



**TOP 4**

# **Neue Wohnbauflächen für Wuppertal**

Rahmenbedingungen, Potentialflächen und Konzepte

**Thomas Seck**

Ressort Stadtentwicklung und Städtebau

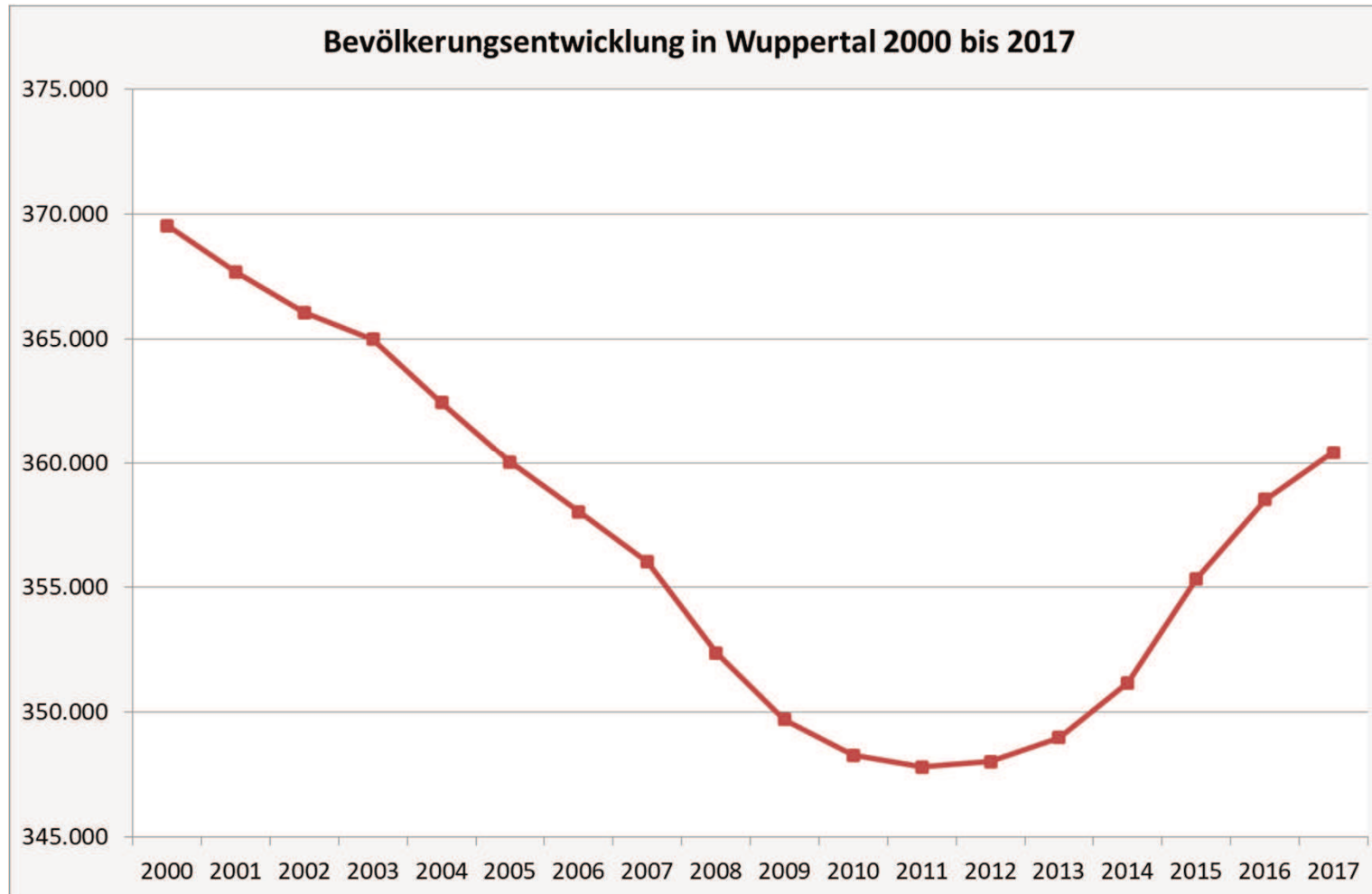
## **Gliederung**

1. Rahmenbedingungen und aktuelle Entwicklungstendenzen
2. Wohnbaupotentialflächen
3. Neue Wohnbauflächen -  
Konzepte zu neuen ASB-Flächen und Innenentwicklung
4. Flächenvorschläge der Wohnungsmarktakteure



