

Förderinitiative „GUT WOHNEN IN DER REGION!“ Ergebnisbericht der 2. Projektphase



Quelle: Bad Kreuznach FNP (2005)

Stadt Bad Kreuznach Untersuchungsgebiet „ehemaliges THW-Gelände“

Stand: 14.12.2022

AUFTRAGGEBER

Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

Kaiser-Friedrich-Straße 5
55116 Mainz

www.baulandinitiative.rlp.de

ANSPRECHPARTNER

Andreas Kühn
Referent Bauen + Wohnen

AUFTRAGNEHMER

ProjektStadt

eine Marke der
Nassauischen Heimstätte
Wohnungs- und
Entwicklungsgesellschaft mbH

Alte Mainzer Gasse 37
60311 Frankfurt am Main

www.nh-projektstadt.de

BEARBEITUNG

Gregor Voss

Dipl.-Bauingenieur
Fachbereichsleiter
gregor.voss@nh-projektstadt.de

Gunnar Zehe

Dipl. Geograf (Univ.)
Dipl. Immobilienökonom (ADI)
Projektleiter Bauland-Initiative

Anna-Theresa Richter

M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung
Projektleiterin Teilprojekt Bad Kreuznach

Tjark Albrecht

M.A. Geografie

Ronald Uhle (Planergruppe ASL)

Stadtplaner und Architekt (AKH)

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Aufgabenstellung.....	5
1.1	Ziel der Bauland-Initiative „GUT WOHNEN IN DER REGION“	5
1.2	Aufgabenstellung in Bad Kreuznach	5
1.3	Arbeitsprogramm / Leistungen	5
1.4	Ausgangslage und wichtige Rahmenbedingungen	6
2	Lage im Raum.....	11
3	Strukturdatenanalyse.....	13
3.1	Bevölkerungsanalyse	13
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung	13
3.1.2	Bevölkerungsstruktur	14
3.1.3	Prognose	15
3.1.4	Haushaltsentwicklung	17
3.2	Wohnraumanalyse.....	18
3.2.1	Flächenanalyse.....	18
3.2.2	Bestand an Wohnraum	19
3.2.3	Baufertigstellungen	20
3.2.4	Wohnungslieferstand.....	21
3.2.5	Fazit.....	21
4	Wohnungsmarktanalyse	23
4.1	Vermietungsmarktanalyse	23
4.1.1	Wohnungen	23
4.1.2	Exkurs: Mietspiegel in Bad Kreuznach	26
4.1.3	Häuser	26
4.2	Käufermarktanalyse.....	27
4.2.1	Wohnungen	27
4.2.2	Häuser	29
4.2.3	Exkurs: Weitere Entwicklungsaktivitäten und Flächenpotenziale.....	31
4.3	Exkurs: Wohn-Zielgruppen	35
5	Bezahlbarer Wohnraum	36
5.1	Wohnungspolitische Ausgangslage.....	36
5.2	Herleitung „Bezahlbarer Wohnraum“	37
5.3	Ansatz für die Stadt Bad Kreuznach.....	40
6	Standortanalyse	41
6.1	Untersuchungsgebiet.....	41
6.1.1	Gebietsübersicht.....	41
6.1.2	Eigentumsverhältnisse.....	41
6.1.3	Nutzung und derzeitige Gestalt.....	42
6.1.4	Gebietshistorie	43
6.2	Rechtliche und planerische Gegebenheiten.....	44



6.2.1	Planungsrecht.....	44
6.2.2	Grundbuch und Baulasten	45
6.2.3	Altlasten und bauliche Überreste	46
6.2.4	Kampfmittel.....	48
6.2.5	Denkmalschutz	48
6.2.6	Entwässerung	48
6.2.7	Natur und Umwelt	48
6.2.8	Verkehrliche Erschließung.....	49
6.3	Umfeldanalyse	50
6.3.1	Nutzungen im Umfeld	50
6.4	Bodenrichtwert.....	51
7	Stärken-Schwächen-Analyse.....	52
8	Bebauungskonzeption	53
8.1	Allgemeines	53
8.2	Ausgangslage.....	53
8.3	Planung.....	54
8.3.1	Erschließung.....	54
8.3.2	Bebauung	54
8.3.3	Mobilitätskonzept.....	57
8.3.4	Freiflächen.....	57
8.3.5	Städtebauliche Kennwerte.....	57
9	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	58
9.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung.....	58
9.2	Städtebauliche Kalkulation (Deduktive Bodenwertermittlung)	59
9.3	Projektentwickler-Kalkulation (PE-Kalkulation)	62
9.4	Dynamische Investitionsrechnung.....	65
9.5	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	68
10	Handlungsempfehlungen	73
10.1	Handlungsempfehlungen und Umsetzungsstrategien.....	73
10.1.1	Hoheitliche Strategien	73
10.1.2	Kooperationsstrategien.....	74
10.1.3	Zwischenerwerbsstrategien.....	74
10.1.4	Strategie und Vorgehensweise für das Gebiet „Ehem. THW-Gelände“	75
11	Quellenverzeichnis	77
12	Anlagen	78

1 Ziel und Aufgabenstellung

1.1 Ziel der Bauland-Initiative „GUT WOHNEN IN DER REGION“

Die Stadt Bad Kreuznach ist im Oktober 2021 als Pilotgemeinde in die Baulandinitiative „GUT WOHNEN IN DER REGION“ des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen worden.

Bad Kreuznach ist dabei dem Projektauftrag des Ministeriums der Finanzen vom 14. Dezember 2020 als Gemeinde mit überörtlicher Wohnraumversorgungsfunktion gefolgt (Kategorie B).

Ziel der Förderinitiative ist die Schaffung der Grundlagen für eine Aktivierung und Entwicklung von konkreten **Potenzialflächen für eine wohnbauliche Nutzung**, insbesondere auch für **geförderten Mietwohnungsbau**. Die vom Land unterstützten Kommunen haben dabei das Ziel einer **qualitätvollen Stadt-, Orts- und Quartiersentwicklung** unter Beachtung des Vorrangs der **Innen- vor einer Außenentwicklung** zu beachten.

1.2 Aufgabenstellung in Bad Kreuznach

Die Baulandinitiative soll in drei Projektphasen bis Ende 2024 durchgeführt werden. In den Pilotgemeinden werden in den ersten beiden Projektphasen jeweils die für Flächenentwicklungen relevanten Rahmenbedingungen eruiert und geklärt, Entwicklungsziele abgestimmt, konkrete Entwicklungsoptionen und -konzepte erarbeitet und zur Umsetzung vorgesehene Leitprojekte identifiziert. Hierbei werden die Pilotgemeinden durch die externe Expertise der Projektstadt unterstützt.

Das im Rahmen der 1. Projektphase durchgeführte „Flächenscreening“ führte für die Stadt Bad Kreuznach zu dem Ergebnis, das **ehemalige THW-Gelände auf dem Kuhberg** in die Betrachtung der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz zu nehmen.

Die unter 1.2 dargestellten Leistungen der ProjektStadt wurden im Rahmen der 2. Projektphase erbracht und in diesem Bericht dokumentiert.

In der daran anschließenden 3. Projektphase soll das betrachtete Entwicklungsvorhaben auf Grundlage einer zwischen Land und Kommune geschlossenen Fördervereinbarung weiter konkretisiert und umgesetzt werden. Die in der für zwei Jahre angesetzten Umsetzungsphase entstehenden förderfähigen Kosten können bis zu einem Anteil i.H.v. 90 %, maximal bis 250.000 Euro, durch das Land übernommen werden. Grundlage einer solchen Förderung sind

- der Abschluss einer Vereinbarung mit dem Land zur Umsetzung eines angemessenen Anteils (mindestens 20 %) an gefördertem Mietwohnraum auf den zu entwickelnden Flächen und
- ein Förderantrag im Rahmen des Landesprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“.

Die Stadt Bad Kreuznach hat bereits am 30.08.2018 einen Beschluss über die Quotierung des sozial geförderten Wohnraums gefasst.

1.3 Arbeitsprogramm / Leistungen

Das Arbeitsprogramm der 2. Projektphase gliedert in sich folgende Arbeitsschritte und Leistungsbausteine:



- Im Rahmen des ersten Bausteins erfolgt eine stadtplanerische Grundlagenuntersuchung für die Entwicklungsfläche „Ehem. THW-Gelände“, in der die Flächeneignung sowie die städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geprüft und die vorliegenden Daten und Unterlagen ausgewertet werden. Die Erkenntnisse werden in einer SWOT-Analyse zusammengefasst. Als Ergebnis erfolgt die Definition der für die Konzeptionierung geltenden inhaltlichen und räumlichen Entwicklungsziele
- In Rahmen des zweiten Bausteins wird die Entwicklungsfläche im Hinblick auf die Eignung für Nutzer- und Bewohner-Zielgruppen sowie entsprechende Bautypologien betrachtet. Dafür werden Analysen der Strukturdaten, insbesondere zu Bevölkerung und Wohnraum, sowie des Wohnungsmarktes vorgenommen. Die vorliegende Studie kann sich dabei auch auf bereits erarbeiteten Gutachten stützen.
- Daraus ergibt sich einerseits ein Ansatz für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Untersuchungsgebiet. Zum anderen erfolgt aus den zuvor erarbeiteten Grundlagen und Erkenntnissen heraus die Erarbeitung eines stadträumlichen und nutzungsspezifischen Konzepts. Dieser Entwurf ist als exemplarische Bebauungs- und Nutzungskonzeption zu verstehen und dient zum einen der Ermittlung von städtebaulichen Kennwerten, die die wesentliche Grundlage für die folgende Wirtschaftlichkeitsberechnung darstellen.
- Darüber hinaus dient die Konzeption der Visualisierung einer grundsätzlichen Idee für das ehem. THW-Gelände, das aufgrund der Programmziele im Wesentlichen auch von der Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum bestimmt ist. Die ausgearbeitete Entwicklungsidee soll insbesondere auch Grundlage für die weitere Kommunikation mit den Eigentümern und weiteren, an der Entwicklung interessierten Akteuren dienen.
- Darauf aufbauend erfolgt im dritten Schritt die Erarbeitung einer bodenpolitischen Mobilisierungsstrategie unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Eigentumssituation. Wesentlicher Bestandteil ist darin die Betrachtung, inwieweit sich das Konzept für das ehem. THW-Gelände wirtschaftlich umsetzen lässt, auch mit der Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zudem erfolgt in diesem Arbeitsschritt die Empfehlung über eine Strategie zur Mobilisierung und Entwicklung der Entwicklungsfläche bzw. Teilflächen zur Erreichung der Ziele.
- Im vierten und letzten Arbeitsschritt erfolgt die Ableitung von Anforderungen und die Entwicklung eines Arbeitsplans für den anschließenden Umsetzungsprozess.

Der vorliegende Bericht dokumentiert dabei die o.g. Arbeitsschritte und Leistungsbausteine.

1.4 Ausgangslage und wichtige Rahmenbedingungen

Für die Ausarbeitung der Studie verständigen sich Kommune und ProjektStadt auf die für die Entwicklung maßgeblichen Rahmenbedingungen. Dazu werden auch ggf. vorhandene Gutachten, Studien und Daten zur Verfügung gestellt und in die Erstellung der Studie einbezogen.

Für die Erstellung der Machbarkeitsstudie sollen folgende Rahmenbedingungen gelten:

Projektgebiet

Der Umgriff und damit das Bearbeitungsgebiet ist in Abbildung 1 dargestellt.

Das Projektgebiet hat eine Größe von 3,2 ha.

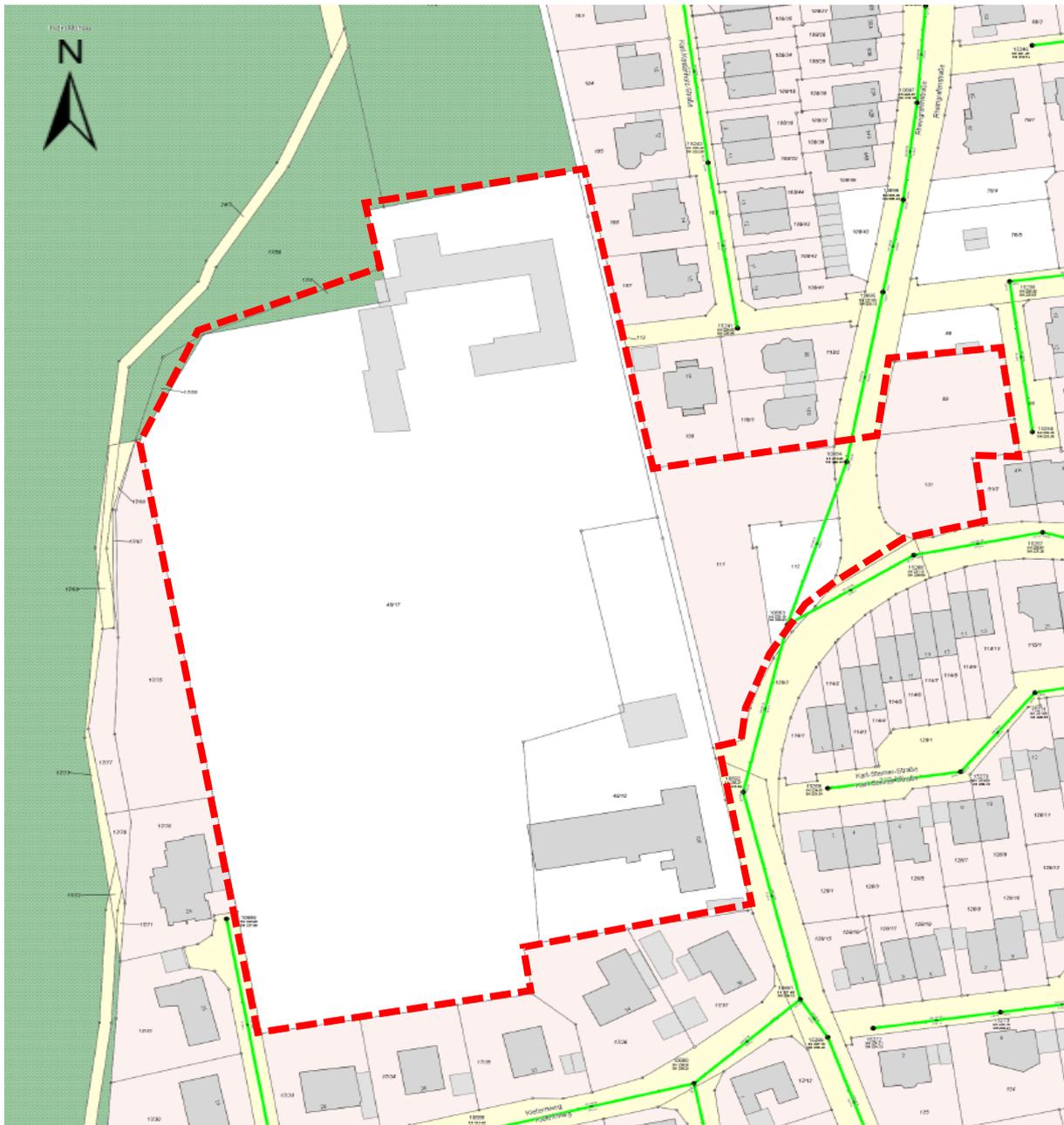


Abbildung 1: Projektgebiet (Quellen: Geoportal RLP, Stadt Bad Kreuznach)

Bauplanungsrecht

Die Flächen des Projektgebietes sind im gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 als Wohnbauflächen dargestellt. Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit in Vorbereitung.

Die Flurstücke 111 (privat) sowie 89, 112 und 131 (städtisch) liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 9/8, welcher seit 1993 rechtsverbindlich ist.

Weitergehende bauleitplanerische Vorgaben liegen daher nicht vor.

Entwicklungsziele

- Wohnbauliche Entwicklung des ehem. THW-Geländes einschließlich der benannten, angrenzenden Flurstücke für verschiedene Zielgruppen mit Herstellung bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraums.



- Realisierung eines verdichteten Wohnungsbaus unter Verfolgung hoher städtebaulicher Qualitäten, u.a. unterschiedliche Bauformen, innovative Ansätze (z.B. ökologisches Bauen), harmonischer Übergang zur Nachbarbebauung.
- Die regionalplanerischen Mindestdichten sind zu beachten.
- Herstellung eines im Ansatz autofreien Quartiers, Konzentration des ruhenden Verkehrs an der Zufahrt von der Rheingrafenstraße, Befahrung des Projektgebietes nur zu Entladezwecken, für Entsorgung und Notfall.
- Durchgrünung des Quartiers unter größtmöglichem Erhalt von Bestandsbäumen.

Überlegungen / Vorgaben sozialer Wohnungsbau

Gemäß Grundsatzbeschluss zum geförderten Wohnraum sind im Rahmen wohnbaulicher Entwicklungen 20 % geförderter Wohnraum, gemessen an der entstehenden Wohnfläche, umzusetzen. Der Grundsatzbeschluss gilt nicht für reinen Einfamilienhausbau.

Nutzungen/ Zielgruppen

Eine insgesamt heterogene Sozialstruktur sorgt in Bad Kreuznach für ein breites Nachfrager- und Wohnformenspektrum. Hierauf sollte mit einem differenzierten Wohnraumangebot und bezahlbarem Wohnraum reagiert werden. Perspektivisch ist mit einer Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte zu rechnen. Die Haushalte mit drei und mehr Personen werden hingegen stagnieren oder sich sogar rückläufig entwickeln.

Das Projektgebiet wird nicht als Standort für besondere Pflegeeinrichtungen in Erwägung gezogen. Die Kriterien des altersgerechten Wohnens sollen bei der Planung aber grundsätzlich berücksichtigt werden.

Im Bereich der Quartiersgarage ist eine kleinteilige Nahversorgung mitzudenken, welche auch dem Bestandquartier zugutekommt und die Akzeptanz für eine Entwicklung des Projektgebietes fördert.

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Rahmen der Gebietsentwicklung nicht umzusetzen. Der Kitabedarfsplan, Fortschreibung 2019, weist für den Bezirk Süd gesamtstädtisch die höchsten Fehlbedarfe nach. Gemäß Abstimmung mit dem Amt für Kinder und Jugend kommt das Projektgebiet nicht zur Neuansiedlung einer Kita in Betracht.

Eigentumsstruktur und -mitwirkung

Die Flurstücke 45/17 und 46/18, mit einem Umgriff von 25.653 m², liegen im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland – Bundesanstalt Technisches Hilfswerk (Zivilschutz). Mit Stand vom 18.07.2018 wurde ein Erbbaurecht auf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übertragen.

Die Flurstücke 17/2 und 113 (Teilstück bzw. Streifen angrenzend THW-Gelände) mit ca. 520 m² und die Flurstücke 89, 112 und 131 (außerhalb des THW-Geländes) mit ca. 2.000 m² befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Kreuznach.

Das Flurstück 111 (ebenfalls außerhalb des THW-Geländes) mit ca. 1.900 m² ist in Privatbesitz.

Maßgeblich für eine Entwicklung des Projektgebietes ist die Mitwirkungs- bzw. Verkaufsbereitschaft der Bundesrepublik Deutschland – Bundesanstalt Technisches Hilfswerk (Zivilschutz). Bisher haben keine Gespräche mit der Stadt Bad Kreuznach stattgefunden.

Der Stadt Bad Kreuznach sind keine Dienstbarkeiten und Baulasten bekannt.

Bau- und Nutzungsstruktur

Im Projektgebiet befinden sich Bestandsgebäude und -strukturen. Diese weisen keinen erhaltenswerten oder überplanbaren Charakter auf.

Bestandsgebäude befinden sich im Norden und Süden des THW-Geländes. Die Bestandsgebäude sind baufällig. Eine Asbestbelastung kann derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Weitere, z.T. auch unterirdische Bestandsstrukturen (z.B. Fundamentreste, Bauschutt) erstrecken sich über weite Teile des Projektgebietes. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen einer Entwicklung größere Maßnahmen der Flächenfreiräumung (Erdaushub) erforderlich sind.

Die Kosten für Rückbau und Entsiegelung gehen entsprechend in die Wirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung ein.

Infrastruktur

Die Erschließung hinsichtlich Verkehr sowie Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Netz.

Das Projektgebiet ist unmittelbar an die Rheingrafenstraße angebunden und kann verkehrlich hierrüber erschlossen werden. Über die vorhandenen Stichstraßen Karl-Kastenholz-Straße im Nordosten und Kiefernweg im Südwesten sind Neben- bzw. Notfallerschließungen des ehem. THW-Geländes möglich.

Zusätzliche Verkehre, welche durch eine Entwicklung des Projektgebietes entstehen würden, entfallen voraussichtlich zu einem überwiegenden Anteil auf die Rheingrafenstraße. Das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 9/11 aus 2018 bestätigt gem. RASSt 06 für die Rheingrafenstraße als Sammelstraße eine derzeit eher geringe Verkehrsstärke. Die Entwicklung des Projektgebietes lässt angesichts Bestandssituation und vorhandener Kapazitäten keine unzumutbaren Mehr- bzw. Überlastungen erwarten.

Eine kommunale Stellplatzsatzung liegt nicht vor. Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz. Die Verortung der Stellplätze soll in einer Quartiersgarage im Bereich der Rheingrafenstraße erfolgen.

Der Kuhberg wird über ein Mischsystem entwässert. Anschlusspunkte sind östlich bzw. nordöstlich des THW-Geländes in der Rheingrafenstraße und Karl-Kastenholz-Straße sowie südwestlich im Kiefernweg gegeben. Die Entwässerung sollte mit dem vorhandenen Gefälle in nordöstliche Richtung erfolgen. Ein Anschluss an den Kiefernweg bedürfte des Einsatzes von Hebeanlagen. Nach Aussage der Stadtverwaltung bietet das Bestandsnetz ausreichend Kapazitäten zum Anschluss des Projektgebietes. Im Zuge der Gebietsentwicklung ist zu prüfen, ob Niederschlagswasser vor Ort versickert, genutzt oder anderweitig zurückgehalten werden kann.

Grün- und Freiraumstruktur

Zum Zwecke der Schaffung eines qualitativollen Wohnumfelds sowie der Anpassung an die Folgen des Klimawandels ist im Rahmen der Entwicklungskonzeption die Grün- und Freiraumstruktur zu stärken.

Inwieweit dabei der umfassende Baumbestand erhalten werden kann, ist offen. Angesichts der potenziell erforderlichen Flächenfreiräumung ist davon auszugehen, dass ein größerer Anteil der Bestandsbäume nicht gesichert werden kann. Nichtsdestotrotz soll – im Rahmen des Möglichen – ein Maximum an Bäumen erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden.



Durch eine Gebietsentwicklung erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen möglichst umfassend im Projektgebiet selbst erfolgen.

Altlasten

Kenntnisse und Unterlagen zu Altstandorten und Altlasten liegen teilweise vor. Dies betrifft Heizöltanks im nördlichen Bereich des THW-Geländes. Art und Umfang potenzieller (weiterer) Altlastenvorkommnisse, z.B. Asbest, sind vertiefend zu prüfen und zu konkretisieren. Ein erster Kostenansatz geht in die Wirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung ein.



- Alzey – MIV: ca. 26 min (32 km), ÖPNV: 37 – 47 min
- Kirchheimbolanden – MIV: 32 min (44 km), ÖPNV: 1 h 11 min – 1 h 40 min
- Meisenheim – MIV: 35 min (28 km), ÖPNV: 45 – 53 min
- Bad Sobernheim – MIV: 20 min (22 km), ÖPNV: 20 – 22 min

3 Strukturdatenanalyse

3.1 Bevölkerungsanalyse

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Bad Kreuznach zählt 51.310 Einwohner (Stichtag 31.12.2020)¹. Ausgehend von dem Jahr 2011 stieg die Bevölkerungszahl kontinuierlich um 8,1 % bzw. 3.840 Personen (siehe Abbildung 3).

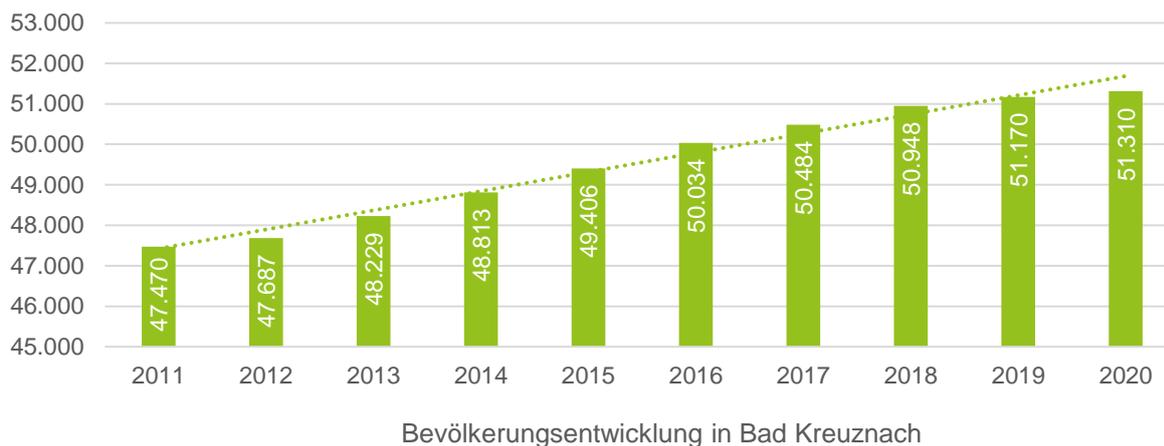


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung von 2011 – 2020 (Statistik RLP; eigene Darstellung)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist im Beobachtungszeitraum 2011 bis 2020 durchweg einen negativen Saldo – ein Geburtendefizit – auf (siehe Abbildung 4). Die kumulierte Zahl der Lebendgeborenen (4.809) lag stets unterhalb der Zahl der Gestorbenen (6.600), woraus sich ein Geburtendefizit in Summe von -1.791 (im Schnitt eine Differenz von 179 Geburten/Jahr) ergibt.

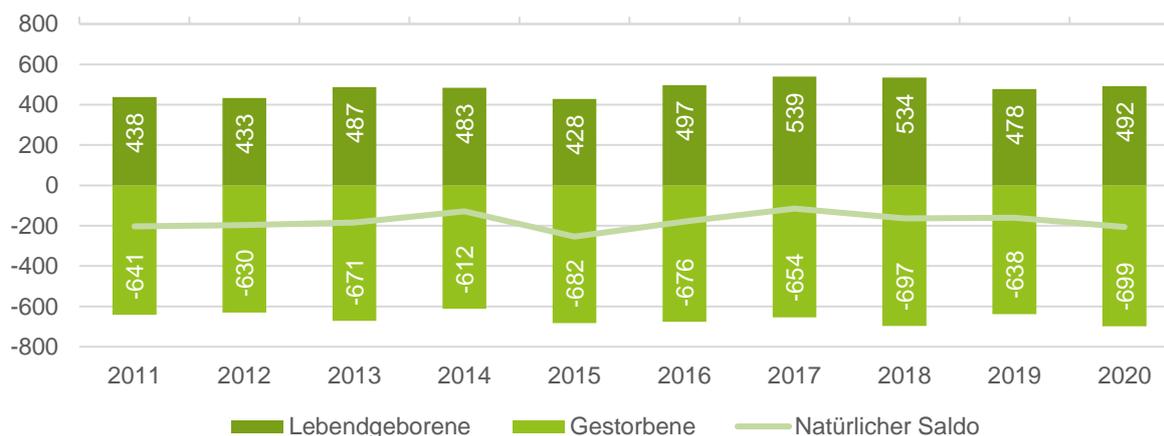


Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsbewegung von 2011 - 2020 (Statistik RLP; eigene Darstellung)

¹ Die Auswertung basiert auf der Zusammenführung von Erhebungen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (Statistik RLP) von 2011 bis 2020. Der Bevölkerungsstand basiert auf der Fortschreibung des Ergebnisses des Mikrozensus vom 9. Mai 2011. Zum 1. Juli 2014 wurde die Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg eingemeindet. Die statistischen Daten der Jahre 2011, 2012 und 2013 resultieren aus der Addition der Zahlen der Städte Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Ebernburg. Eine Addition erfolgte zum Zwecke der Vergleichbarkeit.



Die positive Bevölkerungsentwicklung geht ausschließlich auf anhaltende Wanderungsgewinne zurück. In der Summe stehen (kumuliert) 37.721 Zuzüge 31.724 Fortzüge gegenüber, woraus sich ein Wanderungsgewinn in Summe von +5.997 (im Schnitt eine Differenz von rund 600 Zuzügen/Jahr) ergibt. Die höchsten Zahlen an Zuzügen wurden in den Jahren 2015 und 2016 festgestellt. In den Folgejahren verlor das Wanderungsverhalten etwas an Dynamik, sodass im „Coronajahr“ 2020 der geringste Zuwanderungswert innerhalb des Beobachtungszeitraums nachgewiesen wurde (siehe Abbildung 5).

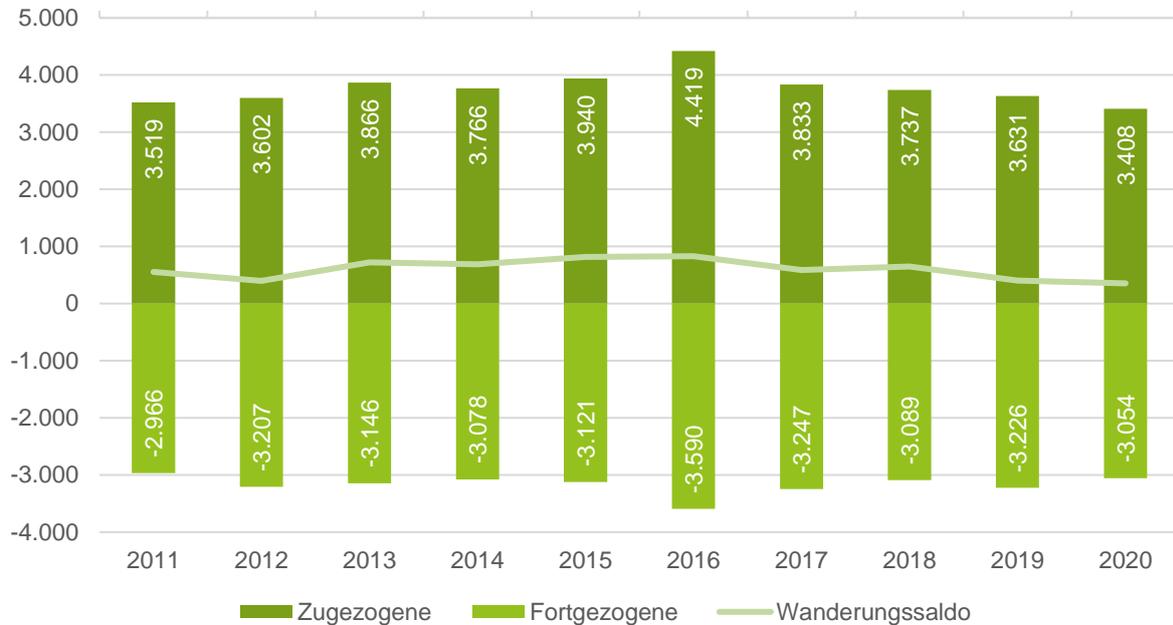


Abbildung 5: Zu- und Fortzüge von 2011 - 2020 (Statistik RLP; eigene Darstellung)

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).

Die Altersklassen geben auch Aufschluss über die Verteilung des Einkommens bzw. der Kapitalverfügbarkeit. Es ist davon auszugehen, dass die Gruppen der 30- bis 50-Jährigen und der 50- bis 65-Jährigen über die höchste Finanzkraft verfügen. Deren Anteil machte im Jahr 2020 in Summe 39,6 % aus. Gegenüber 2015 mit einem Anteil von noch 40,4 % sind leicht rückläufige Tendenzen erkennbar (siehe Abbildung 6).



Abbildung 6: Übersicht Altersstruktur Bad Kreuznach (Statistik RLP; eigene Darstellung)

Alle Altersklassen – mit Ausnahme der 30- bis unter 50-Jährigen – konnten vom Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre profitieren. Auffällig ist dabei ein höheres bis sehr hohes prozentuales Wachstum der Altersklassen der Arrivierten mit 6,4 %, der Kleinkinder mit 11 % sowie insbesondere der Hochbetagten mit 27,1 %. Die Entwicklung folgt entsprechend dem Trend des demografischen Wandels mit einer deutlichen und anhaltenden Zunahme der älteren Bevölkerung. Hierin begründet sich ein wachsender Bedarf an altersgerechtem, barrierefreiem Wohnraum.

Gleichwohl ist dem Zuwachs an Kleinkindern entsprechende Aufmerksamkeit zu schenken. Dieser Anstieg ist als Indiz für Familiengründungen und -zuwächse zu verstehen. Hieraus leitet sich die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum ab.

