



am 20.03.2019 in Neuenbürg

---

## **Tagesordnungspunkt 14 – zur Berichterstattung**

**Betreff: Wohnraumstudie**

**Bezug: 57/2017, 55/2018, GemPA 1/2018 , 62/2018, 78/2018**

### **Sachdarstellung:**

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Nordschwarzwald hat am 12.12.2018 die Erstellung einer Wohnraumstudie beschlossen. Die Geschäftsstelle wurde beauftragt, die Studie an ein darauf spezialisiertes Büro gemäß den Vergaberegeln zu vergeben.

Inzwischen hat die Geschäftsstelle das Vergabeverfahren durchgeführt. Drei Büros wurden angeschrieben und hatten bis zum 15.02.2019 die Gelegenheit, Angebote zur Durchführung der Wohnraumstudie, bestehend aus zwei Modulen, abzugeben. Modul 1 umfasst insbesondere die Wohnraumbedarfs- und Wohnungsmarkanalyse und Modul 2 den Regionalen Wohnraumscanner. Bis zum Stichtag sind zwei Angebote bei der Geschäftsstelle eingegangen. Die Prognos AG mit Sitz in Stuttgart hat ein Angebot für Modul 1 mit einem Bruttogesamtpreis in Höhe von 49.861 € abgegeben, das Büro ProRaum Consult mit Sitz in Karlsruhe hat ein Angebot für Modul 2 mit einem Bruttogesamtpreis in Höhe von 69.400 € abgegeben. Der durch die Verbandsversammlung im Rahmen der Haushaltsplanungen für die Studie eingestellte Betrag in Höhe von 120.000 € wird somit entsprechend der maximalen Kostenvorgabe der Geschäftsstelle im Rahmen des Vergabeverfahrens eingehalten. Das durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg als Modellprojekt geförderte Modul 2 der Wohnraumstudie wird anhand der vier Modellkommunen Pforzheim, Remchingen, Freudenstadt und Nagold weiter vertieft. Bei der Auswahl der Modellkommunen waren insbesondere folgende Aspekte von Bedeutung: Je Landkreis eine Kommune, unterschiedliche Raumkategorien (ländlicher Raum, Randzone um Verdichtungsraum, Verdichtungsraum), unterschiedliche zentralörtliche Funktion (Oberzentrum, Mittelzentren, Unterzentrum) sowie die Lage an Landesentwicklungachsen (da dort ein besonderer Wohnungsdruck besteht). Darüber hinaus ist die Ermittlung des Aufstockungspotenzials insbesondere in größeren Kommunen sinnvoll, weshalb schwerpunktmäßig Kommunen höherer zentralörtlicher Stufe ausgewählt wurden.

Die Geschäftsstelle hat das Büro ProRaum Consult und die Prognos AG aufgrund ihrer besonderen Qualifikation mit der Erstellung der Wohnraumstudie beauftragt. Als Zeitrahmen für die Erstellung der Studie ist ein Jahr angesetzt.

Entsprechend dem Wunsch der Regionalverbandsghremien hat die Geschäftsstelle alle Kommunen der Region angeschrieben und das Interesse an einer Teilnahme an der Studie abgefragt. In der Sitzung kann bei Bedarf über den Stand des Rücklaufs informiert werden.

Jürgen Kurz  
Verbandsvorsitzender

**Anlage:** Anschreiben an die Kommunen



RV Nordschwarzwald | Westl.Karl-Friedr.Str.29-31 | 75172 Pforzheim

An alle Städte und Gemeinden der  
Region Nordschwarzwald

(per E-Mail)

## **Wohnraumstudie**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie mit unserem Schreiben über eine aktuelle Studie des Regionalverbands informieren und Ihr Interesse an einer Vertiefung der Studie in Ihrer Kommune abfragen.

Vor dem Hintergrund des landesweiten Wohnraummangels einerseits und der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans der Region Nordschwarzwald andererseits wird der Regionalverband Nordschwarzwald eine Wohnraumstudie durchführen. Ziel ist, die Innenentwicklung zu fördern und einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in der Region Nordschwarzwald zu liefern. Die Studie besteht aus zwei Modulen. In einem ersten Modul A wird untersucht werden, welcher Wohnraumbedarf sich für die Region Nordschwarzwald in den nächsten 15 bis 20 Jahren ergibt. Dabei wird die Art des Bedarfes vertiefend analysiert werden (Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau, sozialer Wohnungsbau etc.). In einem zweiten Modul B der Studie wird im Rahmen eines „Regionalen Wohnraumscanners“ der Frage nachgegangen werden, in welchem Umfang und wo konkret in der Region Nordschwarzwald Wohnraum durch Nachverdichtungspotenziale (Aufstockungsmöglichkeiten und Verdichtungsmöglichkeiten bislang untergenutzter Bereiche) und Nachnutzungen von Leerständen geschaffen werden kann. Modul B wird anhand von vier Modellkommunen (Pforzheim, Remchingen, Nagold, Freudenstadt) weiter vertieft. Der „Regionale Wohnraumscanner“ wird durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg gefördert.

Es bestünde nun die Gelegenheit, das Modul A und/oder Modul B auch in Ihrer Kommune zu vertiefen. Für Modul A würden pro Kommune zusätzliche Kosten in Höhe von 7.000 € (nur Analyse des Wohnungsmarktes ohne Wohnraumbedarfsermittlung und ohne Handlungsempfehlungen) bis 16.000 € (brutto) entstehen. Für Modul B würden je weiterer Kommune Kosten in Hö-

**Der Verbandsdirektor**

**Regionalverband  
Nordschwarzwald**  
Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

**Datum:**  
01.03.2019

**Unser Zeichen:**  
Bm

**Ihr Schreiben vom:**

**Ihr Zeichen:**

**Bearbeiterin:**  
K. Baumann  
baumann@rvnsw.de  
07231-14784-16

**Anschrift:**  
Westliche Karl-Friedrich-  
Straße 29-31  
D-75172 Pforzheim

**Telefon:**  
+49-7231-14784-0

**Telefax:**  
+49-7231-14784-11

**Homepage:**  
[www.rvnsw.de](http://www.rvnsw.de)

**Verbandsvorsitzender**  
Bürgermeister a.D. Jürgen Kurz

**Verbandsdirektor**  
Dr. Matthias Proske

he von insgesamt 2.000 € bis 3.000 € (brutto) (abhängig von der Einwohnerzahl) für die Vertiefung des „Regionalen Wohnraumscanners“ entstehen.

Für die Vertiefung des Wohnraumscanners in Ihrer Kommune wären folgende Datensätze erforderlich:

Für die Verifizierung des auf der regionalen Ebene ermittelten Leerstands sind zwei der folgenden Datensätze eine Grundvoraussetzung:

- Einwohnermelderegisterdaten (anonymisiert)
- Wassergebühren nach Adresse (anonymisiert)
- Abfallgebühren nach Adresse (anonymisiert)

Für die Verifizierung der Abschätzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten wären, falls vorhanden, folgende Datensätze hilfreich:

- Baulandkataster
- statistische Daten der Einwohner auf Blockebene

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, bitten wir Sie per E-Mail an [sekretariat@rvnsw.de](mailto:sekretariat@rvnsw.de) um

**Rückmeldung bis zum 15.03.2019,**

ob Sie an der Studie teilnehmen wollen und falls ja, in welchen Modulen.

Bei Fragen zur Studie stehen ich oder meine Mitarbeiterin Frau Baumann gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Proske  
Verbandsdirektor