# **1. Rahmenbedingungen und aktuelle Entwicklungstendenzen**

## Wuppertal – eine wachsende Stadt?



## Wuppertal – eine wachsende Stadt?

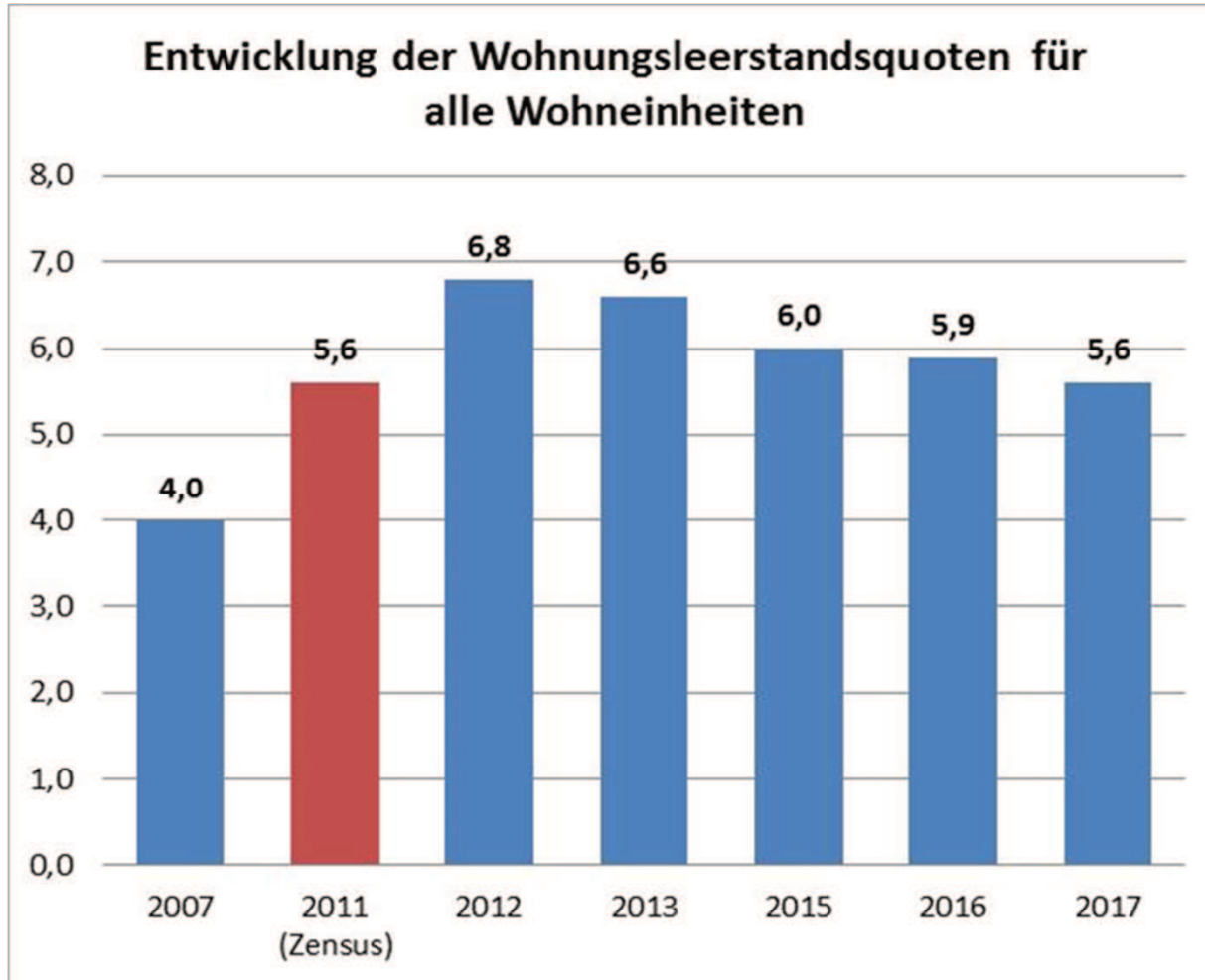
Einwohnerbestand der Stadt Wuppertal zum 31.12. (gerundet)

Nation	2010	2017	Saldo
Gesamt	348.000	360.000	+ 12.000
D	301.000	291.000	- 10.000
GR, I, E	11.000	13.000	+ 2.000
PL, RO, BG	3.500	8.500	+ 5.000
SYR, IRQ	1.000	9.000	+ 8.000

## Der Wuppertaler Wohnungsmarkt in Stichworten

- Hohe Nachfrage (Eigenheimbau und neu auch Geschosswohnungsbau)
- Immer noch entspannter Wohnungsmarkt
- Steigende Preise
- Begrenzte verfügbare Wohnbauflächen
- Brach- und Umnutzungsflächen als wichtige Potentiale
- Hohe Leerstände (insbesondere Talachse und Osten Wuppertals)
- Wanderungsverluste (Umland und NRW)
- Positive Bevölkerungsentwicklung (langfristige Tendenzen?)
- Zinsniveau beflügelt die Nachfrage

# Wohnungsleerstand



WUPPERTAL  
 statistik-info  
 Quartal I. 2018

**Wohnungsleerstände in Wuppertal 2017/2018**

Seit dem Jahr 2012 werden die Stromzählerdaten der Wuppertaler Stadtwerke AG (WSW) jährlich für die Ermittlung des Wohnungsleerstandes ausgewertet. Dabei stellte sich die Stromzählermethode als valides Verfahren heraus, das mit überschaubarem Erfassungsaufwand kleinräumige Informationen über die Verteilung der Wohnungsleerstände im Stadtgebiet darstellen kann. Die vorliegende aktuelle Wohnungsleerstandsanalyse der Statistikstelle der Stadt Wuppertal basiert daher ausschließlich auf der Auswertung von Stromzählerdaten. Als Indikator für eine leer stehende Wohnung wird ein jährlicher Stromverbrauch von unter 200 kWh pro Jahr festgelegt.

Die gesamtstädtische Leerstandsquote der bereinigten Stromzähler-Basisdaten lag im Zeitraum 2017/18 (2017) bei 5,6 %. Ausgehend von 193.199 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2017 ergibt dies eine Anzahl von 10.880 leer stehenden Wohnungen.

Gegenüber dem Untersuchungsjahr 2012/13 (2012) sank die gesamtstädtische Leerstandsquote von 6,8 % auf 5,6 % ab. In diesem Zeitraum gewann die Stadt Wuppertal 12.420 Einwohner (+3,6 %) sowie 6.277 Privathaushalte (+3,5 %). Stand am 31.12.2017: 183.158 Privathaushalte hinzu.

