

<b>Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung</b>	<b>Sitzungsteil</b>
Az.:	<b>öffentlich</b>

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungstermin:</b>	<b>Abstimmungsergebnis:</b>
Stadtentwicklungsausschuss	10.04.2018	
Stadtentwicklungsausschuss	08.05.2018	

**Betreff:**

Erstellung einer Wohnbedarfsanalyse im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 56 / Bedburg-Ehemalige Zuckerfabrik.  
hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 15.03.2018

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und vertagt die Beratung und ggf. weitere Beschlussfassung bis zur nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 26.06.2018.

**Begründung:**

Mit dem genannten Antrag bittet die Fraktion um die Erarbeitung einer Wohnbedarfsanalyse, um zu Erkenntnissen zu gelangen, wie groß der Wohnungsbedarf in Bedburg aktuell und in den kommenden Jahren sein wird, um hieraus ableiten zu können, ob anstehende Wohnungsbauprojekte – hier: konkret die Konversion der ehemaligen Zuckerfabrik – passend dimensioniert und auf die richtigen Zielgruppen zugeschnitten sind.

Wohnungsbedarfsanalysen stellen die Angebots- und Nachfragesituation in einer Kommune dar und verknüpfen diese in der Regel mit prognostischen Aussagen zur demographischen Entwicklung vor Ort. Sie haben sich insbesondere in Großstädten, teilweise auch in Landkreisen – als analytisches Instrument durchaus bewährt, um den örtlichen Wohnungsmarkt feinsteuern zu können, indem bspw. bei der städtischen Baulandbereitstellung und Bauleitplanung bestimmte Segmente des Wohnungsmarktes gefördert werden (Z.B. der öffentlich geförderte Wohnungsbau oder aber Wohnraum für kinderreiche Familien).

Mithilfe von quantitativen und qualitativen Analysen werden im Rahmen dieser Studien in der Regel folgende Fragen beantwortet:

- In welchen Segmenten und für welche Nachfragegruppen bestehen Versorgungsengpässe?
- Welcher Neubaubedarf besteht bis zum Jahr xy? Welche Flächenpotenziale stehen wann zur Verfügung?
- Welche Auswirkungen hat eine weiterhin zu geringe (oder zu hohe) Bautätigkeit auf die Miet- und Kaufpreise und welche sozialen Folgen sind damit verbunden?
- Welche Handlungsempfehlungen und Maßnahmen lassen sich aus der Analyse ableiten?

In Bezug auf die örtliche Situation in Bedburg ist festzuhalten, dass eine sich rein auf die lokale Situation beziehende Analyse nach Auffassung der Verwaltung zu kurz greift. Aufgrund der engen regionalen Verflechtung muss nach hiesiger Auffassung der Wohnungsmarkt in einem regionalen Kontext betrachtet werden, um zu plausiblen Aussagen zu kommen. Die hier im Hause bekannten Motivanalysen für Wanderungsverhalten lassen in der Regel zwei wesentliche Faktoren für eine Wohnsitzverlagerung erkennen, nämlich entweder einen Arbeits- oder Ausbildungsplatzwechsel oder eine Wohnungsveränderung, in der Regel eine – subjektiv empfundene – Wohnungsverbesserung.

Aufgrund der Wohnraumknappheit in den umliegenden Großstädten Köln, Düsseldorf, Aachen und zum Teil auch Mönchengladbach (in Teilsegmenten des Wohnungsmarktes) herrscht aktuell in der Region eine Situation, die als sehr dynamisch und unausgewogen beschrieben werden kann. Dies macht sich bspw. an den steigenden Grundstückspreisen fest und an dem Miet- und Bodenpreisgefälle von den großen Zentren hinein in das Umland, also auch nach Bedburg.

Aus diesem Grunde empfiehlt die Verwaltung, die Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht nur örtlich sondern in einem regionalen Kontext zu betrachten. Hierzu wiederum werden in wenigen Wochen Erkenntnisse vorliegen, zum einen eine regionale Wohnungsmarktstudie, erarbeitet im Auftrag der Kreissparkasse Köln, deren Veröffentlichung für Mai avisiert ist; zum anderen ist im Auftrag der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Rhein-Erft-Kreises (WFG) die Zukunftsstudie „Reload 2030“ erarbeitet worden ([http://www.reload2030.de/wp-content/uploads/2017/07/REload\\_Studie-2030.pdf](http://www.reload2030.de/wp-content/uploads/2017/07/REload_Studie-2030.pdf)), in der auch der Wohnungsmarkt im Kreisgebiet betrachtet worden ist.

Durch die WFG ist der Stadt Bedburg angeboten worden, die Ergebnisse zum Wohnungsmarkt noch weiter zu vertiefen und aufzubereiten. Die Verwaltung würde dieses Angebot annehmen und insoweit die Studie der Kreissparkasse Köln noch um eine weitere Analyse ergänzen, so dass nach hiesiger Auffassung in der Gesamtbetrachtung ein hinreichendes Bild zur aktuellen Situation

des Wohnungsmarktes in Bedburg und um Bedburg herum vorliegen sollte. Auf diese Weise lägen die Erkenntnisse auch deutlich früher vor als bei einer notwendigen externen Auftragsvergabe für eine eigene Wohnungsbedarfsanalyse nebst vorlaufendem Vergabeverfahren; zudem sind die hierfür notwendigen Mittel aktuell nicht im Haushalt einstehend. Schlussendlich sei noch erwähnt, dass das Vorliegen einer Wohnungsbedarfsanalyse nicht zwingende Voraussetzung einer Bauleitplanung ist.

**Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel:**

Die Analyse der Wohnraumsituation betrifft alle Bevölkerungsgruppen. Ein ausgewogener Wohnungsmarkt ist ein wichtiger Faktor für die Zugewinnung weiterer Neubürger.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Nein

Ja  **X Kosten für die Aufarbeitung der Reload-Studie (nach Aussage der WFG < 10.000,€)**

**Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmers:**

Bedburg, 21.03.2018

-----  
Torsten Stamm  
Fachdienstleiter

-----  
Herbert Baum  
Stadtkämmerer

-----  
Sascha Solbach  
Bürgermeister