3.1.3 Prognose

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz geht für Bad Kreuznach bis 2040 von einem Wachstum von 3,32 % aus. Im Zeitraum von 2020 bis 2030 soll die Bevölkerung zunächst noch um 3,92 % (absolut 2.011 Personen) auf 53.321 Personen ansteigen. Im darauffolgenden Jahrzehnt wird eine Trendwende erwartet, sodass ein leichter Rückgang um -0,58 % verzeichnet werden könnte. Es wird vorrangig von einem Wachstum der Altersklassen über 65 Jahre ausgegangen (siehe Abbildung 7).

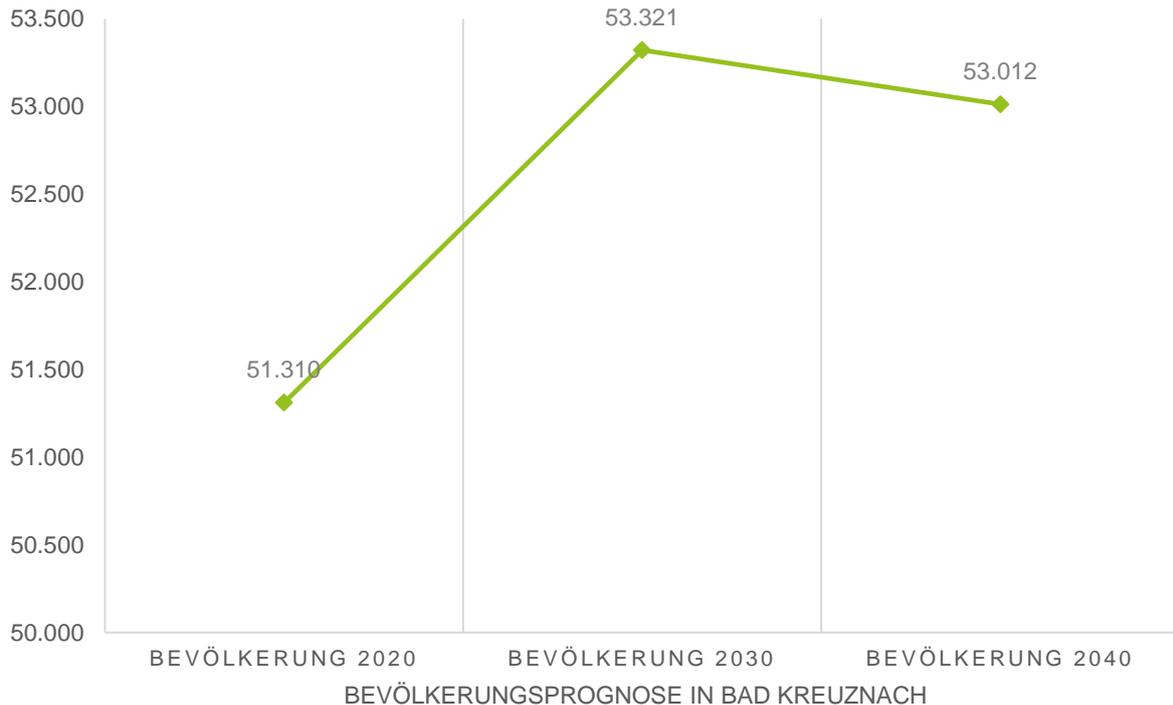


Abbildung 7: Bevölkerungsprognose 2020-2040 (Statistik RLP, eigene Darstellung)

Eine weitere Bevölkerungsprognose der bulwiengesa GmbH geht bis 2040 sogar noch von einem deutlich höheren Wachstum von 9 % (absolut 4.620 Personen) aus, wonach Bad Kreuznach auf rund 56.000 Einwohner anwachsen würde.

Aus diesen beiden Bevölkerungsprognosen ergibt sich ein Korridor von einem Zuwachs von 3,32 % bis 9 % bis in das Jahr 2040. In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Zuwachs binnen 20 Jahren von 1.702 bis 4.620 Personen.

Es gilt zu beachten, dass Prognosen die zukünftige Entwicklung anhand von Daten der Vergangenheit sowie Theorien und Trends der Gegenwart abbilden – darunter gesellschaftspolitische und demografische Geschehnisse. Insbesondere bei fernerem Prognosehorizont birgt dies gewisse Unsicherheiten. Die Bevölkerungsprognose kann daher als grober Fahrplan betrachtet werden, welcher fortlaufend anhand gegenwärtiger Entwicklungen einen Realitätscheck erfahren sollte.

Gemäß Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz wird vorrangig von einem Wachstum der Altersklassen über 65 Jahre ausgegangen: die 65- bis 79-Jährigen wachsen um 20,8 %, die über 80-Jährigen sogar um 42,7 % an (siehe Abbildung 8). Der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen wird sich bis 2040 demnach voraussichtlich auf 29,6 % belaufen (Vergleich 2020 mit 24,1 %).

Die Altersgruppen der unter 65-Jährigen weisen mit Ausnahme der 35- bis 49-Jährigen in der Prognose negative Entwicklungen auf. Eine rückläufige Entwicklung der unter 5-Jährigen sowie der 20- bis 34-Jährigen deutet darauf hin, dass mit einem deutlichen Rückgang von Geburten und Familiengründungen zu rechnen ist.

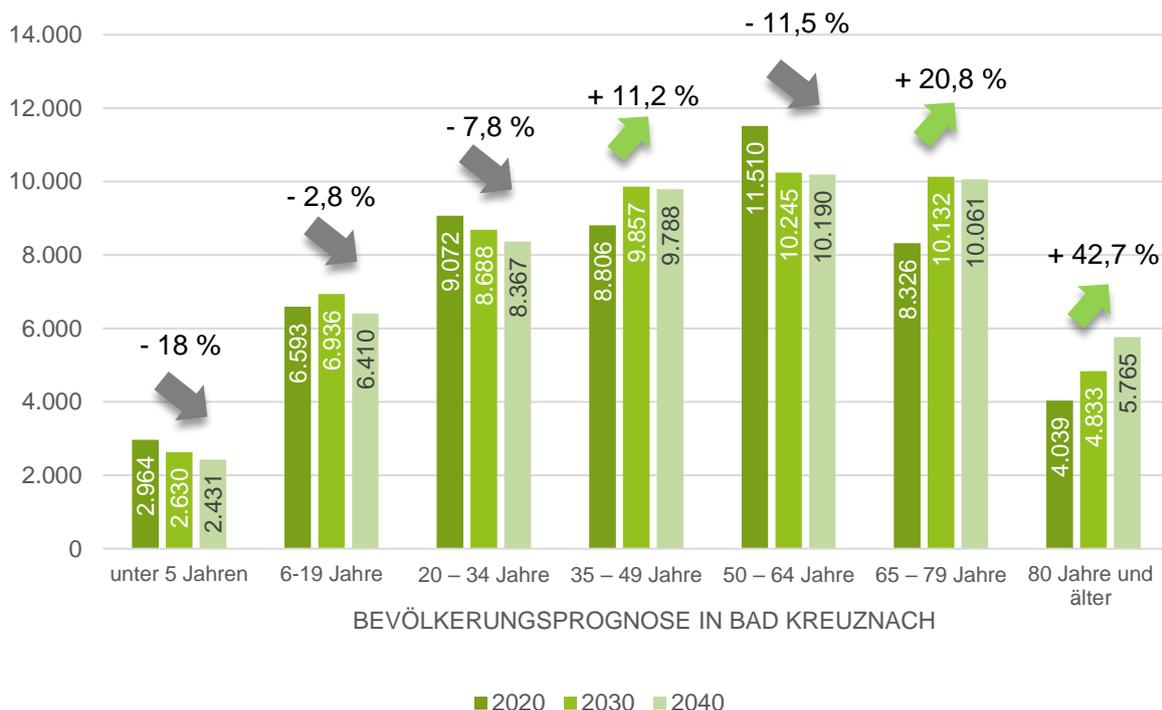


Abbildung 8: Bevölkerungsprognose 2020 – 2040 nach Altersgruppen (Statistik RLP, eigene Darstellung)

Die Bevölkerungsprognose der bulwiengesa GmbH trifft keine differenzierten Aussagen zur Entwicklung der Altersklassen.

3.1.4 Haushaltsentwicklung

Aussagen zur Haushaltsentwicklung sind mit noch größeren Unsicherheiten verbunden, als es bereits bei der Bevölkerungsprognose der Fall ist, da diese auf einer Vielzahl von Annahmen beruhen. Zugleich ist die Qualität der Aussagen in wesentlichem Maße vom Vorliegen von Informationen zur Bestandssituation abhängig.

Den vorliegenden Aussagen liegt die Wohnraumbedarfsanalyse der bulwiengesa GmbH aus dem Jahr 2022 zugrunde. Aufgrund der begrenzten Datenlage können für die Stadt Bad Kreuznach nur eingeschränkt Angaben zu den Haushalten gemacht werden. Die Aussagen zur Haushaltsentwicklung wurden, unter Berücksichtigung einer dynamischeren Entwicklungsannahme, in Anlehnung an die Berechnungen für den Landkreis getroffen.

Die Zahl an Haushalten ist auf Landkreisebene seit 2014 um 4,3 % auf aktuell 77.800 Haushalte angestiegen. Der Trend der Verkleinerung der durchschnittlichen Personenzahl pro Haushalt führte dazu, dass das Haushaltswachstum das Bevölkerungswachstum übertraf. Für die Stadt Bad Kreuznach folgert die bulwiengesa GmbH seit 2014 ein Wachstum der Haushalte von 7,7 %, wonach sich die Zahl der Haushalte im Jahr 2020 auf rund 25.150 Haushalte belief.

Ausgehend hiervon wird bis 2040 ein kontinuierliches Haushaltswachstum von ca. 14,1 % (absolut 3.570 Haushalte) angenommen. Auch hierin wird sich der anhaltende Trend der Verkleinerung bzw. Singularisierung wesentlich niederschlagen und in einer deutlichen Zunahme der 1- und 2-Personen-Haushalte ausdrücken. Im Jahr 2019 betrug die durchschnittliche private Haushaltsgröße in Deutschland 2,00 Personen. Bis 2040 wird ein Absinken in der Trendvariante auf eine Größe von 1,92 im Jahr 2040 erwartet². In Bad Kreuznach lag die durchschnittliche Haushaltsgröße 2020 bei 2,04 Personen pro Haushalt und befindet sich somit leicht über dem bundesweiten Durchschnitt aus 2019. Bis 2040 wird hier eine Verkleinerung auf 1,95 Personen pro Haushalt erwartet. Der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte wird in 2040 voraussichtlich 76,8 % betragen. Bad Kreuznach zeichnet sich dabei durch einen höheren Singleanteil gegenüber dem Landkreis aus.

Die Haushaltsprognose 2040 lässt eine Dominanz der Single-Haushalte erwarten. Die Anteile an Paar- und Familienhaushalten stehen sich recht ausgewogen gegenüber. Aus der Haushaltsstruktur leitet sich ein breit gefasstes Wohnraumnachfragespektrum ab.

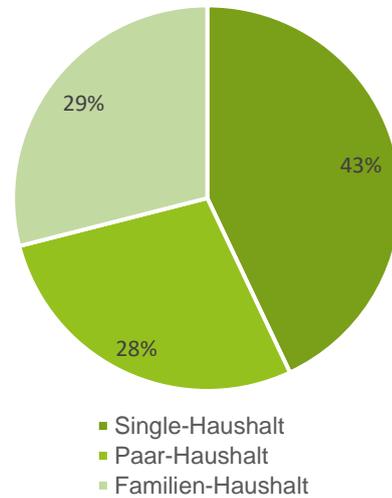


Abbildung 9: Prognose Haushaltszusammensetzung 2040 (Eigene Darstellung nach: bulwiengesa 2022)

3.2 Wohnraumanalyse

Die Wohnraumanalyse dient der Auseinandersetzung mit dem lokalen Wohnungsbestand und der Wohnbautätigkeit. Eine separate Immobilienmarktanalyse legt in Kapitel 4 die immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen der Stadt Bad Kreuznach dar.

Das Beratungs- und Analyseunternehmen bulwiengesa GmbH führte im Jahr 2022 eine Wohnraumbedarfsanalyse für Bad Kreuznach durch, welche sich bereits tiefergehend mit u.a. o.g. Untersuchungsaspekten befasst. Der vorliegende Bericht legt die Kernaussagen dieses Gutachtens dar und stützt sich zu Analyse Zwecken auf dieses. Ergänzt werden die folgenden Ausführungen durch eine Auswertung der Daten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz.

3.2.1 Flächenanalyse

Die Gesamtfläche der Stadt Bad Kreuznach betrug im Jahr 2020 in Summe 55,56 km². Durch Eingemeindung der Stadt Bad Münster am Stein-Eberburg hat sich die Gesamtfläche von Bad Kreuznach im Jahr 2014 um 9,46 km² vergrößert. Dabei haben sich alle Landnutzungsformen ausgeweitet, vor allem jedoch Vegetationsbestandene Flächen (+6,39 km²) und Siedlungsflächen (+2,23 km²).

Die Siedlungsflächen nehmen einen Anteil von 26,2 % der Gesamtfläche ein. Bei den Siedlungsflächen ist zu differenzieren zwischen Wohnflächen (10 %), Industrie- und Gewerbeflächen (5,9 %), Sport- und Erholungsflächen (5,3 %) sowie sonstigen Flächen (5 %).

² Statistisches Bundesamt (2020): Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020. S. 10.; ders. (2017): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien 2016, S. 56.



Abbildung 10: Verteilung der Flächennutzung von 2012 – 2020 (Statistik RLP; eigene Darstellung)

Zwischen 2019 und 2020 sind ca. 5 ha Vegetationsfläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt worden.

3.2.2 Bestand an Wohnraum

Wohngebäudestruktur

Der Bestand an Wohngebäuden belief sich im Jahr 2020 auf 10.182. Das Einfamilienhaussegment machte dabei allein einen Anteil von 61 % aus. Die Segmente der Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser sind mit Anteilen von 14 % und 25 % vertreten. Einen marginalen Anteil von 0,2 % machen die an der Zahl 26 Wohnheimgebäude aus. Die bestehende Wohngebäudestruktur wird demnach mit in Summe 75 % deutlich von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert (Abbildung 11).

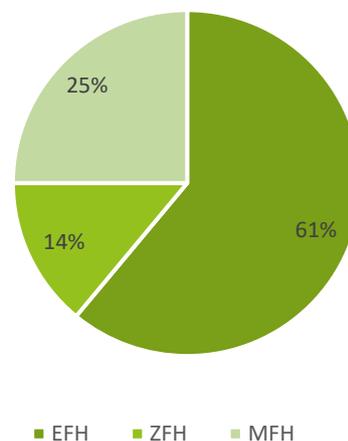


Abbildung 11: Wohngebäudestruktur (Eigene Darstellung nach: bulwiengesa 2022)

Wohnungsbestandsstruktur

Der Wohnungsbestand (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) belief sich im Jahr 2020 auf 27.337 Wohneinheiten. Der überwiegende Anteil der Wohnungen entfällt mit 60 % auf Mehrfamilienhäuser. In Ein- und Zweifamilienhäusern können 23 % und 11 % der bestehenden Wohnungen nachgewiesen werden. Weitere 6 % entfallen auf Nichtwohngebäude und lediglich 1 % auf Wohnheime (siehe Abbildung 12).

Der Wohnungsbestand konnte gegenüber 2014 mit 26.058 Wohnungen um 4,9 % bzw. 1.279 Wohneinheiten erhöht werden. Mit einem Anteil von rund zwei Drittel wurde dieser Bestands-

zuwachs im Segment der Mehrfamilienhäuser realisiert. Hierin spiegelt sich eine dichtere Bauweise mit einem zudem gesteigerten Wert von durchschnittlich 11,1 Wohneinheiten pro Gebäude wider.

Dem Bestandszuwachs von 4,9 % im Zeitraum 2014 bis 2020 steht gem. Daten von MB-Research ein Zuwachs von Haushalten um 4,7% gegenüber. Der entstandene Wohnraum traf insofern auf eine gute Nachfrage und erfuhr eine entsprechende Absorption.

Der dargelegte Wohnungsbestand umfasst mit 50 % im Schwerpunkt mittlere Wohnungen mit 3 bis 4 Räumen. Während größere Wohnungen mit 5 und mehr Räumen immerhin noch einen Anteil von 36 % ausmachen, sind kleinere Wohnungen (1 bis 2 Räume) mit nur 15% derzeit unterrepräsentiert, wobei insbesondere Zweiraumwohnungen mit einem Plus von 27 % zuletzt den größten Zuwachs verzeichnen konnten (siehe Abbildung 13). Ebenfalls stärkere Zuwächse sind bei den Drei- und Vierraumwohnungen erkennbar. Große Wohnungen sind bei den Wohnungszuwächsen eher unterrepräsentiert.

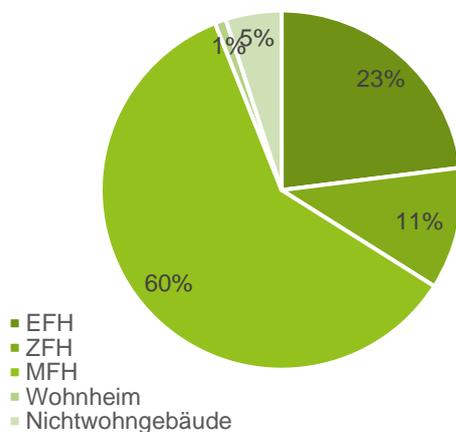


Abbildung 12: Wohnbestandsstruktur nach Gebäudeart (Eigene Darstellung nach: bulwiengesa 2022)

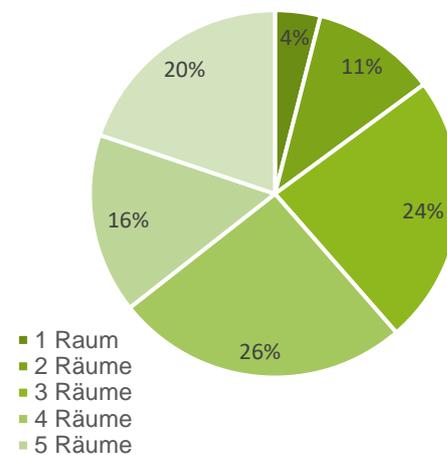


Abbildung 13: Wohnungsbestandsstruktur nach Anzahl an Räumen (Eigene Darstellung nach: bulwiengesa 2022)

3.2.3 Baufertigstellungen

Im Zeitraum 2011 bis 2020 konnten in Bad Kreuznach im Durchschnitt 197 Wohneinheiten/Jahr in Neubauwohngebäuden genehmigt und 131 Wohneinheiten/Jahr fertiggestellt werden. Betrachtet man im Zeitraum 2011 bis 2020 zusätzlich die Fertigstellungen von Wohneinheiten im Bestand und von Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden, wurden im jährlichen Mittel sogar 182 Wohneinheiten realisiert (2011 bis 2015 im Schnitt 129 Wohneinheiten/Jahr, 2016 bis 2020 im Schnitt 235 Wohneinheiten/Jahr).

Die Neubautätigkeit verlief seit 2015 deutlich dynamischer, wobei insbesondere die Aktivitäten im Geschosswohnungsbau intensiviert wurden. Die Steigerungen von Genehmigungen und Fertigstellungen von Mehrfamilienhäusern untermauern dabei einerseits die Nachfrage nach Geschosswohnungen und sind andererseits auch als Reaktion auf einen behutsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne eines flächeneffizienteren Bauens zu deuten. Der Neubauschwerpunkt verschob sich im Zeitraum 2016 bis 2020 zu einem Verhältnis von 60 % Geschosswohnungsbau zu 40 % Ein- und Zweifamilienhausbau (Vergleich 2011 bis 2015 im Verhältnis 42% zu 58 %).

Mit der Pandemie war ab 2020 allerdings ein deutlicher Rückgang der Neubautätigkeit zu verzeichnen. Es dürfte sich hierbei aber nur um einen vorübergehenden Effekt handeln.

Die bulwiengesa GmbH attestiert der Stadt Bad Kreuznach eine wachsende Bedeutung als Wohnstandort innerhalb des Landkreises, insbesondere im Segment des Geschosswohnungsbaus. Die Dominanz des Geschosswohnungsbaus soll sich in den kommenden Jahren demnach weiter fortsetzen und steigern. Nichtsdestotrotz gilt es zu beachten, dass eine Nachfrage grundsätzlich für alle Wohnbausegmente besteht.

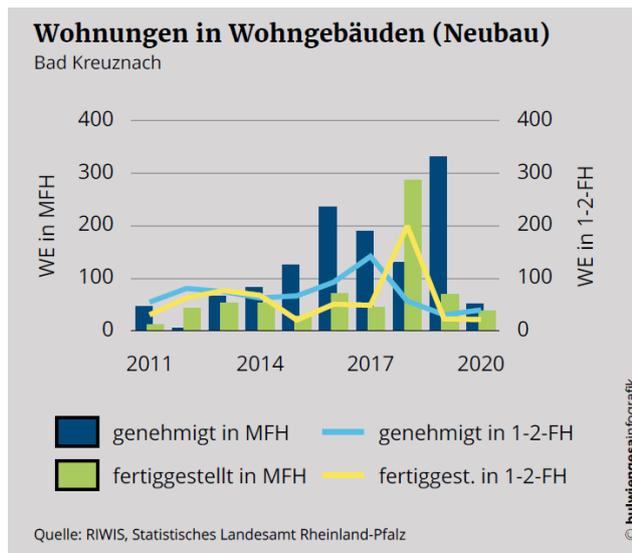


Abbildung 14: Wohnungsbautätigkeit (bulwiengesa 2022)

3.2.4 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand in der Stadt Bad Kreuznach wurde 2011 auf rund 4,0 % geschätzt. Aufgrund der Zusammenführung mit Bad Münster erhöhte sich der Gesamtleerstand minimal auf 4,1 %. Es handelt sich hierbei um eine leicht unterdurchschnittliche Wohnungsleerstandsquote mit normalen Fluktuationsreserven. Eine Wohnungsleerstandsproblematik lässt sich folglich nicht ableiten. Die Gewobau als größter Bestandhalter in Bad Kreuznach verzeichnete 2020 unterdessen sogar seit Gründung die geringste Leerstandsquote mit einem Anteil von lediglich 0,3 %.

3.2.5 Fazit

Die Erkenntnisse aus der Strukturdatenanalyse können wie folgt zusammengefasst werden:

Bevölkerungsanalyse

- Es besteht ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum bedingt durch Wanderungsgewinne.
- Die derzeitige Altersstruktur weist Zuwächse der Familienhaushalte und Hochbetagten auf. Hieraus leiten sich Bedarfe nach familien- und altersgerechtem Wohnraum ab.
- Die Prognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz geht bis 2040 von einem Bevölkerungsanstieg von ca. 3,3 % aus. Eine Prognose der bulwiengesa GmbH rechnet sogar mit einem Zuwachs von bis zu 9 %.
- Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs wird sich auf Senioren und Hochbetagte konzentrieren. Die Verschiebung der Altersstruktur hat Konsequenzen für die qualitative Veränderung der Wohnraumnachfrage. Ein erhöhter Bedarf von altersgerechtem Wohnen kann unterstellt werden.
- Die Wohnraumbedarfsprognose der bulwiengesa GmbH geht von einem kontinuierlichen Haushaltswachstum von ca. 14 % bzw. 3.570 Haushalten bis 2040 aus.
- Der Trend der Singularisierung setzt sich fort und führt zu einem Anstieg der 1- und 2-Personen-Haushalte.



Wohnraumanalyse

- Der verfügbare Wohnraum konnte in Bad Kreuznach seit 2014 um 4,9 % ausgebaut werden.
- Der lokale Wohnungsmarkt wird hinsichtlich der Wohngebäudestruktur von Einfamilienhäusern dominiert.
- Der Großteil des Wohnungsbestandes entfällt mit 60 % hingegen auf Mehrfamilienhäuser und umfasst im Schwerpunkt mittlere Wohnungen einer Größe von 3 bis 4 Räumen. Der Anteil kleinerer Wohnungen ist unterrepräsentiert, wenngleich hier zuletzt die größten Zuwächse zu verzeichnen waren.
- Der Neubauschwerpunkt verschob sich zuletzt zugunsten des Geschosswohnungsbaus mit einem Anteil von 60 % an den Baufertigstellungen.
- Es besteht eine leicht unterdurchschnittliche Wohnungsleerstandsquote von 4,1 %.

4 Wohnungsmarktanalyse

Die durchschnittlichen Miet- und Kaufpreise werden aus dem Maklernetzwerk der Immobilienscout 24 GmbH³ auf Grundlage tatsächlich realisierter Vermietungs- bzw. Kaufpreisabschlüsse auf dem freien Immobilienmarkt ermittelt. Insofern sei darauf hingewiesen, dass langjährige Mietverhältnisse keine Beachtung in dieser Betrachtung finden. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen

- a) dem durchschnittlichen Mietpreis von Neuvermietungen im Bestand⁴ über das Jahr gerechnet (Neuvertragsmieten),
- 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.

Ein angepasster Mietspiegel (Stand vom 01.09.2021) liegt für die Stadt Bad Kreuznach vor.

Die im Folgenden gemachten Angaben beziehen sich explizit und ausschließlich auf das Maklernetzwerk der Immobilienscout 24 GmbH und erheben damit nicht den Anspruch, das tatsächliche Geschehen auf dem lokalen Immobilienmarkt vollständig abzubilden.

Eine tiefergehende Darstellung relevanter Aspekte zum Verständnis bezahlbaren Wohnraums erfolgt in Kapitel 5, im Allgemeinen ist aber unter dem Begriff der Leistbarkeit der maximal zumutbare Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen für verschiedene Haushaltsgrößen zu verstehen.

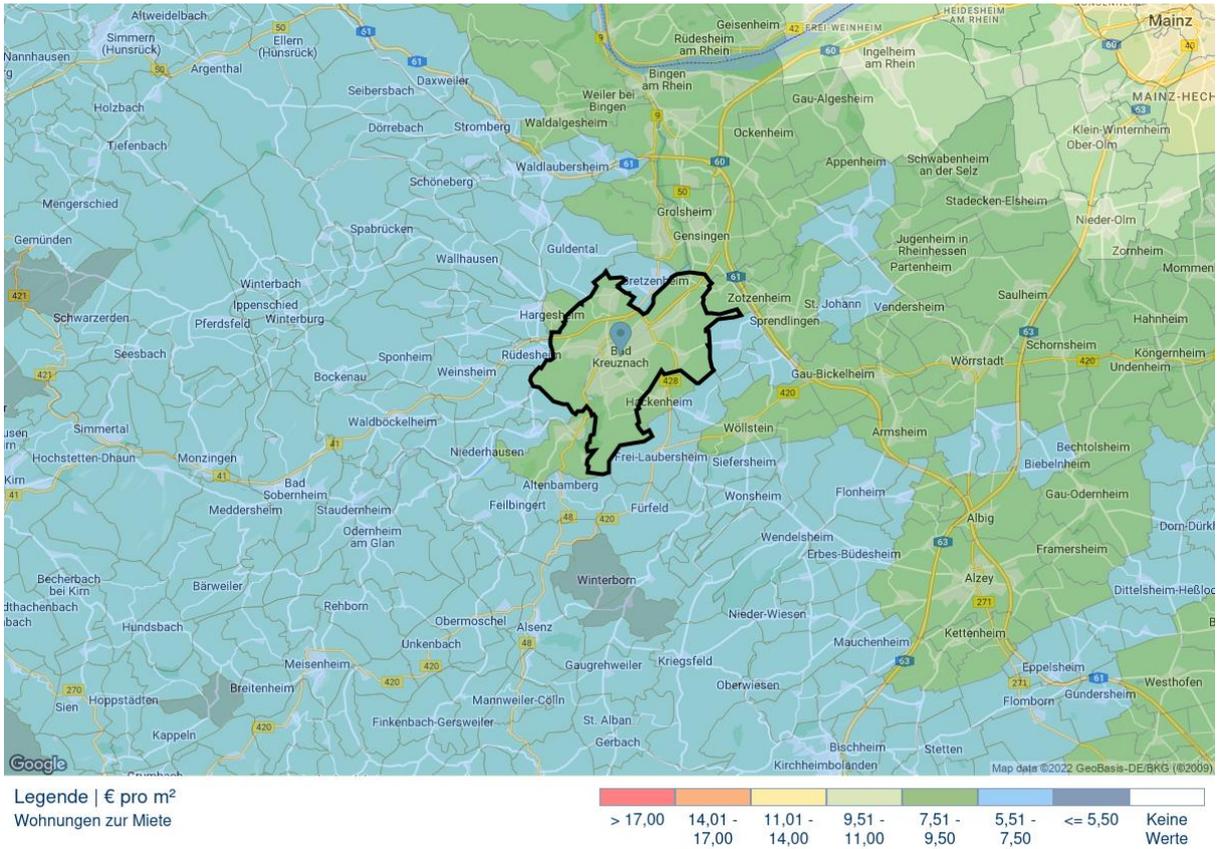
4.1 Vermietungsmarktanalyse

4.1.1 Wohnungen

Das Mietpreisniveau der Stadt Bad Kreuznach hebt sich gegenüber den Nachbarkommunen ab und ist im weiteren Sinne noch dem Speckgürtel des Oberzentrums Mainz mit entsprechenden Einflüssen der Rhein-Main-Region zuzuordnen. Demnach weist die Stadt ein vergleichsweise mittleres Mietpreisniveau im Bereich von 7,51 bis 9,50 €/m² auf.

³ Bei dem MarktNavigator handelt es sich um ein kostenpflichtiges Werkzeug der Immobilienscout 24 GmbH zu u.a. Analyse und Marktbeobachtung. Die im Folgenden dargestellten Erkenntnisse sind insofern nicht frei zugänglich.

⁴ Zum Bestand zählen alle vor 2013 fertiggestellten Objekte. Nach 2013 fertiggestellte Objekte werden als Neubau erfasst.



Die Karte zeigt die regionale Preisverteilung für die ausgewählte Region.

Abbildung 15: Übersicht Vermietungsmarkt Wohnungen (ImmobilienScout24 GmbH)

Die Mietpreisentwicklung hat in der Stadt Bad Kreuznach im Zeitraum von 2012 bis 2022 einen Anstieg von 44 % verzeichnet (siehe Abbildung 16). Der durchschnittliche Mietpreis für die Neuvermietung von **Wohnungen im Bestand** liegt für das laufende Jahr 2022 bei **7,84 €/m²**.

Preisentwicklung der letzten Jahre für Wohnungen zur Miete in Bad Kreuznach

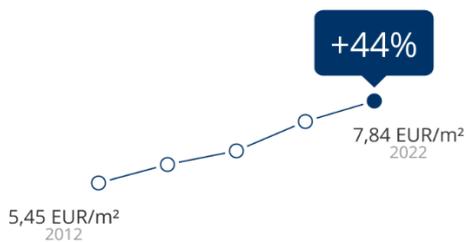


Abbildung 16: Mietpreisentwicklung 2012-2022 (ImmobilienScout24 GmbH)

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Wohnungen zur Miete
in Bad Kreuznach



Abbildung 17: Mietpreise im 2. Quartal 2022 (ImmobilienScout24 GmbH)

Der für das Jahr 2022 aus Vertragsabschlüssen ermittelte Mietpreis für Wohnungen im Bestand wurde bei Vermietungen von **Neubauprojekten** deutlich überschritten. Diese liegen im Schnitt bei **10,54 €/m²**. Für **projektierte Wohnungen** wird im Durchschnitt ein Mietpreis von **10,79 €/m²** erzielt. Diese Entwicklungen deuten darauf hin, dass die Mietpreise weiterhin steigen werden.

Ein Blick auf die Angebotslage am Stichtag des 09.08.2022 zeigt, dass rund 40 % der angebotenen Wohnungen ein Mietpreisniveau von über 10,50 €/m² aufweisen. Der ermittelte durchschnittliche Angebotsmietpreis von 10,19 €/m² liegt entsprechend deutlich über dem aufgezeigten Bestandsmietpreis von 7,84 €/m². Leicht relativierend ist hierbei aber darauf hinzuweisen, dass mindestens 15 % der angebotenen Wohnungen erst nach 2015 errichtet wurden und demnach dem Neubausegment zuzuweisen sind. Nichtsdestotrotz ist mit einem Anteil von nur 9 % an Wohnungen des Mietpreisniveaus von 4,50 bis 6 €/m² und 21 % des Mietpreisniveaus von 7 bis 7,50 €/m² eine Verknappung von bezahlbarem Wohnraum anzunehmen. Die durchschnittlich höchsten Mietpreise werden bei Objekten einer Größe von bis zu 55 m² angeboten (10,39 €/m²). Es handelt sich hierbei aber nur um einen leichten Ausreißer, da sich die Mietpreisniveaus – selektiert nach Wohnungsgrößen – auf einem sehr ausgeglichenen Niveau befinden.

Das Verhältnis an kleineren, mittleren und größeren angebotenen bzw. verfügbaren Wohnungen stellte sich zum Stichtag insgesamt relativ harmonisch dar, sodass verschiedenste Nachfragegruppen mutmaßlich mit Wohnraum versorgt werden können. Lediglich das Angebot an sehr großen Wohnungen mit über 120 m² fällt mit 6 % tendenziell gering aus (Abbildung 18).