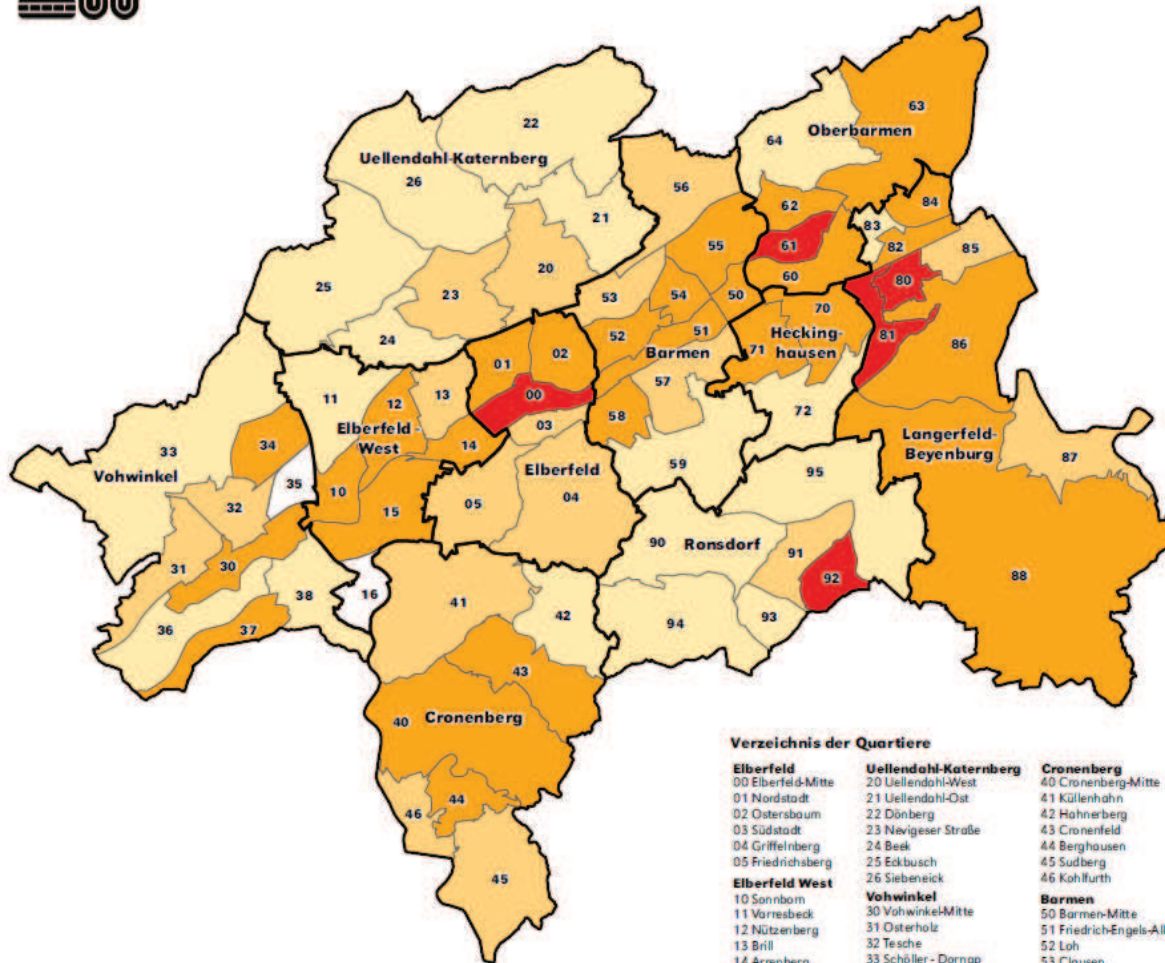
**Anteil Stromzähler mit einem Verbrauch unter 200 kWh an den 2017 in Ein- und Zweifamilienhäusern 2017**

gesamtstädtischer Durchschnitt: 1,9%

Leerstandsquote	Anteil
0% bis 1,9%	1,9%
2,0% bis 3,9%	2,1%
4,0% bis 5,9%	4,0%
6,0% bis 7,9%	6,7%

- Leerstandsquote 2017: 5,6 %, d.h. rund 11.000 leerstehende Wohnungen

# Wohnungsleerstand



## Legende

- Grenze der Quartiere
- 40 Nummer des Quartiers
- Stadtbezirke

## Anteil Stromzähler mit einem Verbrauch unter 200 kWh an den Gesamtzählern 2017

gesamstädtischer Durchschnitt: 5,6%

- <150 Zähler
- 2,1% bis 4,0%
- 4,1% bis 5,6%
- 5,7% bis 7,2%
- 7,3% bis 9,4%

## Verwendungsvorbehalt:

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung, auch in digitaler Form, nur mit Genehmigung der Statistikstelle

