Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020 Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler

Abschlussbericht

Auftraggeber:
Regionaler Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler :rak

Technische Universität Kaiserslautern
Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden
Universität Bonn

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung

universitätbonn Geographie

Technische Universität Kaiserslautern

Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020
Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler

Auftraggeber:

Regionaler Arbeitskreis
Entwicklung, Planung und Verkehr
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler *:rak*

Auftragnehmer:

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V.
Prof. Dr. Thorsten Wiechmann (Verantwortlicher Projektleitung)
Dipl.-Ing. Daniel Eichhorn
Dipl.-Geogr. Holger Oertel

Technische Universität Kaiserslautern
Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung
Prof. Dr. Gabi Troeger-Weiß (Verantwortliche Projektleitung)
Dr.-Ing. Hans-Jörg Domhardt
Dipl.-Ing. Lothar Benzel

Universität Bonn
Arbeitsgruppe Stadt- und Regionalforschung
Prof. Dr. Claus-C. Wiegandt (Verantwortlicher Projektleitung)
Dipl.-Geogr. Lars Wiesemann

Juli 2008

Inhalt

1. Einführung
1.1. Zur Problemstellung
1.2. Zielsetzung und zentrale Fragestellungen
1.3. Begriffliche Diskussion und regionale Gliederung
1.4. Vorgehensweise des Erarbeitungsprozesses und Methodik

2. Rahmensetzende Entwicklungen und Trends zum „Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler
2.1. Raumstrukturelle Trends mit Relevanz für die Region
2.2. Prognostische Rahmensetzungen für die Entwicklung des Wohnens in der Region
2.3. Angebots- und Nachfragetypen im Bereich des Wohnungsmarktes

3. Bestandsaufnahme für den Bereich „Wohnen“ in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler
3.1. Bevölkerungsentwicklung
3.1.1. Bevölkerungsentwicklung 1995 bis 2005
3.1.2. Bevölkerungsprognose bis 2020
3.2. Haushaltsvorausschätzung bis 2020
3.3. Entwicklung der Wohnungsnachfrage
3.4. Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs bis 2020

4. Handlungskonzept Wohnen 2020 Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler
4.1. Leitbilder der künftigen Wohnsiedlungsentwicklung
4.2. Ermittlung geeigneter Standortbereiche zur regionalbedeutsamen Wohnentwicklung
4.2.1. Standortbereiche der „Zentrenorientierten Siedlungsentwicklung“
4.2.2. Standortbereiche der „Erreichbarkeitsorientierten Siedlungsentwicklung“
4.2.3. Standortbereiche der grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung
4.2.4. Standortbereiche mit Einrichtungen des Basisbedarfs
4.3. Darstellung regionalbedeutsamer Wohnbauflächenpotentiale – eine Bilanz der regionalbedeutsamen Wohnbauflächenpotentiale und des Neubaubedarfs
4.4. Orientierungsrahmen mit Handlungsempfehlungen

5. Fazit

Verzeichnis der Karten

Karte 1 Regionale Gliederung Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler

Karte 2 Entwicklung der Bevölkerung in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 1995 bis 2000

Karte 3 Entwicklung der Bevölkerung in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2000 bis 2005

Karte 4 Entwicklung der Bevölkerung in der Region 2005 bis 2020 – Variante 1

Karte 5 Entwicklung der Bevölkerung in der Region 2005 bis 2020 – Variante 3+

Karte 6 Entwicklung des Wohnungsneubaubedarf in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1

Karte 7 Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Mehrfamilienhäusern in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1

Karte 8 Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+

Karte 9 Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Mehrfamilienhäusern in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+

Karte 10 Standortbereiche der zentrenorientierten Siedlungsentwicklung

Karte 11 Standortbereiche der erreichbarkeitsorientierten Siedlungsentwicklung

Karte 12 Standortbereiche der grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung

Karte 13 Standortbereiche mit Einrichtungen des Basisbedarfs

Karte 14 Abgleich regionalbedeutsamer Flächenpotentiale und Neubaubedarf, Variante 1

Karte 15 Abgleich regionalbedeutsamer Flächenpotentiale und Neubedarf, Variante 3+

Anlage zum Orientierungsrahmen:

Karte 1 Standortbereiche der Zentrenorientierten Siedlungsentwicklung“

Karte 2 Standortbereiche der „Erreichbarkeitsorientierten Siedlungsentwicklung“

Karte 3 Standortbereiche der „Grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung“

Karte 4 Standortbereiche der „Grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung“ einschließlich Standortbereiche mit Einrichtungen des Basisbedarfs

Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1 Durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Einwohnerzahl im Rhein-Sieg-Kreis und im Landkreis Ahrweiler zum 31.12.2004

Abb. 2 Alternativen stadtregionaler Zukunftsgestaltung

Verzeichnis der Tabellen

Tab. 1 Bevölkerungsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 1995 bis 2005