Tabelle 1: Übersicht über Mietangebote (Wohnungen) zum Stichtag 09.08.2022 (ImmobilienScout24 GmbH; eigene Darstellung)

Wohnfläche	Anzahl	Ø Quadratmeterpreis	Preisspektrum	Baujahre	Zimmer
bis 55 m ²	22	10,39 €/m ²	6,67 - 14,03 €/m ²	1965 - 2018	1 - 3
56 - 80 m ²	29	10,01 €/m ²	5,91 - 15,62 €/m ²	1905 - 2020	2 - 4
81 - 120 m ²	29	10,29 €/m ²	6,99 - 25,00 €/m ²	1900 - 2020	2 - 4
121 - 250 m ²	5	10,06 €/m ²	8,00 - 12,31 €/m ²	1880 - 2021	3 - 7
18 - 250 m² (Ø 79,93 m²)	85	10,19 €/m²	5,91 - 25,00 €/m²	1880 - 2021	1 - 7

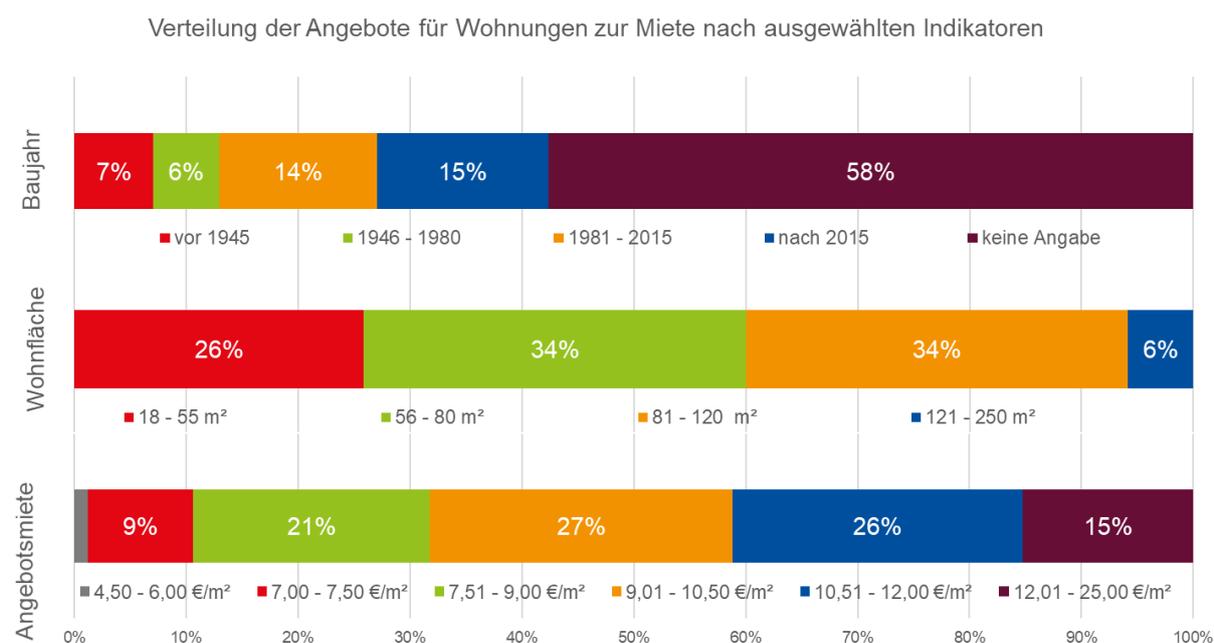


Abbildung 18. Struktur des Vermietungsmarktes zum Stichtag 09.08.2022 (Eigene Darstellung, ImmobilienScout24 GmbH)



4.1.2 Exkurs: Mietspiegel in Bad Kreuznach

Ein angepasster Mietspiegel (Stand 01.09.2021) wurde für die Stadt Bad Kreuznach unter Mitwirkung der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, des Miet- und Pachtvereins Bad Kreuznach e.V. und des Haus-, Wohnungs- und Eigentümerverschreibens Haus & Grund Bad Kreuznach e.V. fortgeschrieben und gegenseitig anerkannt.

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum in Bad Kreuznach und weist im Mittel eine ortsübliche Vergleichsmiete von 6,72 €/m² aus. Bezogen auf verschiedene Wohnungsgrößen ergeben sich folgende Durchschnittswerte der Nettomieten:

- Wohnungsgröße ab 81 m²: 6,66 €
- Wohnungsgröße 61 – 80 m²: 6,32 €
- Wohnungsgröße 41 – 60 m²: 7,28 €
- Wohnungsgröße bis 40 m²: 7,30 €.

Im Mietspiegel wurden Neuabschlüsse und Änderungen von Nettomieten aus den letzten vier Jahren berücksichtigt (Erhebungszeitraum 01.06.2015 bis 31.05.2019). Generell werden – wie bei Mietspiegeln üblich – u.a. zwischen dem Baualter der Gebäude, der Ausstattung der Wohnung und der Wohnungsgrößen unterschieden. Bei benannter Vergleichsmiete handelt es sich um einen Durchschnittswert, welcher durch Zu- und/oder Abschläge, variieren kann. Diese Zu- und Abschläge werden je nach Ausstattungsmerkmal der jeweiligen Wohnung addiert oder abgezogen und dürfen insgesamt nicht mehr als +/- 25 % betragen.

Vergleicht man die durchschnittlichen Quadratmeterpreise des Mietspiegels mit den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen am Stichtag (09.08.2022) fällt Folgendes auf: alle durchschnittlichen Quadratmeterpreise am Stichtag liegen deutlich über den Werten des Mietspiegels. Selbst bei der Aufsummierung eines Zuschlags von maximal 25 % würde der Angebotsmarkt im Durchschnitt noch deutlich über den Werten des Mietspiegels liegen.

4.1.3 Häuser

Für Häuser werden in Bad Kreuznach höhere Mieten als für Mietwohnungen verlangt. So liegt der Mietpreis für Häuser im **Bestand** bei **8,75 €/m²** im laufenden Jahr 2022. Dies entspricht einer Preissteigerung von 39 % seit 2012.

Preisentwicklung der letzten Jahre

für Häuser zur Miete
in Bad Kreuznach

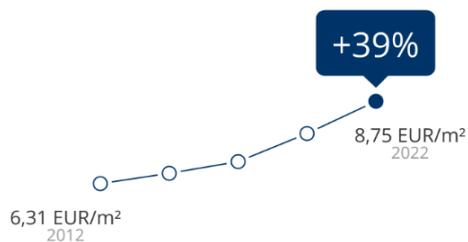


Abbildung 19: Mietpreisentwicklung 2012- 2022 (Immobilienscout24 GmbH)

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Häuser zur Miete
in Bad Kreuznach



Abbildung 20: Mietpreise im 2. Quartal 2022 (Immobilienscout24 GmbH)

Die Preise für Häuser im **Neubau** und bei **projektierten Objekten** liegen im 2. Quartal 2022 bei **10,79 €/m²** und **10,83 €/m²** und damit leicht über den Preisen für Mietwohnungen (Abbildung 20).

Das Angebot an verfügbaren Häusern zur Anmietung fiel zum Stichtag des 09.08.2022 mit nur einem Objekt äußerst gering aus. Aufgrund der geringen Angebotslage können hierzu keine repräsentativen Aussagen getroffen werden (Tabelle 2).

Tabelle 2: Übersicht über Mietangebote (Häuser) zum Stichtag 09.08.2022 (Immobilienscout24 GmbH; eigene Darstellung)

Baujahr	Zimmer	Wohnfläche	Quadratmeterpreis	Preis	Detailtyp
Keine Angabe	4	131	14,20 €/m ²	1.860 €	Haus
Æ	4	131	14,20 €/m ²	1.860 €	

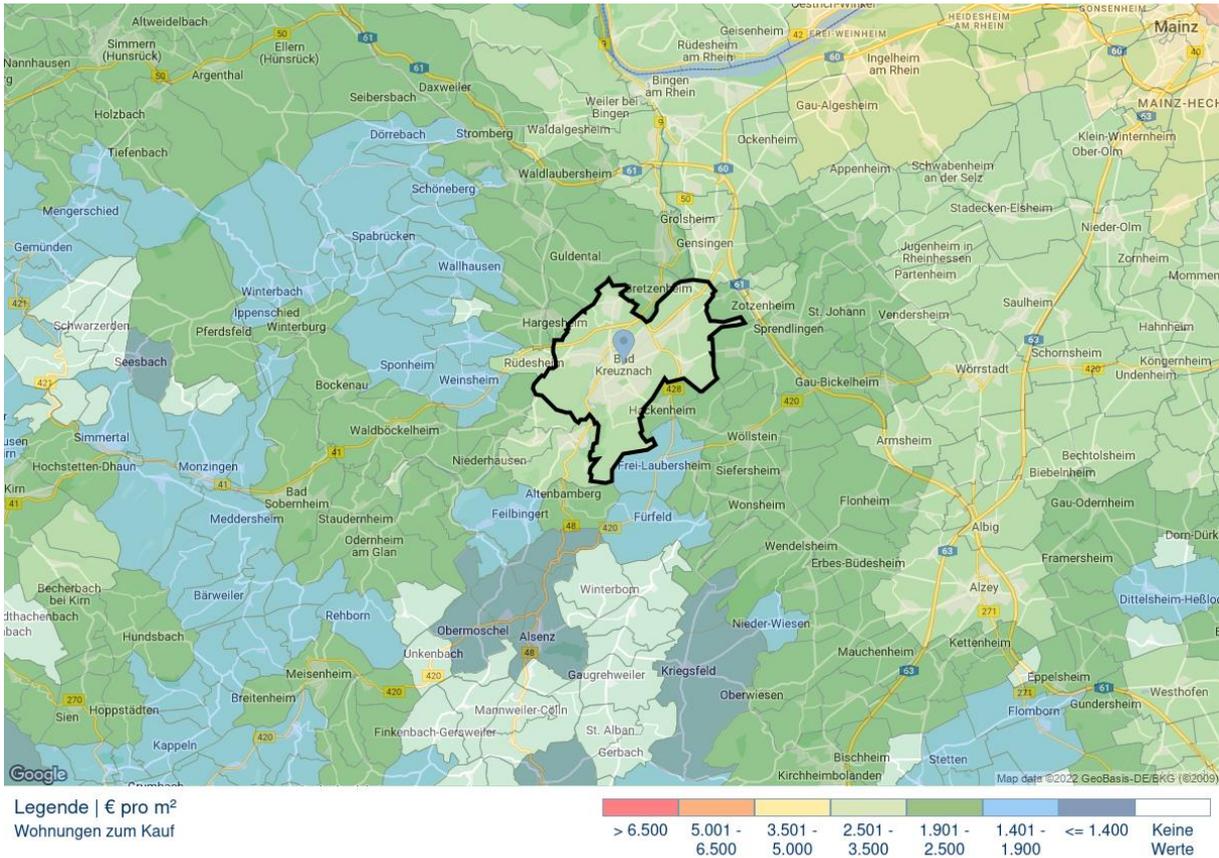
Aus der Vermietungsmarktanalyse lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Es sind wesentliche, nicht aber erhebliche Mietpreissteigerungen seit 2012 auszumachen; dies trifft in etwas stärkerem Maße auf Wohnungen zur Miete zu.
- Anhand der Preise für Neubauten und der projektierten Vorhaben sind weitere, deutliche Mietpreissteigerungen anzunehmen.
- Der angepasste Mietspiegel benennt eine ortsübliche Vergleichsmiete von 6,72 €/m². Die aufgezeigte, durchschnittliche Bestandsmiete im Jahr 2022 liegt bereits rund 1 €/m² oberhalb dieses Wertes. Auch gem. stichtagsbezogener Abfrage waren kaum Wohnungen auf dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete verfügbar.
- Nur ein geringer Teil der verfügbaren Objekte am Stichtag lag unter 7,50 €/m²; dies deutet auf eine Verknappung von bezahlbarem Wohnraum hin.
- Der freie Vermietungsmarkt ist tendenziell auf Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen ausgerichtet.
- Mittlere und größere Wohnungen dominieren den Wohnungsmarkt. Perspektivisch ist im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel mit einem zunehmenden Bedarf an kleineren, bezahlbaren Wohnungen zu rechnen.

4.2 Käufermarktanalyse

4.2.1 Wohnungen

Das Kaufpreisniveau für Wohnungen der Stadt Bad Kreuznach hebt sich gegenüber den Nachbarkommunen ab. Zum einen nimmt Bad Kreuznach eine herauszustellende Rolle innerhalb des Landkreises ein, zum anderen sind auch hier Einflüsse des Oberzentrums Mainz und der Rhein-Main-Region anzuführen. Demnach weist die Stadt im Vergleich ein mittleres bis leicht erhöhtes Kaufpreisniveau im Bereich von 2.501 bis 3.500 €/m² auch (siehe Abbildung 21).



Die Karte zeigt die regionale Preisverteilung für die ausgewählte Region.

Abbildung 21: Marktübersicht Kaufangebote Wohnungen (Immobilienscout24 GmbH)

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen im **Bestand** liegt in Bad Kreuznach im laufenden Jahr 2022 bei einem Wert von **2.735 €/m²**. Mit einem Plus von 127 % kam es im Zeitraum 2012 bis 2022 zu einer erheblichen Kaufpreissteigerung.

Objekte im **Neubau** haben im 2. Quartal 2022 im Mittel sogar einen Verkaufspreis von **4.512 €/m²** erzielt, **projektierte Objekte** einen Verkaufswert von **4.626 €/m²**. Die Preise im Neubau und der Projektierung liegen demnach deutlich über dem Bestandsniveau und lassen weitere Preisanstiege vermuten.

Preisentwicklung der letzten Jahre

für Wohnungen zum Kauf
in Bad Kreuznach

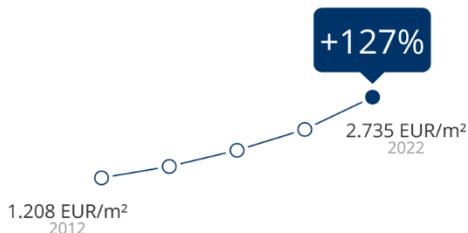


Abbildung 22: Kaufpreisentwicklung 2012 - 2022 (Immobilienscout 24 GmbH)

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Wohnungen zum Kauf
in Bad Kreuznach



Abbildung 23: Kaufpreise im Neubau und Bestand 3. Quartal 2022 (Immobilienscout24 GmbH)

Preisanstiege lassen sich auch in der Angebotslage (Stichtag 09.08.2022) ablesen: so lag der Angebotskaufpreis am Stichtag bei durchschnittlich 3.249 €/m² und damit rund 19 % über dem

dargelegten Kaufpreis für Wohnungen im Bestand im laufenden Jahr. Die durchschnittlich höchsten Kaufpreise wurden für Wohnungen einer Größe von 81 bis 120 m² aufgerufen (3.551 €/m²).

Mit zusammen 78 % dominieren mittlere und größere Eigentumswohnungen das Angebot deutlich. Der Anteil kleinerer und sehr großer Wohnungen macht hingegen nur noch 12 % und 9 % aus.

Tabelle 3: Übersicht über Kaufangebote (Wohnungen) zum Stichtag 09.08.2022 (ImmobilienScout24 GmbH; eigene Darstellung)

Wohnfläche	Anzahl	Ø Quadratmeterpreis	Preisspektrum	Baujahre	Zimmer
bis 55 m ²	12	3.512 €/m ²	2.403 - 5.625 €/m ²	1955 - 2014	1 - 4
56 - 80 m ²	33	3.339 €/m ²	1.145 - 5.063 €/m ²	1905 - 2024	1 - 4
81 - 120 m ²	43	3.551 €/m ²	1.404 - 8.157 €/m ²	1821 - 2023	1 - 6
121 - 154 m ²	9	2.595 €/m ²	1.774 - 3.040 €/m ²	1960 - 1998	1 - 4
21 - 154 m² (Ø 83 m²)	97	3.249 €/m²	1.404 - 8.157 €/m²	1821 - 2024	1 - 6

Verteilung der Angebote für Wohnungen zum Verkauf nach ausgewählten Indikatoren

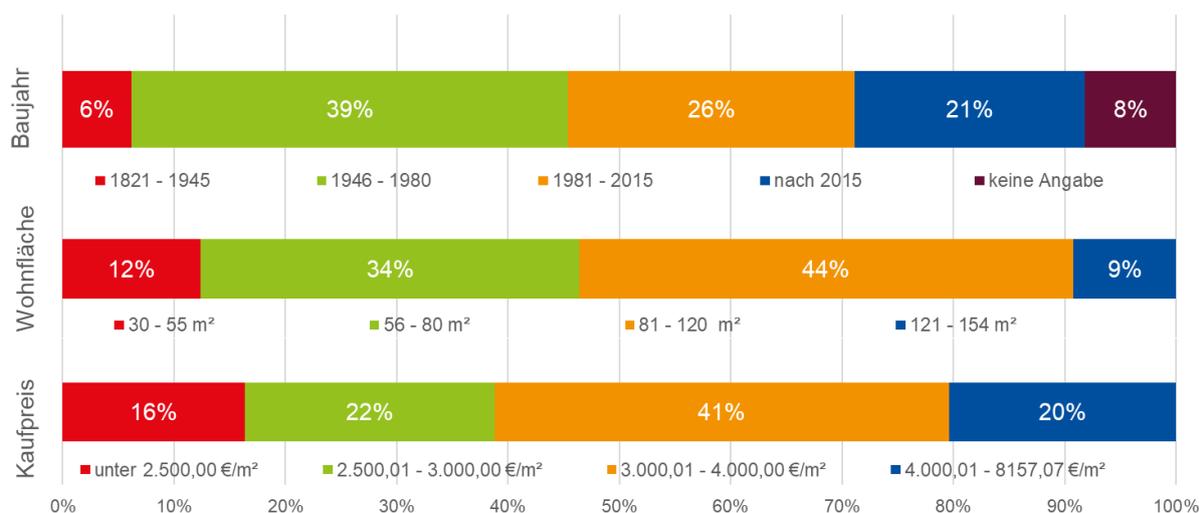
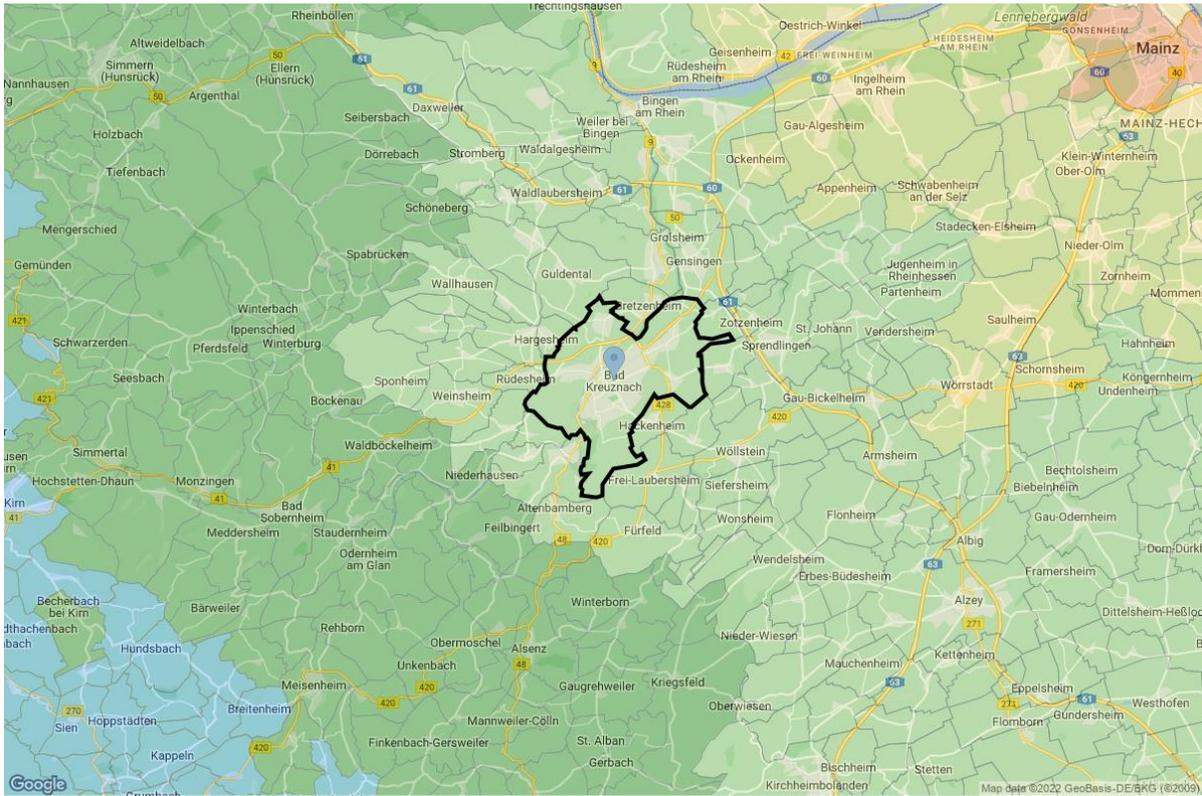


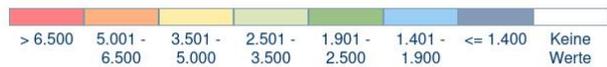
Abbildung 24: Struktur des Verkaufsmarktes (Eigene Darstellung, ImmobilienScout24 GmbH)

4.2.2 Häuser

Das Kaufpreisniveau für Häuser liegt im Bereich von 2.501 bis 3.500 €/m² und damit auf einem vergleichbaren Niveau zu den Nachbarkommunen. Ausgehend vom Oberzentrum Mainz ist ein Preisgefälle mit zunehmendem Abstand erkennbar.



Legende | € pro m²
Häuser zum Kauf



Die Karte zeigt die regionale Preisverteilung für die ausgewählte Region.

Abbildung 25 Marktübersicht Kaufangebote Häuser (ImmobilienScout24 GmbH)

Der aus Vertragskaufpreisen ermittelte Kaufpreis für Häuser im Bestand liegt im Jahr 2022 bei 3.206 €/m². Der Kaufpreisanstieg liegt innerhalb des Zeitraums 2012 bis 2022 bei +102 % (siehe Abbildung 26).

Preisentwicklung der letzten Jahre für Häuser zum Kauf in Bad Kreuznach

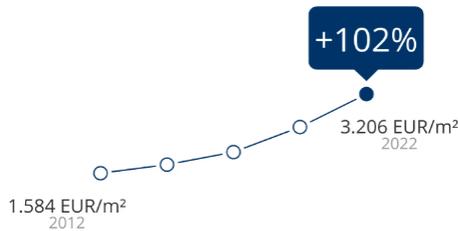


Abbildung 26: Kaufpreisentwicklung 2012 - 2022 (ImmobilienScout 24 GmbH)

Immobilienpreise für Ihre Region Preis/m² für Häuser zum Kauf in Bad Kreuznach



Abbildung 27: Kaufpreise im Neubau und Bestand 2. Quartal 2022 (ImmobilienScout24 GmbH)

Der Angebotskaufpreis am Stichtag des 09.08.2022 liegt mit durchschnittlich 3.759 €/m² über dem ermittelten Bestandskaufpreis. Insgesamt waren zum Stichtag 9 Angebote verfügbar.

Tabelle 4: Übersicht über Kaufangebote (Häuser) zum Stichtag 09.08.2022 (Immobilienscout24 GmbH; eigene Darstellung)

Baujahr	Zimmer	Wohnfläche	m ² -Preis	Preis	Detailtyp
1990	4	123	3.639 €/m ²	449.000 €	Haus
1986	4	128	4.258 €/m ²	545.000 €	Haus
1999	-	130	3.454 €/m ²	449.000 €	Haus
2021	11	395	4.722 €/m ²	1.865.000 €	Mehrfamilienhaus
2021	12	405	4.074 €/m ²	1.650.000 €	Haus
1972	15	478	2.406 €/m ²	1.150.000 €	Haus
Æ	9	277	3.759 €/m²	1.018.000 €	

Aus der Käufermarktanalyse lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Die Kaufpreise, insbesondere für Wohnungen, stiegen seit 2012 erheblich an. Der Käufermarkt richtet sich zunehmend auf höhere Einkommen aus.
- Wie auch der Mietmarkt ist der Käufermarkt auf Haushalte mit einem mittleren bis hohen Einkommen ausgerichtet.
- Anhand der Preise für Neubauten und projektierte Vorhaben sind weitere, deutliche Mietpreissteigerungen zu erkennen und auch weiterhin zu erwarten.
- Mittlere und größere Objekte dominieren den Käufermarkt für Wohnungen.
- Die geringe Zahl an Angeboten sowie die höheren Angebotspreise der Häuser zum Kauf lassen eine stärkere Nachfrage nach Wohneigentum in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vermuten.

4.2.3 Exkurs: Weitere Entwicklungsaktivitäten und Flächenpotenziale⁵

Die folgenden Darlegungen zu den städtischen Entwicklungsaktivitäten konzentrieren sich auf die wichtigsten Neubauvorhaben im Wohnungsbau, differenziert nach Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und Eigenheimen. Dabei werden Vorhaben berücksichtigt, welche derzeit in Umsetzung oder Planung sind oder seit 2020 fertiggestellt wurden. Die Entwicklungsaktivitäten lassen einen klaren Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau erkennen.

Eigentumswohnungen

Im Segment der Eigentumswohnungen konnten unter Anwendung o.g. Kriterien 14 Projekte mit einem Volumen von 289 Wohneinheiten ausgemacht werden. Hinzu kommen noch drei größere Vorhaben mit einem Umfang von etwa 340 Wohneinheiten, wobei die Anteile von Eigentums- und Mietwohnungen noch nicht näher definiert sind. In Summe könnten sich hieraus 629 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 53.000 m² ergeben. Es handelt sich um Vorhaben, welche seit 2020 bereits fertiggestellt wurden oder bis 2027 realisiert sein sollen.

Das Spektrum an Projekten ist dabei sehr breit gefasst und bildet Vorhaben von 4 bis rund 100 Wohneinheiten ab. Dies lässt sich stets auf die verfügbare Flächengröße zurückführen.

⁵ Gemäß Wohnraumbedarfsanalyse, bulwiengesa GmbH (2022)

Im Mittel dominieren Vorhaben mit rund 20 Wohneinheiten. Der Großteil der Projekte lässt sich in der Kernstadt verorten.

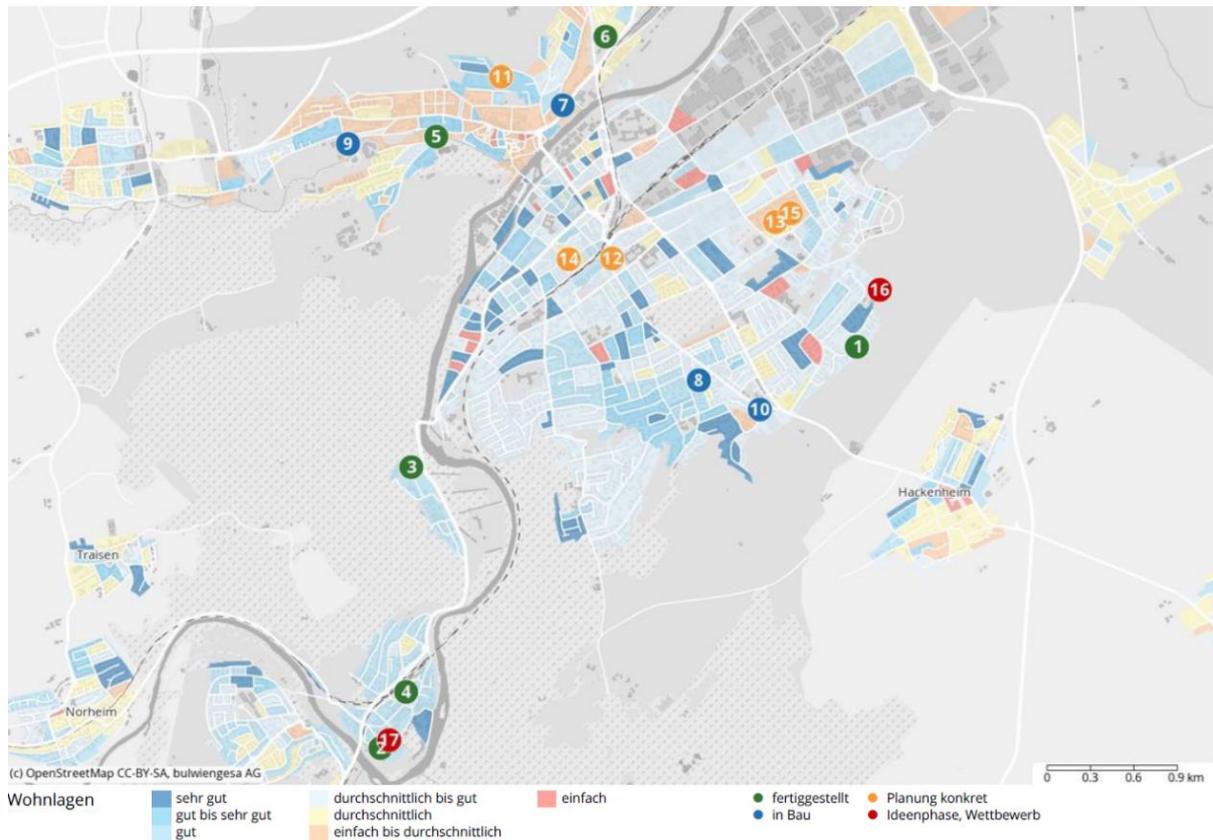


Abbildung 28: Wohnlagen Schwerpunkt Kernstadt (nördl. und südl. der Nahe sowie BME) (Bulwiengesa 2022, S. 62)

Bei den Wohnungsgrößen wird im Weiteren ein Spektrum von 40 bis 200 m² abgedeckt, im Mittel werden 95 m² erzielt. Hieraus resultiert, dass das weit gefasste Angebot ein breites Zielgruppenspektrum bedient.

Die Kaufpreise der identifizierten Vorhaben reichen von 3.000 bis 5.100 €/m², in der Spitze werden 8.000 €/m² erreicht. Der Großteil der Kaufpreise liegt in einem Spektrum von 3.200 und 4.600 €/m² und führt zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 3.900 €/m².

Mietwohnungen

Im Segment der Mietwohnungen konnten 16 Projekte mit einem Volumen von rund 500 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rund 69.000 m² ausgemacht werden. Auch hier spielen die drei größeren Vorhaben mit einem Umfang von etwa 340 Wohneinheiten und der noch undefinierten Aufteilung in Eigentums- und Mietwohnungen eine Rolle.

Das Spektrum an Projekten reicht von 5 bis 82 Wohneinheiten. Die Projekte sind ebenfalls überwiegend in der Kernstadt verortet.

Bei den Wohnungsgrößen wird im Weiteren ein Spektrum von 40 bis 150 m² abgedeckt, im Mittel werden 85 m² erzielt. Auch in diesem Segment können entsprechend verschiedenste Bedarfe bzw. Zielgruppen bedient werden.

Die Mietpreise der identifizierten Vorhaben reichen von 8,50 bis 13,50 €/m². Der Großteil der Mietpreise liegt in einem Spektrum von 9,20 und 11,10 €/m² und führt zu einem durchschnittlichen Mietpreis von 10,20 €/m².

