

# Teilraumkonferenz Westliches Kreisgebiet am 16.11.2017 in Swisttal

## Protokoll

**Koordination:**

**Rhein-Sieg-Kreis**

Ansprechpartner:

Petra Heising, Thomas Abraham, Jana Süße

Projektnummer:  
2017007

Datum:  
16. Mai 2018

Büro:  
Bonn

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>PROTOKOLL TEILRAUMKONFERENZ WESTLICHES KREISGEBIET</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Vorbemerkung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Teilnehmer</b> .....	<b>1</b>
<b>3. Begrüßung und Einführung</b> .....	<b>1</b>
<b>4. Präsentation „Nachfrageperspektiven für das Westliche Kreisgebiet bis 2030“</b> .....	<b>2</b>
<b>5. Themenbezogene Diskussion: Ergebnis der Fragebögen</b> .....	<b>3</b>
5.1 Ausgangslage, Herausforderungen und Zielpfad im Westlichen Kreisgebiet .....	3
5.2 Nachfrageseite: Ziele und Versorgungslücken .....	4
5.2.1 Ziele und Versorgungslücken .....	4
5.2.2 Zukünftige Zielgruppen.....	4
5.3 Angebotsseite: Baulandpotenziale im Westlichen Kreisgebiet (Lage und Mengen) .....	6
5.3.1 Räumliche Verteilung des Angebots bis 2030 .....	6
5.3.2 Realisierbare Mengen bis 2030 .....	7
5.4 Gegenüberstellung vom Angebot und Nachfrage.....	9
5.5 Hemmnisse zur Erreichung der kommunalen Ziele und Lösungsansätze .....	10
<b>6. Schlussrunde: Was nehmen wir mit? Was sind die nächsten Schritte?</b> .....	<b>11</b>
<b>ANLAGE: PRÄSENTATION</b> .....	<b>13</b>

---

## PROTOKOLL TEILRAUMKONFERENZ WESTLICHES KREISGEBIET

### 1. Vorbemerkung

Im November 2016 hat empirica eine Studie zum Regionalen Wohnraumbedarf im Rhein-Sieg-Kreis bis 2030 erstellt.<sup>1</sup> Diese betrachtet lediglich die *Nachfrageseite* des Wohnungsmarkts. Die *Angebotsseite* des Wohnungsmarkt, also die Frage ob und in welcher Weise dieser Nachfrage in den einzelnen Teilräumen begegnet werden kann, war Thema von Teilraumkonferenzen, die im November und Dezember 2017 stattfanden.

Die Teilraumkonferenz zum Westlichen Kreisgebiet fand am 16. November 2017 in Swisttal statt.

### 2. Teilnehmer

- Herr Raetz, Herr Dr. Knauber, Frau Thünker-Jansen (Rheinbach)
- Frau Kalkbrenner, Herr Funke (Swisttal)
- Herr Spilles, Herr Witt, Frau Leersch (Meckenheim)
- Herr Dr. Tengler, Frau Strüwe, Frau Trompertz (Rhein-Sieg-Kreis)
- Frau Heising, Herr Abraham, Frau Süße (empirica)

### 3. Begrüßung und Einführung

- Herr Dr. Tengler (Rhein-Sieg-Kreis) begrüßt die Teilnehmer: Die *Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis* wurde Ende 2016 fertiggestellt. Wesentliches Ergebnis ist die weiterhin hohe Nachfrage im Rhein-Sieg-Kreis, vor allem wegen der wirtschaftlich positiven Entwicklung und den zunehmenden Überschwappeffekten aus Köln und Bonn. Nachfragegerechter Wohnraum ist der Schlüssel für erfolgreiche Regionalentwicklung.
- Frau Heising (empirica) beschreibt das Ziel der Veranstaltung: Die vorliegende Studie beschreibt bisher nur die *Nachfrage* im Westlichen Kreisgebiet. Heute soll ergänzend das *Angebot* betrachtet werden und geklärt werden, wo die Kommunen des Westlichen Kreisgebietes gemeinsam hin wollen. Es geht nicht um jede Kommune einzeln, sondern um das, was sich in der Summe ergibt. Daher wird das Protokoll auch keine Gemeindennamen enthalten, sondern nur Aussagen zum gesamten Kreisgebiet.

Die Teilnehmer beschreiben ihre **Erwartungen an die Konferenz**. Man erhofft sich Antworten auf folgende Fragen:

**Erwartungen**

- Einwohnerwachstum beeinflusst nicht nur Wohnungsbedarf, sondern auch die Infrastruktur (z.B. Schüler aus Swisttal kommen nach Rheinbach, Ausbau der Gesamtschule). Abstimmung mit Nachbarkommunen ist daher gut und wichtig: Wer macht wann was?

---

<sup>1</sup> Download unter: [www.rhein-sieg-kreis.de/imperia/md/content/cms100/wirtschaft2/wirtschaftsfoerderung/themenspecials/regionale\\_wohnraumbedarfsanalyse\\_fur\\_den\\_rhein-sieg-kreis.pdf](http://www.rhein-sieg-kreis.de/imperia/md/content/cms100/wirtschaft2/wirtschaftsfoerderung/themenspecials/regionale_wohnraumbedarfsanalyse_fur_den_rhein-sieg-kreis.pdf)

- Vernetzung mit Nachbarkommunen bedeutet Mehrwert. Wie ticken die anderen?
- Wie sollen wir uns gemeinsam überregional aufstellen?
- Flächen werden uns derzeit aus den Händen gerissen. Sollen wir bremsen? (Kita/Schulen bereits ausgelastet)
- Lassen sich gemeinsame Ansätze für Regionalplan entwickeln?
- Wachsende Region, alternde Bevölkerung: Wie können wir uns aufstellen, um mit gesellschaftlichen Herausforderungen umzugehen?
- Wie viel Sozialer Wohnungsbau ist sinnvoll?
- Welche Aufteilung MFH/EZFH ist sinnvoll?

#### 4. Präsentation „Nachfrageperspektiven für das Westliche Kreisgebiet bis 2030“

Zum Einstieg in die Diskussion fasst Frau Heising (empirica) die wesentlichen Ergebnisse der Studie *Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis*<sup>2</sup> zusammen, insbesondere die Ergebnisse für das Westliche Kreisgebiet. Die Foliennummern beziehen sich auf die Präsentation dazu (vgl. Anlage zum Protokoll).

- Wesentliche Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse für den **Rhein-Sieg-Kreis** insgesamt sind (Folien 4 bis 9):
  - Überdurchschnittliches Arbeitsplatzwachstum im Rhein-Sieg-Kreis (RSK) – seit 2013 sogar stärker als in Bonn
  - Bevölkerungsentwicklung im RSK dynamischer als in Nachbarkreisen, dabei zwei Wachstumsphasen (vor 2005 und nach 2010)
  - In der 1. Wachstumsphase war der Neubau von Einfamilienhäusern intensiv; in der 2. Wachstumsphase der Neubau von Mehrfamilienhäusern
  - Inzwischen kompensiert der Geschosswohnungsbau den nachlassenden Einfamilienhausbau.
- Wesentliche Ergebnisse für das **Westliche Kreisgebiet** der Wohnraumbedarfsanalyse sind (Folien 10 bis 17):
  - Die Wirtschaft im Westlichen Kreisgebiet wächst NOCH stärker...
  - ... die Einwohnerzahl aber nicht. Erst seit 2010 kommt es zu Zuwanderung in das Westliche Kreisgebiet - warum?
  - Grund: Seit 2009 werden im Westlichen Kreisgebiet überdurchschnittlich viele Häuser gebaut.
  - Die Nettozuwanderung der Jahre 2011 bis 2014 entstand durch den Zuzug von Familien - und zwar von Familien aus Bonn und aus dem Zentralen Kreisgebiet.
  - In der Folge leben im Westlichen Kreisgebiet heute relativ viele junge Familien.
  - Fazit: Die Zuzugsjahre bestimmen die heutige Altersstruktur.

---

<sup>2</sup> Quelle: empirica, Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis, Bonn, 4. November 2016 abrufbar unter: [www.rhein-sieg-keis.de/cms100/wirtschaft/veroeffentlichungen](http://www.rhein-sieg-keis.de/cms100/wirtschaft/veroeffentlichungen).

- Wesentliche Ergebnisse für die **Neubaunachfrage bis 2030** im Westlichen Kreisgebiet (Folien 18 bis 22).
  - Die ungleiche Altersstruktur wird sich in die Zukunft fortsetzen: Die stärkste Altersgruppe, die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre (Babyboomer), wird 2030 etwa 70 Jahre alt sein.
  - Mögliche Bandbreite der Einwohnerentwicklung: -4 bis +12 %
  - Bandbreite der Neubaunachfrage bis 2030:
    - Minimalszenario: Neubaunachfrage: 200 WE
    - Trendszenario: Neubaunachfrage: 2.500 WE
    - Maximalszenario: Neubaunachfrage: 3.600 WE
  - Das sind im Trendszenario bis zu 200 WE pro Jahr, zwei Drittel davon in Ein- und Zweifamilienhäusern.
  - „Nachfrage“ heißt hier: So viele Haushalte suchen Wohnungen.
  - Wenn weniger Wohnungen angeboten als nachgefragt werden, steigen Preise und Mieten.

## 5. Themenbezogene Diskussion: Ergebnis der Fragebögen

Im Vorfeld der Wohnbaukonferenzen im Rhein-Sieg-Kreis fand eine schriftliche Befragung der Kommunen zu ihrer Ausgangslage, ihren Zielen und Versorgungslücken sowie zu ihrer Angebotsseite statt (Baulandpotenziale, freiwerdende Bestände und Hemmnisse bei der Wohnraumbereitstellung). Frau Heising (empirica) stellt die Antworten der drei Kommunen des „Westlichen Kreisgebietes“ anonymisiert vor. Die Foliennummern beziehen sich auf die Präsentation dazu (vgl. Anlage zum Protokoll). Die Themen werden zur Diskussion gestellt; die Diskussionsergebnisse von empirica an Stellwänden notiert.

### 5.1 Ausgangslage, Herausforderungen und Zielpfad im Westlichen Kreisgebiet

Die Antworten in den Fragebögen zeigen die Vielfalt und die **Besonderheiten** der drei Kommunen im Westlichen Kreisgebiet: Sie unterscheiden sich besonders im Hinblick auf die Siedlungsstruktur und die Infrastrukturausstattung (Folie 24). Als größte **Herausforderungen** im Westlichen Kreisgebiet werden hohe Mieten, Flächenknappheit, die Ausgestaltung des Baulandmanagements, die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in kleineren Ortslagen sowie der Generationswechsel gesehen. Dabei werden auch Zielkonflikte zwischen der Bereitstellung von Wohnraum und ökologischen Zielsetzungen (Landschaftsschutz, ökologischer Ausgleich) genannt (Folie 25).

Aussagen in den Fragebögen

### Diskussion der Teilraumkonferenz „Westliches Kreisgebiet“:

Diskussion

- Die drei Kommunen haben eine unterschiedliche demographische Ausgangslage (Altersstruktur). Daher sind sie vom Generationenwechsel unterschiedlich stark betroffen. Insbesondere in Meckenheim wohnen viele Ältere (Zuzug der 1970er Jahre).

- Es wird diskutiert, ob die Bestandsentwicklung (Leerstandsvermeidung) Vorrang vor Neubau haben soll oder nicht. Konsens besteht darüber, dass die Bestandsentwicklung wichtig ist: Trotz Neubau den Bestand nicht vergessen, Bestand immer mitdenken.
- Derzeit ist die Vermarktung von Bestandsimmobilien kein Problem, die Fluktuation gestaltet sich durch die hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt unproblematisch.
- Dafür gibt es neue Engpässe – z.B. Digitalisierung in den Dörfern: bei schlechter Internetverbindung sinkt das Mietniveau!

## 5.2 Nachfrageseite: Ziele und Versorgungslücken

### 5.2.1 Ziele und Versorgungslücken

Die **konkreten Ziele** in den Kommunen sind lt. Angaben in den Fragebögen vielfältig. Es bestehen Mengen-, Lage-, Zielgruppen-, Bautypen- und Förderziele (Folie 26). Die Nachfrage wird in allen Bereichen hoch eingeschätzt. **Versorgungslücken** bestehen vor allem für familien- und seniorengerechte Wohnungen und Einfamilienhäuser (Folie 27).