Maßstab 1 : 100.000

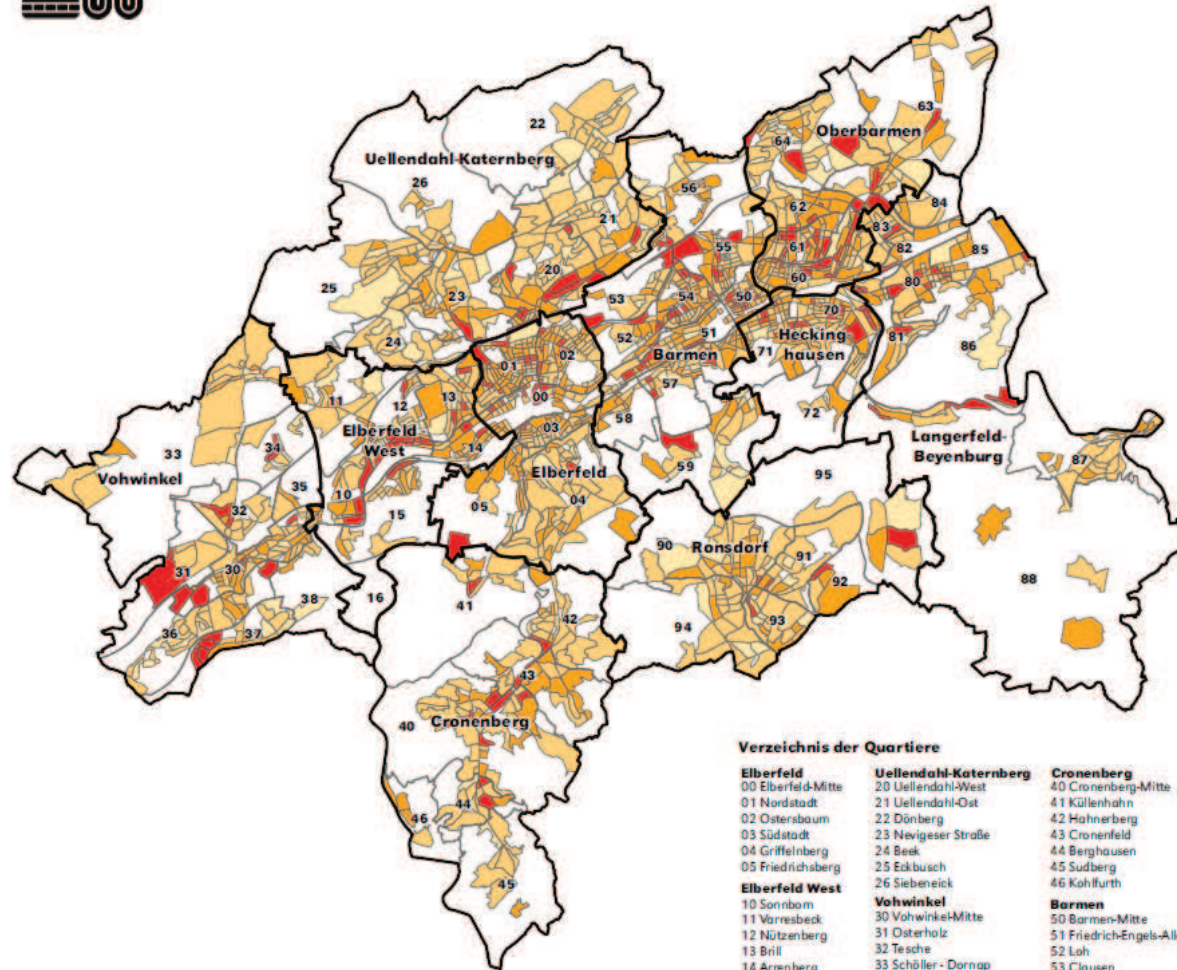
## Verzeichnis der Quartiere

- |   |   |  |   |   |
|---|---|--|---|---|
| <b>Elberfeld</b><br>00 Elberfeld-Mitte<br>01 Nordstadt<br>02 Ostersbaum<br>03 Südstadt<br>04 Griffenberg<br>05 Friedrichsberg<br><b>Elberfeld West</b><br>10 Sannborn<br>11 Varresbeck<br>12 Nützenberg<br>13 Brill<br>14 Arnenberg<br>15 Zoo<br>16 Buchenhafen | <b>Uellendahl-Katernberg</b><br>20 Uellendahl-West<br>21 Uellendahl-Ost<br>22 Dönberg<br>23 Navigeser Straße<br>24 Beek<br>25 Eckbusch<br>26 Siebeneick<br><b>Vohwinkel</b><br>30 VohwinkelMitte<br>31 Osterholz<br>32 Tesche<br>33 Schöller - Dornap<br>34 Lünterbeck<br>35 Industriestraße<br>36 Westring<br>37 Höhe<br>38 Schrödersbusch | <b>Cronenberg</b><br>40 Cronenberg-Mitte<br>41 Kühlenhahn<br>42 Hahnberg<br>43 Cronenfeld<br>44 Berghausen<br>45 Sudberg<br>46 Kohlfurth<br><b>Barmen</b><br>50 Barmen-Mitte<br>51 Friedrich-Engels-Allee<br>52 Loh<br>53 Clausen<br>54 Rott<br>55 Sedansberg<br>56 Hatfeld<br>57 Kothen<br>58 Hasselberg<br>59 Lichtenplatz | <b>Oberbarmen</b><br>60 Oberbarmen-Schwarzbach<br>61 Wichlinghausen-Süd<br>62 Wichlinghausen-Nord<br>63 Nächstebeck-Ost<br>64 Nächstebeck-West<br><b>Heckinghausen</b><br>70 Heckinghausen<br>71 Heidt<br>72 Hammesberg | <b>Langerfeld - Beyenburg</b><br>80 Langerfeld-Mitte<br>81 Raental<br>82 Jesinghauser Straße<br>83 Hilgerhöhe<br>84 Löhleren<br>85 Fleute<br>86 Ehrenberg<br>87 Beyenburg-Mitte<br>88 Herbringhausen<br><b>Ronsdorf</b><br>90 Ronsdorf-Mitte<br>91 Blombach-Lohsieden<br>92 Ralsiepen<br>93 Schenkstraße<br>94 Bluffinke<br>95 Erbschlo-Linde |
|---|---|--|---|---|

Stadt Wuppertal / Statistik und Wahlen



# Wohnungsleerstand



## Legende

- Grenze der Quartiere
- 40 Nummer des Quartiers
- Stadtbezirke

## Anteil Stromzähler mit einem Verbrauch unter 200 kWh an den Gesamtzählern 2017

gesamstädtischer Durchschnitt: 5,6%

- < 2,5 Zähler
- 0,0% bis 1,0%
- 1,1% bis 5,6%
- 5,7% bis 10,2%
- 10,3% bis 64,5%

## Verwendungsvorbehalt:

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung, auch in digitaler Form, nur mit Genehmigung der Statistikstelle  
Maßstab 1 : 100.000

## Verzeichnis der Quartiere

- Elberfeld**  
00 Elberfeld-Mitte  
01 Nordstadt  
02 Osteraum  
03 Südstadt  
04 Griffelberg  
05 Friedrichsberg
- Elberfeld West**  
10 Sonnborn  
11 Varresbeck  
12 Nützenberg  
13 Brill  
14 Arrenberg  
15 Zoo  
16 Buchenhofen

- Uellendahl-Katernberg**  
20 Uellendahl-West  
21 Uellendahl-Ost  
22 Dönberg  
23 Navigeser Straße  
24 Beek  
25 Eckbusch  
26 Siebeneick
- Vohwinkel**  
30 Vohwinkel-Mitte  
31 Osterholz  
32 Tesche  
33 Schöller - Dornap  
34 Lüntenberg  
35 Industriestraße  
36 Westring  
37 Höhe  
38 Schrödersbusch

- Cronenberg**  
40 Cronenberg-Mitte  
41 Küllenhahn  
42 Hahnerberg  
43 Cronenfeld  
44 Berghausen  
45 Sudberg  
46 Kohlfurth
- Barmen**  
50 Barmen-Mitte  
51 Friedrich-Engels-Allee  
52 Lah  
53 Clausen  
54 Rott  
55 Sedansberg  
56 Hatzfeld  
57 Kotheln  
58 Hesselberg  
59 Lichtenplatz