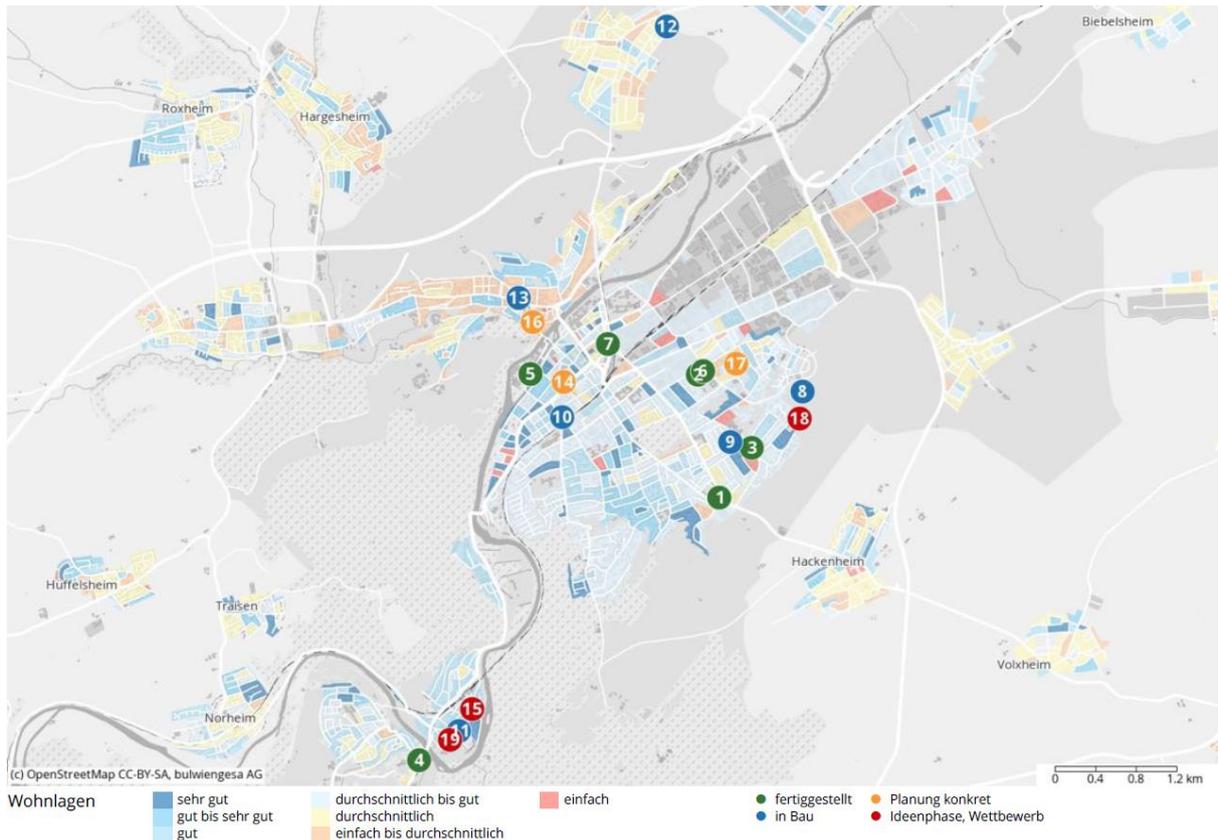


Abbildung 29: Wohnlagen Schwerpunkt Kernstadt (nördl. und südl. der Nahe sowie BME und „Ausreißerprojekt“ in Winzenheim (Bulwiengesa 2022, S. 65)

Eigenheime

Im Segment der Eigenheime zeigt sich eine Dominanz des Neubaugebietes „In den Weingärten II“ mit einem Volumen von rund 340 Wohneinheiten. Nennenswert sind darüber hinaus das Rebstock-Quartier mit 36 Wohneinheiten sowie die Bebauung an der Mainzer Straße mit 30 Wohneinheiten. Noch in Diskussion befindet sich das Neubaugebiet Hermannstraße mit ca. 90 Wohneinheiten. Das Segment der Eigenheime umfasst Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser.

Die entsprechenden Objekte weisen hinsichtlich der Wohnfläche eine Spanne von 120 bis 175 m² auf. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 180 und 500 m².

Die Kaufpreise der identifizierten Vorhaben reichen von 300.000 bis 600.000 €, in der Spitze werden 1,8 bis 2,1 Mio. € erreicht. Der Großteil der Kaufpreise liegt in einem Spektrum von 400.000 bis 500.000 €.

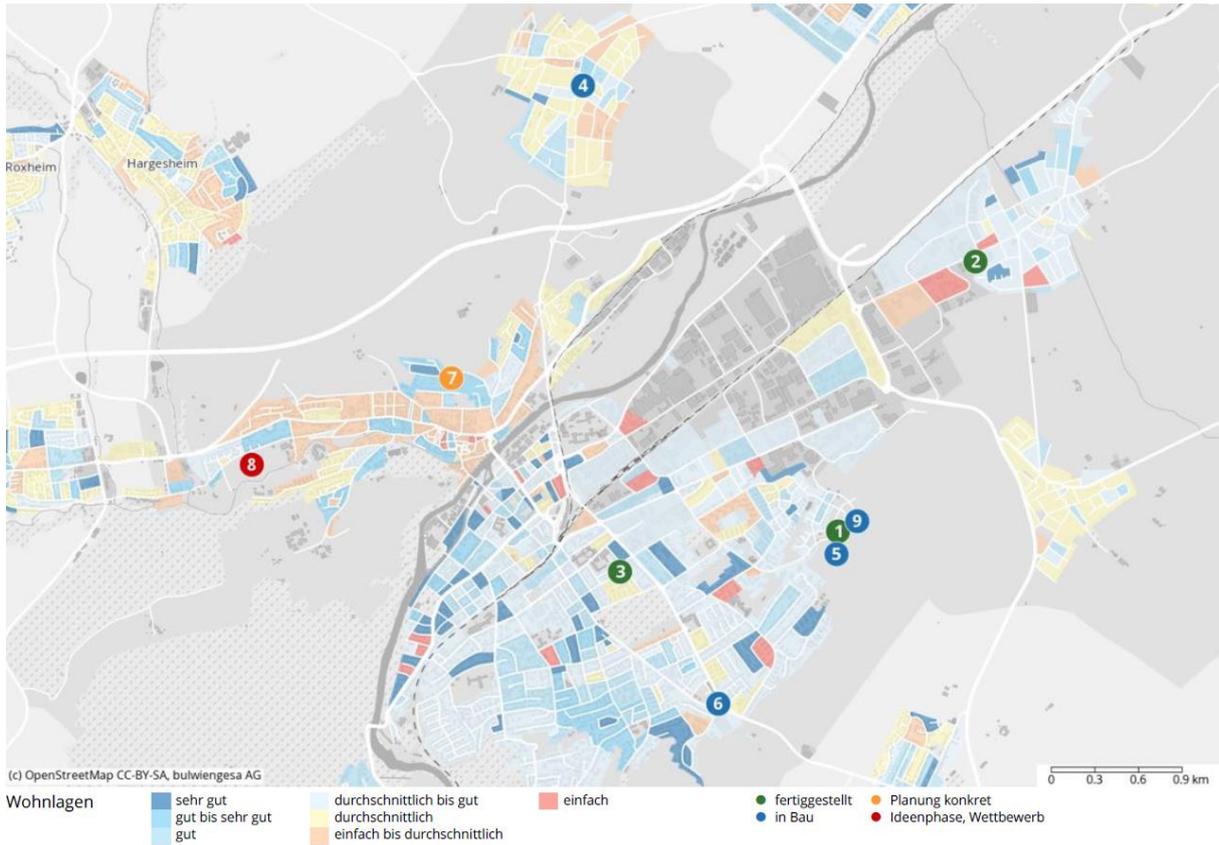


Abbildung 30: Neubaugebiet „In den Weingärten“ im Osten der Kernstadt als Eigenheimsschwerpunkt der kommenden Jahre (Bulwiengesa 2022, S. 67)

Wohnbauflächenpotenziale

Neben den kürzlich realisierten oder bereits in Realisierung und Planung befindlichen Vorhaben wurden in Bad Kreuznach weitere Potenzialflächen für den Wohnungsneubau identifiziert. Diese variieren in ihrer Größe und Lage. Die Potenzialflächen umfassen den Innenbereich – darunter auch das ehem. THW-Gelände –, den Außenbereich sowie Baulücken. Berücksichtigt wurden hierbei auch bestehende und geplante Baugebiete.

Aus der Analyse der Potenzialflächen – bezogen auf Innenbereich, Außenbereich und Baulücken – ergibt sich ein mögliches Volumen von 1.770 Wohneinheiten, vorausgesetzt einer vollständigen Ausschöpfung der Flächen.

Mit absehbaren Vorhaben könnte ein zusätzliches Volumen von ca. 860 Wohneinheiten generiert werden. Nochmals rund 350 Wohneinheiten werden zudem noch für Vorhaben beziffert, welche sich derzeit noch in einem vagen Stadium befinden.

In Summe ergäbe sich hieraus ein Gesamtwohnbaupotenzial von rund 3.270 Wohneinheiten, sofern alle bisher bekannten Flächenpotenziale komplett einer Entwicklung zugeführt werden würden.

4.3 Exkurs: Wohn-Zielgruppen

Die bulwiengesa GmbH nahm im Rahmen ihrer Wohnraumbedarfsanalyse eine Zielgruppenanalyse vor, um konkretere Aussagen über die derzeitige und Prognosen über die zukünftige Zusammensetzung der Bevölkerung machen zu können. Auf die wesentlichen Ergebnisse wird entsprechend Bezug genommen.

Die Zielgruppenanalyse folgt dabei drei verschiedenen Analyseansätzen: der Analyse nach Lebensphasen, nach Alter sowie nach Haushaltseinkommen.

Gemäß Auswertung nach Lebensphasen wird der städtische Wohnungsmarkt durch Singles dominiert. Diese machen einen Anteil von insgesamt 47 % aus. Im PLZ-Gebiet, in welches auch der Kuhberg fällt, handelt es sich dabei insbesondere um mittlere und ältere Singles. Der Anteil an Paar- und Familienhaushalten fällt demgegenüber geringer aus mit Anteilen von 23 % und 30 %.

In besagtem PLZ-Gebiet zeigt die Auswertung nach Alter, dass die Altersgruppen unter 30 Jahren – mit 16 % unter 18-Jährigen und 14 % 18- bis 30-Jährigen – etwas unterrepräsentiert vertreten sind. Die darüber liegenden Altersgruppen der 30- bis 50-Jährigen (24 %), 50- bis 65-Jährigen (22 %) und über 65-Jährigen (24 %) zeigen eine relativ ausgewogene Verteilung auf.

Die Analyse nach Haushaltseinkommen weist für die Stadt Bad Kreuznach, im Vergleich zum Landkreis, höhere Anteile der unteren Einkommensklassen und im Ergebnis eine unterdurchschnittliche Kaufkraft nach. Im relevanten PLZ-Gebiet besteht stadtweit der höchste Anteil an Haushaltseinkommen pro Monat von über 5.000 €. Dies trifft auf rund ein Viertel der Bewohnerschaft zu. Insgesamt verfügt gut die Hälfte der Haushalte über ein Einkommen von mindestens 2.800 €/Monat.

Im Ergebnis wird deutlich, dass Bad Kreuznach eine insgesamt heterogene Sozialstruktur und eine unterdurchschnittliche Kaufkraft aufweist. Dies begründet im Weiteren den Bedarf an einem differenzierten Wohnraumangebot und bezahlbarem Wohnraum. Zu beachten ist dabei eine weitere Zunahme der 1- und 2-Personenhaushalte und eine Stagnation bzw. ein Rückgang der 3- und Mehrpersonenhaushalte.

Eine Betrachtung des Wohnungsmarktes nach Geo-Milieus kommt zu dem Ergebnis, dass die Milieus der Ober- als auch der Unterschicht überdurchschnittlich vertreten sind und sich die Schere zwischen diesen zukünftig noch weiter öffnen dürfte. Ein breites Nachfrager und Wohnformenspektrum wird in diesem Rahmen bestätigt, im Ergebnis gleichermaßen mit der Empfehlung eines differenzierten Wohnraumangebotes und einer entsprechend breit angelegten Strategie zur Versorgung unterschiedlicher Wohnansprüche.



5 Bezahlbarer Wohnraum

5.1 Wohnungspolitische Ausgangslage

Die Stadt Bad Kreuznach verzeichnet seit 2012 einen Preisanstieg für Wohnungen zur Miete von +44 %. Die Verteuerungerscheinungen für Häuser zur Miete liegen mit einem Plus von 39 % leicht hinter dem Wohnungssegment zurück, folgten bisher aber dem generellen Trend der Preissteigerung.

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, die Wohnraumanalyse sowie die Immobilienmarktanalyse zeigen – mit jeweils unterschiedlichen Schwerpunkten – Anzeichen einer Verknappung und Verteuerung am Wohnungsmarkt auf.

Es wird dabei explizit nicht von einem angespannten Wohnungsmarkt gesprochen. Zur Definition eines angespannten Wohnungsmarktes werden gem. § 556d Abs. 2 BGB (gesetzliche Grundlage zur Einführung der sogenannten Mietpreisbremse) neben der Mietpreisentwicklung weitere Indikatoren angeführt. Ein angespannter Wohnungsmarkt *kann* vorliegen, wenn

1. „die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht“ (Quelle: § 556d Abs. 2 BGB).

Ein Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Rheinland-Pfalz liegt vor (empirica 2019). Hierbei erfolgt allerdings nur eine Auseinandersetzung auf Landkreisebene. Die Stadt Bad Kreuznach ist entsprechend dem Wohnungsmarktbereich Landkreis Bad Kreuznach zugeordnet.

Für den Landkreis Bad Kreuznach trifft keiner der oben genannten Indikatoren eines angespannten Wohnungsmarktes zu.

Für die Stadt Bad Kreuznach wurden zukünftig weitere Wohnungsbedarfe aufgezeigt. Neben der quantitativ steigenden Nachfrage muss sich der kommunale Wohnungsmarkt auf eine sich qualitativ verändernde Nachfrage einstellen. Bei wachsender Bevölkerungszahl mit gleichzeitig durchschnittlicher Verkleinerung der Haushaltsgrößen entstehen vor dem Hintergrund einer weiteren Ausdifferenzierung der Gesellschaft nach Lebensstilen und Wohnansprüchen neue Wohnraumbedarfe.

Dabei ist mit einer Verknappung von Wohnraum im Wohnungsmarktsegment des bezahlbaren Wohnraums zu rechnen. 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.

In Rheinland-Pfalz ist davon auszugehen, dass der Sozialwohnungsbestand (Mietwohnungen) sich im Zeitraum 2015-2035 aufgrund auslaufender Bindungen und fehlender Neubautätigkeit halbiert – von ca. 50.000 Wohnungen im Jahr 2015 auf ca. 25.000 Wohnungen im Jahr 2035 (empirica 2014).

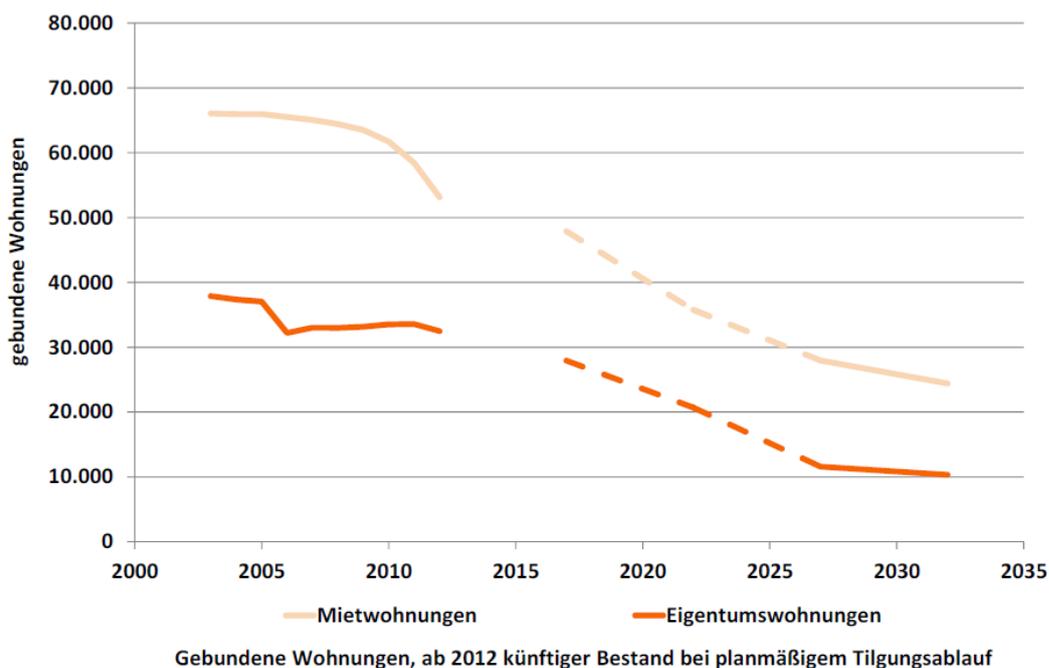


Abbildung 31: Bestand und Entwicklung preisgebundener Wohnungen in Rheinland-Pfalz (empirica 2014, S.75)

Die Bevölkerungsgruppen, die auf geförderte Sozialwohnungen angewiesen sind, drängen zwangsläufig zunehmend auf den freien Wohnungsmarkt, sodass es zu einer signifikanten Verknappung von Wohnraum, mit und ohne Belegungsbindung, im bezahlbaren Preissegment kommt. Wie die Immobilienmarktanalyse zeigt, sind für diese Haushalte eingeschränkte Möglichkeiten gegeben, auf dem freien Wohnungsmarkt eine bezahlbare Wohnung zu finden, da das günstige Preissegment derzeit auf dem freien Markt unterrepräsentiert ist.

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

Ganz konkret stellt sich für Bad Kreuznach die Situation so dar, dass sich die Zahl der Wohngeldempfänger in 2020/2021 auf dem höchsten Niveau der letzten 5 Jahre befand.

Zugleich dokumentieren Daten der Gewobau zum Bestand von mietpreisgebundenem Wohnraum, dass von den aktuell vorhandenen 552 Wohneinheiten zum September allein 84 Wohneinheiten aus der Mietpreisbindung entfallen. Dies entspricht einem kurzfristigen Rückgang von rund 15 % auf 468 Wohneinheiten.

Im nachfolgenden Abschnitt wird eine Eingrenzung des Begriffs „Bezahlbarer Wohnraum“ vorgenommen. Hierbei liegt der Schwerpunkt gemäß den Zielen der Baulandinitiative auf der Errichtung von Mietwohnraum.

5.2 Herleitung „Bezahlbarer Wohnraum“

Es obliegt der jeweiligen individuellen Betrachtungsweise, „bezahlbaren Wohnraum“ dem Inhalt und der Höhe nach zu definieren. Neben den sozialen und einkommensorientierten Komponenten können auch die Lage und die Qualität des Miet- oder Kaufobjektes eine Rolle bei der Bewertung spielen. Oftmals analog verwendete Begrifflichkeiten sind auch „preisgünstiger Wohnraum“, „sozial verträgliche Mieten“ oder „Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung“.



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 eine – entsprechend der Haushaltsgröße – angemessene Wohnung anzumieten. 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 – Wohnungen, deren Miete (Bruttokaltmiete) 30 Prozent (Mietbelastungsquote) des verfügbaren monatlichen Haushaltseinkommens nicht überschreiten. Landesweit betrug die Mietbelastungsquote bei der letzten Erhebung im Jahr 2018 27,3 % (Destatis 2018).

Die Tabelle 5 stellt unter Berücksichtigung der vorgenannten Parameter in einer tabellarischen Übersicht die leistbaren Quadratmeterpreise verschiedener Haushaltstypen (Singlehaushalt, 2-Personen-Haushalt, 4-köpfige Familie) in Abhängigkeit des Jahreseinkommens für Haushalte mit geringen Einkommen gemäß des rheinland-pfälzischen Wohnraumförderungsgesetzes dar. Die Einkommensgrenzen sowie die Regelwohnflächen sind der Gesetzesgrundlage entnommen.

Tabelle 5: Bezahlbare Mieten für Haushalte mit geringem Einkommen bei einer Mietbelastungsquote von 30 % (Eigene Darstellung)

Geringe Einkommen					
Haushaltstyp	Anrechenbares (Jahres-) Einkommen (netto)	Anrechenbares Monatseinkommen (netto)	leistbare Bruttokaltmiete (30% des Monateinkommens)	leistbare Nettokaltmiete (70% der Bruttowarmmiete)	leistbarer Quadratmeterpreis Regelwohnfläche
Singlehaushalt (1 Person) Regelwohnfläche: 50 m ²	16.100 €	1.342 €	403 €	282 €	5,64 €
Seniorenhaushalt (2 Personen, keine Kinder) Regelwohnfläche: 60 m ²	23.000 €	1.917 €	575 €	403 €	6,71 €
Familienhaushalt (4 Personen, davon 2 Kinder) Regelwohnfläche: 90 m ²	35.800 €	2.983 €	895 €	627 €	6,96 €

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass ein Singlehaushalt mit geringem Einkommen nach Landeswohnraumförderungsgesetz einen maximalen Mietpreis von 5,64 €/m² (nettokalt) für eine 50-m²-Wohnung aufbringen kann, ein Zweipersonenhaushalt (ohne Kinder) maximal 6,71 €/m² für eine 60-m²-Wohnung und ein Familienhaushalt mit zwei Kindern maximal 6,96 €/m² für eine 90-m²-Wohnung unter Berücksichtigung einer maximalen Mietbelastung von 30 % aufbringen kann.

Tabelle 6: Bezahlbare Mieten für Haushalte mit mittleren Einkommen bei einer Mietbelastungsquote von 30 % (eigene Darstellung)

Mittlere Einkommen (bis zu 60 % über der Einkommensgrenze)					
Haushaltstyp	Anrechenbares (Jahres-) Einkommen (netto)	Anrechenbares Monatseinkommen (netto)	leistbare Bruttokaltmiete (30% des Monats-einkommens)	leistbare Nettokaltmiete (70% der Brutto-warmmiete)	leistbarer Quadratmeterpreis Regelwohn-fläche
Singlehaushalt (1 Person) Regelwohn-fläche: 50 m ²	25.760 €	2.147 €	644 €	451 €	9,02 €
Seniorenhaus-halt (2 Personen, keine Kinder) Regelwohn-fläche: 60 m ²	36.800 €	3.067 €	920 €	644 €	10,73 €
Familienhaus-halt (4 Personen, davon 2 Kinder) Regelwohn-fläche: 90 m ²	57.280 €	4.773 €	1.432 €	1.002 €	11,14 €

Mittlere Einkommen liegen gemäß Definition der Wohnraumförderung bis zu 60 % über den Einkommensgrenzen für geringe Einkommen. Damit wird eine große Bandbreite an Einkommensgruppen im Bereich der mittleren Einkommen abgedeckt. Somit können Mietpreise im Bereich von 5,64 bis 9,02 €/m² für Singlehaushalte als leistbar für mittlere Einkommensgruppen gelten, für Zweipersonenhaushalte liegt der Bereich der Leistbaren Mieten bei 6,71 bis 10,73 €/m² und für Familienhaushalte mit zwei Kindern bei 6,96 bis 11,14 €/m² (Tabelle 6). Solange sich ein Mietpreis in diesen Bereichen bewegt, kann man von einer für breite Kreise der Bevölkerung bezahlbaren Mietpreis ausgehen.

Tabelle 7: Mietpreisgrenzen gem. rheinland-pfälzischer Wohnraumförderung (Quelle: ISB Rheinland-Pfalz)

Programm	1	2	3	4	5	6	7
Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen	4,40 €/m ²	4,90 €/m ²	5,40 €/m ²	5,70 €/m ²	6,40 €/m ²	6,80 €/m ²	7,20 €/m ²
Wohnungen für Haushalte über der Einkommensgrenze	4,75 €/m ²	5,15 €/m ²	5,75 €/m ²	6,30 €/m ²	7,40 €/m ²	7,70 €/m ²	8,10 €/m ²

Bei der sozialen Mietwohnraumförderung werden die rheinland-pfälzischen Kommunen in sieben verschiedene Fördermietenstufen eingeteilt. Dabei werden Kommunen mit einer höheren Marktdynamik und höheren Mietpreisniveaus einer höheren Fördermienstufe zugeordnet. Städtische Wohnungsmärkte mit einer höheren Marktdynamik und höheren Mietpreisniveaus werden einer höheren Fördermienstufe zugeordnet.



5.3 Ansatz für die Stadt Bad Kreuznach

Mit dem Ziel, den Bestand an geförderten Wohnungen zu erhöhen, hat die Stadt Bad Kreuznach im Jahr 2018 einen Grundsatzbeschluss zur Herstellung von preisgebundenem Wohnraum gefasst, wonach im Rahmen von Neubauprojekten (Ausnahme: reiner Einfamilienhausbau) eine Quote von 20 % zu erfüllen ist.

Die getroffenen Vorgaben sollen entsprechend für das Untersuchungsgebiet zur Anwendung kommen:

Tabelle 8: Ansatz bezahlbares Wohnen

Kommune		Quote	Mietpreisgrenze (gefördert)	Mietpreis freier Markt (Neubau)
Bad Kreuznach ⁶	Geringe Einkommen	0 %	6,40 €/m ²	10,54 €/m ²
	Mittlere Einkommen	20 %	7,40 €/m ²	

⁶ Gemäß Beschluss vom 30.08.2018

6 Standortanalyse

6.1 Untersuchungsgebiet

6.1.1 Gebietsübersicht

Das ca. 3 ha⁷ große Untersuchungsgebiet ist im südlichsten Siedlungsbereich der Stadt Bad Kreuznach, auf dem sog. Kuhberg, gelegen.

Die Bestandsbebauung schließt von Osten, Süden und teilweise Westen an. Nördlich und westlich, jenseits eines schmal geschnittenen, privaten Grundstücks bzw. Gartenflächen gelegen, finden sich Waldflächen, welche abfallend ins Nahetal führen. Es handelt sich hierbei um ein städtisches Naherholungsgebiet, u.a. mit Waldspielplatz und beliebten Wanderrouten.



Abbildung 32: Übersicht Untersuchungsgebiet (Geoportal RLP, Stadt Bad Kreuznach)

6.1.2 Eigentumsverhältnisse

Das Untersuchungsgebiet mit einer Gesamtfläche von rund 3 ha setzt sich aus 8 Flurstücken zusammen, welche im Besitz von drei Eigentümern liegen. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 17/2, 45/17, 46/18, 89, 111, 112, 113 und 131.

Der größte Flächenanteil mit ca. 25.650 m² bzw. 85,3 % ist im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA); dies betrifft die Flurstücke 45/17 und 46/18.

⁷ Das in der Gebietsabgrenzung eingeschlossene Teilstück der Rheingrafenstraße wird rechnerisch nicht berücksichtigt.

5 Flurstücke mit ca. 2.520 m² befinden sich in städtischem Eigentum (ca. 8,4 %). Dies umfasst die Flurstücke 17/2 und 113 (zusammen ca. 520 m²) als Teilstück des THW-Geländes bzw. als angrenzenden Streifen zu diesem. Zum anderen sind hier die Flurstücke 89, 112 und 131 mit ca. 2.000 m² außerhalb des ehem. THW-Geländes zu nennen.

Ein weiteres Grundstück (Flurstück 111) mit ca. 1.900 m² bzw. 6,3 % ist im Besitz eines privaten Eigentümers.

Die Stadt Bad Kreuznach strebt eine wohnbauliche Entwicklung des Untersuchungsgebietes an. Eine Mitwirkungs- und Entwicklungsbereitschaft seitens des privaten Eigentümers wurde bereits in der Vergangenheit signalisiert. Mit der BlmA wurden bisher keine konkreten Gespräche zu einer Veräußerung und Entwicklung der Fläche geführt. Die Stadt Bad Kreuznach plant zeitnahe ihre Entwicklungsbestrebungen zu signalisieren und den konkreten Dialog zu suchen.

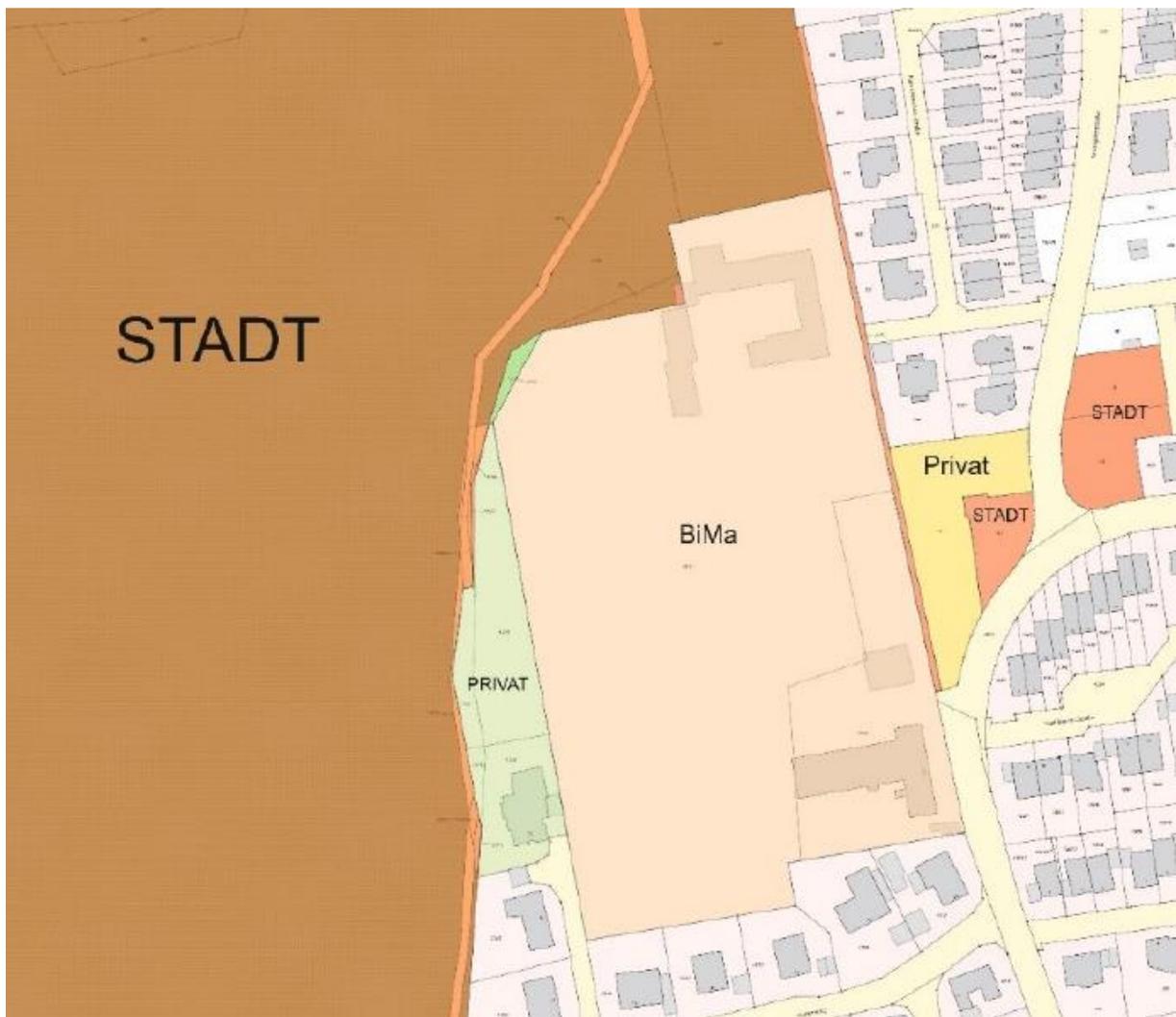


Abbildung 33: Eigentümer im Untersuchungsgebiet (Geoportal RLP, Stadt Bad Kreuznach)

6.1.3 Nutzung und derzeitige Gestalt

Das Untersuchungsgebiet, welches im Rahmen dieser Studie vereinfachend bzw. verallgemeinernd als „ehem. THW-Gelände“ bezeichnet wird, setzt sich im Wesentlichen aus zwei Teilbereichen zusammen: zum einen dem ehem. THW-Gelände im engeren Sinne; dies betrifft die flächenhaft dominierenden BlmA-Flächen. Zum anderen schließt dies eine Arrondierung der östlich anschließenden, un- und untergenutzten Flächen ein.

Das ehem. THW-Gelände im engeren Sinne stellt sich als 2008 brachliegendes Areal dar, welches einerseits durch seine Vornutzung gezeichnet ist und andererseits zunehmend Anzeichen von Verfall und Verwilderung aufweist. Das Areal ist vollständig eingezäunt und wird nur noch sporadisch durch das THW, dessen Mietverhältnis weiterhin besteht, zu Lager- und Abstellzwecken genutzt.

Das Areal weist großflächige Gehölzsäume mit zum Teil waldartigen Strukturen und hohen und älteren Baumbeständen (insb. Eichen und Kiefern) auf. Zum aktuellen Zeitpunkt liegen keine Erkenntnisse zum Zustand und zur Schutzwürdigkeit der bestehenden Gehölze vor.

Aufgrund der Vornutzungen finden sich räumlich verstreut diverse bauliche Strukturen und Überreste; dies umfasst Bestandsgebäude, welche abrisstbedürftig sind und sich insbesondere auf den Nordosten und Südosten des Gebietes konzentrieren, ältere Fundamente und Fundamentreste, insbesondere in der westlichen Hälfte des Areals, z.T. unterkellerte Bereiche sowie verschiedene Schuttberge. Diese Bereiche sind entsprechend weitestgehend offen und frei von Baumbestand. Versiegelte Verkehrsflächen sind nur in der östlichen Gebietshälfte vorzufinden. Diese erschließen die nordöstlich gelegene Bestandsbebauung von der südöstlich gelegenen Zufahrt aus.

Das ehem. THW-Gelände ist von Südwest nach Nordost hin abfällig. Von West nach Ost umfasst dies ca. 5,40 m, von Süd nach Nord ca. 6,70 m. Innerhalb des Areals ist eine Terrassierung mit einzelnen Plateaus vorhanden.

Die östlich des THW-Geländes befindlichen Flächen umfassen ungenutzte Flurstücke, dies umfasst das private Grundstück westlich der Rheingrafenstraße und die städtischen östlich der Rheingrafenstraße. Das städtische Grundstück im Kurvenbereich der Rheingrafenstraße dient der Nachbarschaft als Platzfläche. Die Bushaltestelle ist ebenfalls hier verortet. Dieser Platz ist stark versiegelt mit einem geringen Anteil an Grünflächen und sonstigen Gestaltelementen versehen. Aufgrund der geringen Aufenthaltsqualität erfährt diese Fläche keine Annahme und Aneignung seitens der Bewohnerschaft und ist folglich untergenutzt.