Aussagen in den Fragebögen

### Diskussion der Teilraumkonferenz „Westliches Kreisgebiet“:

Diskussion

- Konsens: nicht nur über sozialen Wohnungsbau diskutieren, sondern „bezahlbaren Wohnraum“ *für alle* Bevölkerungsgruppen sicherstellen. In der Region entstehen auch Arbeitsplätze für „normale Jobs“, nicht nur für Hochqualifizierte. Konsens, dass auch bezahlbarer Wohnraum für mittlere Einkommen erforderlich ist (Miete und Eigentum)
- Landeswohnraumförderung auch im Eigentumssegment nutzen
- Im politischen Diskurs das Verhältnis von MFH/EZFH bzw. Miete/Eigentum stärker thematisieren.
- Trotz hohem Nachfragedruck auch städtebauliche Aspekte bei den Planungen berücksichtigen (Konsens)
- Ziele auch für den Bestand und Bestandsquartiere definieren.
- In Zukunft noch intensiver diskutieren: Wie lässt sich geforderte Flexibilität der Arbeitnehmer / Umstellung der Arbeitswelt berücksichtigen? Dadurch mehr Bedarf an attraktiven Mietwohnungen für Jüngere? Weniger Eigentum?
- Nicht nur klassischer Einfamilienhausbau, sondern auch Mietwohnungsbau für Ältere und für Jüngere ins Auge fassen. (Aber berücksichtigen, dass Geschosswohnungsbau mit mehr als 2-3 Etagen nicht funktioniert.)

### 5.2.2 Zukünftige Zielgruppen

Als Einstieg in die Zielgruppendifkussion erläutert empirica (Frau Heising) die zu erwartenden Veränderungen der Altersstruktur und die Auswirkungen auf die

Präsentation der Nachfrageseite

Wohnungsnachfrage: Vier **starke Altersgruppen werden** bis 2030 den Wohnungsmarkt auf unterschiedliche Art beeinflussen (Folie 28):

- (1) Die **Babyboomer** (heute etwa 55 Jahre alt) als stärkste Altersgruppe werden 2030 über 70 Jahre alt sein. Diese stärkste Gruppe tritt bis dahin am Wohnungsmarkt aber kaum in Erscheinung: Denn viele wohnen nach dem Auszug der Kinder noch in den Familienwohnungen (auf doppelter Pro-Kopf-Wohnfläche) und haben keinen Anlass auszuziehen.
- (2) Auch die Gruppe der **heutigen Senioren ist** im westlichen Kreisgebiet relativ stark vertreten: Ihre Häuser aus den 1970er und 1980 Jahren werden bis 2030 auf den Markt kommen.
- (3) Die recht starke Gruppe der **Babyboomer-Kinder** wird bis 2030 ihre Ausbildung beenden und will ggf. in der Region bleiben und aus der Stadt ins Westliche Kreisgebiet zurückziehen.
- (4) Unsicher ist noch, wie hoch die Zahl der dann **30- bis 40- Jährigen** im Westlichen Kreisgebiet sein wird. Denn je nach Szenario wollen unterschiedlich viele Menschen in das Westliche Kreisgebiet zuziehen (Trend-, Maximalszenario) bzw. wegziehen (Minimalszenario). Das Ausmaß ihrer Zuwanderung hängt auch vom Wohnungsangebot im Westlichen Kreisgebiet bis dahin ab.

#### Diskussion der Teilraumkonferenz „Westliches Kreisgebiet“:

#### Diskussion

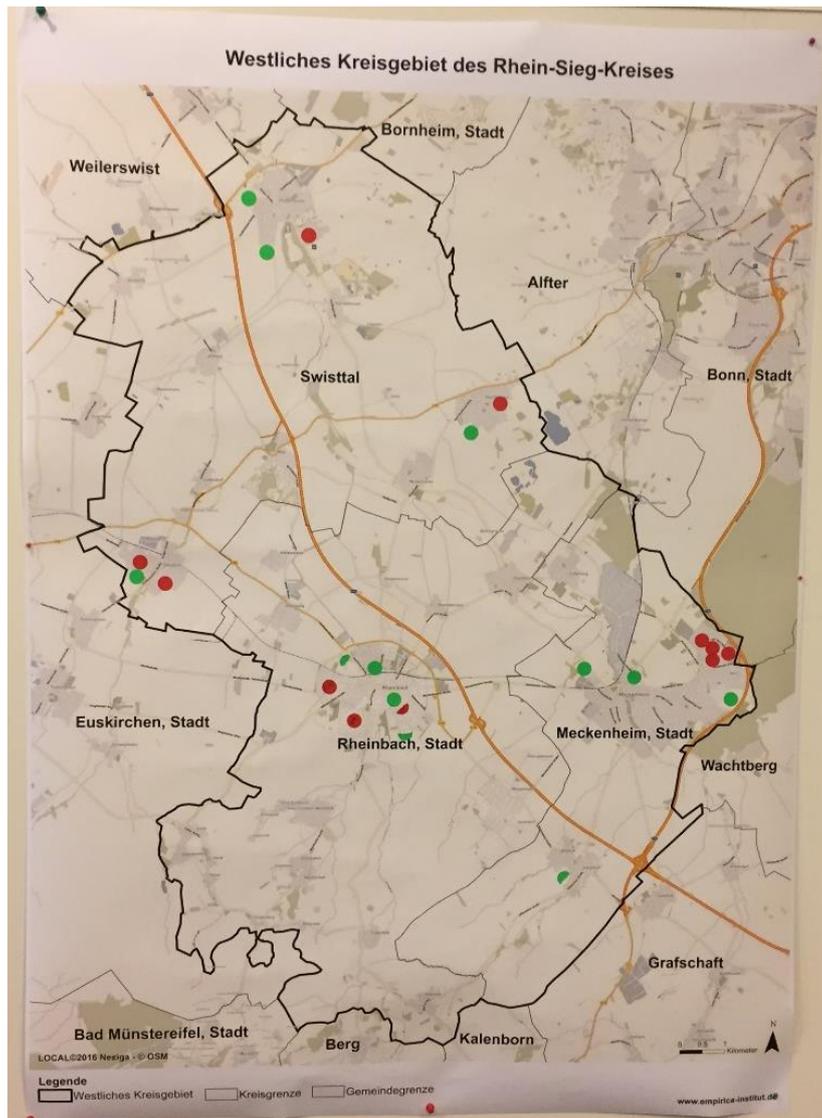
- **Ältere:** Was geschieht mit freiwerdenden Häusern, wenn Ältere sterben oder ihre Häuser freiziehen?
  - Barrierefreien Wohnraum schaffen, auch im Bestand
  - Generationenwechsel ist wichtiges Thema: Freiwerdende Häuser attraktiveren (z.B. Aufstockung von Bungalows ermöglichen). Hier gibt es enormes Verdichtungspotential.
- **Babyboomer:** Soll es Ziel sein, Babyboomer aus dem Bestand „zu locken“?
  - Wenn Babyboomer nach dem Auszug der Kinder frühzeitig aus ihren Einfamilienhäusern in Geschosswohnungen ausziehen würden, würde dies viel Bauland sparen. Soll es Ziel sein, Babyboomer aus dem Bestand locken und, wenn ja, wie kann das gelingen?
  - Das Thema wird kontrovers diskutiert. Ergebnis: Babyboomer aus ihren Einfamilienhäusern zu „locken“, ist eine gute Formulierung. Denn man kann sie nicht zwingen. Es geht nur mit attraktivem Wohnraum als Alternative, mit dem sie ihre Wohnsituation gegenüber dem inzwischen zu großen, alten Haus verbessern können.
- **Junge Familien** (die erstmalig aus Mieten in Eigentum ziehen möchten): Möchte man diese Nachfrage bedienen können? Lässt sich deren Nachfrage auch im Bestand realisieren (z.B. in freiwerdenden Häusern der 1970er oder 1980er Jahre) - oder nur über Neubau?
  - Junge Familien ziehen auch in gebrauchte Einfamilienhäuser. Daher Bestand attraktiv halten, um Leerstand und Trading Down Effekte zu verhindern.
  - Es erfolgt die Diskussion darüber, ob diese Familien vorrangig im Bestand bedient werden sollten oder nicht. Ergebnis: Familiennachfrage durch Bestand *und* durch Neubau bedienen => attraktive Alternativen zu Neubau bieten *und* Baulandausweisung steuern.

## 5.3 Angebotsseite: Baulandpotenziale im Westlichen Kreisgebiet (Lage und Mengen)

### 5.3.1 Räumliche Verteilung des Angebots bis 2030

Die Teilnehmer verorteten **Neubaugebiete** (grüne Punkte) und **Bestandsquartiere** der 1970er Jahre (rote Punkte), in denen bis 2030 viele Wohnungsangebote auf den Markt kommen können, auf der Karte des Westlichen Kreisgebiets (Abbildung 1).

**Abbildung 1: Wohnungsangebote bis 2030 im Westlichen Kreisgebiet**



**Legende:** grün = Neubaugebiete bis 2030, rot = Bestandsquartiere der 1970er Jahre, deren Häuser bis 2030 verstärkt auf den Markt kommen könnten.

empirica

### Anmerkungen der Kommunen dazu:

Anmerkungen

- Rheinbach: Schwerpunkt Neubau auf Innenstadt (Konversionsflächen)
- Swisttal: Reserve für Siedlungsschwerpunkte aus FNP. Ziel ist die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum, wobei der Schwerpunkt in der

Gemeinde immer noch das Segment der Einzel- und Doppelhausbebauung sowie ergänzend das Segment Mehrfamilienhäuser an geeigneten Standorten bildet. Dabei stellen die Themen „Familien“, „altersgerechtes Wohnen“ (als Übergang zum Wohnen im Seniorenheim), „Wohnen in der Nähe vom ÖPNV“ sowie „Arbeiten und Wohnen“ die Schwerpunkte dar.

- Meckenheim: Fokus sowohl auf Neubau/Ausschöpfung der Reserven wie auf Anreizschaffung zur Freimachung von Häusern in Bestandsquartieren anregen.
  - Neubaupotentiale sind wahrscheinlicher umsetzbar (teilweise bestehen schon rechtskräftige B-Pläne, aber noch nicht in der Umsetzung),
  - Unkalkulierbare Potentiale im Bestand, da diese durch die Eigentumsverhältnisse nicht direkt beeinflussbar sind. Beeinflusst werden kann dies wiederum nur durch den Neubau von seniorengerechten Wohnungen, um den Anreiz der frühzeitigen Freimachung der Häuser zu schaffen.
- Potentiale aus FNP Flächen sind unsicher
- Unterschiedliche Einschätzungen der einzelnen Kommunen dazu, ob die Potentiale in der Kommune ausreichen oder nicht.
- Bei höherer Dichte: Infrastrukturengpässe
- Problem: Verdichtungsschlüssel passt z.T. nicht. (Vorgabe der Bezirksregierung: 30-40 WE/ha) . Dabei wird nach eigenen Angaben im Mittel über alle drei Kommunen im Schnitt über alle Bauflächen nur eine Dichte von 24 WE/ha erreicht (vgl. Abbildung 3).

### 5.3.2 Realisierbare Mengen bis 2030

Die Frage, ob die **Flächenpotenziale** in den Kommunen bis 2030 **ausreichen**, wird in den Fragebögen unterschiedlich beantwortet (Folie 29). Die Abschätzung der Kommunen zu den auf den Flächenpotenzialen bis 2030 realisierbaren Neubauzahlen hat empirica als Summe über alle drei Kommunen tabellarisch dargestellt und mit dem errechneten Neubaubedarf verglichen (Folie 33 sowie Abbildung 3).

Aussagen in den Fragebögen

**Anmerkung:** Bei der Diskussion der Wohnbaupotentiale stellt sich heraus, dass die Tabellenfelder unterschiedlich ausgefüllt worden waren. Die unterschiedlichen Ausfüllmethoden der Kommunen werden diskutiert und aufeinander abgestimmt. Im Nachgang der Konferenz stimmten die Beteiligten ihre Angaben noch einmal untereinander ab. Nachfolgend sind bereits die überarbeiteten Tabellen dargestellt.

