

# STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 04.1

öffentlich

V 258/2017

Amt: - 04.1 -

BeschlAusf.: - 04.1 -

Datum: 16.05.2017

			gez. Erner, Bürger- meister	
Kämmerer	Dezernat 4	Dezernat 6	BM	
gez. Seyfried				
Amtsleiter	RPA			

## Beratungsfolge

## Termin

## Bemerkungen

Ausschuss für Soziales und Gesundheit	20.06.2017	vorberatend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	20.06.2017	vorberatend
Rat	04.07.2017	beschließend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	14.09.2017	zur Kenntnis
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	15.11.2017	zur Kenntnis

Betrifft: **Wohnungsmarktanalyse -Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Stadt Erftstadt-**

### Finanzielle Auswirkungen:

Kosten in €:	Erträge in €:	Kostenträger:	Sachkonto:
Folgekosten in €:	Mittel stehen zur Verfügung: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		Jahr der Mittelbereitstellung:
Nur auszufüllen, wenn Kostenträger Eigenbetrieb (Immobilien, Straßen, Stadtwerke)			
Wird der Kernhaushalt belastet: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Höhe Belastung Kernhaushalt:	Folgekosten Kernhaushalt:	

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den

### Beschlussentwurf:

Den in der Begründung zusammengefassten Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse des Pestel Instituts wird zugestimmt.

Des Weiteren wird die Modellrechnung E auch im Hinblick auf den Ratsbeschluss zu V402/2015 (mit allen Ergänzungen) (Wohnbaulandentwicklung in Erftstadt) als priorisierte und zielgesetzte

Bevölkerungsentwicklung für zukünftige Entscheidungen und weiterführende Planungen berücksichtigt.

### **Begründung:**

Die Beauftragung des Pestel Instituts zur Durchführung einer Wohnungsmarktanalyse wurde durch die Vorlagen V150/2013, V150/2013 1. Ergänzung und V150/2013 2. Ergänzung beschlossen. Auf Vorschlag der Verwaltung wurde, um detailliertere, kleinräumige Ergebnisse zu erhalten, die Beauftragung um eine Analyse auf kleinräumige Untersuchungsgebiete ergänzt (V297/2016 1. Ergänzung).

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse sind (nicht abschließend):

- Der Zuwanderungsdruck auf Köln sorgt dafür, dass die Stadt Erftstadt mit einem guten Preis-Leistungsverhältnis beim Wohnen weitere Zuwanderung auch aus dem Rhein-Erft-Kreis erzielen kann.
- Die Gefahr von Abwanderungen in Kommunen mit günstigeren Wohnmöglichkeiten (wie in der Vergangenheit in den Kreis Euskirchen) besteht allerdings weiterhin.
- Es gibt einen ungedeckten Bedarf an kleinen, barrierearmen Wohnungen.
- Es gibt einen ungedeckten Bedarf an Mietwohnungen im unteren Preissegment.
- Es besteht weiterhin ein hoher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken.
- Es wird empfohlen, die Zahl an Wohnungen im öffentlichen Eigentum zur Absicherung der langfristigen Wohnmöglichkeiten benachteiligter Haushalte zu erhöhen.
- Weiter wird empfohlen, als Vorbereitung auf Zuwanderungsschübe dauerhaft unmittelbar bebaubare Grundstücke vorzuhalten.
- Die Analyse auf kleinräumige Untersuchungsgebiete und die dazugehörigen Modellrechnungen zeigen eine große strukturelle Ähnlichkeit der jeweiligen Untersuchungsgebiete auf. Daher lassen sich hieraus keine fundierten Aussagen zur räumlichen Verteilung einzelner Marktsegmente ableiten. Unter Bezugnahme auf die Expertenbefragung werden aber folgende grundsätzlichen Empfehlungen abgegeben.
- Es wird empfohlen, auch unter Bezugnahme der Ergebnisse der Expertenbefragungen, dass der Geschosswohnungsbau für Lechenich und Liblar priorisiert werden soll.
- Weiter wird unter Bezugnahme der Ergebnisse der Expertenbefragungen die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in allen Untersuchungsgebieten empfohlen.
- Der Gutachter weist abschließend darauf hin, dass sich insbesondere wenn sich die Stadt Erftstadt selbst als Investor engagiert, gezielt Wohnungen etwa im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus schaffen lassen.

Nach welcher Modellrechnung sich die Stadt Erftstadt entwickeln wird und welche Maßnahmen daraus abzuleiten sind beschreibt der Gutachter als abhängig von politischen Entscheidungen. Die Frage nach der „gewünschten“ Entwicklung muss in den politischen Gremien beantwortet werden.

Durch den Ratsbeschluss zu V402/2015 mit allen Ergänzungen (Wohnbaulandentwicklung in Erftstadt) wurde sich auf ein moderates Bevölkerungswachstum von rund 2,5 % bis 2040 verständigt. Darauf aufbauend wird, wie im Beschlussentwurf formuliert, die Modellrechnung E dieser Wohnungsmarktanalyse als priorisierte und zielgesetzte Bevölkerungsentwicklung für zukünftige Entscheidungen und weiterführende Planungen berücksichtigt.

In Vertretung

(Lüngen)