6.1.4 Gebietshistorie

Die Historie bzw. Vornutzung des Untersuchungsgebietes lässt sich für das ehem. THW-Gelände im engeren Sinne vereinzelt nachvollziehen.

Das THW Bad Kreuznach, welches im Jahr 1951 gegründet wurde, bezog die Flächen auf dem Kuhberg im Jahr 1957. Zu diesem Zeitpunkt waren zwischen den Kiefern- und Eichenbaumbeständen noch alte Baracken eines ehemaligen Nachrichtenhelferinnen-Lagers vorhanden, welches nach dem Krieg Polen und Aussiedler aufgenommen hatte. Das Gelände sollte dazu genutzt werden, um Holz zu lagern, Stege zu bauen und eine Trümmerstrecke anzulegen.

Zu Ausbildungszwecken wurden Hänge-, Trümmer-, Beseler-, China- oder Tonnenstege gebaut. Letztere oft aus alten Benzin- und Ölfässern. Das Ausbildungsgelände auf dem Kuhberg wurde von vielen Ortsverbänden genutzt.

Im Jahr 1959 wurden Garagen errichtet, welche in der Folgezeit noch erweitert sowie um eine Werkstatt ergänzt wurden. Dieser Teil des THW-Geländes wurde zu einer Zentralwerkstatt des ZS mit hauptamtlichem Personal. Im Jahr 2008 zog das THW von den Baracken auf dem Kuhberg in eine neu gebaute Unterkunft in das Industriegebiet Mitte. Das Mietverhältnis zwischen BlmA und THW ist allerdings bis heute nicht aufgelöst und blockiert insofern bisher eine mögliche Entwicklung der Fläche.

6.2 Rechtliche und planerische Gegebenheiten

6.2.1 Planungsrecht

6.2.1.1 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet liegt im Geltungsbereich des städtischen Flächennutzungsplans (FNP) aus dem Jahr 2005. Eine Neuaufstellung des FNP ist derzeit in Vorbereitung.

Die rund 3 ha große Fläche ist vollständig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der FNP stellt zudem eine Grünverbindung in Nord-Süd-Verlauf dar, welche das Untersuchungsgebiet durchzieht. Waldflächen befinden sich nördlich und insbesondere westlich vom Gebiet aus.

Eine Änderung des FNP ist im Rahmen einer wohnbaulichen Entwicklung des Gebietes nicht erforderlich.

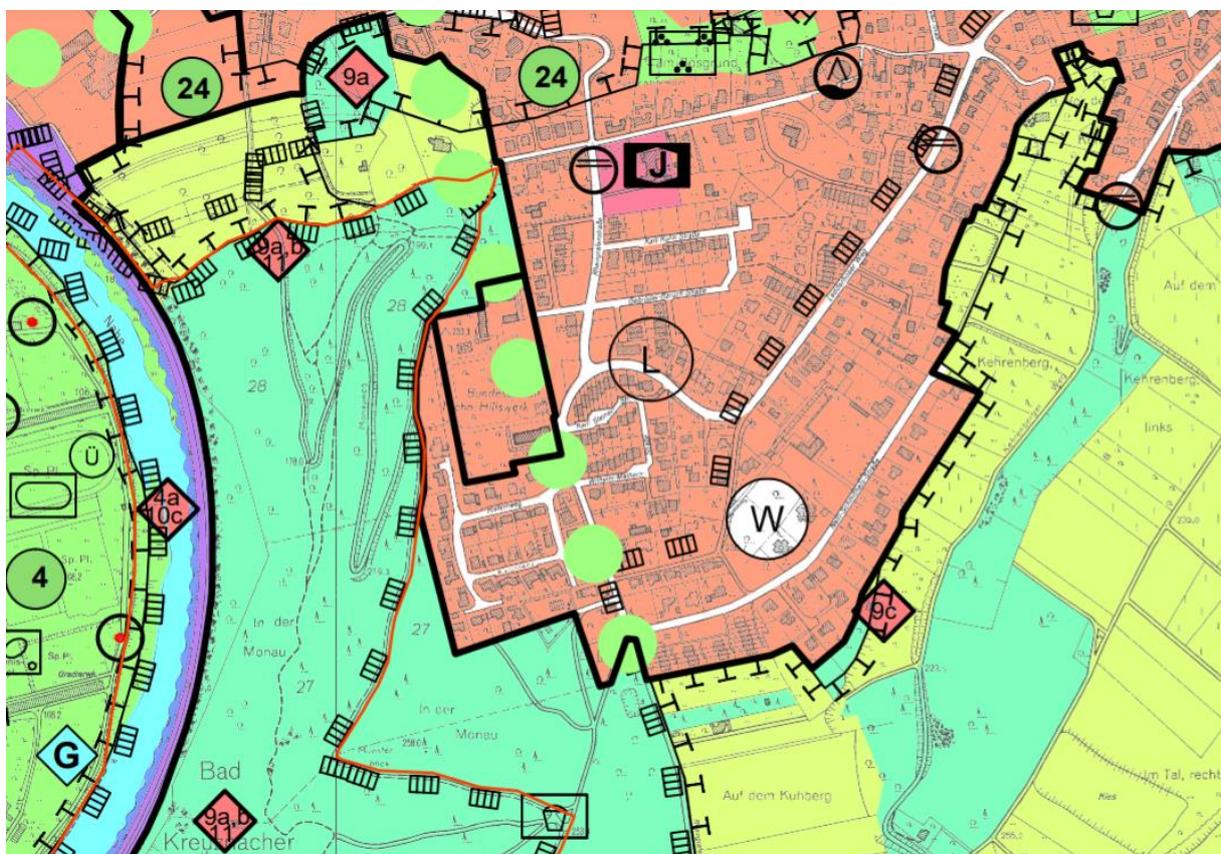


Abbildung 34: Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Bad Kreuznach)

6.2.1.2 Bebauungspläne

Das ehem. THW-Gelände im engeren Sinne (BlmA-Flächen) befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder eines laufenden Bauleitplanverfahrens. Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu bewerten.

Anders stellt sich die Ausgangslage für die übrigen, außerhalb des ehem. THW-Geländes befindlichen Flurstücke dar. Diese liegen im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes „Auf dem Kuhberg“, Nr. 9/8, welcher seit 1993 rechtsverbindlich ist.

Dem Bebauungsplan entsprechend wären für die öffentlichen und das private Grundstück eine wohnbauliche Entwicklung sowie eine öffentliche Platzfläche vorgesehen. Die betreffenden

Flächen, welche entweder brach liegen oder nicht bzw. kaum angenommen werden, sollten gemeinsam mit dem ehem. THW-Gelände einer bedarfsorientierten Betrachtung unterzogen werden.



Abbildung 35: Bebauungsplan "Auf dem Kuhberg" (Stadt Bad Kreuznach)

Für das ehem. THW-Gelände wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, bisher jedoch nicht bekanntgemacht. Zur Nachnutzung des Untersuchungsgebietes besteht kommunalpolitisch noch keine Einigkeit.

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 und bauliche Überreste

Detaillierte Kenntnisse über das Vorkommen von Altlasten liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor. Klar ist jedoch, dass sanierungsbedürftige Altlasten vorhanden sind.

Ein Lageplan aus dem Jahr 1979 dokumentiert im Norden des ehem. THW-Geländes, im Bereich der Garagen und Werkstatt, mehrere Tanks. Bei Gebäude 9 ist noch heute eine frühere Tankzapfanlage vorzufinden.

Im Bereich von Gebäude 5 ist zudem eine Lackieranlage gekennzeichnet. Inwieweit hiervon ggf. Verunreinigungen ausgingen, ist unklar. Ungeklärt ist bisher zudem, ob möglicherweise weitere Altlasten, wie z.B. Asbest, im Zusammenhang mit der Gebäudesubstanz bestehen.

Eine Altlastenuntersuchung ist erforderlich, um Klarheit zu Art, Ausmaß und Ursprung der Altlastensituation zu gewinnen.

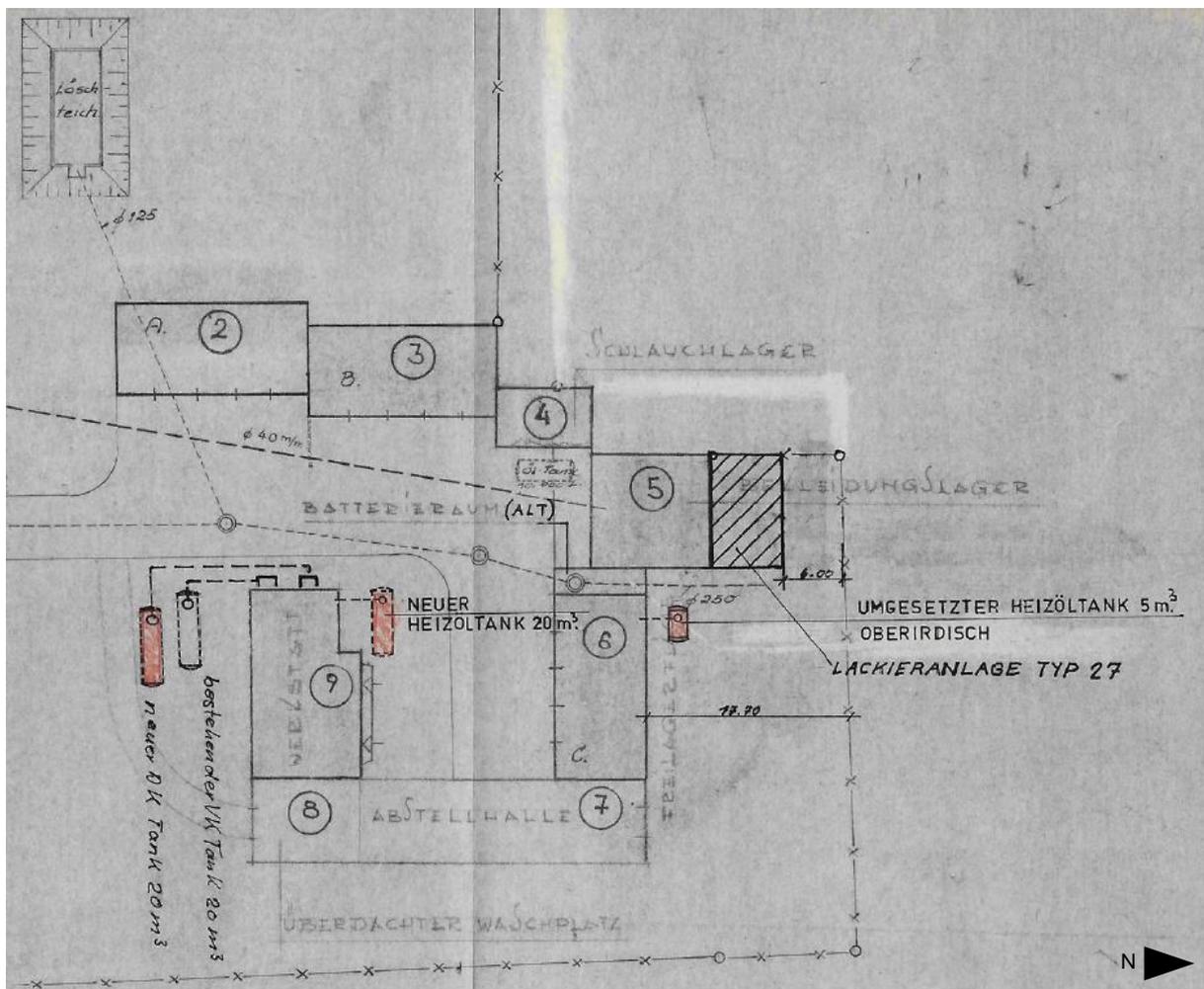


Abbildung 36: Lageplan 1979 (Stadt Bad Kreuznach)

Aus der Vornutzung des ehem. THW-Geländes resultieren neben den Altlasten zudem bauliche Überreste, welche im Zuge einer baulichen Entwicklung eines Rückbaus und ggf. einer anschließenden Auffüllung bedürften.

Ältere, vorhandene Lagepläne geben Einblick in die frühere Gestalt des Untersuchungsgebietes und lassen zudem weitestgehend die baulichen Veränderungen im Zeitverlauf erkennen. Neben den bereits benannten Bestandgebäuden (grün umrandet), welche in Gänze Abbruchobjekte darstellen, sind es diverse Fundamentreste (blau umrandet), welche über das Areal

verteilt noch zu finden sind. In einzelnen Teilbereichen sind zudem Unterkellerungen⁸ (rot gekennzeichnet) vermutet oder waren im Rahmen der Ortsbegehung vereinzelt zu erkennen. Die Lage und der Umfang der Unterkellerungen sollte im Rahmen einer Altlasten- und/oder Bodenuntersuchung mitgeprüft werden.



Abbildung 37: Vermessungsplan 1989 (Stadt Bad Kreuznach)

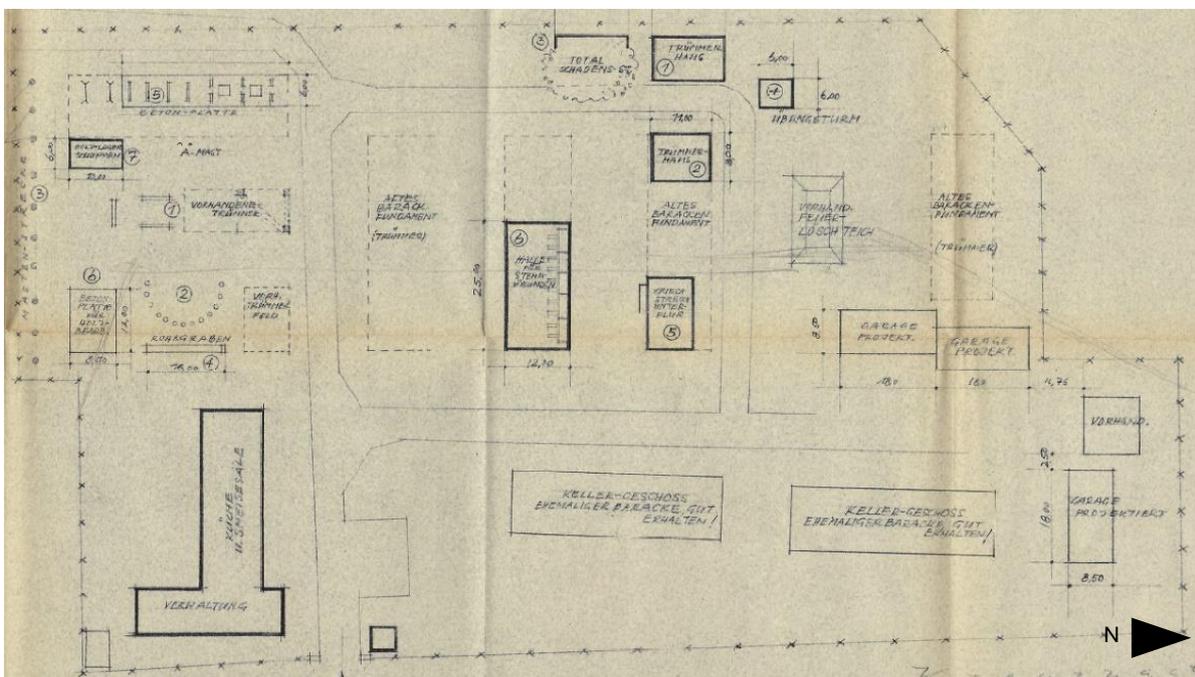


Abbildung 38: Lageplan 1959 (Stadt Bad Kreuznach)

⁸ Verdacht basierend auf dem Lageplan aus 1957

6.2.4 Kampfmittel

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

6.2.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Untersuchungsgebiets bestehen keine denkmalschutzrechtlichen Festsetzungen.

6.2.6 Entwässerung

Die angrenzende Bestandsbebauung ist bereits an das Abwassernetz angebunden. Es handelt sich um ein Mischsystem. Die Kapazitäten des Kanalnetzes werden als ausreichend eingeschätzt. Für nähere Informationen und Auskünfte ist im Weiteren der Abwasserbetrieb einzubinden.

Gemäß Kanalbestandsplan (Stand Dez. 2021) befinden sich Kanäle im Kiefernweg, der Rheingrafenstraße sowie der Karl-Kastenholz-Straße. Der Bestandskanal der Rheingrafenstraße verläuft über das städtische Flurstück 112. Aufgrund des vorhandenen Gefälles in nordöstliche Richtung kommen für einen Anschluss der möglichen Bebauung allerdings nur die Kanäle in der Rheingrafenstraße und Karl-Kastenholz-Straße in Betracht. Ein Anschluss an den Kiefernweg wäre nur mit Hebeanlagen möglich, was allerdings technisch anspruchsvoller und entsprechend kostenintensiver wäre.

Geeignete Lösungen zur lokalen Versickerung und Regenwasserrückhaltung sind noch weitergehend zu forcieren und planerisch zu beachten.

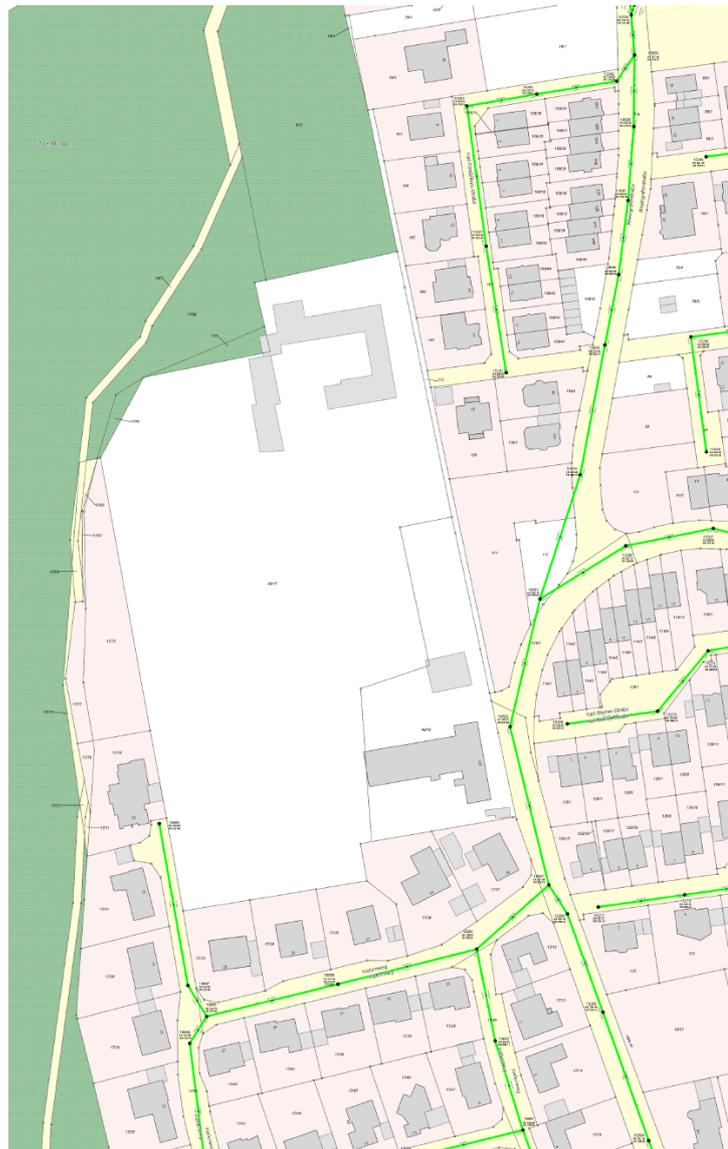


Abbildung 39: Kanalbestandsplan (Stadt Bad Kreuznach)

6.2.7 Natur und Umwelt

Es liegen keine aktuellen, gesonderten Untersuchungen über den Themenkomplex Natur und Umwelt für das Untersuchungsgebiet vor.

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 trifft mit seinen Themenkarten vereinzelte Aussagen zum Untersuchungsgebiet. Dies geht auf rund 25 Jahre alte Untersuchungen und Kartierungen zurück und sollte auf das Untersuchungsgebiet bezogen, ggf. auf Aktualität und Relevanz hin geprüft werden.

Die Themenkarte Arten- und Biotopschutz weist im Bereich des Untersuchungsgebietes das Landschaftsschutzgebiet „Nahetal“ aus. Es erfolgt eine Kategorisierung als Stadtraum mit hohem Freiflächenanteil bzw. hohem Durchgrünungsgrad einschließlich Parkanlagen und parkähnlichen Gärten. Für den definierten Zielraum wurde das Leitbild eines städtischen Siedlungsgebietes mit einem untereinander vernetzten System von Grün- und Freiflächen an ungenutzten Zonen definiert.

Bei der Auseinandersetzung mit Boden- und Wasserhaushalt wurde der Anteil unversiegelter Böden für den Kuhberg, einschließlich des Untersuchungsgebietes, als überwiegend gering eingestuft. Nichtsdestotrotz stellt sich das ehem. THW-Gelände im engeren Sinne als Siedlungsbereich mit hohem Durchgrünungsgrad und mutmaßlich einhergehender Gunstwirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt dar. Gemäß Landschaftsplan sollte eine bauliche Verdichtung solcher Bereiche vermieden werden.

Dem ehem. THW-Gelände wird aufgrund seiner Lage sowie dem relativ hohen Anteil an klimarelevanten Vegetationsbeständen eine zu beachtende Rolle hinsichtlich des städtischen Klimahaushaltes attestiert.

6.2.8 Verkehrliche Erschließung

Das Untersuchungsgebiet ist über das vorhandene, städtische Straßennetz angebunden. Die Haupteerschließung erfolgt über einen Anschluss an die Rheingrafenstraße. Über den Kiefernweg und die Karl-Kastenholz-Straße ist grundsätzlich eine Nebenerschließung denkbar. Die gebietsinterne Erschließung des ehem. THW-Geländes ist eher rudimentär. Mit Ausnahme der Zufahrtsstraße sind die Wege nicht oder nur teilweise befestigt.

Das mögliche Wohngebiet soll im Wesentlichen verkehrsfrei und insofern ohne inneren Autoverkehr geplant und realisiert werden. Eine Ausnahme besteht für Rettungs- und Müllfahrzeuge. Der Autoverkehr sollte sich demnach an der Rheingrafenstraße in Form einer Quartiersgarage konzentrieren. Inwieweit hieraus ggf. Lärmbelastungen für die Nachbarschaft resultieren, sollte im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens gesondert betrachtet werden.

Im Rahmen der Überlegungen einer wohnbaulichen Entwicklung des Untersuchungsgebietes ist – analog der Realisierung der Waldorfschule – mit öffentlicher Kritik hinsichtlich einer Verschärfung der Verkehrsproblematik zu rechnen. Eine in diesem Zusammenhang im Oktober 2018 erstellte Verkehrsuntersuchung widerlegt den Verdacht bzw. Eindruck problematischer Zustände jedoch. Gegenstand der Verkehrsuntersuchung war eine Bewertung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens für die Erschließungsstraßen Rheingrafenstraße und die sog. Panzerstraße. Zählungen erfolgten an den Knotenpunkten Rheingrafenstraße/Ledderhoser Weg und L412/Panzerstraße. Die Rheingrafenstraße, welche auf für die Anbindung des Untersuchungsgebietes eine wesentliche Rolle spielen dürfte, wird als Sammelstraße gem. RAST 06 kategorisiert. Die Verkehrsstärke darf damit 400 bis 800 Kfz in der Spitzenstunde betragen. Die Untersuchungen konnten nachweisen, dass das tatsächliche „Ist“ darunter liegt und der Schwerverkehrsanteil sehr gering ausfällt. Die Prognose mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen der Waldorfschule liegt noch im unteren Sollbereich mit ca. 465 Kfz südlich des Knotenpunktes Rheingrafenstraße/Ledderhoser Weg. Der vorhandene Straßenquerschnitt entspricht den Vorhaben für Sammelstraßen (6,50m). Die versetzten Bauminseln werden jedoch als leistungsmindernd bewertet.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das vorhandene Straßennetz nach erster Einschätzung ausreichend Kapazitäten aufweist. Eine separate, auf das mögliche Wohngebiet ausgerichtete Verkehrsuntersuchung sollte die Frage der Verkehrsabwicklung und Zumutbarkeit einer Mehrbelastung abschließend klären.

6.3 Umfeldanalyse

6.3.1 Nutzungen im Umfeld

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Stadt Bad Kreuznach auf dem sog. Kuhberg auf rund 235 m ü.NN. und damit innerhalb des südlichsten Siedlungsbereichs des Stadtgebiets. Die Innenstadt/Kernstadt befindet sich rund 2 km Luftlinie nördlich.

Das Untersuchungsgebiet liegt am Rande eines Wohngebietes, welches überwiegend von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern geprägt ist. Nördlich und westlich grenzen ins Nahetal abfallende Waldflächen an.

Die externe Erschließung des Gebietes erfolgt über die Rheingrafenstraße, die als Verkehrsachse die nördlich gelegene Innenstadt mit dem Schloss Rheingrafenstein im Süden verbindet.

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes finden sich keine sonstigen öffentlichen Nutzungen oder Angebote zur Nahversorgung. Einrichtungen sozialer Infrastruktur, wie Schulen und Kitas, sind ebenfalls nicht vorhanden.

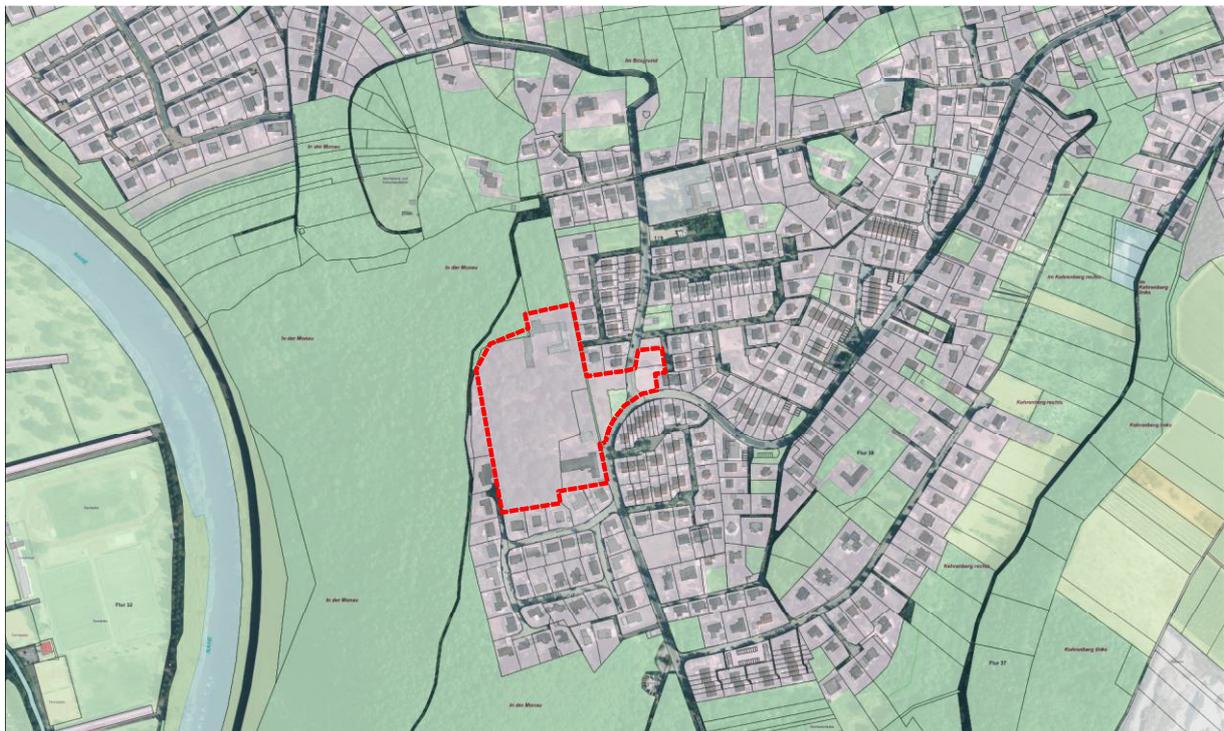


Abbildung 40: Umfeldanalyse (Geoportal RLP)

In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet befindet sich auf der Rheingrafenstraße die nächstgelegene Bushaltestelle „Jugendherberge“ der Linie 203 „Agnesienberg - Bad Kreuznach Bahnhof – Kuhberg“. Diese Linie verkehrt durchschnittlich alle 30 min, zwischen 6 Uhr und 20 Uhr, von und zum Bad Kreuznacher Bahnhof, welcher in ca. 2,6 km Entfernung liegt.

Von hier aus verkehren RB- und RE-Verbindungen u.a. in Richtung Mainz, Frankfurt, Saarbrücken und Worms.

6.4 Bodenrichtwert

Das Untersuchungsgebiet weist zum 01.01.2022 einen Bodenrichtwert von 360,00 €/m² für die aktuellen Nutzungen auf. Die sich nördlich und westliche anschließende Waldfläche liegt mit einem Bodenrichtwert von 0,30 – 4,10 €/m² deutlich darunter.

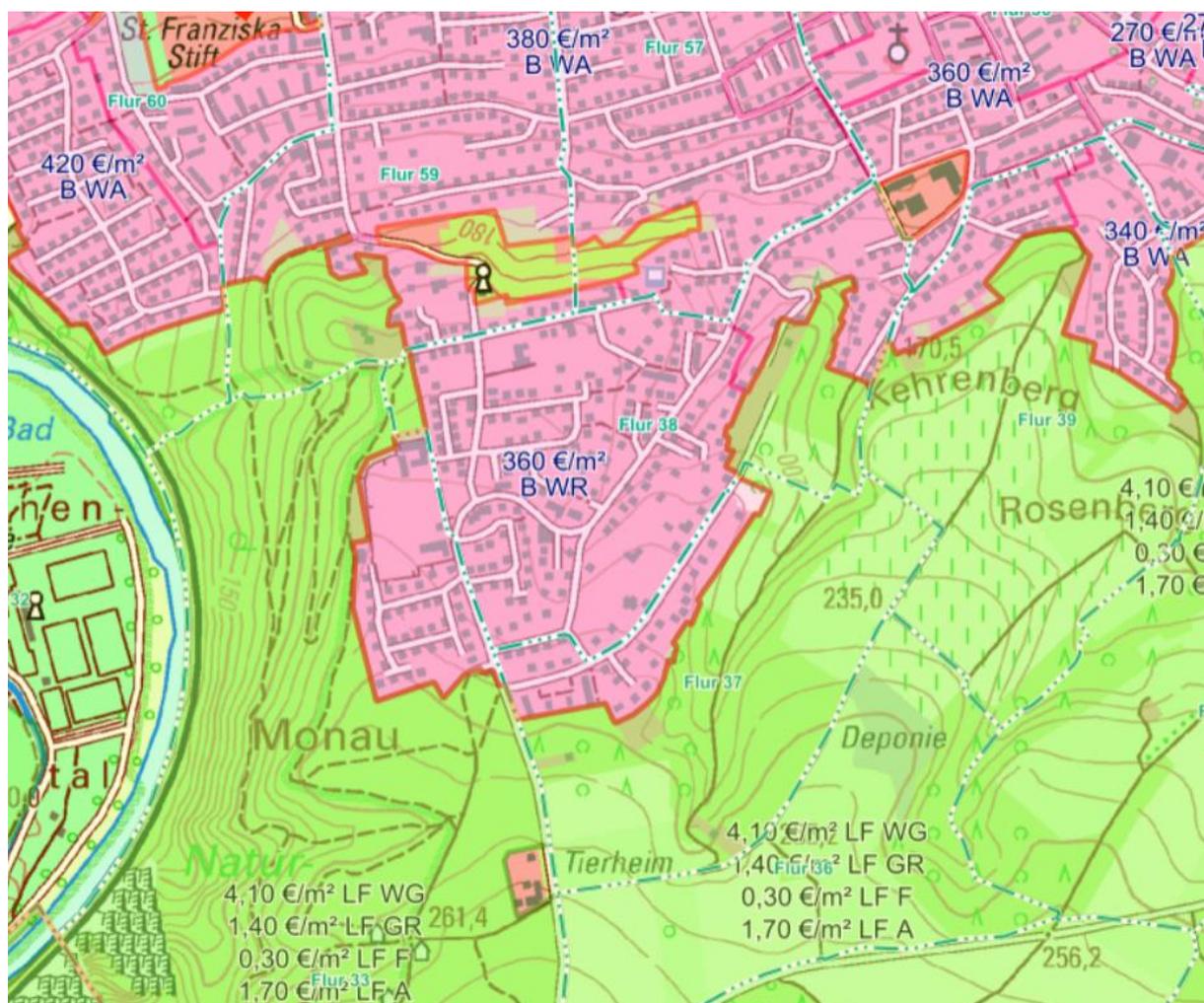


Abbildung 41: Bodenrichtwert zum 01.01.2022 (Geoportal RLP)



7 Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken

- (anhaltende) positive Bevölkerungsentwicklung
- Entwicklung kann an vorhandene städtebauliche Strukturen anschließen
- Fläche als Wohnbaufläche im FNP ausgewiesen
- Attraktive Wohnlage und gute Flächengröße
- Anbindung an ÖPNV ist gegeben

Schwächen

- Keine Nahversorgung und soziale Infrastruktur im Umfeld
- Topografie
- Diverse bauliche Überreste aus Vornutzung
- Altlastenverdachtsfläche
- Hoher Aufwand für Freiräumung der Fläche
- Hoher, auch älterer Baumbestand (Erhalt im Zusammenhang mit Freiräumung der Fläche unklar)

Chancen

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und Aktivierung un- und untergenutzter Flächen
- Beitrag zur Bereitstellung eines differenzierten, bedarfsgerechten Wohnraumangebotes
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Potential zu Verortung kleinteiliger Nahversorgung

Risiken

- Mangelnde Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft seitens der Alteigentümer (insb. hinsichtlich Blockadesituation zwischen BlmA und THW)
- Unklare Vorgeschichte / Vornutzung mit dem Risiko weiterer entwicklungsbedingter Kostensteigerungen
- Altlastensituation: Unklarheiten zu Art und Ausmaß
- Widerstand aus der Bevölkerung bzw. Nachbarschaft

8 Bebauungskonzeption

8.1 Allgemeines

Das Land Rheinland-Pfalz hat die Stadt Bad Kreuznach im Jahr 2021 in die Förderinitiative "GUT WOHNEN IN DER REGION!" (sog. Baulandinitiative) aufgenommen. Gemäß den Ausführungen in Kapitel 1 besteht das Ziel darin, innerörtliche Potenzialflächen – u.a. für den kostengünstigen Wohnungsbau – zu identifizieren und die Flächen im Rahmen vorliegender Studie auf die städtebauliche und wirtschaftliche Machbarkeit hin zu untersuchen.