Tab. 2 Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen in der Region 1995 bis 2005

Tab. 3 Wohnungsneubaubedarf bis 2020

Tab. 4 Wohnungsneubaubedarf in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1

Tab. 5 Wohnungsneubaubedarf in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+

Tab. 6 Regionalbedeutsame Flächenpotentiale zur Wohnentwicklung

Tab. 7 Anteile regionalbedeutsamer Flächenpotentiale in qualifizierten Standortbereichen

1. Einführung

1.1. Zur Problemstellung

Im Rahmen der Diskussion über die Erhaltung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit von Regionen spielt der Bereich des „Wohnens“ eine große Rolle. Die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler ist eine dynamische Wachstumsregion und ein attraktiver Wohnstandort. In der Bereitstellung von Wohnraum und Wohnbauflächen ist ein wesentliches Element zur positiven Weiterentwicklung der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler zu sehen, das auch künftig verstärkt zu berücksichtigen ist.

Das Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020 der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler hat zum Ziel, die Region langfristig als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort zu erhalten, zu stärken und auszubauen. Umfangreiche, räumlich differenzierte, zielgruppenspezifische Wohnungs- und Baulandbereitstellung ist für potentielle Zuwanderer ein entscheidendes Standortargument. Ebenso kann hiermit den sich verändernden Wohnbedürfnissen der ansässigen Bevölkerung über alle Lebensphasen hinweg ein Angebot vorgehalten werden. Ein fehlendes Angebot an Flächen und Wohnraum kann zur Abwanderung von Bevölkerungsgruppen und damit zu einer wirtschaftlichen Schieflage führen.

So erscheint es in der Region erforderlich der unterschiedlichen Nachfrage, wie z.B. urbanes Seniorenwohnen oder das „Wohnen im Grünen“ mit einem adäquaten Angebot entgegen zu kommen. Durch das Handlungskonzept sind in unterschiedlichen Marktsegmenten regionale Abstimmungen und Ausgleiche erfolgt. Ebenso kann mit einer solchen Konzeption einer dispersen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden, um die Freiräume in ihren vielfältigen Funktionen wie zu sichern.

Hieraus stellt sich die Frage nach dem Umgang der Region und ihrer Gemeinden mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum. Für die weitere Siedlungsentwicklung sind in den meisten Gemeinden der Region nicht ausreichend Potentiale zur Innenentwicklung vorhanden. Vielmehr ist auch eine Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen erforderlich. Insbesondere in den verdichteten Teilräumen der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler stoßen viele Gemeinden mit ihren Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung an Grenzen die aus Gründen des Naturschutzes, der Freiraumentwicklung etc. nicht überschritten werden sollten.

Um dennoch ausreichend Flächen für den Wohnungsneubau bereitstellen zu können ist eine regional abgestimmte Vorgehensweise und Zusammenarbeit erforderlich und sinnvoll. Der Regionale Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr sieht hierzu das vorliegende „Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler“ als ein wesentliches Instrument an, um eine strategische Wohnstandortpolitik in den Gemeinden innerhalb der Region zu erreichen. Das Handlungskonzept soll in der Bauleitplanung der Gemeinden Berücksichtigung finden.

1.2. Zielsetzung und zentrale Fragestellungen

Ziel des „Regionalen Handlungskonzepts Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler“ ist die langfristige Stärkung der Region als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort. Die umfangreiche, zielgruppenspezifische Bereitstellung von Wohnbauflächen an geeigneten Standortbereichen von hoher Qualität ist für potentielle Zuwanderer ein entscheidendes Standortargument. Es werden allgemeine Ziele, Handlungsempfehlungen, „Spielregeln“ und standortbezogene Qualitätskriterien festgelegt, die auf örtlicher Ebene zu konkretisieren sind. Des Weiteren wird ermittelt an welchen Standorten in welchem Umfang Nachfrage nach bestimmten Wohnformen besteht.

Das zu erwartende Bevölkerungswachstum wird sich nicht gleichmäßig in der Region verteilen. Vielmehr werden in den einzelnen Teilräumen unterschiedliche Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen sein. Zugleich wird es bei der Bewertung der einzelnen Kommunen bzw. Verbandsgemeinden Unter-

schiede hinsichtlich ihrer Eignung als zukünftige Siedlungsstandorte geben. Aufgrund der verschiedenen Entwicklungsperspektiven der einzelnen Teilgebiete wird an das Handlungskonzept die Erwartung gestellt, einen regionalen Ausgleich herzustellen.