**Abbildung 2: Wohnbauflächen in den einzelnen Gemeinden des Westlichen Kreisgebiets (Meckenheim, Rheinbach, Swittal)**

<b>Wohnbauflächenpotenziale</b>	<b>Größe (ha)</b>	<b>Wohneinheiten (WE)</b>	
<b>Meckenheim</b>	<b>insgesamt</b>	<b>insgesamt</b>	<b>davon realisierbarer Neubau bis 2030 (Schätzung in %)</b>
Flächen mit Planungsrecht (Baugebiete): B-Plan und sonstige Satzungen	10,0 ha	180 WE	100%
Flächen mit Baurecht (Baulücken, § 34)	1,5 ha	38 WE	25%
Weitere Innenentwicklungspotenziale (z.B. absehbare Gewerbebrachen)	0,0 ha	0 WE	0%
FNP-Potenziale	26,5 ha	583 WE	50%
ASB-Potenziale (aktueller Regionalplan): "ausschöpfbare Restflächen"	0,0 ha	0 WE	0%
ASB-Potenziale (neuer Regionalplan)	10,0 ha	250 WE	0%
<b>Summe</b>	<b>48,0 ha</b>	<b>1.051 WE</b>	<b>46%</b>

<b>Wohnbauflächenpotenziale</b>	<b>Größe (ha)</b>	<b>Wohneinheiten (WE)</b>	
<b>Swittal</b>	<b>insgesamt</b>	<b>insgesamt</b>	<b>davon realisierbarer Neubau bis 2030 (Schätzung in %)</b>
Flächen mit Planungsrecht (Baugebiete): B-Plan und sonstige Satzungen	13,5 ha	284 WE	100%
Flächen mit Baurecht (Baulücken, § 34)	12,0 ha	252 WE	55%
Weitere Innenentwicklungspotenziale (z.B. absehbare Gewerbebrachen)	0,0 ha	0 WE	0%
FNP-Potenziale	26,5 ha	636 WE	50%
ASB-Potenziale (aktueller Regionalplan)	22,5 ha	473 WE	30%
ASB-Potenziale (neuer Regionalplan)	45,0 ha	945 WE	0%
<b>Summe</b>	<b>119,5 ha</b>	<b>2.590 WE</b>	<b>34%</b>

<b>Wohnbauflächenpotenziale</b>	<b>Größe (ha)</b>	<b>Wohneinheiten (WE)</b>	
<b>Rheinbach</b>	<b>insgesamt</b>	<b>insgesamt</b>	<b>davon realisierbarer Neubau bis 2030 (Schätzung in %)</b>
Flächen mit Planungsrecht (Baugebiete): B-Plan und sonstige Satzungen	0,0 ha	0 WE	0%
Flächen mit Baurecht (Baulücken, § 34)*	15,0 ha	450 WE	20%
Weitere Innenentwicklungspotenziale (z.B. absehbare Gewerbebrachen)**	5,5 ha	450 WE	80%
FNP-Potenziale	26,0 ha	546 WE	50%
ASB-Potenziale (aktueller Regionalplan): "ausschöpfbare Restflächen"	16,4 ha	410 WE	25%
ASB-Potenziale (neuer Regionalplan)	27,6 ha	690 WE	0%
<b>Summe</b>	<b>90,5 ha</b>	<b>2.546 WE</b>	<b>32%</b>

\* ha-Fläche basiert auf dem Baulückenkataster Stadt Rheinbach, Ermittlung der WE durch Annahme einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 500m<sup>2</sup> Nettobaugrundstück (Ortschaften = ländlicher Bereich, große Grundstücke, Einfamilienhausgebiete) X 1,5 WE im Durchschnitt = 30 WE / ha Nettobaugrundstück

\*\* max. WE wurden im Rahmen von Vorentwürfen ermittelt

**Abbildung 3: Wohnbauflächen in der Summe der drei Gemeinden des Westlichen Kreisgebiets (Meckenheim, Rheinbach, Swital)**

Wohnbauflächenpotenziale	Größe (ha)	Wohneinheiten (WE)			Geplante Dichte (WE/ha)
		insgesamt	davon realisierbarer Neubau bis 2030 (Schätzung in %)	realisierbar bis 2030 (WE)	
Westliches Kreisgebiet (Summe aus 3 Kommunen)	insgesamt	insgesamt			
Flächen mit Planungsrecht (Baugebiete): B-Plan und sonstige Satzungen	23,5 ha	464 WE	100%	464 WE	20 WE/ha
Flächen mit Baurecht (Baulücken, § 34)	28,5 ha	740 WE	32%	238 WE	26 WE/ha
Weitere Innenentwicklungspotenziale (z.B. absehbare Gewerbebrachen)	5,5 ha	450 WE	80%	360 WE	82 WE/ha
FNP-Potenziale	79,0 ha	1.765 WE	50%	883 WE	22 WE/ha
ASB-Potenziale (aktueller Regionalplan): "auserschöpfbare Restflächen"	38,9 ha	0.883 WE	28%	244 WE	23 WE/ha
ASB-Potenziale (neuer Regionalplan)	82,6 ha	1885 WE	0%	0 WE	23 WE/ha
<b>Summe</b>	<b>258,0 ha</b>	<b>6.187 WE</b>	<b>35%</b>	<b>2.189 WE</b>	<b>24 WE/ha</b>

Neubaunachfrage (Summe 2016-2030) je nach Zuwanderung in den RSK	Größe (ha)	Wohneinheiten (WE)			fehlender Neubau-WE bis 2030
		insgesamt (ha)	WE in EZFH	WE in MFH	
unteres Ende der Bandbreite	8 ha	180 WE	0 WE	180 WE	0 WE
<b>Trendszenario</b>	<b>80 ha</b>	<b>1.810 WE</b>	<b>650 WE</b>	<b>2.460 WE</b>	<b>-271 WE</b>
oberes Ende der Bandbreite	112 ha	2.485 WE	1.125 WE	3.610 WE	-1.421 WE

**Hinweis:** Die Tabellen zu den Wohnbauflächenpotenzialen sind nicht umfassend und nicht verbindlich. Sie stellen lediglich die Summe dessen dar, was die Kommunen nach ihrer gemeinsamen Diskussion jeweils für ihre Kommune angegeben haben. **empirica**

## Ergebnis:

- **Flächenpotenziale im „Westlichen Kreisgebiet“:** Aufaddiert über die drei Kommunen ergibt sich aus den Angaben der Kommunen für das Westliche Kreisgebiet ein Flächenpotenzial von 258 ha, auf dem in der Summe 6.187 WE planerisch angedacht sind (Abbildung 3). Dies entspricht einer durchschnittlichen Planungsdichte von 24 WE/ha. Nach Schätzung der Kommunen sind davon aber in der Summe bis 2030 nur 2.189 WE realisierbar (35%).
- **Vergleich mit der Wohnraumbedarfsrechnung:** Die Neubaunachfrage zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Westlichen Kreisgebiet beträgt im Trendszenario aber rd. 2.500 WE, die Neubaunachfrage im Maximalszenario sogar rd. 3.600 WE (Folie 22 bzw. Folie 33 sowie Abbildung 3).

## 5.4 Gegenüberstellung vom Angebot und Nachfrage

Die Kommunen beschreiben in den Fragebögen als **Zielpfad** ein moderates und nachhaltiges Einwohnerwachstum; ein Schrumpfen oder Stagnieren der Bevölkerung ist aus ihrer Sicht nicht absehbar (Folie 34). Im Ergebnis entspricht dieser Zielpfad etwa dem *Entwicklungspfad des Trendszenarios* (d.h. 2.500 WE bis 2030, davon rd. 1.000 WE bis 2020).

Mit dem auf den Potenzialflächen realisierbaren Wohnungsneubau (2.189 WE bis 2030) kann im Westlichen Kreisgebiet die Wohnungsnachfrage im angestrebten **Trendszenario nicht** befriedigt werden (erforderlich wären dafür 2.500 WE). Der **kurzfristige Bedarf** bis 2020 ist noch schwieriger zu decken: In einer gemeinsamen Überschlagsrechnung ermitteln die drei Kommunen, dass im Westlichen Kreisgebiet in den nächsten 5 Jahren nur insgesamt 550 WE durch Neubau errichtet werden können. Der Bedarf bis 2020 (1.000 WE) wird damit **nur zu Hälfte** erreicht.

Diskussion

Herr Abraham (empirica) leitet in die Diskussion über und weist auf drei Stellschrauben hin, die Wohnbauflächenpotenziale zu erhöhen:

Maßnahmen zur Zielerreichung (Stellschrauben)

- **1. Spalte der Tabelle:** Man könnte in Verhandlung mit der Bezirksregierung versuchen, mehr Flächenpotenziale zu bekommen.
- **2. Spalte der Tabelle:** Man könnten auf den vorhandenen Baulandpotenzialen mehr Wohneinheiten vorsehen (Dichten erhöhen, mehr MFH statt EZFH)
- **3. Spalte der Tabelle:** Man könnte die Realisierungswahrscheinlichkeit erhöhen (Verfahren beschleunigen, Eigentümer ansprechen, Hemmnisse ermitteln und wenn möglich reduzieren)

#### **In der nachfolgenden Diskussion wird auf Folgendes verwiesen:**

Diskussion

- Eine höhere Verdichtung wäre bei der Innenentwicklung teilweise möglich. Aber: „Stadt nicht zum Kollaps führen!“
- Auch die soziale Infrastruktur muss mitwachsen (Kitas, Schulen usw.)
- Investoren wollen über 40 WE/ha. Das ist wg. infrastruktureller Engpässe aber nicht machbar.
- Die Bezirksregierung gibt eine Dichte von 30-40 WE/ha vor. Das erscheint aufgrund bisheriger Erfahrungen vor Ort aber unrealistisch und passt auch nicht zur Siedlungsstruktur.
- Problem: Flächenaktivierung, z.B. wenn Flächen in Privateigentum sind (insbesondere bei Baulücken).
- Auch die Realisierungsgeschwindigkeit ist ein Thema. Man sollte Auflagen reduzieren und prüfen, wie sich Vorgänge beschleunigen lassen.

### **5.5 Hemmnisse zur Erreichung der kommunalen Ziele und Lösungsansätze**

Die größten **Hemmnisse** bei der Wohnraumentwicklung sind gemäß der Angaben in den Fragebögen im Westlichen Kreisgebiet **die Flächenverfügbarkeit und die Eigentümerverhältnisse der Flächen** (potentielles Bauland befindet sich in privater Hand), **planerische Vorgaben** (Landschafts- und Naturschutz, überörtliche Planungsvorgaben durch Landes- und Regionalplanung, Vorgaben Landesentwicklungsplan etc.) sowie die **Dauer der Planungsverfahren** (Folie 35).

Aussagen in den Fragebögen

**Lösungsansätze** sind lt. Angaben in den Fragebögen aus Sicht der Kommunen (Folie 36) die **Festlegung von politischen Zielsetzungen, der Flächenerwerb** (Förderung des kommunalen Zwischenerwerbs, Kommunales Bodenmanagement, Neuschaffung/Veränderung gesetzlicher Grundlagen zum Flächenerwerb) und die **Ausweisung neuer Flächen** (Flächenausweisungen über den Regionalplan, mehr Gewerbegebietsausweisungen in der Nähe zum Wohnen, um Verkehrsbelastungen zu

minimieren, Überprüfung der Landschaftsschutzbereiche, da sie teilweise bis an die Ortsränder der kleinen Orte heranreichen und bei einer entsprechenden Eigenentwicklung Hemmnisse darstellen).

**Vorrangig** sollten die **Vorgaben des Regionalplans** (Siedlungsflächen-Monitoring) diskutiert werden. Außerdem wird eine **Doppelstrategie** aus dem Schaffen von Geschosswohnungsbau im verdichteten Innenbereich und der Bereitstellung von Bauland für Eigenheime im Zuge von Siedlungsarrondierung vorgeschlagen.

## 6. Schlussrunde: Was nehmen wir mit? Was sind die nächsten Schritte?

### Gemeinsames Fazit:

- Einigkeit: „Wir wollen Druck aus dem Kessel nehmen. Das heißt, wir wollen Wohnungen nachfragegerecht anbieten können.“
- Interkommunale Abstimmung ist dabei wichtig, auch wegen des Infrastrukturbedarfs („Was habt ihr denn vor bis 2020/2030?“). Dann können Schulen besser geplant werden (z.B. Gesamtschule)
- Es wird diskutiert, ob noch weitere Kommunen mit an den Tisch geholt werden sollen (Alfter, Bornheim, Wachtberg). Ergebnis: Die bisherige Gruppierung der drei anwesenden Kommunen (Rheinbach, Meckenheim, Swisttal) ist gut gewählt, weil diese sich trotz aller Verschiedenheiten insgesamt in ihren Potentialen gut ergänzen.
- Weitere informelle Gespräche zwischen den anwesenden Kommunen (ohne politische Beteiligung) sollen folgen, um das weitere Vorgehen miteinander abzustimmen. Auch die Wohnbaulandpotenziale werden noch einmal näher gemeinsam betrachtet.