Bei der vorliegenden Studie stehen im Allgemeinen 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 Konzeption sind die seitens der Stadt Bad Kreuznach zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie abgestimmten Rahmenbedingungen.

Bestimmte Fragestellungen können erst anhand von speziellen Fachgutachten im Zusammenhang vertiefter Betrachtungen geklärt werden. Diese sind Fördergegenstand der sich anschließenden 3. Projektphase. Soweit im Vorfeld kostenrelevante Randbedingungen nicht hinreichend geklärt werden können, wird in dem städtebaulichen Modell in der Regel von einer kostenintensiveren Variante ausgegangen oder auf entsprechende Risiken hingewiesen.

8.2 Ausgangslage

Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Bad Kreuznach nur noch über wenige Baulandreserven verfügt und den derzeitigen städtebaulichen Missstand beheben möchte, hat sie sich um Teilnahme am Förderprogramm der Baulandinitiative erfolgreich beworben.

Seitens der Stadtverwaltung wurden hinsichtlich der Planungskonzeption bereits Vorstellungen formuliert, die bei der Konzeptentwicklung Berücksichtigung fanden. Auf dem Gelände soll ein innovatives, weitgehend verkehrsfreies Quartier mit hohen Wohnqualitäten entstehen. Hiermit verbunden ist die Errichtung einer Quartiersgarage mit Car-Sharing-Stützpunkt und Elektroladestationen. Von Bedeutung ist zudem, dass die Umgebung von einer meist zweigeschossigen Bauweise mit Einfamilienhäusern aus verschiedenen Bautypen sowie zum Teil mit kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Vorgabe ist daher eine an die Umgebung angepasste Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen.

Auf dem Gelände haben sich über die Jahre wertvolle, zum Teil waldähnliche, Waldbestände entwickelt. Aufgrund der zu beseitigenden, umfangreichen Bauschuttflächen sowie der abbruchreifen Gebäude und Fundamentreste ist derzeit davon auszugehen, dass das Gelände überwiegend neu modelliert werden muss und der überwiegende Baumbestand nicht gehalten werden kann.

Die natur- und artenschutzrechtlichen Aspekte sowie die Altlastenproblematik sind in dem weiteren Planungsschritt der 3. Projektphase detailliert zu untersuchen. Die Ergebnisse stellen eine maßgebliche Voraussetzung für die Umsetzung des Projekts dar.



8.3 Planung

8.3.1 Erschließung

Die Erschließung des Untersuchungsgebietes erfolgt über eine ringförmige Straße mit Zufahrt über die vorhandene Anbindung an die Rheingrafenstraße. Die Ringstraße soll – mit Ausnahme vom Rettungs- und Anlieferverkehr – vom KFZ-Verkehr freigehalten werden. Zu diesem Zweck ist im Zufahrtbereich eine Quartiersgarage angeordnet. Eine zusätzliche Tiefgarage, die die erforderlichen Stellplätze des Baufeldes 05 aufnimmt, ist von der Rheingrafenstraße aus erreichbar.

Die Bauflächen außerhalb des ehem. THW-Geländes im engeren Sinne werden über das bestehende Straßennetz erschlossen.

Innerhalb des Gebiets ist ein Fuß- und Radwegenetz geplant, welches Verknüpfungen zum Kiefernweg und der Karl-Kastenholz-Straße schafft. Letztere Verbindung fungiert auch als Trasse für die erforderlichen Entwässerungsanlagen.

8.3.2 Bebauung

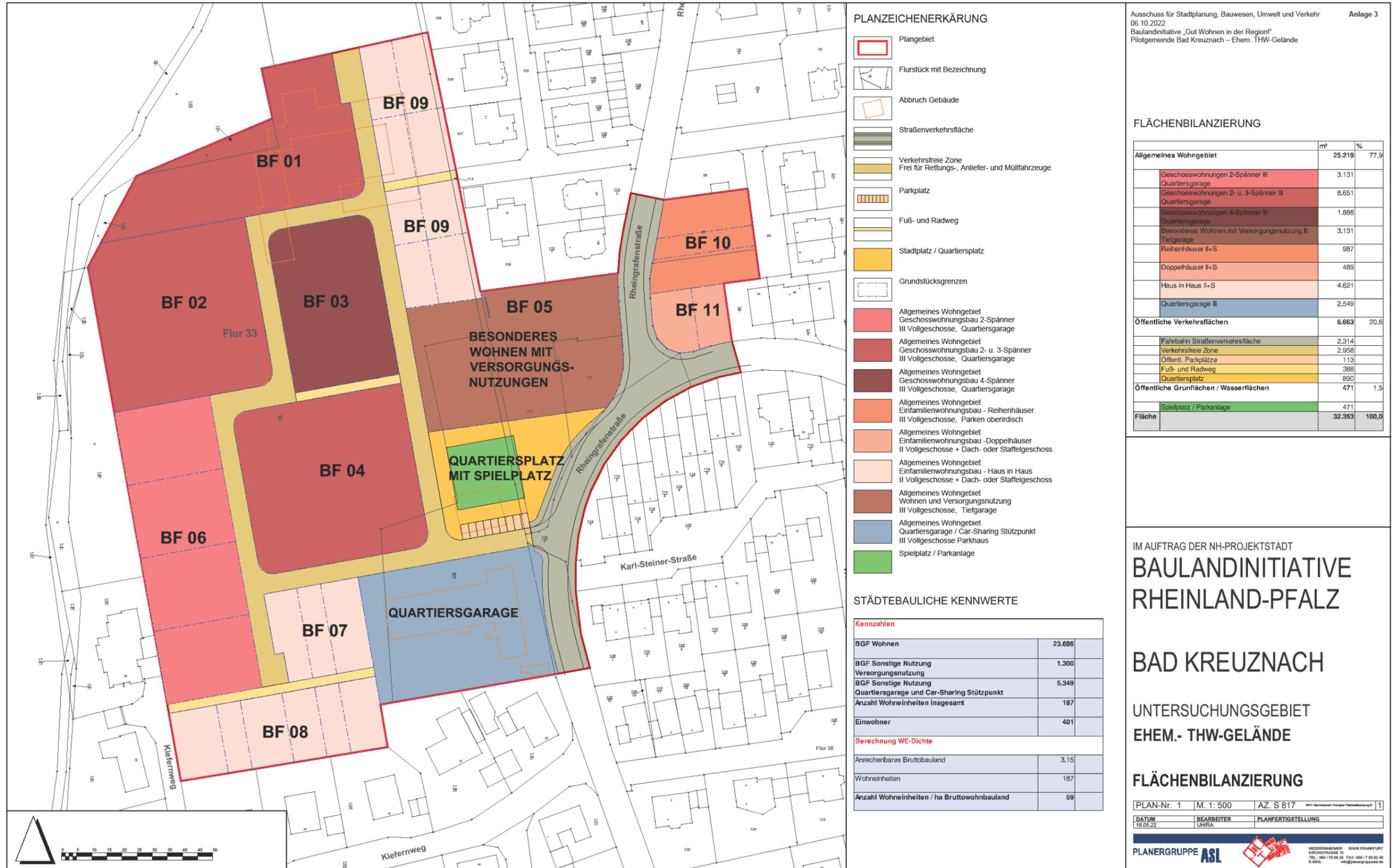
Das Bebauungskonzept sieht in den überwiegenden Bereichen eine dreigeschossige Bebauung vor. Die in Zwei-, Drei und Vierspännern organisierten Geschosswohnungsbauten sind zumeist in Wohnhöfen gruppiert. Entlang des westlichen Siedlungsrandes sind punktförmige Stadtvillen geplant. In den Übergangsbereichen zu den vorhandenen Einfamilienhausgebieten wird die Bauhöhe auf zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses reduziert. Als Gebäudetyp kommen „Haus-in-Haus“-Typen mit Maisonettewohnungen und jeweils zwei Wohneinheiten in Frage.

Im Entree des Viertels ist ein Quartiersplatz mit einer L-förmigen Randbebauung vorgesehen. Hier können besondere Wohnformen, z.B. betreutes Wohnen, ergänzt um Versorgungsnutzungen im Erdgeschoss (z.B. Bäcker, Kiosk, Bürgertreff) angeordnet werden. Die Bebauungshöhe beträgt hier ebenfalls drei Vollgeschosse.

Für die Flächen östlich der Rheingrafenstraße ist eine bauliche Arrondierung mit Doppel- und Reihenhäusern entsprechend des Nachbarbestandes vorgesehen.



Abbildung 42: Bebauungskonzept



Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr
06.10.2022
Baulandinitiative „Gut Wohnen in der Region“
Pilotgemeinde Bad Kreuznach – Ehem. THW-Gelände **Anlage 3**

IM AUFTRAG DER NH-PROJEKTSTADT
**BAULANDINITIATIVE
RHEINLAND-PFALZ**
BAD KREUZNACH
UNTERSUCHUNGSGEBIET
EHEM.- THW-GELÄNDE

FLÄCHENBILANZIERUNG

PLAN-Nr. 1 | M. 1: 500 | AZ. S 817

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
18.05.22	UHRA	

PLANERGRUPPE **ASL**

HEIDENHOFER 60439 FRANKFURT
BIRCHENSTRASSE 10
TEL.: 069 / 78 82 28 FAX: 069 / 7 83 62 46
E-MAIL: info@planergruppe.de

Abbildung 43: Flächenbilanzierung

8.3.3 Mobilitätskonzept

Die Quartiersgarage verfügt über drei Geschosse und nimmt neben den wohnungszugeordneten Stellplätzen einen Car-Sharing-Stützpunkt auf, durch welchen der Stellplatzschlüssel, wie im Planungsfall angenommen, auf z.B. auf 1,2 Stellplätze / WE gesenkt werden kann. Die Stellplätze sollen zudem mit E-Ladestationen ausgestattet werden, die von einer großflächigen Photovoltaikanlage auf dem Dach der Quartiersgarage gespeist werden können.

Ergänzend sieht das Mobilitätskonzept im Bereich der Wohnhöfe und Einzelgebäude überdachte Fahrradabstellanlagen mit E-Ladestationen vor.

8.3.4 Freiflächen

Zentraler Bestandteil des Freiflächenkonzeptes ist der geplante Quartiersplatz, der mit einer anspruchsvollen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zu einem lebendigen Viertel mit hohem Identifikationswert beitragen kann. Neben befestigten Flächen, die z.B. für eine Außengastronomie genutzt werden können, ist auch ein Spielplatz für Kinder verschiedener Altersgruppen vorgesehen. Von besonderer Bedeutung ist zudem, dass hier eine neue, barrierefreie Bushaltestelle eingerichtet werden soll.

Hinsichtlich der klimatischen Belange ist eine konsequente, dauerhafte Begrünung der Garten- und Hofanlagen von Bedeutung. Gleiches gilt für die Dach- und Fassadenbegrünungen. In der weiterführenden Planung ist zu überprüfen, ob und in welchem Umfang vorhandene Baumbestände erhalten werden können. Durch den Verzicht auf Stellplatzanlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken besteht die Chance zur Entwicklung eines sehr gut durchgrünten und wenig versiegelten Baugebietes.

Bezüglich des Regenwassermanagements ist dennoch davon auszugehen, dass es zu einer Zunahme der Versiegelung kommt. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in die bestehende Regenwasserkanalisation einzuleiten. Dennoch ist zu überprüfen, inwieweit ein größerer Teil des Niederschlagswassers im Baugebiet zurückgehalten, versickert und genutzt werden kann.

8.3.5 Städtebauliche Kennwerte

Nach dem Konzept können auf einer Gesamtbruttogeschossfläche von ca. 23.700 m² ca. 187 Wohneinheiten für ca. 400 Einwohner entstehen.

Die gewerblichen Versorgungsnutzungen verfügen über eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 1.300 m², die Quartiersgarage über eine BGF von ca. 5.350 m².

Die bauliche Dichte beträgt 59 Wohneinheit / ha Bruttowohnbauland.



9 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

9.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Rahmen der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz verfolgt die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung den Ansatz die Entwicklung der Potenzialfläche „ehem. THW-Gelände“ unter der Prämisse einer zeitnah umzusetzenden, neuen Siedlungsflächenentwicklung zu bewerten. Besonderes Augenmerk gilt hierbei der Schaffung von Wohnraum gemäß der Förderrichtlinie für sozialen Mietwohnungsbau.

Der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung liegt das Modell zu Grunde, dass

- a) die Gemeinde bzw. ein beauftragter Entwicklungsträger oder ein Dritter die Grundstücke erwirbt (Zwischenerwerb),
- b) die Gemeinde 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 Teil der Geschosswohnungsbauten gemäß dem wohnungspolitischen Grundsatzbeschluss der Stadt Bad Kreuznach und der Fördervereinbarung mit dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz durch Bestandshalter aus der Wohnungswirtschaft als Sozialwohnungen dauerhaft vermietet werden.

Ausgehend von den in a) - d) beschriebenen Verfahrensschritten werden mehrere, sachlogisch aufeinander aufbauende Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit durchgeführt, die einerseits die Perspektive der Kommune, andererseits aber auch die Perspektive potenzieller Investoren abbilden:

1. Durchführung einer städtebaulichen Kalkulation: Ausgehend von den Bodenwerten vergleichbarer, voll erschlossener und baureifer Baugrundstücke (= Neuordnungswert) wird ein aus Sicht des Käufers (Gemeinde, Entwicklungsträger, Dritter) tragfähiger Ankaufspreis (= Ausgangswert) ermittelt. Hierzu werden alle relevanten und erkennbaren Entwicklungskosten auf dem Weg zur Baureifmachung als Vollkosten in Abzug gebracht (= deduktive Bodenwertermittlung). Der so ermittelte Ausgangswert gibt einen wirtschaftlich tragfähigen Preis an, welchen der Käufer (Kommune, Entwicklungsträger, Dritter) bereit ist für nicht-erschlossenes Bauland (Zustand Bauerwartungsland) maximal zu bezahlen.
2. Die Projektentwickler-Kalkulation nimmt die Perspektive eines Investors ein, in der bei vorgegebenem Grundstückspreis (= erwarteter Neuordnungswert) und bei projektspezifischen Herstellungskosten überprüft wird, inwieweit mit der Realisierung des Wohnungsbauprojektes die unternehmenseigenen Renditeerwartungen erfüllt werden können. Das Ergebnis der Projektentwickler-Kalkulation obliegt in besonderem Maße den jeweils unternehmensseitigen Kostenansätzen und Erwartungswerten und kann deshalb lediglich zur Beurteilung einer generellen Machbarkeit herangezogen werden.
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 > 30 Jahre)

eine angemessene Rendite erwirtschaften lässt. Dabei ist der Einsatz von Fördermitteln in den Berechnungen zu berücksichtigen.⁹

4. Die der städtebaulichen Kalkulation zugrunde liegenden Kosten werden mit den aus der Gebietsentwicklung zu erwartenden Erlösen in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammengeführt. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht simuliert den erwarteten Entwicklungszeitraum (Vorbereitung und Erschließung) bis zur Baureife und zum Abverkauf der Baugrundstücke. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird dargestellt, wann und in welchem Umfang Unter- bzw. Überdeckungen aus dem Saldo der Ausgaben und Einnahmen der Gesamtmaßnahme zu erwarten sind.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung soll insbesondere Antworten auf die folgenden Fragestellungen geben:

- Welche Kosten sind nach Maßgabe der bekannten Rahmenbedingungen im Zuge der Gebietsentwicklung zu erwarten?
- Wie hoch darf der Ankaufspreis für die noch nicht entwickelten Baugrundstücke sein, um eine Wohngebietsentwicklung generell möglich zu machen?
- Kann das Baugebiet so entwickelt werden, dass eine Weiterveräußerung der Flächen zu marktüblichen Konditionen realisierbar ist?
- Zu welchem Zeitpunkt der Quartiersentwicklung sind Unter-/bzw. Überdeckungen in der Finanzierung der Gesamtmaßnahme zu erwarten - mit Rückwirkungen auf den städtischen Haushalt?
- Wie stellt sich die Wirtschaftlichkeit aus Sicht von Projektentwicklern/Investoren dar, die die Fläche unter der Maßgabe der Schaffung bezahlbaren Wohnraums wohnbaulich entwickeln und mit Projektgewinn veräußern wollen?
- Können Akteure der Wohnungswirtschaft (Bestandshalter) bei der Umsetzung von Wohnbauprojekten in der sozialen Wohnraumförderung eine angemessene Projekterrendite erzielen und sind solche Projekte wirtschaftlich darstellbar?

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung basiert auf der Flächenbilanz und der Planstatistik des städtebaulichen Konzeptes für das „ehem. THW-Gelände“.

9.2 Städtebauliche Kalkulation (Deduktive Bodenwertermittlung)

Der in der städtebaulichen Kalkulation berechnete Ankaufspreis stellt aus Sicht der Gemeinde als Käufer den Ankaufspreis dar, der maximal gezahlt werden kann, um nach Maßgabe der städtebaulichen Konzeption das Gebiet als Wohnbauland zu entwickeln. Der Bodenwert ergibt sich aus den erwarteten Bodenwerten für baureifes Wohnbauland (= Neuordnungswert) abzüglich aller gemäß Bebauungskonzeption in Zusammenhang mit der Baureifmachung anfallenden Kosten. Der Bodenwert für baureifes Wohnbauland wird für das Projektgebiet auf 400 €/m² beziffert. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Spanne der in der Bodenrichtwertkarte für Wohnbauland (WA) in Bad Kreuznach ausgewiesenen Werte zwischen 220 €/m² und 530 €/m² äußerst breit ist.

⁹ Hinweis: Nach Einstellung der KfW-Förderprogramme Anfang 2022 durch den Bund können gegenwärtig (30.09.2022) keine Förderanträge für energieeffizientes Bauen gestellt werden. Eine neue Förderkulisse wird sich an den aktuell im Gesetzgebungsverfahren befindlichen Regelungen zu energetischen Standards im Neubau orientieren und ist gegenwärtig nicht kalkulierbar.



Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde, die Alteigentümer haben keinen Rechtsanspruch auf die Entwicklung von erschlossenem, baureifem Bauland. Ein Satzungsbeschluss für einen rechtskräftigen Bebauungsplan wurde noch nicht gefasst.

Die hier vorliegende städtebauliche Kalkulation folgt dem Grundsatz eines gerechten Ausgleichs zwischen den Verwertungsinteressen der planungsbegünstigten Alteigentümer und den Entwicklungsinteressen und finanziellen Spielräumen der Gemeinde oder eines Dritten (Investor) im Flächenankauf.

Schema der deduktiven Bodenwertermittlung - Übersicht

Die städtebauliche Kalkulation umfasst als Vollkostenrechnung die Kosten der Erschließung aller öffentlichen Flächen, die Herstellung von Ausgleichsflächen, alle Verfahrenskosten zur Neuordnung (inkl. Projektmanagement und Vermarktungsleistungen, städtebaulicher Planung, Leistungen der Bodenneuordnung und der Vermessung) sowie einen Risikoabschlag für Unvorhergesehenes.

Für eine Ermittlung der deduktiv ermittelten Ankaufswerte in der städtebaulichen Kalkulation werden die Bodenwerte vergleichbarer, erschlossener und baureifer Grundstücke als Ausgangswert (= Neuordnungswert) zugrunde gelegt. Entscheidend für eine Beurteilung der Bodenwerte 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.

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.¹⁰

Im Umkehrschluss bedeutet vorgenannte 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. 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.

Die Umsetzung von Maßnahmen zur Entwässerung auf privaten Flächen geht vollständig zu Lasten der privaten Eigentümer, die Maßnahmen im öffentlichen Raum sind in den Kosten zur Herstellung von Grünflächen und in der separaten Kostenposition „Straßenentwässerung“ ausgewiesen.

Unter Herrichtungskosten fallen Aufwendungen, die neben der Erschließung für die Baureifmachung der Grundstücke notwendig sind. Hierunter sind zum Beispiel Abbruchkosten etwaiger vorhandener Bebauungen oder für Rodungen von Baumbeständen zu fassen.

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,

¹⁰ Die Kosten der Straßenentwässerung sind in den Kostenansätzen für „Öffentliche Verkehrsflächen“ und „Mischverkehrsfläche“ enthalten.

dass das in den erworbenen Grundstücken gebundene Kapital bei ökonomischer Betrachtung seitens 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 Wartezeit von sechs Jahren sowie ein Diskontierungszinssatz von 3,0 % sollen für die Erstbetrachtung als plausible Ansätze gelten¹¹.

Tabelle 9 Deduktive Bodenwertermittlung (eigene Berechnungen)

Bodenwertermittlung

Städtebauliche Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung)

Nettobauland	Flächengröße	Neuordnungswerte
Geschosswohnungsbau	13.670,00 m ²	400,00 €/m ²
Geschosswohnungsbau (mit Versorgungsfunktion)	2.903,00 m ²	400,00 €/m ²
EFH / DHH / RHH	6.097,00 m ²	400,00 €/m ²
Quartiersgarage	2.549,00 m ²	400,00 €/m ²
Gewerbegebiet	0,00 m ²	0,00 €/m ²
Gesamt	25.219,00 m²	

Ergebnis	
Projekterlöse (aus Grundstücksveräußerungen)	10.087.600,00 €
Kosten der Gebietsentwicklung	
Erschließungskosten (öffentliche Flächen)	2.437.964,84 €
Kosten der Herrichtung	935.958,80 €
Herstellung von Ausgleichsflächen	200.000,00 €
Naturschutzrechtlicher Ausgleich	210.000,00 €
Anteilige Kosten für Gemeinbedarfe (Kita)	0,00 €
Kosten des Verfahrens	807.008,00 €
Risikoabschlag für Gebietsentwicklung	1.513.140,00 €
Summe Kosten der Gebietsentwicklung	6.104.071,64 €
Ausgangswert Bruttobauland	3.983.528,36 €
Abzinsung (Wartezeit 6 Jahre)	3% 0,837484257
Endwert Bruttobauland	3.336.142,29 €
Ankaufspreis I pro m² (Bruttobauland)	103,44 €
Ankaufspreis II pro m² (Bruttobauland)	
gerundet	103,00 €

Die schematische Berechnung liefert im Ergebnis für das Projektgebiet „ehem. THW-Gelände“ einen Ankaufswert in Höhe rund 103 €/m². Dieser Wert kann als Orientierungswert für das weitere Planverfahren herangezogen werden und stellt ausdrücklich keine gutachterliche Wertermittlung für Bauerwartungsland dar. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass aus der Konkretisierung der Ausgangs- und Rahmenbedingungen mögliche Kosten für natur- und ar-

¹¹ 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“ in diesem Zinssatz niederschlagen.



tenschutzrechtliche Maßnahmen, erhöhte Anforderungen an die Regenrückhaltung und Versickerung, umfassendere Maßnahmen im Rahmen der Flächenherrichtung, erhöhte Anforderungen an die städtebauliche Ausgestaltung des öffentlichen Raumes etc. resultieren können, die die Kosten der Gebietsentwicklung weiter ansteigen lassen.¹²

9.3 Projektentwickler-Kalkulation (PE-Kalkulation)

Die Projektentwickler-Kalkulation betrachtet die generelle Wirtschaftlichkeit des Projekts aus Sicht eines Projektentwicklers. Grundgedanke ist, dass ein Entwickler sämtliche Grundstücke erwirbt, aus einer Hand bebaut und die entstehenden Gebäude anschließend an Dritte weiterverkauft. Dafür werden in einem ersten Schritt die Projektkosten ermittelt und den erwartbaren 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 Grundstücksankaufpreis, zu dem die Stadt die Grundstücke beispielsweise im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert. Die Preise entsprechen den Neuordnungswerten, wie auch in der deduktiven Bodenwertermittlung und der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt. 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.¹³ Die Kostenansätze des Hochbaus sind ausdrücklich noch keine Kostenschätzung oder Kostenberechnung nach DIN 276. Die Vertiefung bzw. Verfeinerung der Kosten erfolgt im Laufe der fortschreitenden Konkretisierung der städtebaulichen und architektonischen Planung.

Unter Herrichtungs- und Erschließungskosten fallen die Anschlussgebühren der einzelnen Grundstücke an das bestehende bzw. während der Baureifmachung zu erstellende Erschließungsnetz. Die Planungskosten decken die Architektenleistungen ab. Die Kostenposition „Projektmanagementkosten“ beinhaltet die Beauftragung einer externen Projektsteuerung, die in Bauherrenvertreterfunktion alle diesbezüglichen Aufgaben in der planerischen und baulichen Wertschöpfungskette bis zur Vorbereitung der Vermarktung der baufertigen Wohneinheiten erbringt.¹⁴

Es wird im Berechnungsmodell unterstellt, dass der Projektentwickler ca. 30 % Eigenkapital für die Gesamtinvestition einbringt. Die Finanzierungskosten belaufen sich auf einen Fremdkapitalzinssatz von 3,0%. Die ausschließlich zur Vermietung hergestellten Wohngebäude werden (modellhaft) in Gänze an einen Dritten (Bestandshalter) verkauft. Vermarktungsprovisionen, wie sie bei der Veräußerung an Private üblich sind, fallen somit nicht an. Geringe Werbekosten sind in den Projektmanagementkosten sowie dem im Gewinn ausgewiesenen Deckungsbeitrag enthalten. Die Kosten der Vermietung entfallen auf den Käufer.

¹² Anm.: Weitere Folgekosten aus der Gebietsentwicklung, die nicht der Erschließung gem. §167 BauGB zugerechnet werden können, finden in der hier vorgelegten deduktiven Bodenwertermittlung keine Berücksichtigung. Ob und inwieweit solche Folgekosten (beispielsweise (anteilige) Kosten für die Errichtung einer Kita) im Rahmen der Vereinbarung städtebaulicher Verträge (§11 (1) BauGB von den späteren planungsbegünstigten Eigentümern oder Investoren mitgetragen werden sollen, bliebe weiterhin optional zu prüfen.

¹³ eigener Kostenansatz der NH Projektstadt und Kosten gem. BKI Baukostenkatalog 2020, indexiert auf 2. Quartal 2022.

¹⁴ Sofern auf die Kostenposition des Projektmanagements ganz oder teilweise verzichtet werden kann, weil der Bauherr / Investor das Projektmanagement selbst übernimmt, wirkt sich dies positiv auf die Projektrendite aus.

Die Einnahmen des Projektentwicklers ergeben sich aus den Veräußerungserlösen. Der Verkaufspreis der Mietobjekte ist so anzusetzen, dass er die Projektaufwendungen deckt und zusätzlich einen Trading Profit (Handelsaufschlag) generiert. Die Mieteinnahmen in Form des Jahresrohertrags dienen zur Berechnung der sog. statischen Rendite, die eine Bewertung des Verkaufspreises im Hinblick auf die Marktfähigkeit zulässt.

Tabelle 10 Projektentwickler-Kalkulation Bad Kreuznach (eigene Berechnungen)

PE-Kalkulation Bad Kreuznach

Ausgaben	Vermietung	Verkauf	Gesamt
Grundstück Wohngebiet	4.215.600,00 €	5.872.000,00 €	10.087.600,00 €
Erwerbsnebenkosten	316.170,00 €	440.400,00 €	756.570,00 €
Grunderwerbskosten	4.531.770,00 €	6.312.400,00 €	10.844.170,00 €
Gemeinbedarfskostenanteil	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Herrichtungs- und Erschließungskosten	583.300,49 €	626.122,16 €	1.209.422,65 €
Gebäudekosten 2-Spanner (Stadt villen)	0,00 €	9.404.928,00 €	9.404.928,00 €
Gebäudekosten 2-Spanner	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gebäudekosten 3-Spanner (ohne TG)	21.278.016,00 €	0,00 €	21.278.016,00 €
Gebäudekosten 4-Spanner (ohne TG)	4.437.736,38 €	7.995.921,41 €	12.433.657,79 €
Gebäudekosten Reihenhaushaus	0,00 €	10.266.124,80 €	10.266.124,80 €
Gebäudekosten Doppelhaus	0,00 €	950.400,00 €	950.400,00 €
Gebäudekosten Einfamilienhaus	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Herstellungskosten Außenanlagen	1.187.272,00 €	154.734,00 €	1.342.006,00 €
Kosten Quartiersgarage	2.232.000,00 €	1.260.000,00 €	3.492.000,00 €
Kosten Tiefgarage	0,00 €	1.224.000,00 €	1.224.000,00 €
Kosten Stellplätze oberirdisch	30.000,00 €	50.000,00 €	80.000,00 €
Baukosten	29.165.024,38 €	31.306.108,21 €	60.471.132,59 €
Planungskosten	5.103.879,27 €	5.478.568,94 €	10.582.448,20 €
Projektmanagementkosten	1.749.901,46 €	1.878.366,49 €	3.628.267,96 €
Sonstige Baunebenkosten	524.970,44 €	563.509,95 €	1.088.480,39 €
Unvorhergesehenes	730.875,51 €	784.531,07 €	1.515.406,58 €
Vermarktungskosten	0,00 €	130.053,67 €	130.053,67 €
Zwischenfinanzierung Grundstück	198.025,88 €	331.573,13 €	529.599,00 €
Zwischenfinanzierung Baukosten	429.282,12 €	865.887,99 €	1.648.398,33 €
Zwischenfinanzierung Leerstand	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischenfinanzierung	627.308,00 €	1.197.461,12 €	2.177.997,33 €
Gesamtinvestition	43.017.029,54 €	48.277.121,61 €	91.647.379,37 €
gerundet	43.017.000,00 €	48.277.100,00 €	91.647.400,00 €
Kosten pro m² Wohn-/Nutzfläche	4.572,39 €	4.965,15 €	4.790,47 €



Einnahmen			
Wohnen niedrige Einkommensbezieher (gefördert)	0,00 €	0,00 €	
Wohnen mittlere Einkommensbezieher (gefördert)	167.086,08 €	0,00 €	
Wohnen mittlere Einkommensbezieher (nicht gefördert)	0,00 €	0,00 €	
Wohnen freier Markt	975.421,44 €	22.686.400,00 €	
Reihenhaus	0,00 €	18.211.360,00 €	
Doppelhaus	0,00 €	1.513.600,00 €	
Einfamilienhaus	0,00 €	0,00 €	
Gewerbeflächenvermietung	0,00 €	0,00 €	
Quartiersgaragen (Ablöse für Herstellung)	0,00 €	1.260.000,00 €	
Quartiersgarage (Miete)	104.160,00 €	1.260.000,00 €	
Tiefgaragen	0,00 €	1.224.000,00 €	
Stellplätze (oberirdisch)	300,00 €	50.000,00 €	
Mieteinnahmen p.a. / Verkaufserlös	1.246.967,52 €	46.205.360,00 €	
Statische Rendite/Einstandsfaktor	2,90%		
Einstandsfaktor	34,50		
angestrebter Trading Profit	5,00%	-4,48%	
angestrebter Trading Profit absolut	2.150.851,48 €	-933.946,18 €	
angestrebter Verkaufspreis	45.167.881,02 €	46.205.360,00 €	91.373.241,02 €
Statische Rendite	2,76%		
Verkaufsfaktor	36,22		
Erlös pro m²	4.801,01 €	4.752,07 €	4.776,14 €

Net Trading Profit	
Trading Profit	1.216.905,30 €
davon Deckungsbeitrag PE	33,00% 401.578,75 €
davon EK-Verzinsung	3,00% 1.484.372,93 €
Net Trading Profit	-0,73% -669.046,38 €
Net Trading Profit bezogen auf EK	-2,44%
Trading Profit bezogen auf EK	4,45%
Trading Profit ohne Deckungsbeitrag bezogen auf EK	2,98%

Zur Erstbeurteilung der Wirtschaftlichkeit sollte die statische Rendite in einer Größenordnung liegen, die dem Liegenschaftszinssatz für Immobilien dieser Art und an diesem Standort entspricht.¹⁵

Als übliche Liegenschaftszinssätze können gegenwärtig benannt werden:

¹⁵ 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.

