

Beispielrechnung für den Bedarf an Wohneinheiten für kreisangehörige Kommunen

Für die Berechnung wird ein Verteilungsschlüssel mit vier gleich gewichteten Komponenten benutzt:

- Zentralörtliche Gliederung in der Region
- Bevölkerungsanteil einer Gemeinde an der Gesamtbevölkerung des Kreises
- Tatsächliche Baufertigstellungen in der Vergangenheit (Kreisanteil)
- Arbeitsplatzdichte (Kreisanteil)

Diese vier Komponenten sind Ergebnis aus den Diskussionen an den Runden Tischen zur Siedlungsstruktur. Zunächst sollen alle Städte und Gemeinden für Ihren Eigenbedarf eine bestimmte Menge des ermittelten Bedarfes in jedem Fall erhalten, auch wenn Sie durch vorausgesagte Wanderungsverluste gar keinen Bedarf mehr hätten (Einwohneranteil am Kreis). Zum zweiten sollten die Städte und Gemeinden, die viel Infrastruktur vorhalten, auch entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten für die Wohnungsversorgung erhalten (Zentrale Orte). Zum dritten sollten kurzfristige Wanderungsgewinne nicht bei den Gemeinden 1:1 fortgeschrieben werden, andererseits sollten Gemeinde und Städte, die scheinbar attraktiver sind als andere Städte, durchaus weiterhin genug Spielraum für Zuwanderung haben (Baufertigstellungen). Zum vierten sollen anteilig an dem Arbeitsplatzanteil im Kreis die Wohnbaubedarfe zugeordnet werden.

Die Berechnung soll im Folgenden anhand eines fiktiven Beispiels veranschaulicht werden:

Das arithmetische Mittel aus den im ISB Gutachten, der Handlungsspielraummethode, der BBSR Raumordnungsprognose und dem Empirica Gutachten ermittelten Wohneinheiten wird als Basiswert verwendet.

Dieser Basiswert wird zunächst für alle Kreise und kreisfreien Städte errechnet.

Der fiktive Kreis Rheinstadt hat im ISB-Gutachten 21.000 Wohneinheiten (WE) zugeschrieben bekommen. Nach der Handlungsspielraummethode ergeben sich 18.000 WE, nach der BBSR Raumordnungsprognose 9.000 WE und nach dem Empirica Gutachten 10.000 WE. Somit ergibt sich als Basiswert 14.500 WE.

Dieser Wert wird nun mit jeweils 25 Prozent auf die einzelnen Komponenten verteilt:

Zentralörtliche Gliederung in der Region	= 3.625 WE
Bevölkerungsanteil der Gemeinde an der Gesamtbevölkerung des Kreises	= 3.625 WE
Tatsächliche Baufertigstellungen in der Vergangenheit (Kreisanteil)	= 3.625 WE
Arbeitsplatzdichte (Kreisanteil)	= 3.625 WE
Gesamt	= 14.500 WE

Der Kreis Rheinstadt besteht aus den unten aufgeführten Kommunen mit folgenden Kennwerten:

Kommune:	Zentralörtliche Gliederung:	Bevölkerung	Baufertigstellungen	Arbeitsplatzdichte
Rheinstadt	Mittelzentrum	45.000	45	390
Bachstadt		20.000	25	180
Waldstadt		15.000	22	110
Nordstadt	Mittelzentrum	32.000	50	230
Mariarode		6.000	12	70

Nun werden die Wohneinheiten anteilmäßig je nach Komponente verteilt. Beim Bevölkerungsanteil wird zunächst die Gesamtanzahl der Bevölkerung für den Kreis Rheinstadt aus den jeweiligen Bevölkerungszahlen der Kommunen aufsummiert:

$$45.000 + 20.000 + 15.000 + 32.000 + 6.000 = 118.000$$

Anschließend wird der jeweilige Kommunalwert durch diesen Gesamtwert geteilt:

Für Nordstadt: $32.000 / 118.000 = 0,27$ (gerundet). Somit ist der Faktor der Kommune Annahausen für die Komponente „Bevölkerung“ = 0,27 Dieser Faktor wird nun mit der Anzahl der Wohneinheiten, die für diese Komponente dem Kreis zur Verfügung stehen multipliziert:

$$3.625 \text{ WE} * 0,27 = 979 \text{ WE (gerundet)}$$

Somit würde die Kommune Nordstadt 979 WE durch die Komponente „Bevölkerung“ zugeschrieben bekommen. Nach diesem Rechenweg werden nun die weiteren Wohneinheiten der Komponenten Baufertigstellung und Arbeitsplatzdichte auf die Kommunen verteilt.

Da bei der zentralörtlichen Gliederung die ganze Region in den Blick genommen werden soll, werden die Bevölkerungszahlen aller Mittel- und Oberzentren der Planungsregion aufsummiert. Zudem werden auch die Wohneinheiten der Komponente „Zentralörtliche Gliederung“ aller Kreise und kreisfreien Städte der Planungsregion aufsummiert.

Nun wird für die einzelnen Zentren anhand der Summe der Bevölkerung aller Zentren und der eigenen Bevölkerung analog zu den Schritten oben jeweils ein Faktor errechnet. Mit diesem werden nun die Wohneinheiten der Komponente „Zentralörtliche Gliederung“ aufgeteilt.

Für die kreisfreien Städte entfallen die Berechnungen für die drei anderen Komponenten. Somit gelten für den Bedarf an Wohneinheiten für kreisfreie Städte:

$$75\% \text{ des Basiswerts} + \text{die Wohneinheiten der Komponente „Zentralörtliche Gliederung“}$$