### Nächste Schritte

- Informelles Treffen der drei Planungsämter: Die Planer der drei Kommunen treffen sich informell, um die Wohnbaupotenziale des Westlichen Kreisgebiets zu diskutieren. Dabei könnten die Zahlen der obigen Tabelle über die gemeinsamen Wohnbauflächenpotenziale konkretisiert werden.
- Bei dem Treffen kann jede Fläche noch einmal einzeln betrachtet werden:
  - Für welche Zielgruppe ist sie geeignet?
  - Wie kann man die Realisierungswahrscheinlichkeit erhöhen, wie Realisierungsgeschwindigkeit erhöhen? (z.B. Eigentümer ansprechen)
  - Wie kann man Dichte erhöhen? (z.B. Auflagen für Nachverdichtung/Dachausbau reduzieren, auf Eignung für MFH prüfen zum „Babyboomer-Locken“, d.h. MFH statt EFZH bauen)
- Auf Basis dieser Überlegungen wird eine neue, „ehrgeizigere“ Tabelle erstellt. Dann wird gezählt, ob mit gemeinsamer Anstrengung ausreichend viele Wohneinheiten realisiert werden können (bis 2020/bis 2025/bis 2030).
- Je nach Ausgang folgt ggf. ein Treffen in der gleichen Runde wie bei der Teilraumkonferenz Westliches Kreisgebiet (inkl. Bürgermeister/Moderatoren).

- Ziele der „ehrgeizigen Tabelle“ werden möglichst schnell angestrebt: konkreten Maßnahmenkatalog für jede Fläche entwickeln, zeitnah umsetzen
- Gemeinsame Erarbeitung eines konkreteren Maßnahmenkatalogs – bis 2020 und bis 2030. Denn die Zeit drängt. Jede zusätzliche Wohnung nimmt Druck vom Markt.

**ANLAGE: PRÄSENTATION**

## Wohnbaukonferenz „Westliches Kreisgebiet“

Thomas Abraham, Petra Heising, Jana Süße  
Swisttal, 16. November 2017

## Wohnbaukonferenz „Westliches Kreisgebiet“

Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse

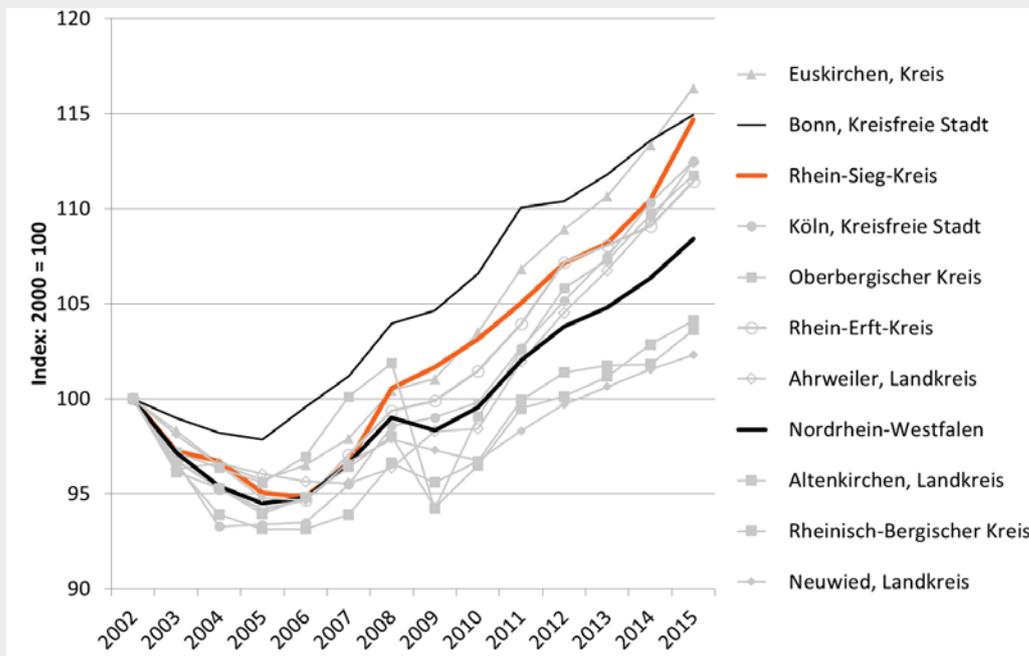
Thomas Abraham, Petra Heising, Jana Süße  
Swisttal, 16. November 2017

## Inhalt

- I Der Rhein-Sieg-Kreis heute
  - Wirtschaft, Einwohner, Wohnungsmarkt
  
- II Das Westliche Kreisgebiet
  - Einwohner, Wohnungsmarkt
  
- III Neubaunachfrage im Westlichen Kreisgebiet bis 2030
  - Annahmen, Ergebnisse

- I Der Rhein-Sieg-Kreis heute
  - Wirtschaft, Einwohner, Wohnungsmarkt

## Arbeitsplatzentwicklung\* – RSK und Nachbarkreise 2002 bis 2015

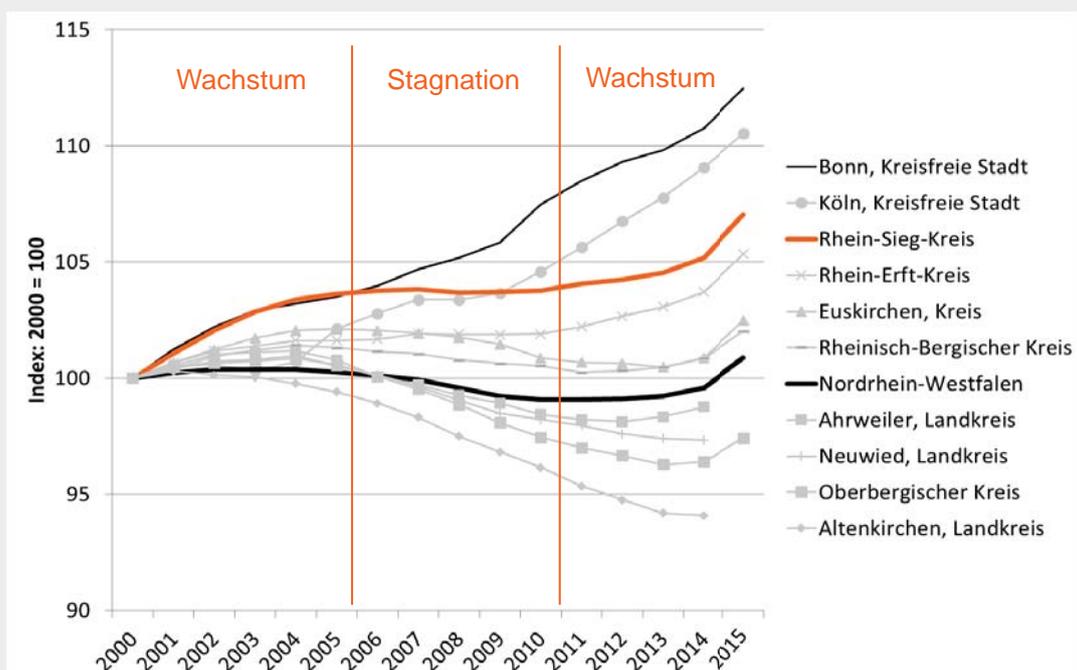


→ **Überdurchschnittliches Arbeitsplatzwachstum im Rhein-Sieg-Kreis (RSK)**

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung (Abb. 4 im Bericht), \* SVP-Beschäftigte am Arbeitsort (2002=100).

5

## Einwohnerentwicklung – RSK und Nachbarkreise 2000 bis 2015

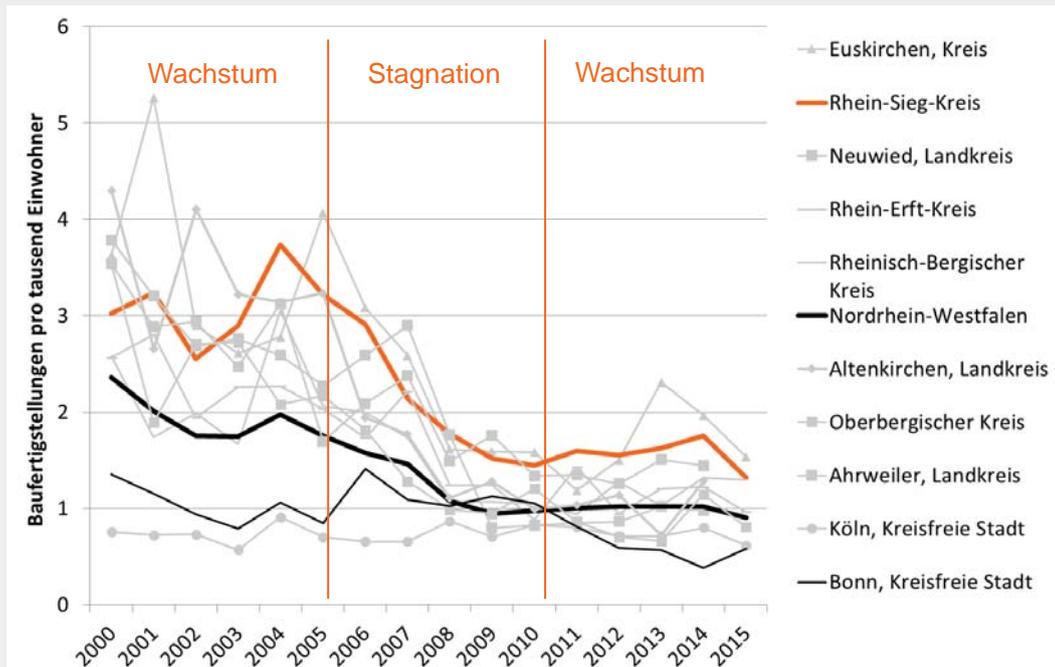


→ **seit 2000: dynamischster Landkreis**

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen (Zensus), eigene Darstellung (Abb.11 im Bericht), 2000 = 100.

6

## Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern\* Rhein-Sieg-Kreis und Nachbarkreisen, 2000 bis 2015



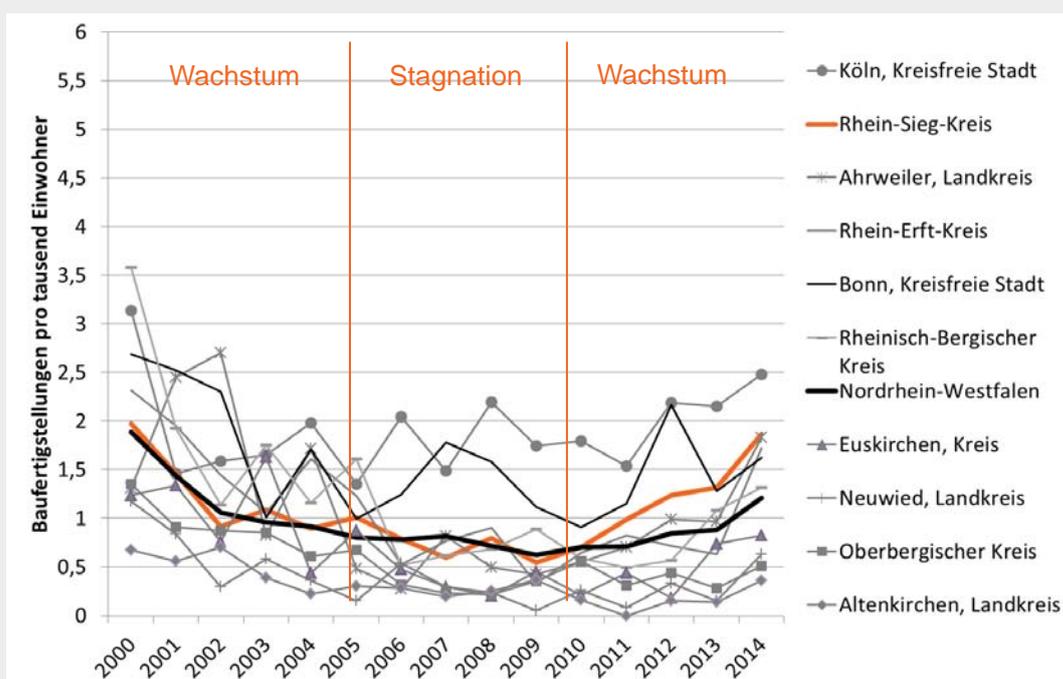
### → 1. Wachstumsphase: Neubau von Einfamilienhäusern hoch

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Abb. 29 im Bericht),

\* Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner.