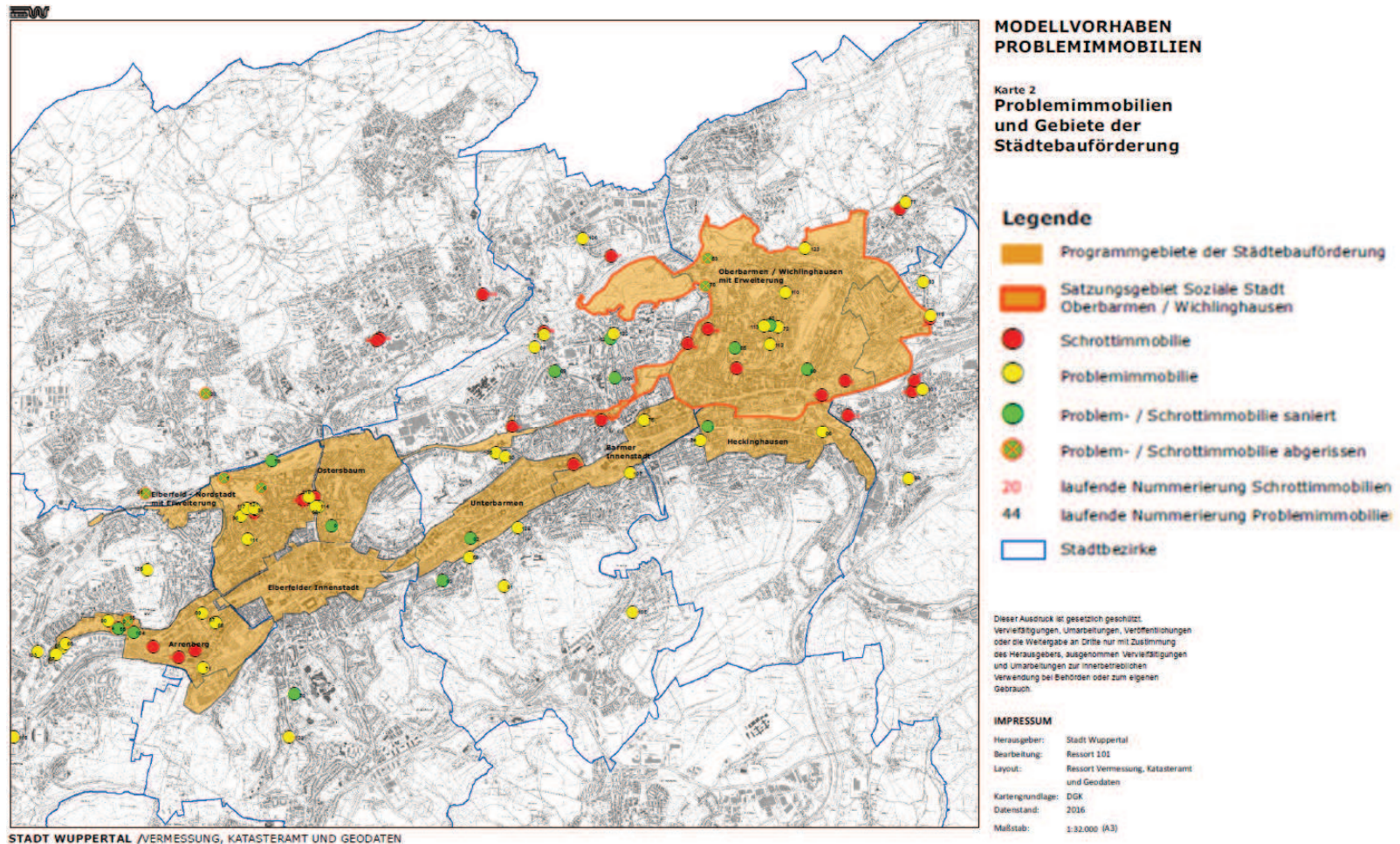
- Oberbarmen**  
60 Oberbarmen-Schwarzbach  
61 Wichlinghausen-Süd  
62 Wichlinghausen-Nord  
63 Nächstebreck-Ost  
64 Nächstebreck-West
- Heckinghausen**  
70 Heckinghausen  
71 Heidt  
72 Hammesberg

- Langerfeld - Beyenburg**  
80 Langerfeld-Mitte  
81 Raental  
82 Jesinghauser Straße  
83 Hilgershöhe  
84 Löhrlern  
85 Fleute  
86 Ehrenberg  
87 Beyenburg-Mitte  
88 Herbringhausen
- Ronsdorf**  
90 Ronsdorf-Mitte  
91 Blombach-Lohslepen  
92 Rehslepen  
93 Schenkstraße  
94 Blutfinke  
95 Erbschlo-Linde

Stadt Wuppertal/ Statistik und Wahlen

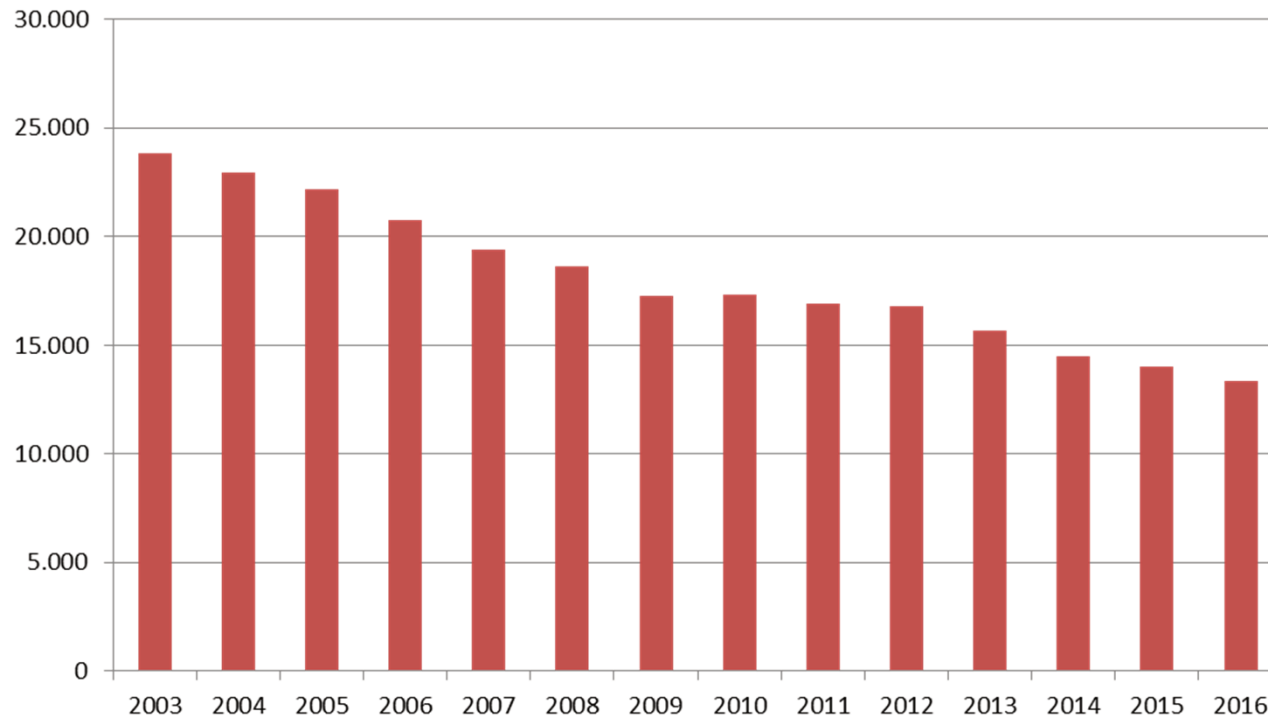
## Problemimmobilien – Neues Förderprogramm

- neues Förderprogramm im Kontext der Zuwanderung aus Südosteuropa
- Mittel einsetzbar in allen Gebietskulissen der Städtebauförderung