- Immobilien des Geschosswohnungsbaus (für sozialen Wohnungsbau) in Höhe von 4,0% bis 4,5%
- Frei finanzierter Geschosswohnungsbau: 3,5% – 4,0%
- Individuelle Wohnhäuser: 3,0% – 4,0%
- Gebäude zur gewerblichen Nutzung: 5,5% - 7,0%

Die statischen Anfangsrenditen aus den Vermietungsobjekten für den sozialen Wohnungsbau bleiben mit 2,76 % unter den obig benannten Liegenschaftszinssätzen für Immobilien des Geschosswohnungsbaus. Allerdings werden in dieser Eingangsbetrachtung, die alleinig auf die Mieteinnahmen abstellt, die positiven Effekte aus der Finanzierung über die Wohnraumförderung ausgeblendet. Der Projektentwickler kann – anders als der Bestandshalter – den verminderten Mieteinnahmen keine Fördermittel bzw. Förderdarlehen gegenüberstellen. Die Einberechnung von Fördermitteln erfolgt in der Investitionsrechnung.

Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes kann unter Einbeziehung des Überschusses (Trading Profit), insbesondere aus der Vermarktung der Verkaufsobjekte, als generell gegeben angesehen werden. Das gegenwärtige Marktumfeld bietet äußerst schwierige Rahmenbedingungen zur Investitionsentscheidung. Es muss dem Geschäftsmodell bzw. der (Risiko-)Einschätzung des jeweiligen Projektentwicklers überlassen bleiben, ob und inwieweit eine Umsetzung des Projekts angestrebt wird. Nicht zuletzt können auch unternehmensspezifische Faktoren aus marktstrategischen, betrieblichen oder steuerlichen Überlegungen Einfluss auf die Beurteilung der Rentierlichkeit nehmen. Diese Faktoren können an dieser Stelle nicht in die Berechnung miteinbezogen werden.

9.4 Dynamische Investitionsrechnung

In der dynamischen Investitionsrechnung wird die generelle Vorteilhaftigkeit (Wirtschaftlichkeit) einer Investition aus der Sicht eines langfristigen Bestandshalters bzw. eines institutionellen Anlegers untersucht. Anders als in einer Projektentwickler-Kalkulation wird nicht die schnelle, einmalige Realisierung eines Projektgewinns durch Entwicklung und Verkauf angestrebt; vielmehr stehen positive jährliche Zahlungsrückflüsse aus der Vermietung (Cash Flow) und ein positives wirtschaftliches Ergebnis nach Beendigung einer langfristigen Haltedauer der Immobilie unter Berücksichtigung des Restwertes der Immobilie im Vordergrund.

Die Investitionsrechnung wird für das Projektgebiet jeweils beispielhaft anhand ausgewählter Baufelder des Geschosswohnungsbaus durchgeführt.¹⁶

¹⁶ Einfamilien- und Reihenhausbebauung sind weder eine Anlageklasse zur Immobilieninvestition noch sind sie Fördergegenstand in der sozialen Mietwohnraumförderung und bleiben deshalb hier unbeachtet.



Tabelle 11 Investitionsrechnung Baufeld 01 für den geförderten Wohnungsbau (eigene Berechnungen)

Investitionsrechnung Baufeld 01 - Geförderter Wohnungsbau

Ausgangsdaten	
Finanzierung	
Projektkosten	40.500.000,00 €
Eigenkapital	8.100.000,00 €
Fremdkapital	31.753.062,50 €
- davon Förderdarlehen Land	0,00 €
Zinssatz (Laufzeit 20 Jahre)	0,00%
Anfängl. Tilgungssatz	2,00%
- davon Förderdarlehen Kommune	2.587.750,00 €
Zinssatz (Laufzeit 20 Jahre)	0,00%
Anfängl. Tilgungssatz	2,00%
- davon Kapitalmarktdarlehen	29.165.312,50 €
Zinssatz (Jahr 1 - 20)	3,00%
Zinssatz (Jahr 21 - Ende)	5,50%
Anfängl. Tilgungssatz	2,00%
Zuschüsse	0,00 €
Diskontierungszinssatz	5,00%
Bewirtschaftung	
Ausgangsmiete Wohnen 1.1	6,40 €/m ²
Ausgangsmiete Wohnen 1.2	7,40 €/m ²
Ausgangsmiete Wohnen 2	10,80 €/m ²
Ausgangsmiete Wohnen 3	0,00 €/m ²
Ausgangsmiete TG-Stellplätze	80,00 €/m ²
Ausgangsmiete Stellplätze	50,00 €/m ²
Mietpreisentwicklung Wohnen 1	5,00% alle 4 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 2	5,00% alle 4 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 3	6,00% alle 4 Jahre*
Mietpreisentwicklung Wohnen 4	8,00% alle 4 Jahre*
Kostenentwicklung (pro Jahr)	1,40%
Verwaltungskostensatz im 1. Jahr	420,00 €/Einheit
Ergebnisse	
Barwert der Cashflows	-12.893.520,11 €
Barwert der Cashflows inkl. Finanzierung	-7.478.490,07 €
Gesamtkapitalrendite	2,51%
Eigenkapitalrendite	1,40%

* bzw. maximal bis zur Erreichung der Marktmiete

Die Kostenansätze des Hochbaus sind ausdrücklich noch keine Kostenschätzung oder Kostenberechnung nach DIN 276, sondern referieren auf Kostenkennziffern des Baukostenindex (BKI) 2020, indexiert auf das 2. Quartal 2022. Die Vertiefung bzw. Verfeinerung der Kosten erfolgt im Laufe der fortschreitenden Konkretisierung der städtebaulichen und architektonischen Planung.

Die Finanzierungsstruktur aus Eigenkapital- und Fremdkapitaleinsatz ist unter Einberechnung des jeweiligen Einsatzes von Fördermitteln aus der sozialen Mietwohnraumförderung projektspezifisch zusammenzustellen.

Die Förderkonditionen der sozialen Mietwohnraumförderung resultieren aus den Belegungsbindungen für 25 Jahre bei „geringen“ und 15 Jahre bei „mittleren“ Einkommen und sind zunächst über 10 bzw. 5 Jahre zinsfrei, danach setzt eine Zinsstaffelung wie folgt ein: Bei „geringen“ Einkommen im 11. – 15. Jahr 0,5 %, vom 16. – 25. Jahr 1,0 %. Bei mittleren Einkommen vom 6.-10. Jahr 0,5 %, vom 11. – 15. Jahr 1,0 %. Nach Ablauf dieser Zeiträume müssen die Restmittel auf dem Kapitalmarkt weiterfinanziert werden. Für die Kapitalmarktzinssätze werden in den Jahren 1 – 20 3,0 % und ab dem 21. Jahr 5,5 % Zinsen p.a. angenommen.¹⁷ Ergänzend zu den Förderdarlehen werden gemäß Förderrichtlinie weitere Fördermittel des Landes in Form eines Tilgungszuschusses zur Verfügung gestellt.

Die Stadt Bad Kreuznach befindet sich in der Förderstufe 5 der sozialen Mietwohnraumförderung. Die geförderten Mietpreise werden somit bei 6,40 €/m² für „geringe“ Einkommen und bei 7,40 €/m² bei „mittleren“ Einkommen begrenzt. Die Mieterträge, aus denen die jährlichen Einnahmen (Cash Flow) generiert werden, können der Berechnungstabelle entnommen werden. 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.

Ein Prozent der jährlichen Mieterträge werden als Erlösschmälerung angesetzt, die in erster Linie den Mietverzicht durch Mieterwechsel und den damit verbundenen Leerständen Rechnung tragen. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten werden im üblichen Umfang in die Berechnung mit einbezogen¹⁸. Alle angesetzten Kosten werden mit einer Steigerung von 1,40 % pro Jahr fortgeschrieben.

Von großer 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.

Für den sozialen Wohnungsbau in den Baufeldern_01 bis _04 errechnet sich bei einer Förderquote von 20% (entspricht 21 WE von 104 WE) eine Gesamtkapitalrendite in Höhe 2,51 % und eine Eigenkapitalrendite in Höhe 1,40 %.

¹⁷ Die Höhe der Zinsen ab dem 21. Jahr orientiert sich in der Langfristperspektive an durchschnittlichen historischen Kapitalmarktzinsen, nicht an aktuellen Marktzinsen.

¹⁸ Die Kostenansätze orientieren sich an der II. BV. Die Instandhaltungskosten steigen mit zunehmender Bewirtschaftungsdauer.



Damit spiegelt sich auch in der Stadt Bad Kreuznach der verschärft seit Frühjahr 2022 bundesweit einsetzende Trend wider, dass unter den Bedingungen steigender Bau- und Finanzierungskosten die Renditen aus einem wohnbaulichen Immobilieninvestment sinken bzw. sich als unrentierbar darstellen.¹⁹ Die durch hohe Nachfrage bei gleichzeitig knappem Wohnraumangebot induzierten Preissteigerungen bei Miete wie bei Kauf können die kostenseitigen Steigerungen der Herstellungskosten nicht mehr kompensieren. Die rapide steigenden Energiekosten führen zudem zum Anstieg der Wohnnebenkosten (Warmmiete), was sich wiederum negativ auf die auch im gesetzlichen Rahmen möglichen Mietsteigerungspotenziale auswirkt. Das Zurückstellen oder das Aufgeben von Bauvorhaben und die Zurückhaltung auf dem institutionellen Käufermarkt kennzeichnen momentan die Situation auf dem Immobilienmarkt.²⁰

9.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Darstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgt in Orientierung an § 149 BauGB (Kosten- und Finanzierungsübersicht) nach dem Stand der bekannten Planung (hier: Bebauungskonzept 05/2022). Die Übersicht ist aufgebaut nach der auf Bundes- und Länderebene anerkannten Systematik, wie sie generell bei Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen Anwendung findet. Die Kosten- und deren Finanzierungsmöglichkeiten sind dem jeweiligen Planungs- bzw. Entwicklungsstand anzupassen, zu konkretisieren und laufend fortzuschreiben. Die Dauer der Gebietsentwicklung bis zum Zeitpunkt der Veräußerung baureifer Grundstücke wird auf 6 Jahre geschätzt.

Den voraussichtlichen Kosten der Gesamtmaßnahme werden die Einnahmepositionen gegenübergestellt, die aus der geplanten Entwicklung zu erwarten sind. Neben den Grundstückserlösen können hierbei insbesondere auch Mittel Dritter, wie z.B. Fördermittel, mit einbezogen werden.

Die Kosten- und Einnahmepositionen für das Projektgebiet kann wie folgt kurz umschrieben werden:

A. Kosten:

1. *Verfahrenskosten und Kosten der Vermarktung*

Den Verfahrenskosten sind die Kosten der Planung (informelle Planungen und Bauleitplanung mit Fachplanungen und Beteiligungsformaten), Steuerung des Verfahrens durch einen Projektsteuerer bzw. Projektmanagement mit ggfs. juristischer Begleitung und die Bodenordnung (hoheitliche Vermessungsleistungen) zugeordnet. Bei der Größe und Heterogenität der Fläche wird in der Vermarktung die Unterstützung durch ein professionelles Vermarktungsmanagement berücksichtigt. Die Vergütung orientiert sich an den einschlägigen Maklerhonoraren.

Der Finanzierungsbedarf beläuft sich auf gerundet:

710.000 €

¹⁹ Die Zinserwartungen an sog. Core-Immobilien, also Wohnimmobilien an guten Standorten mit langfristig gesicherten Mieteinnahmen, betragen mindestens 2,0% bei der Eigenkapitalverzinsung.

²⁰ Die Situation auf dem Immobilienmarkt wird in der Tages- und der Fachpresse hinreichend erörtert. Neben vielen sei verwiesen auf die aktuelle Publikation des Analysehauses Bulwiengesa (09/2022): Die 5%-Studie 2022. Wo investieren sich noch lohnt.

2. Grunderwerb, Bodenordnung, Herrichten und Erschließung

Die Summe der Ausgaben für Grunderwerb, Bodenordnung, Herrichten und Erschließung nimmt in der Regel die größte Kostenposition ein. Die Kosten der Einzelpositionen sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ablesbar. Die Grunderwerbskosten sind der Ankaufspreis zuzüglich der Grunderwerbsnebenkosten. Die Kosten zur Herrichtung (Gebäuderückbau, Flächenentsiegelungen, Rodungen und Geländemodellierung) und Erschließung (inkl. Entwässerung) beruhen auf Kostenkennziffern bzw. auf Erfahrungswerten in einer Vorstufe zur Planung und müssen mit Planungsfortschritt weiter verdichtet bzw. konkretisiert werden. Ebenfalls auf Erfahrungswerten aus anderen Baugebietsentwicklungen beruhen die Kostenansätze für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie der Herstellung von Ausgleichsflächen, sofern erforderlich. Die Kostenansätze der Kosten- und Finanzierungsübersicht entsprechen den in der Städtebaulichen Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung) bereits erläuterten Kosten zur Entwicklung bzw. Erschließung.

Der Finanzierungsbedarf beläuft sich auf gerundet:

7.467.000 €

3. Baumaßnahmen (Gemeinbedarfe)

Bei den Kosten der Baumaßnahmen werden die Kosten zur Herstellung öffentlicher Gebäude berücksichtigt, sofern diese bedarfsgerecht notwendig werden und im Bebauungskonzept vorgesehen sind.

Der Finanzierungsbedarf beläuft sich auf gerundet:

0 €

4. Finanzierung

Die Finanzierungszinssatz wird in Höhe gegenwärtig üblicher Kommunaldarlehen mit 3,0 % angesetzt. Die Kosten zur Vor- und Zwischenfinanzierung werden über die gesamte Laufzeit maßgeblich dadurch beeinflusst, zu welchem Zeitpunkt Erlöse aus Grundstücksveräußerungen zu erwarten sein werden. Aus dem Mittelrückfluss kann der Bedarf an Fremdkapital reduziert werden.

Die voraussichtlichen Finanzierungskosten belaufen sich auf rund:

245.000 €

B. Einnahmen:

Auf Seiten der Einnahmen finden Erschließungsbeiträge keine Berücksichtigung, da die Erschließungskosten gem. § 127 BauGB bereits in die Bodenwertermittlung des Ankaufspreises Eingang gefunden haben. Die erwarteten Grundstückserlöse bemessen sich an den erschließungsbeitragsfreien Neuordnungswerten.

Die erwarteten Einnahmen aus Verkaufserlösen betragen gerundet:

10.088.000 €



Saldo aus Ausgaben und Einnahmen gerundet:

+ 1.665.000 €

Erstattungen aus städtebaulichen Verträgen können in Übereinkunft zwischen der Stadt und den Käufern/Investoren in mehrerlei Hinsicht von Relevanz sein und in Folgekostenvereinbarungen geregelt werden.

Die aus der Quartiersentwicklung heraus zu generierenden Einnahmen aus Verkaufserlösen können die Ausgaben decken, ohne allerdings einen bemerkenswerten Finanzierungspuffer auszuweisen. Bereits in einem frühen Stadium der Planung werden umfassende Finanzierungsmittel zur Vorfinanzierung notwendig, die über städtische Eigenmittel bzw. über ein gesondertes Treuhandkonto bereitgestellt werden müssen. Generell gilt, dass Kosten, die nicht durch die Erlöse aus Grundstücksveräußerungen und Mittel Dritter gedeckt werden können, zu einem negativen Saldo in der Kosten- und Finanzierungsübersicht führen. Ein negativer Saldo wäre durch den städtischen Haushalt auszugleichen.

Es sei darauf hingewiesen, dass nach derzeitigem Erkenntnisstand gesonderte Risiken bestehen, welche eine Projektverzögerung oder Verteuerung der Maßnahme nach sich ziehen können. Beispielhaft zu benennen sind die Positionen Altlasten, Gebäudeschadstoffe, Natur- und Artenschutz und Baumschutz, welche insofern – auch zwecks Konkretisierung der Projektkosten – vertiefend zu untersuchen wären.

Ergebnis:

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht weist einen Überschuss von rund 1,67 Mio. € für die Gesamtmaßnahme bei einer voraussichtlichen Entwicklungszeit von ca. 6 Jahren aus. Es wird weiterhin zu prüfen sein, ob und in welchem Umfang Kostenübernahmen bzw. Finanzierungsmöglichkeiten aus Förderprogrammen und Finanzierungen durch Bedarfsträger, Vereine, Privatpersonen und sonstige Begünstigte in Aussicht gestellt werden können.

Das Ergebnis der Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt die Überschüsse und Unterdeckungen pro Jahr sowie kumuliert für das jeweilige Folgejahr der Gesamtmaßnahme dar. Es wird insbesondere aufgezeigt, zu welchem Zeitpunkt der Gesamtmaßnahme Finanzierungsbedarfe bestehen (Unterdeckungen) und über welchen Zeitraum (Jahresscheiben) die Unterdeckungen sukzessive abgebaut werden können (siehe Abbildung 44).

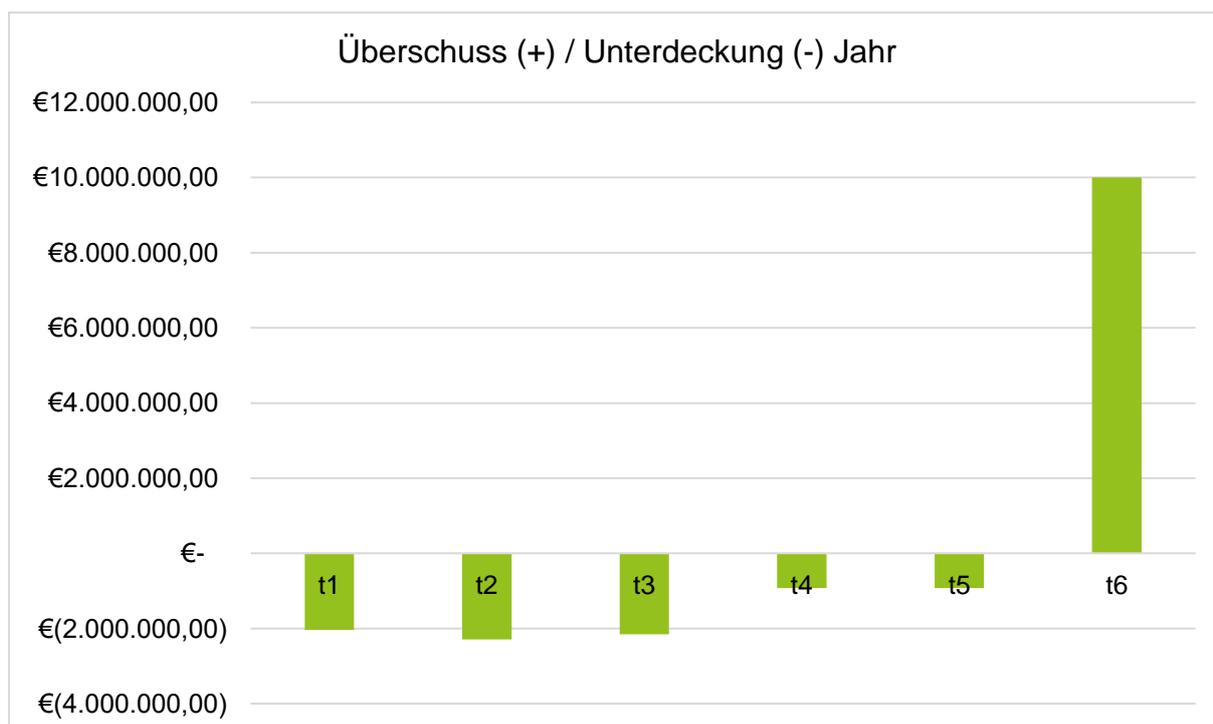


Abbildung 44: Überschuss und Unterdeckungen pro Jahr (eigene Berechnungen)

Es besteht ein Bedarf zur Vorfinanzierung von Kosten für Grunderwerb, Planung, Projektsteuerung, Bodenordnung und Erschließung (= Summe Grunderwerb + Summe aller Entwicklungskosten) in Höhe von gerundet:²¹

8.335.000 €

Allgemeine Schlussfolgerungen aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

- Die umfangreiche Vollkostenrechnung im Rahmen der städtebaulichen Kalkulation (deduktive Bodenwertermittlung) zeigt auf, welche Parameter maßgeblich auf den Bodenwert (Status Bauerwartungsland) Einfluss nehmen. Dabei sollte mit Blick auf die praktischen Möglichkeiten der Umsetzbarkeit die laufende Entwicklung dieser Kostenparameter beobachtet werden und entsprechende Schlussfolgerungen daraus gezogen werden:
 - Weiterhin steigende Erschließungskosten durch allgemeine Baukostensteigerungen
 - Weiter steigende Erschließungskosten durch erhöhte Anforderungen an bauliche Standards, Qualitäten, z.B. in der Freiraumgestaltung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs
 - Mehrkosten durch neue Erfordernisse aus Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

²¹ Die Vorfinanzierung erfolgt, sofern nicht über den städtischen Haushalt abgewickelt, in der Regel über ein Treuhandkonto, das in ausreichender Höhe mit einem mit städtischer Bürgschaft besicherten Kommunaldarlehen ausgestattet wird. In der Praxis ist es Aufgabe eines treuhänderischen Maßnahmenträgers, die Bereitstellung von Finanzierungsmitteln vom Zeitpunkt der Planung bis zum Abverkauf der baureifen Grundstücke sicherzustellen und verfahrensleitend zu optimieren.



- Damit einhergehend höhere Kosten der Planung und der Verfahrenssteuerung
- Damit einhergehend höhere Finanzierungskosten
- Damit einhergehend längere Wartezeiten aufgrund längerer und komplexerer Planverfahren bis zur Baureife, mit dem Ergebnis einer höheren Abzinsung, d.h. niedrigere Bodenwerte für Bauerwartungsland.
- Eine für die Kommune Bad Kreuznach wirtschaftlich tragfähige Baulandentwicklung bedarf der kritischen und laufenden Überprüfung aller Kostenparameter der Baulandentwicklung
- Grundstückseigentümer müssen sich nach Maßgabe einer nachhaltigen, im politischen Konsens angestrebten Baulandentwicklung auf geringere Bodenwerte für Bauerwartungsland einstellen. Die Erwartung an weitere Bodenwertsteigerungen – bei gleichzeitig signifikant steigenden Kosten der Baugebietsentwicklung – wäre spekulativer Natur.
- Bei gleichbleibender Mindestrenditeerwartung seitens eines Projektentwicklers bringen steigende Kosten der Projektentwicklung steigende Verkaufspreise bzw. steigende Mieten im Neubau mit sich.
- Für Wohnungsbauunternehmen in öffentlicher bzw. teilöffentlicher Hand sowie für genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen, die als Bestandhalter an einer langfristigen und nachhaltigen Bewirtschaftung eines großen Wohnungsbestandes interessiert sind, können Renditen ab 2,00 % unter derzeitigen Marktbedingungen als akzeptabel eingestuft werden. Diese Zielrendite wird in der Beispielberechnung mit 1,4 % aktuell verfehlt.
- Fazit: Während sich der freie Wohnungsmarkt wirtschaftlich noch „gut rechnet“, bleibt der soziale Wohnungsbau hinter marktgängigen Benchmarks zurück. Die Chance zur Umsetzung des baulichen Konzeptes im Geschosswohnungsbau dürfte vorrangig in einem ganzheitlichen Ansatz liegen, d.h. Umsetzung durch einen Investor/Wohnungsbau-Gesellschaft in einer Mischkalkulation aus Anteilen des sozialen, des bezahlbaren und des freien Wohnungsmarktes, dies in der Erwartung einer attraktiven Gesamtprojekterendite.
- Es wird empfohlen bei der Grundstücksvergabe in Form von Konzeptvergaben die Auswahl zwischen solchen Projektentwicklern/Investoren und Bestandhaltern zu treffen, deren Geschäftsmodell nachweislich die Errichtung und Bestandhaltung von Geschosswohnungsbauten möglichst für alle Segmente des sozialen, bezahlbaren und freien Wohnungsmarktes beinhaltet.
- In der Kosten- und Finanzierungsübersicht kann die wirtschaftliche Machbarkeit der Gebietsentwicklung über einen Entwicklungszeitraum von 6 Jahren bei einem Investitionsvolumen von rund 8 Mio. Euro dargestellt werden. Das positive Ergebnis im Saldo aus Ausgaben und Einnahmen wird maßgeblich bestimmt werden durch die Höhe der Verkaufserlöse aus den Grundstücksveräußerungen. Sollen beispielsweise Grundstücke vergünstigt (d.h. niedriger als der Marktwert) abgegeben werden, z.B. zum Zwecke der Errichtung von bezahlbarem Wohnraum, so kann dies zu einer Minderung des Ergebnisses oder sogar einer Unterdeckung der Gesamtmaßnahme führen.

10 Handlungsempfehlungen

10.1 Handlungsempfehlungen und Umsetzungsstrategien

Strategien und Modelle, die sich in den vergangenen Jahren in der Theorie und der kommunalen Praxis der Baulandentwicklung etabliert haben, stehen unmittelbar in Zusammenhang mit den Erfordernissen zur Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum.

Diese Strategien und Modelle der Baulandentwicklung können im Allgemeinen umschrieben werden als

- Hoheitliche Strategien,
- Kooperationsstrategien und als
- Zwischenerwerbsstrategien

10.1.1 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 Kommune, die über die Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan hinausgehen, sehr begrenzt. Die Entwicklung erfolgt maßgeblich durch die Grundstückseigentümer*innen oder durch Bauherren/Bauträger, die von diesen die Grundstücke erwerben. Bei einer reinen Angebotsplanung können viele städtische Zielstellungen oder Forderungen (z. B. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Übernahme von Gemeinkosten etc.) kaum fixiert bzw. durchgesetzt werden.
- Umfassende Steuerungsmöglichkeiten hat die Kommune hingegen bei der hoheitlichen Strategie einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, welche gemeinhin auch als „schärfstes Schwert“ der Baulandmobilisierung bezeichnet wird. 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 Veräußerungen oder Teilungen von Grundstücken benötigen im Satzungsgebiet einer besonderen entwicklungsrechtlichen 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 Eigentümer*innen 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 Stadt erwirbt die Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert, der Verkauf nach Abschluss der Entwicklung erfolgt zum Neuordnungswert als Bauland. Aufgrund der starken eigentumsrechtlichen Wirkung bis hin zu Enteignungsverfahren bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft darf dieses Instrument aber auch nur unter bestimmten Voraussetzungen eingesetzt werden.



10.1.2 Kooperationsstrategien

- Kooperationsstrategien können einerseits mit den Eigentümer*innen und andererseits mit Projektentwicklern in Betracht gezogen werden. Die kommunale Baulandentwicklung in Kooperation mit Privaten zielt darauf ab, bereits frühzeitig einen Interessenausgleich zwischen Kommune und Alteigentümer*innen zu finden, und zwar 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 sollen die „planungsbegünstigten“ Alteigentümer*innen eine faire Ausgleichszahlung dafür leisten, dass sie im Gegenzug monetär von neuem Baurecht bzw. einer Baureifmachung 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*innen 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 durch den Projektentwickler, steuert die Kommune die Zulässigkeit von Vorhaben.

10.1.3 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 Stadt 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 Grundstückskaufverträgen
 - freiwilliges Umlegungsverfahren (in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen)
 - Vorhabenbezogene Bebauungspläne
 - Konzeptvergabe und wettbewerblicher Dialog

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

10.1.4 Strategie und Vorgehensweise für das Gebiet „Ehem. THW-Gelände“

In der Zusammenschau und kritischen Würdigung der obig dargelegten Umsetzungsmodelle bzw. Umsetzungsstrategien können folgende Handlungsempfehlungen formuliert werden:

- Eine rein hoheitliche Angebotsplanung auf der Basis eines oder mehrerer Bebauungspläne verspricht der Stadt Bad Kreuznach – insbesondere im Hinblick auf gemeinwohlorientierte Zielstellungen und der aktiven Ausgestaltung städtebaulicher Qualitäten – nur ungenügende Möglichkeiten der Verfahrenssteuerung und geringe bis keine Handhabung der finanziellen Beteiligung der planungsbegünstigten Eigentümer bzw. Investoren.
- Die Strategie der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kommt bei den gegenwärtig bekannten Rahmenbedingungen (u.a. Eigentümerstruktur, gebietsumgriff) nicht weiter in Betracht.
- Die Zwischenerwerbsstrategie wird beziehend auf die unter 10.1.3 benannten Steuerungsmöglichkeiten favorisiert und empfohlen. Ausschlaggebend hierfür sind die angeführten Argumente der umfassenderen Steuerung städtebaulicher Qualitäten und sozialer sowie wohnungspolitischer Zielvorgaben durch die formelle und informelle Planung, durch Festlegungen in den Grundstückskaufverträgen und städtebauliche Verträge. Die Zwischenerwerbsstrategie verschafft der Stadt Bad Kreuznach weit somit umfassendere und weitreichendere Möglichkeiten der Formulierung und Durchsetzung von Anforderungen an eine Umsetzung.
- Eine Alternative zur Zwischenerwerbsstrategie besteht in der kooperativen Zusammenarbeit mit der Eigentümerin BlmA. Hierzu ist zunächst das grundsätzliche Interesse an einer Entwicklung und gemeinschaftlichen Zusammenarbeit zu eruieren. Die Durchsetzung kommunaler Entwicklungs- bzw. Qualitätsziele erscheint im Rahmen dieser Strategie realisierbar, ohne dabei einseitige und unabsehbare finanzielle Risiken für den städtischen Haushalt eingehen zu müssen. Die Ausgestaltungsmöglichkeiten der kooperativen Strategie dürften in erster Linie auf der Basis städtebaulicher Verträge zwischen der Stadt und dem Eigentümer BlmA ausgelotet werden. Unter dem Aspekt der Qualitätssicherung kann hier ebenfalls das Instrument der (gemeinschaftlichen) Konzeptvergabe zum Einsatz kommen. Die Planungshoheit im Rahmen des notwendigen Bauleitplanverfahrens verbleibt bei der Stadt.

Die Verfolgung bzw. Umsetzung der Entwicklungsziele erfordert, insbesondere auch vor dem Hintergrund des geringen städtischen Eigentums, eine schrittweise, insbesondere mit den betroffenen Eigentümern abgestimmte Vorgehensweise (vgl. Anlage 1 und 2).

Der erste Schritt der empfohlenen Vorgehensweise betrifft daher das Zugehen auf die Eigentümer zwecks Erkundung der Entwicklungs- bzw. Verkaufsbereitschaft. Ein positives Signal, insbesondere von Seiten der BlmA, stellt hierbei eine Grundvoraussetzung für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten und damit eine Fortsetzung der Entwicklungsbemühungen dar.

Vorausgesetzt der Zustimmung der Eigentümer wird sodann eine umfassende, vertiefende Auseinandersetzung mit dem Untersuchungsgebiet erforderlich sein. Unklarheiten und weitere offene Fragen, welche im Rahmen der Standortanalyse der 2. Projektphase nicht ausgeräumt



werden konnten, sind mithilfe von Fachgutachten und sonstigen vorbereitenden Untersuchungen zu klären. Zu nennen wären insbesondere eine Altlasten- und Bodenuntersuchung, ein Biotop- und Artenschutzgutachten sowie Untersuchungen zur Erschließung des Gebietes. Die Untersuchungsbedarfe sind zudem in Anlage 2 näher beschrieben.

Auf Grundlage erster Erkenntnisse aus den Gutachten und Untersuchungen soll das exemplarische Bebauungskonzept der 2. Projektphase ergänzt und weiter detailliert werden. Der hieraus resultierende städtebauliche Entwurf stellt die Grundlage der weiteren Bearbeitung und Abstimmungen dar. Öffentlichkeit und Gremien sollen in diesen Planungsprozess eingebunden werden. Der städtebauliche Entwurf soll mit Abschluss der Gutachten und Untersuchungen und unter Beachtung der Erkenntnisse aus Bürger- und Gremienbeteiligung in einem zweiten Schritt nochmal ergänzt bzw. überarbeitet und damit als Grundlage für das sich anschließende Bebauungsplanverfahren herangezogen werden.