7

## Bauintensität von Geschosswohnungen\* Rhein-Sieg-Kreis und Nachbarkreisen, 2000 bis 2015



### → 2. Wachstumsphase: verstärkter Geschosswohnungsbau

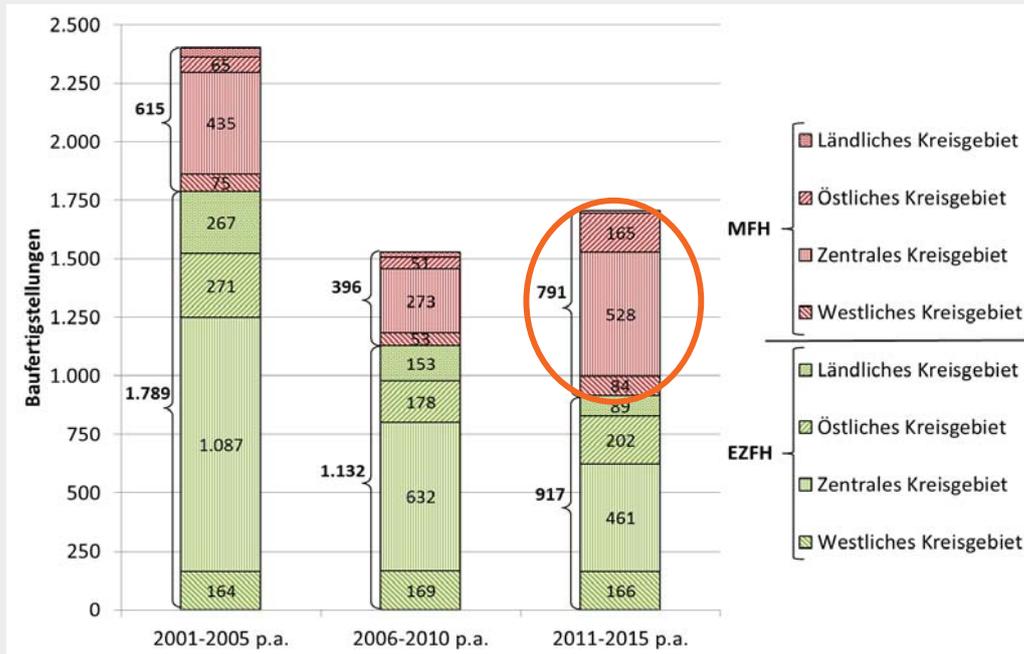
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Abb. 30 im Bericht),

\* Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner.

8

# Baufertigstellungen im Rhein-Sieg-Kreis seit 2001

## Wohnungen in Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen\*



→ Geschosswohnungsbau kompensiert nachlassenden Einfamilienhausbau

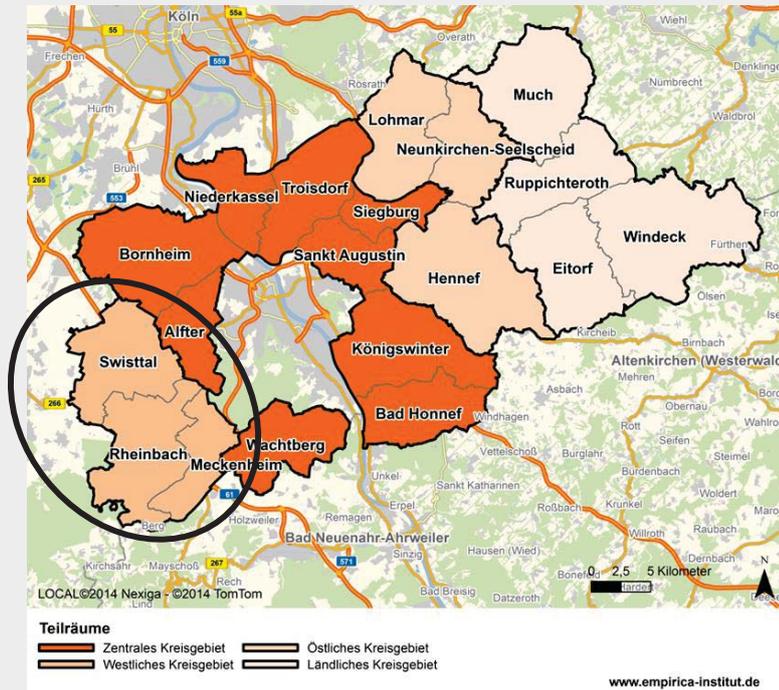
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung (Abb. 75 im Bericht); \*2011-2015: davon 130 Sozialwohnungen p.a.

9

- II Das Westliche Kreisgebiet
  - Einwohner, Wohnungsmarkt

# Teilräume im Rhein-Sieg-Kreis

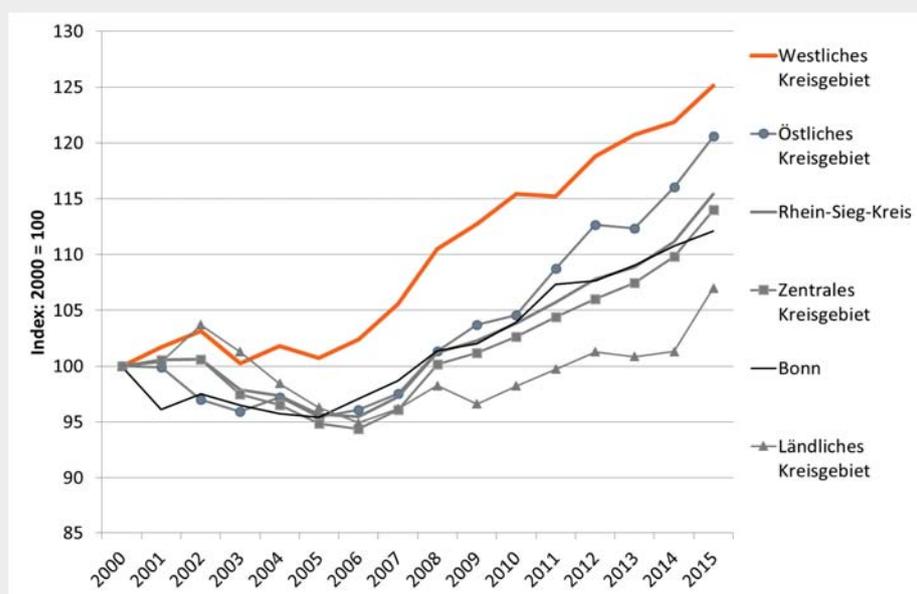
## Überblick Westliches Kreisgebiet



Quelle: vgl. Abb. 41 im Bericht vom 4.11.2016.

# Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort in %

## Westliches Kreisgebiet im Vergleich, 2000 bis 2015

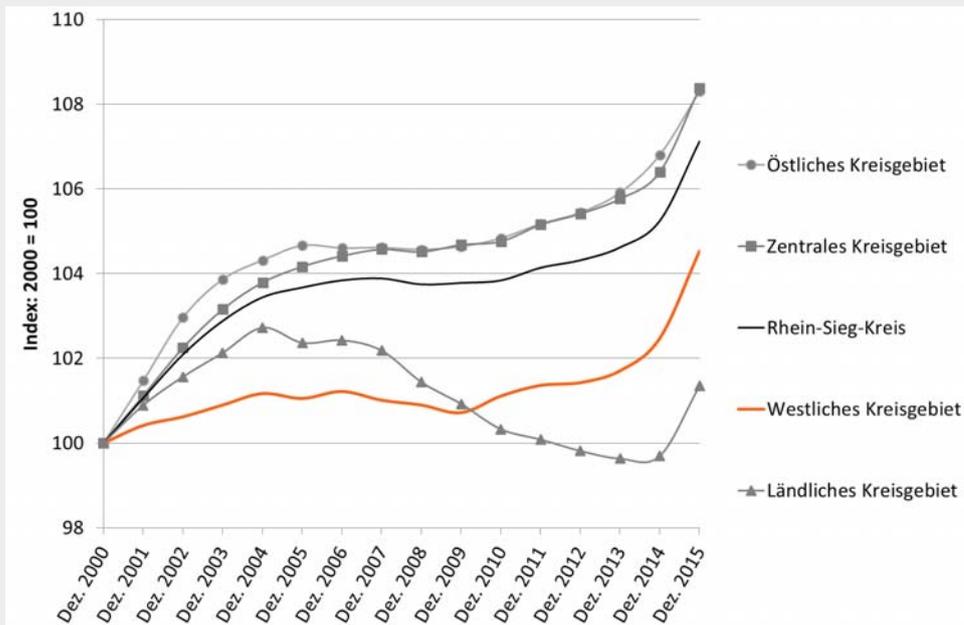


➔ Wirtschaft im Westlichen Kreisgebiet wächst NOCH stärker ...

Quelle: BA, eigene Darstellung, vgl. Abb. 42 im Bericht vom 4.11.2016.

# Einwohnerentwicklung

Westliches Kreisgebiet im Vergleich, 2000 bis 2015 (Index: 2000=100)

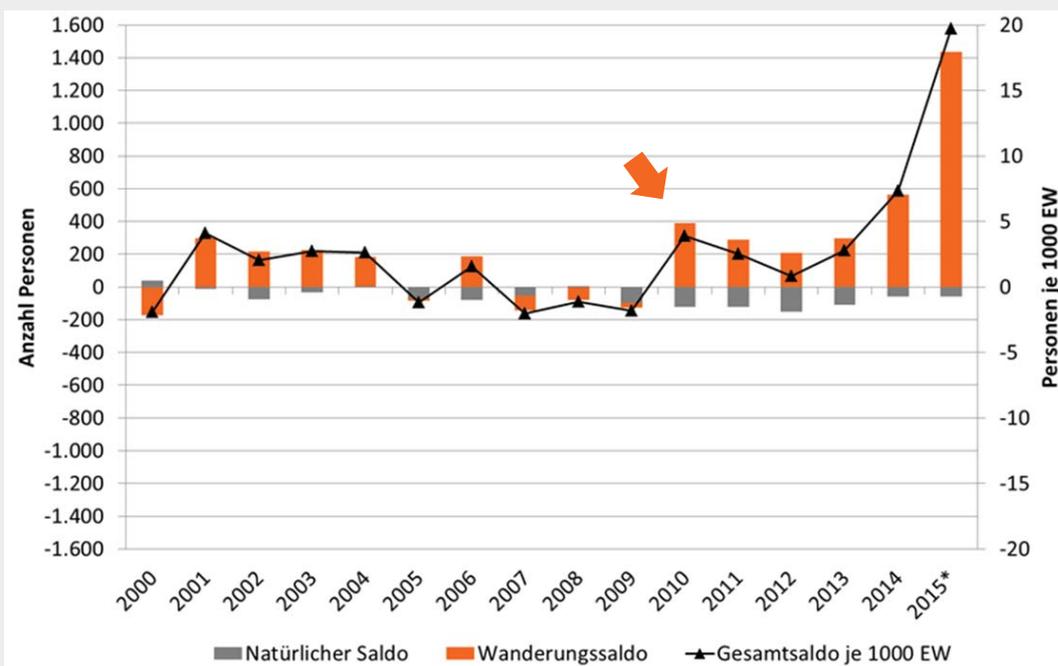


→ ... die Einwohnerzahl aber nicht! – Warum?

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung; vgl. Abb. 46 im Bericht vom 4.11.2016.

# Bevölkerungssalden

Westliches Kreisgebiet, 2000 bis 2015

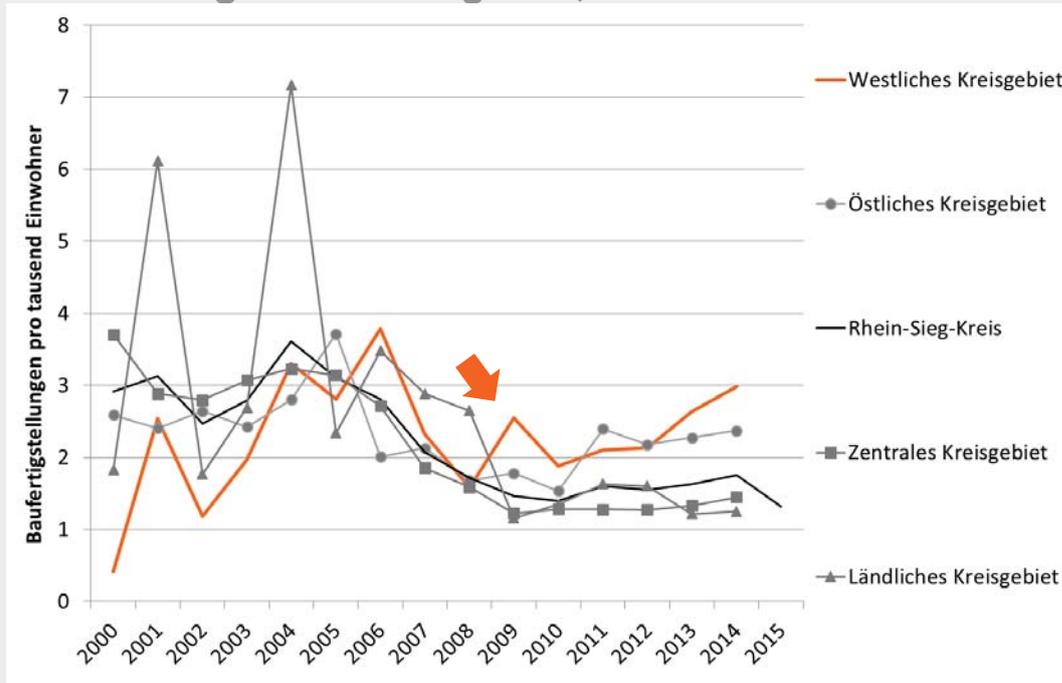


→ Zuwanderung erst seit 2010 – warum?