## Sozialer Wohnungsbau

### Preisgebundener Mietwohnungsbestand ("Sozialwohnungen")



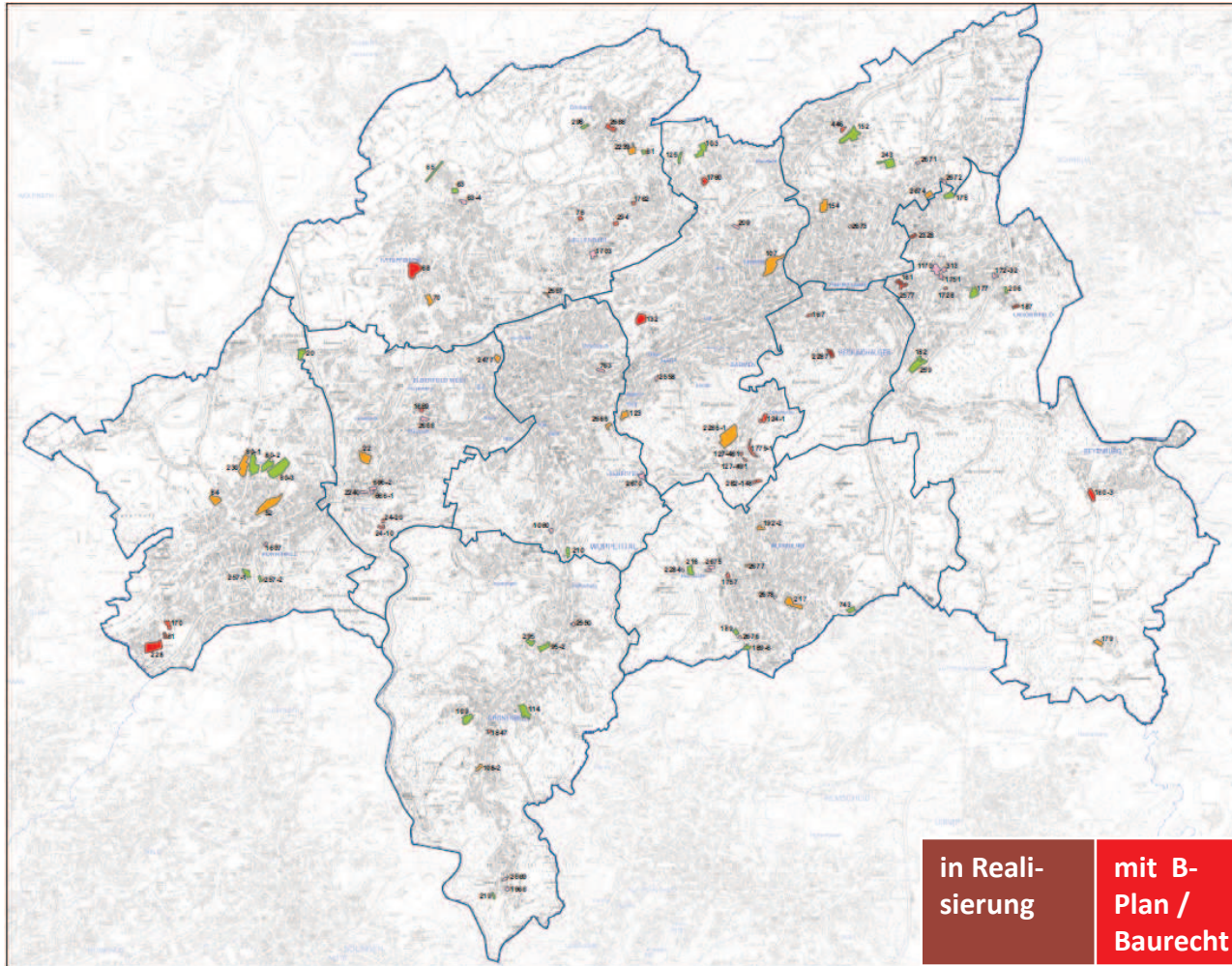
Rückgang von 2003 bis 2016 um mehr als 10.000 Wohnungen

-> **zukünftig Quoten für Sozialwohnungsbau in Neubauprojekten ?**



## 2. Wohnbaupotentialflächen

# Wohnbaupotentialflächen



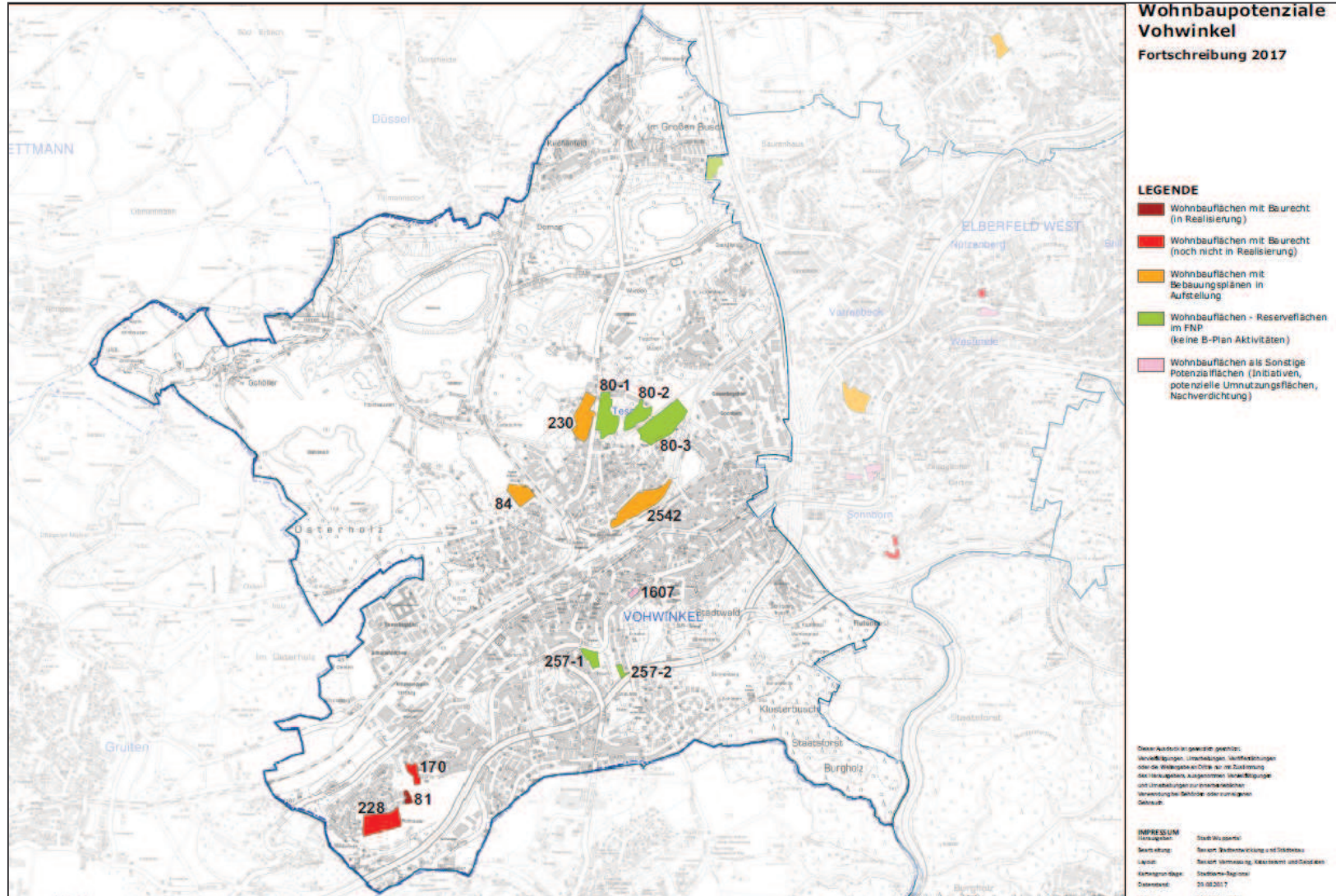
## Wohnbaupotenziale Fortschreibung 2017

