

Wieviel neuen Wohnraum braucht es in Bad Herrenalb?

Die Stadtverwaltung argumentiert mit einem stetigen Bevölkerungswachstum von etwa 1% pro Jahr für Bad Herrenalb, das durch entsprechende Wohnbebauung beantwortet werden muss. Das führe dann bei aktuell etwa 8000 Einwohnern zu einem Zuwachs in 10 Jahren von etwa 500 bis zu 1000 Neubürgern.

Stimmen diese Vorgaben und wieviel neuen Wohnraum braucht es in Bad Herrenalb wirklich?

Der Regionalverband Nordschwarzwald (RV NSW) hat in der von der Stadt herangezogenen Prognos-Studie kein Bevölkerungswachstum für die Stadt Bad Herrenalb prognostiziert, denn das sei aufgrund der dünnen Datenbasis einfach unseriös. Tatsächlich ist auf der Ebene des Mittelbereichs Bad Wildbad (mit Bad Herrenalb) mit einer Stagnation des Bevölkerungswachstums bzw. Haushaltseinheitenwachstum in den 2030er Jahren zu rechnen ist. Der Verbandsdirektor Dr. Matthias Proske betont explizit für Bad Herrenalb, dass Leerständebeseitigung und Nachverdichtung, u.a. durch Geschoßwohnungsbau, ein sinnvoller Weg sei vor der Ausweisung neuer bedeutender Baugebiete.

Insbesondere der Mittelbereich Bad Wildbad (mit Bad Herrenalb) weist im NSW den geringsten Zuwachs an Wohnraumbedarf bis 2035 auf (6.2 %). Die Prognos-Studie führt dazu aus: "In diesen moderat wachsenden Räumen ist es wichtig, mittel- bis langfristig kein **Überangebot** zu schaffen. So kehrt sich (...) die Entwicklung bereits **ab 2030 in eine Stagnation bzw. Schrumpfung** der Haushaltszahlen um. Den bis 2030 wachsenden Haushaltszahlen gilt es (...) mit einer bedarfsorientierten Erweiterung des Bestandes zu begegnen (**Innenentwicklung** sowie Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit einer behutsamen und bedarfsorientierten Angebotserweiterung auch im Außenbereich)." Und weiter: "In Mittelbereichen (...) mit moderatem Haushaltswachstum (...) gilt es verstärkt den **Nachverdichtungsmöglichkeiten** (Baulücken, Arrondierung der Randbebauung, Wiedernutzung von Brachen und leerstehenden Gebäuden und Grundstücken in intergrierten Lagen) einen klaren Vorzug einzuräumen."

Tatsächlich hat die Stadt im Jahr 2018 eine vorläufige Bestandsaufnahme von Baulücken (78 davon in der Kernstadt mit Gaistal und Kullenmühle) durchgeführt, aber nicht zu Handlungsempfehlungen vorangebracht. Mögliche Wohnraumerweiterungen in der Innenentwicklung sind in den letzten Jahren maßgeblich durch städtische Grundstücksverkäufe ermöglicht worden. Eine vorläufige Zusammenstellung sieht so aus:

- Investor neben der ev. Kirche
- Anwesen Kühler Brunnen, ehemals Nah & Gut
- Posthotel, Bonsai/ Bechtle
- Umbau Rathaus
- Reihenhäuser beim Bahnhof Kullenmühle, neues Baugebiet Kullenmühle, Neubau auf dem Lacherareal
- Kernsanierung Wohnhaus und leerstehende Villa in der Gernsbacher Straße, diverse Immobilien am Maienberg, die aktuell renoviert oder projektiert werden.

Grob geschätzt kann man vermutlich von ca. 200 neuen Wohneinheiten ausgehen. Ein nach RV NSW möglicher Bedarf an Wohnraum kann also schon dadurch wesentlich abgedeckt werden.

Was bedeutet denn ein durchschnittlicher Wohnraumbedarf von 0,4% pro Jahr (bis 2030, danach Stagnation und Schrumpfung)? Dabei geht es um Bevölkerungswachstum und ein geringer Rückgang

der durchschnittlichen Haushaltsgröße (ca. 2,2 Personen/Haushalt bzw. Wohnungseinheit). Für Bad Herrenalb bedeutet dies bei z.Z. ca. 8000 Einwohnern:

- Ca. 32 neue Einwohner pro Jahr, ca. 15 neue Wohneinheiten pro Jahr
- Insgesamt also ca. 150 neue Wohneinheiten bis Anfang der 2030er.

Aktuelle Leerstände wie ehemalige Klinik Kullenmühle oder die alte Celenus-Klinik sind Themen, die hinsichtlich einer möglichen Wohnbebauung oder auch gewerblichen Nutzung unbedingt angegangen werden müssen.

Eine Quartiersentwicklung auf der Schweizer Wiese mit ca. 200 Wohneinheiten geht am Bedarf und am Angebot im Bereich Innenentwicklung und Nachverdichtung in Bad Herrenalb vorbei.