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung; vgl. Abb. 47 im Bericht vom 4.11.2016.

# Bauintensität von Ein- und Zweifamilienhäusern\*

## Westliches Kreisgebiet im Vergleich, 2000 bis 2015



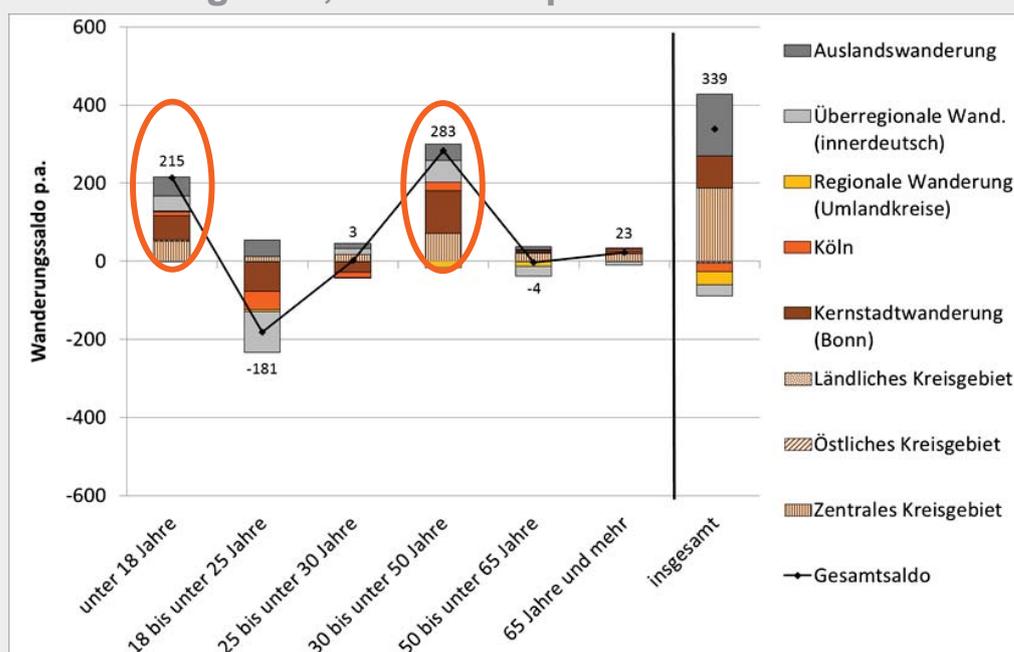
→ Seit 2009 Einfamilienhausbau überdurchschnittlich!

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung; vgl. Abb. 73 im Bericht vom 4.11.2016.

\* Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner.

# Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter

## Westliches Kreisgebiet, 2011-2014 p.a.



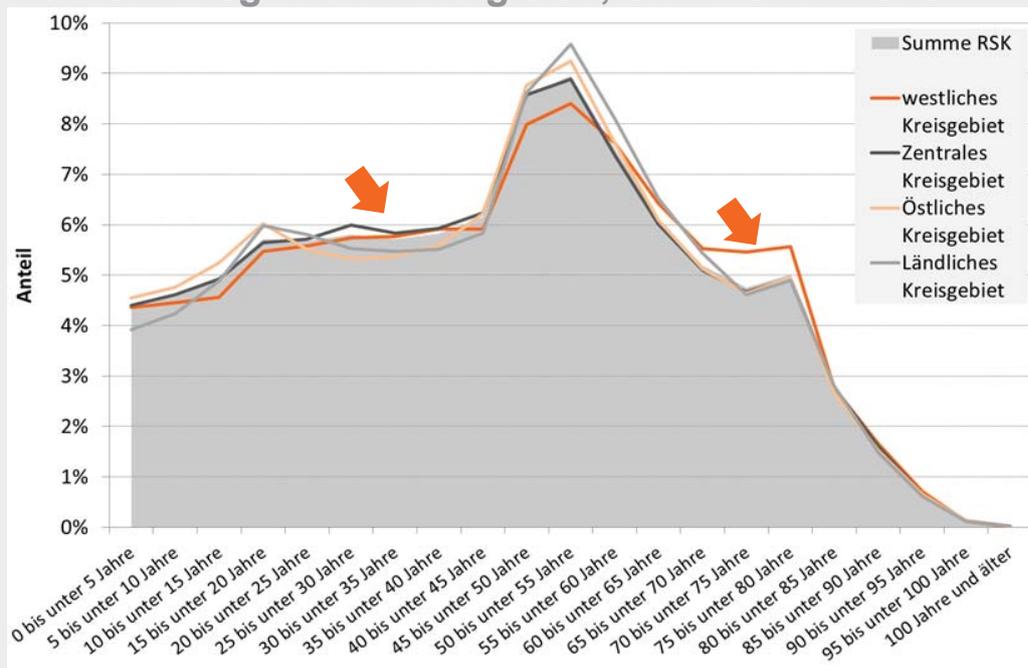
→ WER ist seitdem zugewandert?

=> vor allem Familien aus Bonn und dem Zentralen Kreisgebiet

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung; vgl. Abb. 53 im Bericht vom 4.11.2016.

# Altersstruktur

## Westliches Kreisgebiet im Vergleich, Stand 31.12.2015



→ Folge: Westliches Kreisgebiet hat relativ viele junge Familien;  
- und viele 65- bis 80-Jährige (ehem. Bundesbeamte, Eigenheimbezug 1970-1985)

Quelle: Melderegister (Civitec); vgl. Abb. 63 im Bericht vom 4.11.2016.

17

- III Neubaunachfrage im Westlichen Kreisgebiet bis 2030
  - Annahmen, Ergebnisse

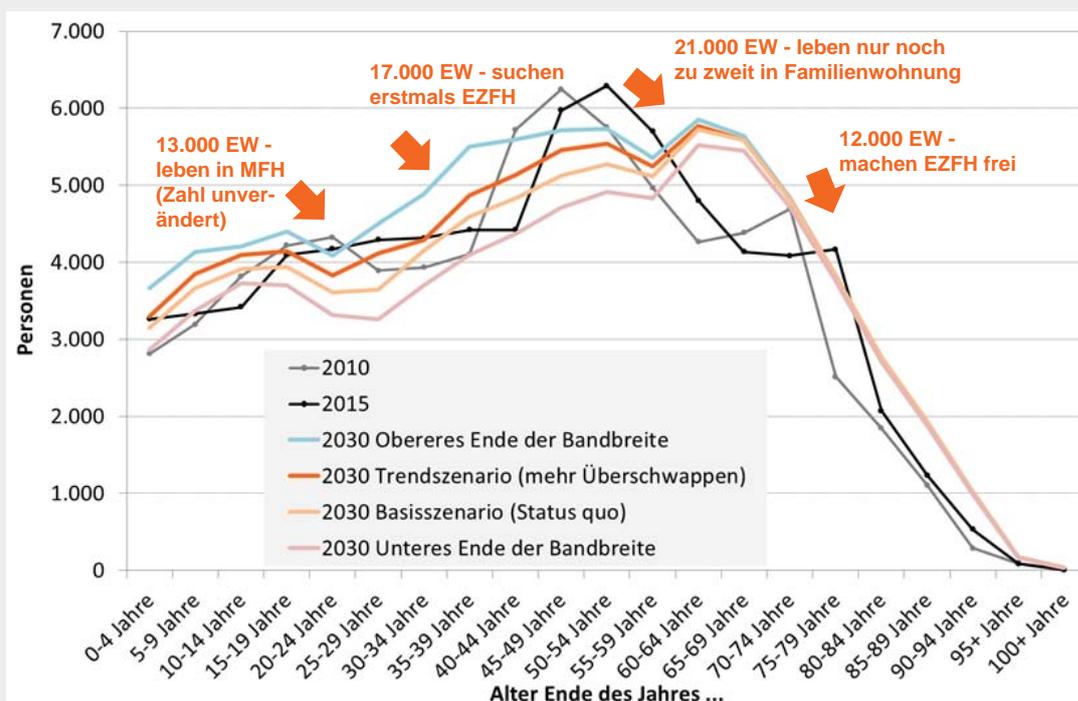
## Annahmen: Szenarien bilden Bandbreite

- **Grundannahmen:**
  - Lebenserwartung steigt, altersspezifische Wanderungsmuster bleiben.
  - Flüchtlinge „sortieren sich“: Die Hälfte bleibt und holt Familienmitglieder nach. (Sie brauchen dann weniger, aber größere Wohnungen als heute.)
- **Basisszenario ohne Flüchtlinge**
  - Angepasst auf letzte amtliche Einwohnerprognose (IT.NRW, Basisjahr 2014).
- **Basisszenario mit Flüchtlinge**
  - zzgl. der Flüchtlinge von 2015
- **Trendszenario**
  - zzgl. verstärktes Überschwappen aus Bonn und Köln setzt sich fort
- **Oberes Ende der Bandbreite (Maximalszenario)**
  - Es kommen weitere Flüchtlinge (oder andere Zuwanderer), aber abgeschwächt.
- **Unteres Ende der Bandbreite (Minimalszenario)**
  - Flüchtlinge (oder andere) ziehen wieder fort; kein verstärktes Überschwappen.

19

## Zukünftige Altersstruktur

Westlichen Kreisgebiet \*, Alle Szenarien im Vergleich im Jahr 2030



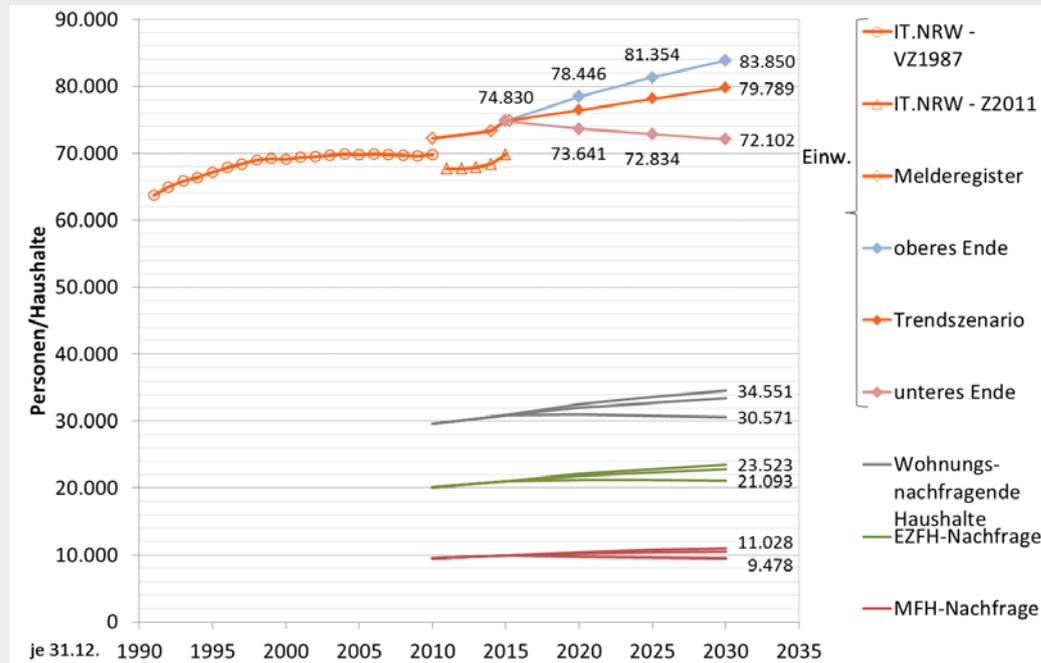
\*2010 und 2015: Ist-Entwicklung, 2030: Modellrechnungen

Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung; vgl. Abb. 126 im Bericht vom 4.11.2016.