### Legende

- Wohnbauflächen mit Baurecht (in Realisierung)
- Wohnbauflächen mit Baurecht (noch nicht in Realisierung)
- Wohnbauflächen mit Bebauungsplänen in Aufstellung
- Wohnbauflächen - Flächenreserven im FNP (keine B-Plan Aktivitäten)
- Wohnbauflächen als Sonstige Potenzialflächen (Initiativen, potenzielle Umnutzungsflächen, Nachverdichtung)

in Realisierung	mit B-Plan / Baurecht	B-Plan im Verfahren	FNP-Reserven	Sonstige
5 ha	23 ha	42 ha	50 ha	14 ha
Summe 134 ha (Einzelflächen > 2.000 m <sup>2</sup> )				

# Wohnbaupotentialflächen – Stadtbezirk Vohwinkel



### **3. Neue Wohnbauflächen - Konzepte zu neuen ASB-Flächen und Innenentwicklung**

## Neue Wohnbauflächen – Auftrag

Ratsauftrag vom 12.03.2018

(auf Grundlage: Antrag CDU+SPD-Fraktion)

Bevölkerungswachstum → anstehende **Änderung des Regionalplanes**  
→ Ausweitung ASB-Flächen → Suche nach 110 ha neuen  
Wohnbauflächenpotentiale außerhalb FNP

Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung mit der Vergabe

1. eines **Konzeptes „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“**  
**(110 ha neue ASB-Flächen)** sowie
2. eines **Innenentwicklungskonzeptes.**



## Konzept „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“

### Ziel:

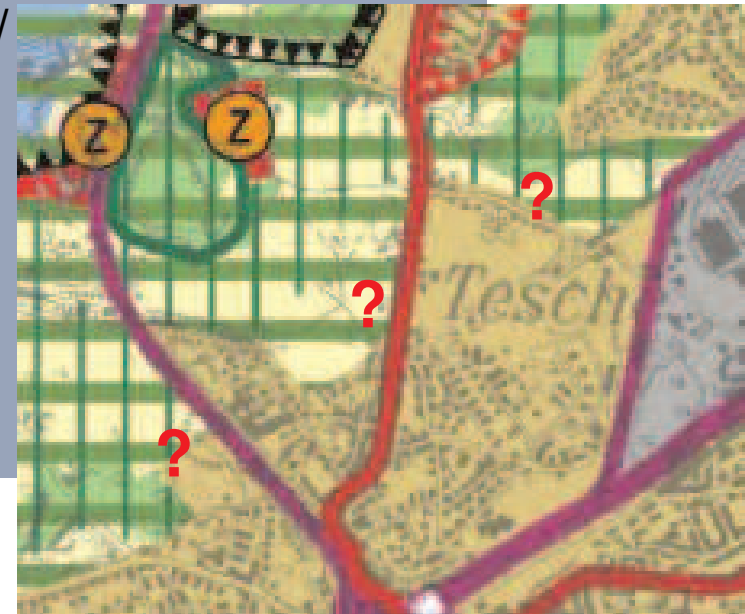
- Identifikation und Bewertung neuer ASB-Flächen für die Regionalplanänderung (Größenordnung: 110ha)

### Vorgehensweise:

- Beauftragung eines externen Gutachtens
- Parallel intensive Abstimmung mit Bezirksregierung

### Suchräume:

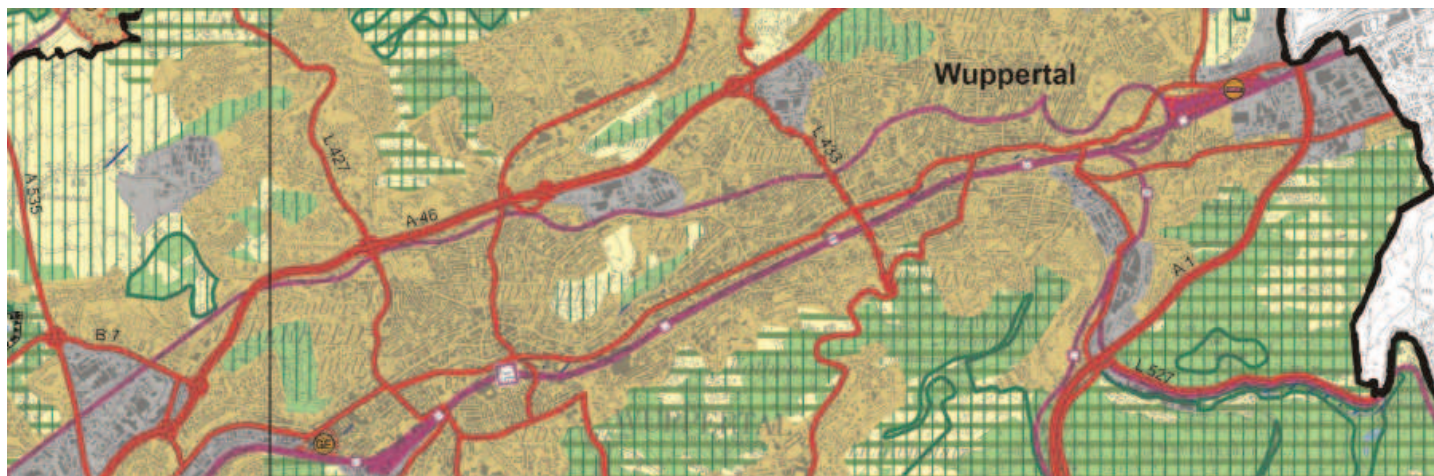
- Scannen des gesamten Stadtgebietes / Siedlungsrandes auf Potentialflächen
- Vorschläge von Eigentümern und Projektentwicklern prüfen
- alte Flächenvorschläge neu prüfen (z.B. Waldkampfbahn II)