Mit dem Ziel des kommunalen Zwischenerwerbs sind parallel zur Ausarbeitung von Gutachten und städtebaulichem Entwurf die Gespräche und Verhandlungen mit den derzeitigen Eigentümern fortzuführen bzw. abzuschließen. Mit Übergang der Flächen in das städtische Eigentum soll anschließend eine Konzeptvergabe vorbereitet und durchgeführt werden. Ziel dessen ist die Findung eines geeigneten Vorhabenträgers zur Realisierung der Flächenentwicklung. Im Vordergrund der Vergabe soll dabei die städtebauliche Qualität stehen. Die Entwicklung sollte im Hinblick auf das derzeitige Bebauungskonzept (u.a. Aspekt Quartiersgarage, bezahlbares Wohnen) aus einer Hand erfolgen. Im Rahmen der Konzeptvergabe gilt es den städtebaulichen Entwurf hinsichtlich seiner Umsetzungsfähigkeit zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Das Konzept soll sich dabei sowohl mit der Nutzungsaufteilung als auch der hochbaulichen Gestaltung befassen. Mit Abschluss der Konzeptvergabe gilt es den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger zu verhandeln und abzuschließen. Der städtebauliche Vertrag dient u.a. der Sicherung und Realisierung wesentlicher Zielsetzungen der Stadt Bad Kreuznach, wie z.B. der Herstellung einer Quartiersgarage und der Realisierung von bezahlbarem Wohnen.

Unter Einbindung des Vorhabenträgers kann das Bebauungsplanverfahren anschließend fortgesetzt und zum Abschluss gebracht werden.

11 Quellenverzeichnis

BBSR (2019): Raumb Beobachtung. Online: <https://bbsr-geodienste.de/raumb Beobachtung/> (26.09.2022).

Bulwiengesa (2022): Wohnraumbedarfsanalyse Bad Kreuznach.

Destatis (2018): Miete und Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten. Online unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/mietbelastungsquote.html> (26.09.2022).

Empirica (2019): Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Rheinland-Pfalz gemäß § 556d Abs. 2 BGB (Mietpreisbremse) und § 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenze). Aktualisierung, Juni 2019.

Empirica (2014): Gutachten zur „Quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030“. Endbericht.

Immobilienscout 24 GmbH (2022): Marktnavigator.

ISB Rheinland-Pfalz (2022): Förderung des Baus von Mietwohnungen. Online: <https://isb.rlp.de/foerderung/751-752.html#tab10903-8> (26.09.2022).

Ministerium der Finanzen (2022): Soziale Mietwohnraumförderung Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 2. April 2020 (5114-0001#2020/0002-0401-4515), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 5. Januar 2022 (5114-0001#2021/0004-0401-4515). Online: https://isb.rlp.de/fileadmin/user_upload/Foerderprogramme/751_752/Verwaltungsvorschrift_Mietwohnraum.pdf (26.09.2022).

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2021): Diverse Statistische Berichte der Jahre 2011 – 2021.



12 Anlagen

Anlage 1: Arbeitsplan „ehem. THW-Gelände“

Anlage 2: Steckbrief „ehem. THW-Gelände“

Anlage 3: Kosten- und Finanzierungsübersicht

Untersuchungsgebiet Bad Kreuznach - Ehem. THW-Gelände / Arbeitsplan

(Stand: 28.09.2022)

Maßnahmen	Kostenschätzung (brutto)	2022			2023				2024				2025			
		Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
PROJEKTPHASE 1 und 2																
0 Studie Baulandinitiative																
Erarbeitung Studie																
Bauausschuss: Beratung Studie, Bewerbung 3. Phase, Mittelbereitstellung				06.10.												
Stadtrat: Beschluss Studie, Bewerbung 3. Phase, Mittelbereitstellung				13.10.												
Finanzausschuss: Anmeldung erforderliche Mittel 2023				07.-09.11.												
Erstellung Förderantrag				Okt/Nov												
PROJEKTPHASE 3																
	256.000,00 €															
1 Gutachten / vorbereitende Untersuchungen																
Vermessung	12.000,00 €															
Altlastenuntersuchung (BlmA)	- €															
Bodenuntersuchung	24.000,00 €															
Biotop- und Artenschutzgutachten	12.000,00 €															
Verkehrsgutachten	12.000,00 €															
Lärmschutzgutachten	8.500,00 €															
Entwässerungskonzept	6.000,00 €															
2 Beteiligung																
Bürgerworkshop	10.000,00 €															
Gremienbeteiligung/ Gremienabstimmung	5.500,00 €															
3 Städtebauliche Planung																
Städtebaulicher Entwurf - 1. Überarbeitung (Eigentümerinteressen, erste Untersuchungsergebnisse)	2.500,00 €															
Städtebaulicher Entwurf - 2. Überarbeitung (Bürgerworkshop, Gremienbeteiligung, Fachgutachten)	2.500,00 €															
4 Bodenordnung / Grunderwerb / Erschließung (Vorbereitung)																
Evaluierung Eigentümer- und Nutzerinteressen / Eigentümergespräche BlmA / THW	5.500,00 €															
Eigentümergegespräche zur Vorbereitung der Kaufverträge für einen Zwischenerwerb durch Bad Kreuznach	4.500,00 €															
Koordinierung, Vorbereitung und Durchführung einer Konzeptvergabe	35.000,00 €															
Koordinierung städtebaulicher Vertrag mit Vorhabenträger	6.000,00 €															
5 Bauleitplanung (ca. 3,2 ha)	50.000,00 €															
Aufstellungsbeschluss inkl. Beschlussvorlage und ortsüblicher Bekanntmachung																
Vorentwurf zum Bebauungsplan / Grünordnungsplan																
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und TöB-Beteiligung, inkl. Erarbeitung der Beschlussempfehlungen																
Bebauungsplanentwurf (Überarbeitung Planungskonzept mit Auswertung der Beteiligung und Abwägung)																
Offenlagebeschluss inkl. Beschlussvorlage und ortsüblicher Bekanntmachung																
Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und TöB, inkl. Auswertung der Beteiligung und Abwägung																
Bebauungsplan																
Abwägung und Satzungsbeschluss inkl. Beschlussvorlage																
Inkrafttreten durch Bekanntmachung																
6 Projektmanagement																
Koordinierungsleistungen, Mitwirkung bei Eigentümergesprächen, Mitwirkung bei bodenordnerischen Maßnahmen etc.	60.000,00 €															

Förderfähigkeit von Maßnahmen, die planmäßig bis Ende 2024 abgeschlossen und endabgerechnet sein werden

ggf. Weiterbeauftragung

Projektsteckbrief Bad Kreuznach – Ehem. THW-Gelände

Nr.	Teilmaßnahme	Kostenschätzung (brutto)
1	Gutachten / vorbereitende Untersuchungen	
	<p>Hinweis:</p> <p>Die Beauftragung der erforderlichen Gutachten sollte schnellstmöglich nach Erhalt des Förderbescheids und erfolgtem Erstgespräch mit der BlmA erfolgen, ggf. bereits vorab inhaltlich vorbereitet werden, um die gewonnenen Erkenntnisse für das weitere Planungs- und Baulandentwicklungsverfahren nutzen zu können.</p>	
1.1	<p>Vermessung</p> <p>Inhalt: Die weitere Auseinandersetzung mit dem Untersuchungsgebiet erfordert verlässliche, digitale Grundlagen, welche im Rahmen einer Vermessung geschaffen werden sollen. Ein analoger Vermessungsplan, welcher u.a. Aussagen zu Gebäudestandorten, Topografie und Baumarten- und Standorten liefert, stammt aus dem Jahr 1989. Die Vermessung dient der Bestimmung von u.a. Flächenarten (Erschließung, Gebäude, Fundamentreste etc.), Baumstandorten und Höhenangaben.</p> <p>Zeitlicher Umgang: ca. 8 Wochen geschätzter Bearbeitungsumfang ab Vergabe; Bearbeitung sollte im 2. Quartal 2023 erfolgen</p> <p>Durchführung: Vermessungsbüro (Kostenschätzung)</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abstimmung mit den Grundstückseigentümern • Grundlage weiterer Gutachten und Planungen 	12.000 €
1.2	<p>Altlastenuntersuchung</p> <p>Inhalt: Es liegen vereinzelte Erkenntnisse dazu vor, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes in der Vergangenheit eine Tankstelle betrieben wurde, sich Öltanks im Boden befinden sowie Teile der Bestandsbebauung als Werkstätten genutzt wurden. Über eine Asbestbelastung der Bestandsgebäude liegen noch keine Erkenntnisse vor. Eine Altlastenuntersuchung dient insbesondere zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Altlastenerkundung: Bestimmung und Dokumentation der altlastenverdächtigen Flächen (dabei auch historische Erkundung zwecks Klärung von Ursprung und Verursachung, Klärung der Haftungsfrage), 	0 €



	<p>Untersuchung und detaillierte Gefährdungsabschätzung,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung einer Altlastensanierung (bei festgestelltem Sanierungsbedarf): Planung von weiterführenden Maßnahmen inkl. Kostenschätzung der Beseitigung <p>Die Altlastenuntersuchung soll die wesentlichen Erkenntnisse liefern, um die verfahrenre Situation zwischen BlmA und THW aufzuklären und infolgedessen aufzulösen. Darüber hinaus leistet das Gutachten einen wesentlichen Beitrag zur Planungs- und Nutzungssicherheit für die Stadt Bad Kreuznach als mögliche Käuferin und bildet voraussichtlich die entscheidende Grundlage für den Grunderwerb.</p> <p>Zeitlicher Umfang: ca. 1 Jahr (in Verantwortung der BlmA); Bearbeitung sollte weitestgehend in 2023 erfolgen</p> <p>Durchführung: in Verantwortung der BlmA durch Fachbüro für Altlastenuntersuchungen; die Kostenübernahme von Altlastenuntersuchungen liegt zunächst generell beim sogenannten „Zustandsstörer“, was i.d.R. der Eigentümer ist, sofern dieser die Verursachung nicht nachweislich auf einen Dritten (Nutzer/Pächter) umwälzen kann.</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abstimmung/Kooperationsbereitschaft der Grundstückseigentümer • Voraussetzung zur Aufklärung und Lösung der Altlastenproblematik zwischen BlmA und THW und damit Voraussetzung für einen möglichen Zwischenerwerb der Stadt Bad Kreuznach • Grundlage weiterer Gutachten und Planungen 	
<p>1.3</p>	<p>Bodenuntersuchung</p> <p>Inhalt: Auf der Fläche sind Fundamentreste sowie Kellergeschosse zu erkennen. Eine Bodenuntersuchung dient insbesondere der Beurteilung und Bewertung der geologischen Verhältnisse, u.a. auch Tragfähigkeit Baugrund, Versickerungsfähigkeit, Erforderlichkeit bzw. Umfang Bodenabtrag.</p> <p>Die Bodenuntersuchung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Planungs- und Nutzungssicherheit für die Stadt Bad Kreuznach als mögliche Käuferin.</p> <p>Zeitlicher Umfang: ca. 12 Wochen geschätzter Bearbeitungsumfang ab Vergabe; Bearbeitung sollte im 2. Quartal 2023 erfolgen</p>	<p>24.000 €</p>

	<p>Durchführung: Fachbüro für Bodenuntersuchungen (Kostenschätzung)</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abstimmung/Kooperationsbereitschaft der Grundstückseigentümer • Voraussetzung für einen möglichen Zwischenerwerb der Stadt Bad Kreuznach • Grundlage weiterer Gutachten und Planungen 	
1.3	<p>Biotop- und Artenschutzgutachten</p> <p>Inhalt: Das Biotop- und Artenschutzgutachten bzw. eine biotop- und artenschutzrechtliche Beurteilung liefert die Informationen, die für eine baurechtliche Genehmigung eines Bauvorhabens erforderlich sind. Das Gutachten dient der Klärung zwei wesentlicher Fragestellungen: zum einen, ob das Untersuchungsgebiet angesichts des hohen Baumbestandes unter landesrechtlichen Vorschriften als Wald einzustufen ist. Zum anderen, ob bzw. welche (ggf. geschützten) Arten im Untersuchungsgebiet vorzufinden sind.</p> <p>Zeitlicher Umfang: ca. 9-12 Monate geschätzter Bearbeitungsumfang ab Vergabe (Beachtung der jahreszeitlichen, artenspezifischen Kartierzeiträume), Bearbeitung sollte Anfang des 2. Quartals 2023 beginnen und spätestens im 1. Quartal 2024 abschließen. Um zügig erste Erkenntnisse zu erhalten, könnte das Gutachten in zwei Bewertungsabschnitte unterteilt werden: 1. Phase: Kartierung des 2. und 3. Quartals 2023 mit Vorlage der Zwischenergebnisse Ende des 3. Quartals, 2. Phase: Kartierung des 4. Quartals 2023 und 1. Quartals 2024 mit Vorlage der Endergebnisse Ende des 1. Quartals 2024.</p> <p>Durchführung: Ingenieurbüro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Büro für Landschaftsökologie o.Ä. (Kostenschätzung)</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Ergebnisse der Eigentümergespräche • Beachtung der Erkenntnisse der Vermessung • Auswirkung der Ergebnisse des Gutachtes auf das Bauleitplanverfahren und ggf. auf den städtebaulichen Entwurf (hierbei Verarbeitung der Zwischenergebnisse) 	12.000 €
1.4	<p>Verkehrsgutachten</p> <p>Inhalt: Das Verkehrsgutachten dient der Prognose der verkehrlichen Auswirkungen durch eine bauliche</p>	12.000 €



	<p>Entwicklung sowie der Überprüfung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes. Hierdurch soll auch der Besorgnis der Bewohnerschaft vor unzumutbaren Verkehrsaufkommen Rechnung getragen werden.</p> <p>Zeitlicher Umfang: ca. 8-12 Wochen geschätzter Bearbeitungsumfang ab Vergabe; Bearbeitung sollte im 3. Quartal 2023 erfolgen</p> <p>Durchführung: Ingenieurbüro/Verkehrsplanungsbüro (Kostenschätzung)</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Ergebnisse der Eigentümergespräche und Öffentlichkeitsbeteiligung • erste Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ist erfolgt, städtebauliche Kennziffern sind zugrunde zulegen • Auswirkung der Ergebnisse des Gutachtes auf das Bauleitplanverfahren und ggf. auf den städtebaulichen Entwurf 	
<p>1.5</p>	<p>Lärmschutzgutachten</p> <p>Inhalt: Die Erforderlichkeit eines Lärmschutzgutachtens sollte auf Grundlage von städtebaulichem Entwurf, der Öffentlichkeitsbeteiligung (Aspekt Nachbarschaftskonflikte) sowie in Verschneidung mit dem Verkehrsgutachten geklärt werden. Es dient der Klärung der Ausbreitung von Schallimmissionen durch (zusätzliche) Verkehre und gibt Hinweise auf die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, die ggf. bei der künftigen Bebauung oder aber hinsichtlich der Bestandsbebauung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Zeitlicher Umfang: ca. 8 Wochen geschätzter Bearbeitungsumfang ab Vergabe; Bearbeitung sollte im 3. Quartal 2023 erfolgen</p> <p>Durchführung: Lärmschutzgutachter (Kostenschätzung)</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Ergebnisse der Eigentümergespräche und insb. Öffentlichkeitsbeteiligung • Verschneidung (zeitlich und inhaltlich) mit dem Verkehrsgutachten hinsichtlich relevanter Kennziffern • Auswirkung der Ergebnisse des Gutachtes auf das Bauleitplanverfahren und ggf. auf den städtebaulichen Entwurf 	<p>8.500 €</p>
<p>1.6</p>	<p>Entwässerungskonzept</p>	<p>6.000 €</p>



	<p>Inhalt: Auf Grundlage von Erkenntnissen zu Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit dient das Konzept der Regelung der Niederschlags- und Abwasserentsorgung.</p> <p>Zeitlicher Umfang: ca. 8-12 Wochen geschätzter Bearbeitungsumfang ab Vergabe; Bearbeitung sollte im 3. Quartal 2023 erfolgen</p> <p>Durchführung: Tiefbauingenieurbüro (Kostenschätzung) Alternativ kann das Konzept ggf. seitens der Stadt Bad Kreuznach erstellt werden.</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Ergebnisse der Eigentümergespräche und Öffentlichkeitsbeteiligung • erste Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ist erfolgt, Aussagen zur Gebieterschließung liegen vor • Beachtung der Erkenntnisse der Vermessung und Bodenuntersuchungen (im Rahmen der Altlastenuntersuchung) • Auswirkung der Ergebnisse des Gutachtes auf das Bauleitplanverfahren und ggf. auf den städtebaulichen Entwurf 	
2	Beteiligung	
2.1	<p>Bürgerworkshop</p> <p>Inhalt: Auf Grundlage des Eigentümerdialogs und der (vorläufigen) Erkenntnisse der Gutachten wird der Öffentlichkeit der erste städtebauliche Entwurf vorgestellt und mit dieser diskutiert und weiterentwickelt. In diesem Zusammenhang sollte eine Würdigung und Auseinandersetzung mit möglichen Nachbarschaftskonflikten erfolgen.</p> <p>Zeitlicher Umfang: ca. 8 Wochen geschätzter Bearbeitungsumfang, Bürgerworkshop als eintägiges Beteiligungsformat, inkl. Vorbereitungen und Abstimmungen mit Verwaltung, Durchführung sollte im 3. Quartal 2023 erfolgen</p> <p>Durchführung: Stadt Bad Kreuznach, alternativ unter Einbindung eines Beauftragten (Kostenschätzung)</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erkenntnisse aus den Eigentümergesprächen zu Mitwirkungsbereitschaft und Entwicklungsabsichten • (weitestgehend abschließende) Ergebnisse aus Gutachten • Berücksichtigung der Ergebnisse bei der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs 	10.000 €



2.2	Gremienbeteiligung/ Gremienabstimmung Inhalt: Die städtischen Gremien sind mit Erreichen wesentlicher Meilensteine sowie im Zusammenhang erforderlicher Abstimmungen fortlaufend einzubinden. Nach aktueller Einschätzung erfolgt dies mit Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und Eruiierung der Eigentümer- und Nutzerinteressen, mit Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie mit Erstellung des Bebauungsplanentwurfes. Weitere Beteiligungen und Abstimmungen können nach Bedarf erfolgen. Die derzeitige Kalkulation sieht 3 Beteiligungsschritte mit jeweils 2 Gremiensitzungen (z.B. Bauausschuss und Stadtrat) vor. Zeitlicher Umfang: bedarfsbezogene Teilnahme an Sitzungen über das Gesamtverfahren Durchführung: Stadt Bad Kreuznach, alternativ unter Einbindung eines Beauftragten (Kostenschätzung) Abhängigkeiten: <ul style="list-style-type: none"> • Erreichen der wesentlichen, definieren Meilensteine • Berücksichtigung der Ergebnisse bzw. Beschlüsse im weiteren Verfahren 	5.500 €
3	Städtebauliche Planung	
3.1	Städtebaulicher Entwurf / Überarbeitung der Konzeptstudie Inhalt: Das exemplarische Bebauungskonzept der 2. Förderphase wird hinsichtlich erster Untersuchungsergebnisse (u.a. aus Vermessung und Altlastenuntersuchung) sowie eruiierter Eigentümerinteressen ergänzt und weiter detailliert. Der hieraus resultierende städtebauliche Entwurf stellt die Grundlage der weiteren Bearbeitung und Abstimmungen dar. Zeitlicher Umfang: ca. 8 Wochen geschätzter Bearbeitungsumfang ab Vergabe, inkl. Abstimmung mit Verwaltung; Bearbeitung sollte im 3. Quartal 2023 erfolgen Durchführung: Architektur-/Stadtplanungsbüro Die Kostenschätzung bezieht sich auf eine Überarbeitung des in der Studie vorgelegten Bebauungskonzeptes. Abhängigkeiten:	2.500,00 €



	<ul style="list-style-type: none"> • (erste) Erkenntnisse aus den Eigentümergesprächen zu Mitwirkungsbereitschaft und Entwicklungsabsichten • (erste) Ergebnisse aus Vermessung, Altlastenuntersuchung und Biotop- und Artenschutzgutachten 	
3.2	<p>Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs</p> <p>Inhalt: Der städtebauliche Entwurf wird hinsichtlich weiterer Untersuchungsergebnisse (u.a. aus Verkehrsgutachten und Entwässerungskonzept) sowie der Erkenntnisse aus Bürger- und Gremienbeteiligung ergänzt bzw. überarbeitet. Der in dieser zweiten Stufe überarbeitete Entwurf dient als Grundlage für das sich anschließende Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Zeitlicher Umfang: ca. 8 Wochen geschätzter Bearbeitungsumfang ab Vergabe, inkl. Abstimmung mit Verwaltung; Bearbeitung sollte im 4. Quartal 2023 erfolgen</p> <p>Durchführung: Architektur-/Stadtplanungsbüro Die Kostenschätzung bezieht sich auf eine Überarbeitung des Vorgängerentwurfs.</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beteiligung von Öffentlichkeit und Gremien ist erfolgt • Abschluss der Gutachten gem. Punkt 4 (Ausnahme biotop- und artenschutzrechtliche Untersuchung aufgrund 12-monatigem Untersuchungsumfang) 	2.500,00 €
4	Bodenordnung / Grunderwerb / Erschließungsvorbereitung	
4.1	<p>Evaluierung Eigentümer- und Nutzerinteressen</p> <p>Inhalt: Evaluierung der Eigentümerinteressen mit dem Ziel die Flächenentwicklungsmöglichkeiten darzustellen, die unterschiedlichen Interessen festzustellen und die Bereitschaft an der Mitwirkung der Flächenentwicklung zu klären. Sollte es zu keinem für alle Eigentümer tragfähigen Ergebnis kommen, kann das Projekt in der geplanten Form nicht weitergeführt werden. Der Fokus liegt hier vor allem auf der Abstimmung mit der BlmA bzw. auf der Vermittlung zwischen BlmA und THW. Ein Erstgespräch mit der BlmA sollte möglichst zeitnahe, noch im 4. Quartal 2022 erfolgen. Dargelegte Vorgehensweise steht in wesentlicher Abhängigkeit zur Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft der BlmA.</p>	5.500 €



	<p>Zeitlicher Umfang: ca. 5 Gespräche im Zeitraum 4. Quartal 2022 bis 3. Quartal 2023, Einzelgespräche mit anschließendem Protokoll</p> <p>Durchführung: Stadt Bad Kreuznach, alternativ unter Einbindung eines Beauftragten (Kostenschätzung für den Personaleinsatz)</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Studie der 2. Förderphase bildet Abstimmungsgrundlage • Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer bildet essenzielle Grundlage der Flächenentwicklung und damit des weiteren Vorgehens • Berücksichtigung der Ergebnisse der Eigentümergespräche bei Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und Erarbeitung der Gutachten • Bauleitplanverfahren kann erst starten, wenn sichergestellt ist, dass alle Eigentümer ein Interesse an der Entwicklung haben und sich auf ein städtebauliches Konzept geeinigt haben. 	
<p>4.2</p>	<p>Eigentümergegespräche zur Vorbereitung der Kaufverträge für einen Zwischenerwerb durch die Stadt Bad Kreuznach</p> <p>Inhalt: Fortsetzung der Eigentümergegespräche mit dem Ziel des Grunderwerbs (Zwischenerwerb) durch die Stadt Bad Kreuznach. Die Einigung zwischen der Stadt Bad Kreuznach und den derzeitigen Grundstückseigentümern stellt die essenzielle Grundlage dar, um die Stadt in die Lage zu versetzen, die Flächen einer erneuten Nutzung zuzuführen. Sollten die Gespräche zu keiner Einigung führen, kann das Projekt voraussichtlich nicht weitergeführt werden.</p> <p>Zeitlicher Umfang: ca. 4 Gespräche im Zeitraum 1. und 2. Quartal 2024</p> <p>Durchführung: Stadt Bad Kreuznach, alternativ unter Einbindung eines Beauftragten (Kostenschätzung für den Personaleinsatz)</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Städtebaulicher Entwurf bzw. Überarbeitung bildet Abstimmungsgrundlage • Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer bildet essenzielle Grundlage der Flächenentwicklung und damit des weiteren Vorgehens • Voraussetzung zur Durchführung einer anschließenden Konzeptvergabe 	<p>4.500 €</p>



	<ul style="list-style-type: none"> Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens bedarf der Mitwirkungs- bzw. Verkaufsbereitschaft der Eigentümer 	
4.3	<p>Koordinierung, Vorbereitung und Durchführung einer Konzeptvergabe</p> <p>Inhalt: Die Konzeptvergabe dient der Findung eines geeigneten Vorhabenträgers zur Realisierung der Flächenentwicklung. Im Vordergrund der Vergabe soll dabei die städtebauliche Qualität stehen. Die Entwicklung sollte im Hinblick auf das derzeitige Baukonzept (u.a. Aspekt Quartiersgarage, bezahlbares Wohnen) aus einer Hand erfolgen. Im Rahmen der Konzeptvergabe gilt es den städtebaulichen Entwurf hinsichtlich seiner Umsetzungsfähigkeit zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Das Konzept soll sich dabei sowohl mit der Nutzungsaufteilung als auch der hochbaulichen Gestaltung befassen.</p> <p>Zeitlicher Umfang: ca. 6 Monate geschätzter Bearbeitungsumfang ab Vergabe, Bearbeitung sollte im 2. und 3. Quartal 2024 erfolgen</p> <p>Durchführung: Stadt Bad Kreuznach, alternativ unter Einbindung eines Beauftragten (Kostenschätzung)</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Verfahren der Konzeptvergabe ist abhängig vom Ergebnis des Eigentümerdialogs / Mitwirkungsbereitschaft Eigentümer Beachtung der Ergebnisse der Gutachten Berücksichtigung der Ergebnisse des Verfahrens (daraus resultierender Entwurf) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 	35.000 €
4.4	<p>Koordinierung städtebaulicher Vertrag mit Vorhabenträger</p> <p>Inhalt: Mit Abschluss der Konzeptvergabe gilt es den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger zu verhandeln und abzuschließen. Der städtebauliche Vertrag dient u.a. der Sicherung und Realisierung wesentlicher Zielsetzungen der Stadt Bad Kreuznach, wie z.B. der Herstellung einer Quartiersgarage und der Realisierung von bezahlbarem Wohnen.</p> <p>Zeitlicher Umfang: ca. 12 Wochen geschätzter Bearbeitungsumfang im Anschluss an Konzeptvergabe, Bearbeitung sollte im 4. Quartal 2024 erfolgen</p> <p>Durchführung: Stadt Bad Kreuznach, alternativ unter Einbindung eines Beauftragten (Kostenschätzung)</p>	6.000 €



	Abhängigkeiten: <ul style="list-style-type: none"> • Erfolgreicher Abschluss der Konzeptvergabe • Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens im Anschluss 	
5	Bauleitplanung	
	Bebauungsplanverfahren <p>Inhalt: Für das Untersuchungs- bzw. Plangebiet ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Das Verfahren kann mit weitestgehender Fertigstellung der Gutachten / vorbereitenden Untersuchungen und Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs eingeleitet werden. Das Bebauungsplanverfahren wird nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung vorübergehend pausiert, um im Rahmen von Bodenordnung / Grunderwerb / Erschließungsvorbereitung zunächst die wesentlichen Erfordernisse mit Alteigentümern und Erschließungsträger abzuwickeln.</p> <p>Zeitlicher Umfang: ca. 2 Jahre geschätzter Bearbeitungsumfang ab Aufstellungsbeschluss, Bearbeitung sollte von Anfang 2024 bis Ende 2025 erfolgen</p> <p>Durchführung: Stadt Bad Kreuznach in Unterstützung durch einen Planer (Kostenschätzung für einen externen Beauftragten)</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erfordernis der Einigung mit Alteigentümern zu Entwicklung bzw. Veräußerung der Flächen • Städtebaulicher Entwurf stellt erste Arbeitsgrundlage für den Vorentwurf dar, Bebauungsplanentwurf setzt auf Entwurf der Konzeptvergabe auf • Beachtung der Ergebnisse des Eigentümerdialogs und der Gutachten 	50.000 €
6	Projektmanagement	
6.1	Übergeordnetes Projektmanagement <p>Inhalt: Ein übergeordnetes Projektmanagement dient der Begleitung und Beratung des Gesamtverfahrens sowie der Unterstützung bzw. Entlastung der Stadt Bad Kreuznach. Die konkreten Bedarfe der Beratung und Steuerung sind seitens der Stadt Bad Kreuznach vorab zu definieren. Denkbar sind beispielsweise die Steuerung und Koordination des Gesamtverfahrens, die Unterstützung bei Ausschreibung und Begleitung der Gutachten, die Mitwirkung bei Eigentümergesprächen, die Unterstützung bei bodenordnerischen Maßnahmen u.Ä.</p>	60.000 €



	<p>Zeitlicher Umfang: ca. 2 Jahre geschätzter Bearbeitungsumfang bis Abschluss des städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger und Fortsetzung zu Bebauungsplanverfahrens, Unterstützung bei Bedarf auch über gesamten Zeitraum bis Ende 2025</p> <p>Durchführung: externes Projektmanagement (Kostenschätzung)</p> <p>Abhängigkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Frühzeitige Verständigung über Unterstützungsbedarf und Beauftragung	
--	--	--

Bad Kreuznach - Kosten- und Finanzierungsübersicht (Laufzeit 6 Jahre)

A Ausgaben							
Kostengruppen	Gesamt	t1	t2	t3	t4	t5	t6
1. Vorbereitung und Steuerung der Gesamtmaßnahme							
1.1 Projektentwicklung (inkl. Vermarktung)	508.415,04 €	84.735,84 €	84.735,84 €	84.735,84 €	84.735,84 €	84.735,84 €	84.735,84 €
1.2 Grundlagenermittlungen und Fachgutachten	104.911,04 €	52.455,52 €	52.455,52 €	- €	- €	- €	- €
1.3 Städtebauliche Planungen (inkl. Beteiligungsverfahren)	96.840,96 €	- €	48.420,48 €	48.420,48 €	- €	- €	- €
A1 Summe Ausgaben der Vorbereitung und Steuerung	710.167,04 €	137.191,36 €	185.611,84 €	133.156,32 €	84.735,84 €	84.735,84 €	84.735,84 €
2. Bodenordnung, Grunderwerb, Erschließung §§ 127-128 BauGB							
2.1 Bodenmanagement und Vermessung	96.840,96 €	48.420,48 €	48.420,48 €	- €	- €	- €	- €
2.2 Altlasten und Kampfmittel	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2.3 Rückbau und Flächenentsiegelungen (inkl. Rodungen)	935.958,80 €	- €	- €	935.958,80 €	- €	- €	- €
2.4 Grunderwerb (inkl. Nebenkosten)	3.586.352,96 €	1.793.176,48 €	1.793.176,48 €	- €	- €	- €	- €
2.6 Ausgleichsmaßnahmen	410.000,00 €	- €	200.000,00 €	210.000,00 €	- €	- €	- €
2.7 Herstellung von öffentl. Erschließungsanl. (inkl. Planung)	2.437.964,84 €	- €	- €	812.654,95 €	812.654,95 €	812.654,95 €	- €
2.8 Lärmschutzwand, Lärmschutzwall	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
A2 Summe Bodenordnung, Grunderwerb, Erschließung	7.467.117,56 €	1.841.596,96 €	2.041.596,96 €	1.958.613,75 €	812.654,95 €	812.654,95 €	- €
3. Baumaßnahmen							
3.1 Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3.2 Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Kindergarten	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Quartiersgaragen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
A3 Summe Ausgaben der Baumaßnahmen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
4. Finanzierung							
4.1 Vor- und Zwischenfinanzierung 3,00%	245.318,54 €	59.363,65 €	66.816,26 €	62.753,10 €	26.921,72 €	26.921,72 €	2.542,08 €
A4 Summe Ausgaben der Finanzierung	245.318,54 €	59.363,65 €	66.816,26 €	62.753,10 €	26.921,72 €	26.921,72 €	2.542,08 €
A Summe sämtlicher Ausgaben (A1 bis A4)	8.422.603,14 €	2.038.151,97 €	2.294.025,06 €	2.154.523,17 €	924.312,51 €	924.312,51 €	87.277,92 €

B Einnahmen							
Einnahmearten	Gesamt	t1	t2	t3	t4	t5	t6
1. Erschließungsbeiträge / Ablösebeiträge	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2. Grundstückserlöse	10.087.600,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	10.087.600,00 €
3. Erstattungen aus städtebaulichen Verträgen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
4. Bewirtschaftungserlöse	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
B Summe der zweckgebundenen Einnahmen	10.087.600,00 €	- €	10.087.600,00 €				

C Gegenüberstellung:							
	Gesamt	t1	t2	t3	t4	t5	t6
A Ausgaben	8.422.603,14 €	2.038.151,97 €	2.294.025,06 €	2.154.523,17 €	924.312,51 €	924.312,51 €	87.277,92 €
B Einnahmen	10.087.600,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	10.087.600,00 €
Überschuss (+) / Unterdeckung (-) Jahr	-	2.038.151,97 € -	2.294.025,06 € -	2.154.523,17 € -	924.312,51 € -	924.312,51 €	10.000.322,08 €
Überschuss (+) / Unterdeckung (-) kumuliert	1.664.996,86 € -	2.038.151,97 € -	4.332.177,03 € -	6.486.700,20 € -	7.411.012,71 € -	8.335.325,22 €	1.664.996,86 €



PROJEKSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

www.nh-projektstadt.de