20

# Bandbreite: Einwohner und Wohnungsnachfrage\*

## Westliches Kreisgebiet bis 2030



**→ Mögliche Bandbreite der Einwohnerentwicklung (-4 bis +12%)  
=> Bandbreite der Neubaunachfrage**

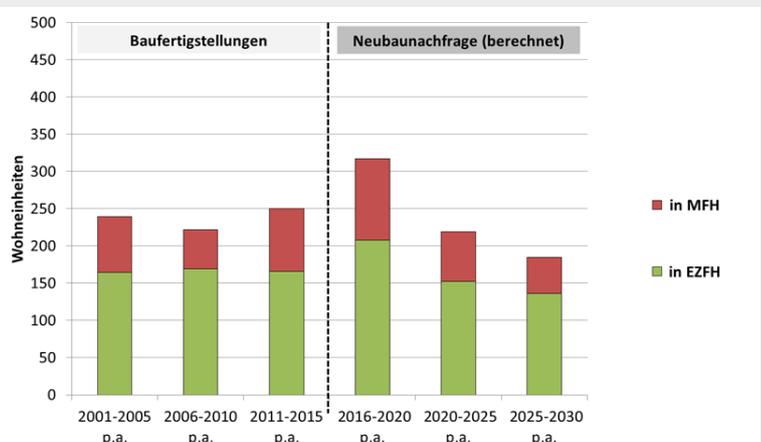
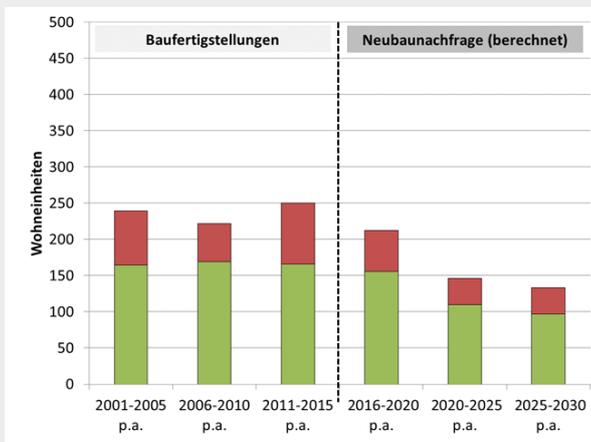
\* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung  
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnung, eigene Darstellung; vgl. Abb. 97 im Bericht vom 4.11.2016.

# Baufertigstellungen und Neubaunachfrage\* bis 2030

## Westliches Kreisgebiet

Trendszenario:

Oberes Ende der Bandbreite :



**→ 2.500 WE (Trend) bis 3.600 WE (Max)  
=> davon 40% sehr kurzfristig!**

\* 1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung  
Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung ; vgl. Abb. 131,133 im Bericht vom 4.11.2016.

## Wohnbaukonferenz „Westliches Kreisgebiet“

Ergebnisse der Fragebogenaktion

Thomas Abraham, Petra Heising, Jana Süße  
Swisttal, 16. November 2017

### Besonderheiten

- **Das Besondere am Westlichen Kreisgebiet**
  - Das westliche Kreisgebiet bildet das Bindeglied zwischen Bonn und der Eifel gerade im Sektor Natur und Erholung
  - Bildung des Teilraums über Kriterienfestsetzung Mietpreishöhe und Kaufpreise fraglich?
- **Das Besondere an einer der drei Kommunen**
  - **Rheinbach (1 Kernstadt)**
    - Mittelzentrum mit sehr guter infrastrukturelle Ausstattung in der Kernstadt
    - Schulstandort für Nachbarkommunen
    - zergliedertes Siedlungsgebiet mit vielen Ortsteilen in unterschiedlicher topografischer Lage
  - **Meckenheim (2 Innenstädte)**
    - **Entstehungsgeschichte:** Siedlungsentwicklung durch die "Neue Stadt Meckenheim-Merl", demographische Herausforderung daraus
    - polyzentrischer Aufbau mit zwei "Innenstädten"
    - **Flächengröße:** Meckenheim ist nur ca. halb so groß wie jeweils Swisttal und Rheinbach
  - **Swisttal (3 Siedlungsschwerpunkte)**
    - keine zentrale "Kernstadt" wie bei den beiden anderen Kommunen; in der Gemeinde gibt es dafür drei Siedlungsschwerpunkte, die die entsprechenden Infrastrukturen nachweisen.
    - Das **Preisniveau** auf dem Grundstücksmarkt bewegt sich noch minimal unter dem der beiden anderen Kommunen.

## Ausgangslage

### ▪ Wohnungsmarktsituation heute

- Eigentum angespannt; hohe Nachfrage an Bauland für Eigenheime, jedoch kein städtisches Angebot
- Miete zunehmend angespannt, Mangel an günstigem Mietwohnraum
- wenige bis keine Nachverdichtungsmöglichkeiten/Baulücken
- Potentialflächen ausschließlich in privatem Eigentum

### ▪ Größte Herausforderungen

- **Flächenknappheit:**
  - Nachfrage Wohnbauland contra vorhandene Baugebiete
  - Nachholbedarfe aufgrund zu geringer Bautätigkeit zw. 2000 - 2010
  - **kurzfristige** Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum im Segment Mietwohnungsbau als auch für Familien in Einzel- und Doppelhausbereich
- **Baulandmanagement:** Ankauf von Flächen (Eigentumsflächen) zu realistischen Preisen
- **Kleinere Ortslagen:** Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken außerhalb der Siedlungsbereiche, um Versorgung der Bevölkerung und Infrastruktur sicherzustellen
- **Generationswechsel:** Aufgabe Bestandsimmobilien und Wechsel in altersgerechte Wohnmöglichkeiten
- **Zielkonflikt:** Umfangreiche und kaum lösbare Abwägung zum Ausgleich der Themen "Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum" zum Status "Landschaftsschutz mit dem Erfordernis zum ökologischen Ausgleich"

## Konkrete Ziele

### ▪ Konkrete wohnungsmarktpolitische Zielsetzungen

- **Mengenziele**
  - ausreichender Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen (endogener Bedarf)
  - Die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum.
- **Lageziele**
  - Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Schwerpunkte sind die Themen „Wohnen in der Nähe vom ÖPNV“, „Arbeiten und Wohnen“
- **Zielgruppenziele**
  - Schwerpunkte sind die Themen "Familien, altersgerechtes Wohnen (als Übergang zum Wohnen im Seniorenheim)
- **Bautypenziele**
  - Schwerpunkt immer noch Segment der Einzel- und Doppelhausbebauung sowie ergänzend Segment Mehrfamilienhäuser an geeigneten Standorten
- **Förderziele**
  - Soz. Wohnungsbau: frühzeitiges Gegensteuern bei aus der Bindungsfrist fallenden Wohnraum

### ▪ Keine konkreten Ziele

- Wohnungsmarkt stellte sich bislang als "gesund" dar, gerade in den letzten Jahren aber preislichen Entwicklungen unterworfen, die ggf. ein zukünftiges Handeln erfordern
- Politischer Diskurs über sozial geförderten Wohnungsbau, aber keine Beschlussfassung

## Versorgungslücken

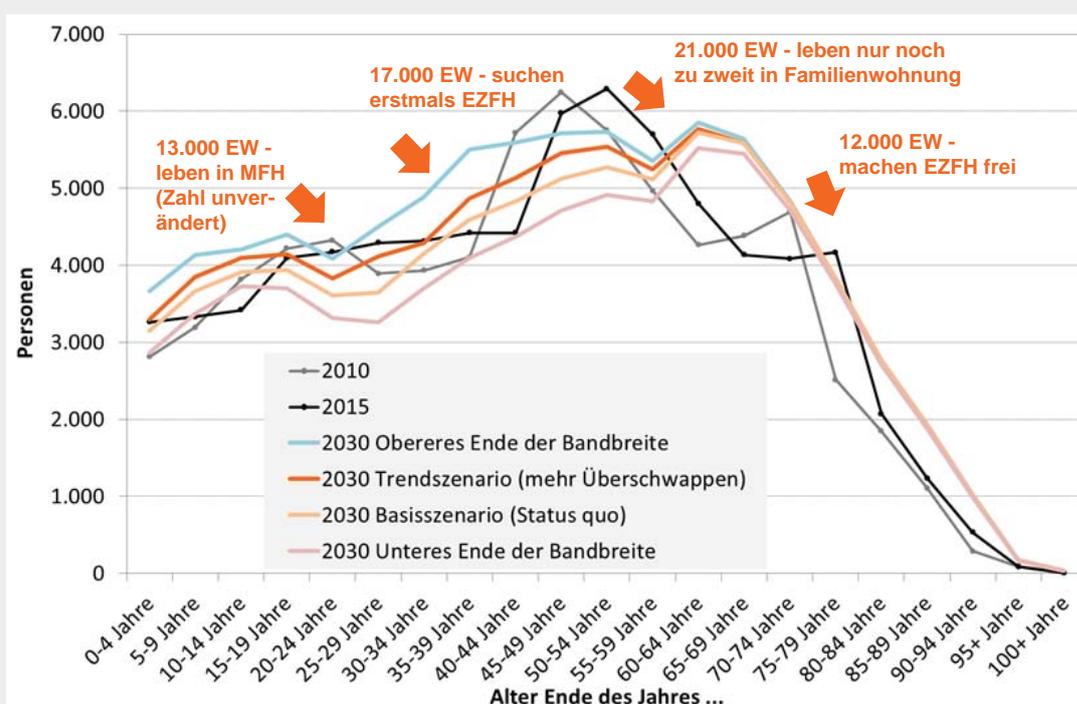
- **Bei welchen Zielgruppen sehen Sie Versorgungslücken?**
  - **Gemeinde 1:**
    - Altersgerechtes barrierefreies Wohnen im Geschosswohnungsbau (als Übergang zum Wohnen im Seniorenheim).
  - **Gemeinde 2:**
    - Junge Familien
  - **Gemeinde 3:**
    - keine zielgruppenspezifische Problematik, Angebot für alle Nachfragegruppen schaffen
- **Welche Art von Wohnraum fehlt in Ihrer Kommune?**
  - **Gemeinde 1:**
    - Im Grunde alle Formen des Wohnens außer der geförderte Mietwohnungsbau, da dieser in der Gemeinde nicht nachgefragt wird (außer aktuell Flüchtlinge)
  - **Gemeinde 2:**
    - Eigenheime, Geschosswohnungen (familien- und altengerecht)
    - Wohnungen im mittleren Preissegment
  - **Gemeinde 3:**
    - Fokus auch auf altengerechte/behindertengerechte Mietwohnungen/Generationswechsel

Nummerierung der Gemeinden auf jeder Folie anders (willkürlich).

27

## Zukünftige Altersstruktur

Westlichen Kreisgebiet \*, Alle Szenarien im Vergleich im Jahr 2030



\*2010 und 2015: Ist-Entwicklung, 2030: Modellrechnungen

Quelle: Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung; vgl. Abb. 126 im Bericht vom 4.11.2016.

28

## Angebotsseite

- **Lage der Wohnungsangebote im Kreisgebiet**
  - Baugebiete?
  - Baulücken?
  - 70er Jahre Bestände?
  - 80er/90er Jahre Bestände?
  
- **Reichen Ihnen Ihre Wohnbauflächenpotenziale bis 2030 aus?**
  - **Gemeinde 1:**
    - Potenziale reichen für nachhaltiges Wachstum **nicht** aus,
    - dazu kommt Abhängigkeit von einzelnen Grundstücksbesitzern, daher "**strategische Reserve**" über tatsächlichen Bedarf hinaus **notwendig**, um Stadt handlungsfähig zu halten
  - **Gemeinde 2:**
    - **Ja.**
  - **Gemeinde 3:**
    - Die Potentiale reichen heute schon **nicht** aus, da mit Neuaufstellung des FNP 2015 die dort dargestellten Potentiale bereits weitestgehend aufgebraucht sind.
    - Ideal: Deckung des jährl. Baulandbedarfs von 2,1 bis 1,3 ha (Anmerkung: entspricht 25 ha bis 2030).

Nummerierung der Gemeinden auf jeder Folie anders (willkürlich).

29

## Wohnbaupotenziale<sup>1</sup>

- **Angaben der Gemeinden: Meckenheim**

Wohnbauflächenpotenziale	Größe (ha)	Wohneinheiten (WE)	
		insgesamt	davon realisierbarer Neubau bis 2030 (Schätzung in %)
<b>Meckenheim</b>	<b>insgesamt</b>	<b>insgesamt</b>	
Flächen mit Planungsrecht (Baugebiete): B-Plan und sonstige Satzungen	10,0 ha	180 WE	100%
Flächen mit Baurecht (Baulücken, § 34)	1,5 ha	38 WE	25%
Weitere Innenentwicklungspotenziale (z.B. absehbare Gewerbebrachen)	0,0 ha	0 WE	0%
FNP-Potenziale	26,5 ha	583 WE	50%
ASB-Potenziale (aktueller Regionalplan): "ausschöpfbare Restflächen"	0,0 ha	0 WE	0%
ASB-Potenziale (neuer Regionalplan)	10,0 ha	250 WE	0%
<b>Summe</b>	<b>48,0 ha</b>	<b>1.051 WE</b>	<b>46%</b>

<sup>1</sup> Hier: Nach Abstimmung der drei Kommunen im Nachgang der Konferenz (Stand Mai 2018).