## Konzept „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“

### Ergebnis:

- Identifizierung möglicher Erweiterungsflächen
- Bewertung aller potentiellen Erweiterungsflächen
- Priorisierung der Flächen
- Empfehlung für neue ASB-Ausweisungen im Regionalplan
- *zudem*: Entwürfe/Grobkonzepte für ausgewählte Flächen



## **Innenentwicklungskonzept**

### **Ziel:**

- **Möglichkeiten und Umfang weiterer Wohnbebauung im Innenbereich aufzeigen**

### **Vorgehensweise:**

- **Beauftragung eines externen Gutachtens**
- **Methodischer Ansatz: Siedlungsstrukturtypen**
- **begleitende verwaltungsinterne AG**

### **Suchraum / Kriterien:**

- **Bebauter Innenbereich**
- **dabei Tabuzonen berücksichtigen (z.B. Überschwemmungsgebiete, klimatische Restriktionen, Biotop etc.)**
- **Erhaltenswerte Siedlungsstrukturen schützen**

## Innenentwicklungskonzept

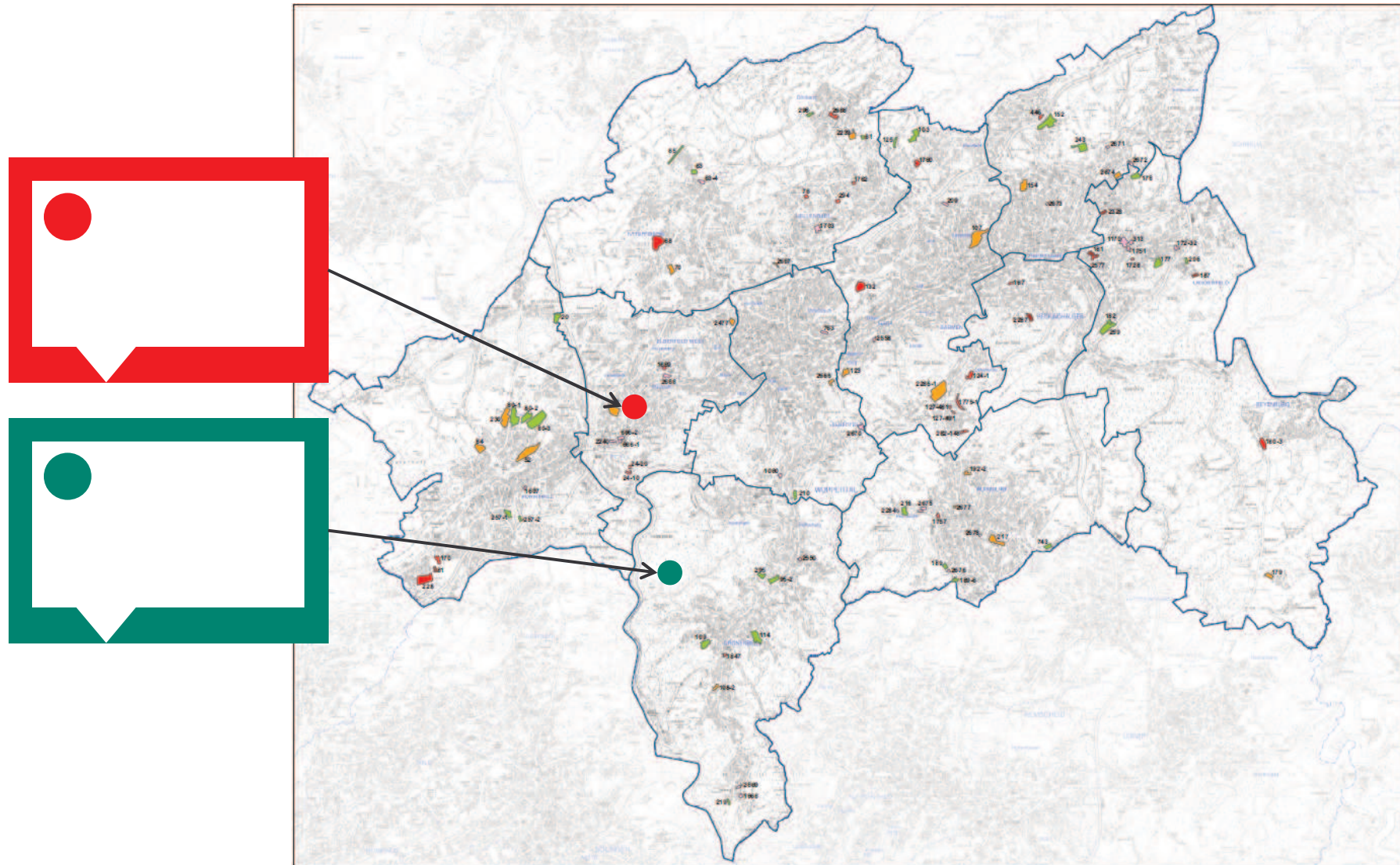
### Ergebnis:

- **Innenentwicklungsmöglichkeiten in jeweiligen Siedlungsstrukturtypen erfassen**
- **Gesamtstädtische Hochrechnung**
- **Entwicklung von Strategien zur Mobilisierung**
- **zudem: Städtebauliche Entwürfe für Siedlungsstrukturtypen**



## **4. Flächenvorschläge der Wohnungsmarktakeure**

## Neue Wohnbauflächen - Ihre Flächenvorschläge



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit  
und Ihre Mitwirkung !**