdienst::	10.2 FD Gremienarbeit
Sachbearbeiter/in:	Bärbel Klaus
Datum	06.09.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Klimaschutz	20.09.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2021	beschließend

Betreff:

Akteneinsichtsausschuss Konrad-Adenauer-Allee; hier Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.11.2020

Antrag:

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.11.2020 (TOP 33, Drucksachennummer 2020/0559), "Einrichtung eines Akteneinsichtsausschusses zur Konrad- Adenauer- Allee", wird aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Die FWG Nidderau sieht nach wie vor offene, klärungsbedürftige Fragen in Zusammenhang mit dem BV Konrad-Adenauer-Allee, die zu dem ursprünglichen Antrag auf Akteneinsicht geführt haben. Angesichts der Tatsache aber, dass wichtige Auskunftspersonen (ehemaliger Leiter der Stadtwerke sowie Bürgermeister Schultheiß) nicht mehr zur Verfügung stehen bzw. nicht mehr im Amt sind, andererseits die FWG durch diesen Antrag einen Beitrag zum Neuanfang und eine Grundlage für eine zukünftige, konstruktive und vertrauenswürdige Zusammenarbeit leisten möchte, haben wir diesen Antrag auf Aufhebung des Beschlusses vom 26.11.2020 gestellt.

Freigabe:

gez. Andreas Bär
Dezernatsleiter/in

gez. Corinna Wagner
FB-/FD-Leiter/in

gez. Bärbel Klaus
Sachbearbeiter/in