## Wohnbaupotenziale<sup>1</sup>

### Angaben der Gemeinden: Rheinbach

Wohnbauflächenpotenziale	Größe (ha)	Wohneinheiten (WE)	
		insgesamt	davon realisierbarer Neubau bis 2030 (Schätzung in %)
<b>Rheinbach</b>	<b>insgesamt</b>	<b>insgesamt</b>	
Flächen mit Planungsrecht (Baugebiete): B-Plan und sonstige Satzungen	0,0 ha	0 WE	0%
Flächen mit Baurecht (Baulücken, § 34)*	15,0 ha	450 WE	20%
Weitere Innenentwicklungspotenziale (z.B. absehbare Gewerbebrachen)**	5,5 ha	450 WE	80%
FNP-Potenziale	26,0 ha	546 WE	50%
ASB-Potenziale (aktueller Regionalplan): "ausschöpfbare Restflächen"	16,4 ha	410 WE	25%
ASB-Potenziale (neuer Regionalplan)	27,6 ha	690 WE	0%
<b>Summe</b>	<b>90,5 ha</b>	<b>2.546 WE</b>	<b>32%</b>

\* ha-Fläche basiert auf dem Baulückenkataster Stadt Rheinbach, Ermittlung der WE durch Annahme einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 500m<sup>2</sup> Nettobaugrundstück (Ortschaften = ländlicher Bereich, große Grundstücke, Einfamilienhausgebiete) X 1,5 WE im Durchschnitt = 30 WE / ha Nettobaugrundstück

\*\* max. WE wurden im Rahmen von Vorentwürfen ermittelt

<sup>1</sup> Hier: Nach Abstimmung der drei Kommunen im Nachgang der Konferenz (Stand Mai 2018).

31

## Wohnbaupotenziale<sup>1</sup>

### Angaben der Gemeinden: Swisttal

Wohnbauflächenpotenziale	Größe (ha)	Wohneinheiten (WE)	
		insgesamt	davon realisierbarer Neubau bis 2030 (Schätzung in %)
<b>Swisttal</b>	<b>insgesamt</b>	<b>insgesamt</b>	
Flächen mit Planungsrecht (Baugebiete): B-Plan und sonstige Satzungen	13,5 ha	284 WE	100%
Flächen mit Baurecht (Baulücken, § 34)	12,0 ha	252 WE	55%
Weitere Innenentwicklungspotenziale (z.B. absehbare Gewerbebrachen)	0,0 ha	0 WE	0%
FNP-Potenziale	26,5 ha	636 WE	50%
ASB-Potenziale (aktueller Regionalplan)	22,5 ha	473 WE	30%
ASB-Potenziale (neuer Regionalplan)	45,0 ha	945 WE	0%
<b>Summe</b>	<b>119,5 ha</b>	<b>2.590 WE</b>	<b>34%</b>

<sup>1</sup> Hier: Nach Abstimmung der drei Kommunen im Nachgang der Konferenz (Stand Mai 2018).

32

# Wohnbaupotenziale<sup>1</sup>

## Summe aus drei Gemeinden

Wohnbauflächenpotenziale	Größe (ha)	Wohneinheiten (WE)			Geplante Dichte (WE/ha)
		insgesamt	davon realisierbarer Neubau bis 2030 (Schätzung in %)	realisierbar bis 2030 (WE)	
Westliches Kreisgebiet (Summe aus 3 Kommunen)	insgesamt	insgesamt			
Flächen mit Planungsrecht (Baugebiete): B-Plan und sonstige Satzungen	23,5 ha	464 WE	100%	464 WE	20 WE/ha
Flächen mit Baurecht (Baulücken, § 34)	28,5 ha	740 WE	32%	238 WE	26 WE/ha
Weitere Innenentwicklungspotenziale (z.B. absehbare Gewerbebrachen)	5,5 ha	450 WE	80%	360 WE	82 WE/ha
FN-Potenziale	79,0 ha	1.765 WE	50%	883 WE	22 WE/ha
ASB-Potenziale (aktueller Regionalplan): "ausschöpfbare Restflächen"	38,9 ha	0.883 WE	28%	244 WE	23 WE/ha
ASB-Potenziale (neuer Regionalplan)	82,6 ha	1885 WE	0%	0 WE	23 WE/ha
<b>Summe</b>	<b>258,0 ha</b>	<b>6.187 WE</b>	<b>35%</b>	<b>2.189 WE</b>	<b>24 WE/ha</b>

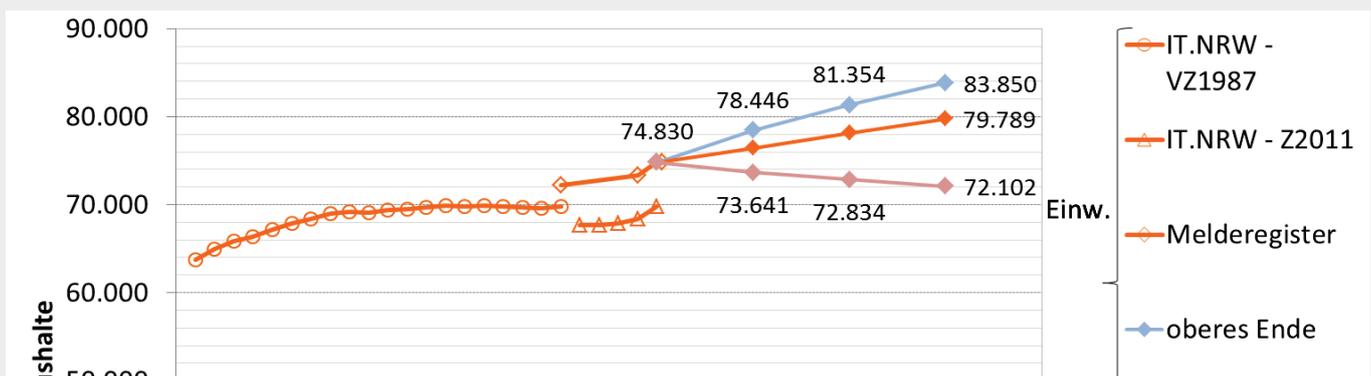
Neubauanfrage (Summe 2016-2030) je nach Zuwanderung in den RSK	Größe (ha)	Wohneinheiten (WE)			fehlender Neubau-WE bis 2030
		insgesamt (ha)	WE in EZFH	WE in MFH	Summe WE
unteres Ende der Bandbreite	8 ha	180 WE	0 WE	180 WE	0 WE
<b>Trendzenario</b>	<b>80 ha</b>	<b>1.810 WE</b>	<b>650 WE</b>	<b>2.460 WE</b>	<b>-271 WE</b>
oberes Ende der Bandbreite	112 ha	2.485 WE	1.125 WE	3.610 WE	-1.421 WE

<sup>1</sup> Hier: Nach Abstimmung der drei Kommunen im Nachgang der Konferenz (Stand Mai 2018).

# Zielpfad

## Auf welchem Pfad möchten Sie vorbereitet sein?

- Keine Hinweise auf ein Schrumpfen/Stagnieren der Bevölkerung absehbar,
- Partizipation an den Auswirkungen der prosperierenden Wirtschaftsregion im Sinne eines **nachhaltigen Bevölkerungswachstums**
- Moderates Wachstum**
- Gemeinsame Wohn- und Gewerbebaulandentwicklung



## Hemmnisse

- **Größten Hemmnisse**
  - **Flächenverfügbarkeit**
    - Eigentumsverhältnisse: potentiell Bauland befindet sich in privater Hand
  - **Planerische Vorgaben:**
    - naturschutzrechtliche Restriktionen (insb. Eingriffs- / Ausgleichsregelung)
    - Vorgaben aus überörtlicher Planung (z.B. Natur- oder Bodenschutz),
    - festgelegte Bedarfsgrundlagen/Berechnungen über Landesplanung/Regionalplanung
    - Vorgaben des Landesentwicklungsplanes
    - Landschaftsschutz, ökologische Ausgleichsmaßnahmen
  - **Zeitliche Umsetzung**
    - Dauer von Planverfahren, auch überörtlicher Planung/ Regionalplanung
- **Sonstige Anmerkungen**
  - Gemeinsame Zielstellung? Einbeziehung der "Überschwappeneffekte" aus Bonn ?
  - Strategien zur Nachnutzung von Eigenheimen im Bestand (z.B. "Jung kauft Alt")
  - § 13 b Baugesetzbuch; Vergleichbare Möglichkeiten schaffen bzw. im Baugesetzbuch festschreiben (ggfls. auch ohne Festschreibung bis zum 31.12.2019 oder Verlängerung)
  - **Interkommunale Abstimmung** und Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Wohn- und Gewerbebaulandentwicklung (insbesondere ÖPNV entlang an der Trasse der S 23; Schaffung von Pendlerparkplätzen an der A 61; E-Mobilität; Gemeinsame städtebauliche Planungen

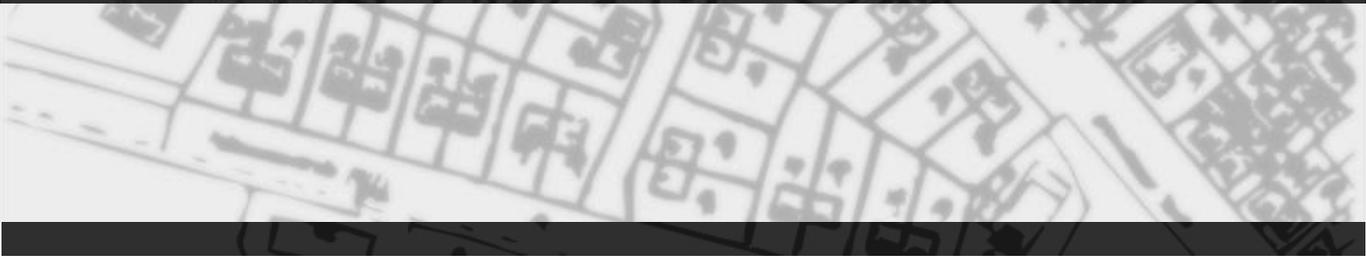
35

## Maßnahmen und Priorisierung

- **Erforderliche wohnungspolitische Maßnahmen**
  - **Ziele:** Politische Zielsetzung erforderlich (Regionale Betrachtung??)
  - **Flächenerwerb:**
    - Förderung des kommunalen Zwischenerwerbs
    - Kommunales Bodenmanagement
    - Neuschaffung/Veränderung gesetzlicher Grundlagen zum Flächenerwerb (Landwirtschaftlichen Betriebe)
  - **Neue Flächen**
    - Mehr Flächenausweisungen über den Regionalplan
    - Mehr Gewerbegebietsausweisungen in der Nähe zum Wohnen, damit Verkehrsbelastungen im Raum miniert werden können
    - Überprüfung der Landschaftsschutzbereiche, da sie teilweise bis an die Ortsränder der kleinen Orte heranreichen und bei einer entsprechenden Eigenentwicklung Hemmnisse darstellen
- **Zeitlich vorrangige Themen und Maßnahmen**
  - geplante Vorgaben des Regionalplanes (Siedlungsflächenmonitoring)
  - Doppelstrategie: Schaffen von Geschosswohnungsbau im verdichteten Innenbereich UND: Bereitstellen von Bauland für Eigenheime im Zuge von Siedlungsarrondierung

36

**empirica**  
Berlin | Bonn | Leipzig



## Wir unterstützen Sie gerne

**empirica ag**  
**Forschung und Beratung**  
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin  
Tel.: 030 884795-0  
Fax: 030 884795-17  
berlin@empirica-institut.de

**empirica ag**  
**Forschung und Beratung**  
Zweigniederlassung  
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn  
Tel.: 0228 91489-0  
Fax: 0228 217410  
bonn@empirica-institut.de

**komet-empirica gmbh**  
**Regionalentwicklung, Stadtentwicklung,  
Immobilienforschung GmbH**  
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig  
Tel.: 0341 96008-20  
Fax: 0341 96008-30  
leipzig@empirica-institut.de

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)