Ein weiteres Ziel ist die Berücksichtigung von Freiraum- und Verkehrsaspekten im Handlungskonzept und die Vermeidung einer dispersen Siedlungsentwicklung. Denn als wesentliche Wohnstandortfaktoren sind in der Region sowohl die Qualität des Freiraums als auch die gute Verkehrsanbindung bzw. Erreichbarkeiten zu sehen. Diese Aspekte dürfen durch eine weitere Wohnsiedlungsentwicklung und damit eine Zunahme der Bevölkerung nicht beeinträchtigt werden.
Schließlich sollen auch der Wohnungsbestand, qualitative Aspekte des Wohnungsbaus und die Bedürfnisse von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt mitberücksichtigt werden.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes sollen auch Best-Practice-Beispiele aufgezeigt und Leuchtturmprojekte angedacht werden, die für weitere Projekte als Orientierung dienen können.

Um eine umfassende Unterstützung des „Regionalen Handlungskonzeptes Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler“ durch die Gemeinden zu erreichen, ist der Erarbeitungsprozess durch eine intensive Zusammenarbeit von Fachplanern und Akteuren aus der Privatwirtschaft geprägt. Darüber hinaus wird die politische Ebene frühzeitig in diesen Prozess eingebunden. Nur so ist gewährleistet, dass das Handlungskonzept auch von Seiten der Politik getragen wird, was eine wichtige Voraussetzung für die tatsächliche Umsetzung des Konzepts ist.

1.3. Begriffliche Diskussion und regionale Gliederung

Der Untersuchungsraum Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler umfasst die kreisfreie Bundesstadt Bonn und den Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen sowie den Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz. Der Landkreis Ahrweiler setzt sich aus drei Städten, vier Verbandsgemeinden und einer Einheitsgemeinde zusammen. Die Verbandsgemeinden bestehen jeweils aus einer Vielzahl von kleinen Ortsgemeinden, die jedoch aufgrund ihrer geringen Einwohnerzahlen nur für Teile der Untersuchung herangezogen werden können. Der Rhein-Sieg-Kreis teilt sich in 19 Städte und Gemeinden auf und umschließt die Bundesstadt Bonn.

Für die Bevölkerungsvorausberechnung und den hieraus abgeleiteten Bedarfen werden im Landkreis Ahrweiler die Verbandsgemeinden als kleinste räumliche Einheit verwendet. Für die Ermittlung von geeigneten Standortbereichen werden auch die Ortsgemeinden bzw. Orts- und Stadtteile herangezogen.

1.4. Vorgehensweise des Erarbeitungsprozesses und Methodik

Vorgehensweise

Das „Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler“ besteht aus den Beiträgen der drei beteiligten Gutachter.

- Die Arbeitsgruppe Stadt- und Regionalforschung des Geographischen Instituts der Universität Bonn ermittelt unter den Gemeinden der Region Angebots- und Nachfragetypen auf dem Wohnungsmarkt.
- Das Institut für ökologische Raumentwicklung in Dresden zeichnet sich für die Vorausberechnungen der Einwohnerentwicklung, der Haushaltsentwicklung, der Wohnungsbedarfe und der Neubaubedarfe verantwortlich.

- Der Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung der TU Kaiserslautern ermittelt geeignete Standortbereiche zur künftigen Wohnsiedlungsentwicklung und erhebt regionalbedeutsame Wohnbauflächenpotentiale bei den Städten und Gemeinden.

Zur ständigen Rückkopplung der Untersuchungen, der Einarbeitung von Anregungen von Vertretern des :rak und von Vertretern der Freiraumplanung sowie Immobilienunternehmen usw. finden im Laufe der Erarbeitung des Handlungskonzeptes insgesamt sieben Veranstaltungen statt. In diesen Veranstaltungen erfolgt zunächst eine Rahmensetzung für das Handlungskonzept um einen möglichst breiten Konsens über die Annahmen für die Bevölkerungsvorausberechnungen und über die Leitbilder der Siedlungsentwicklung in der Region zu erhalten. In den weiteren Veranstaltungen werden Teilergebnisse der Gutachter vorgestellt um den Planungsprozess in die Verwaltungen der Gemeinden hineinzutragen und anderen Interessierten die Möglichkeit zur Beteiligung zu geben. Im Einzelnen sind folgende Veranstaltungen zu nennen:

- Erste Fachwerkstatt am 30.01.2007 in Bonn
  Hier werden die bisherigen Projekte der Region im planerischen Bereich vorgestellt. Außerdem werden in Arbeitsgruppen die Chancen und Probleme einer Bevölkerungszunahme in der Region sowie die Ziele und der Konkretisierungsgrad des Regionalen Handlungskonzeptes Wohnen 2020 erörtert.
- Szenarienwerkstatt am 08.05.2007 in Siegburg
  In der Szenarienwerkstatt werden die Annahmen für die Bevölkerungsvorausberechnung festgelegt sowie Szenarien in verschiedenen Strukturbereichen (z.B. Infrastruktur und Versorgung, Siedlungsentwicklung und Wohnen) und die Wahrscheinlichkeiten ihres Eintritts diskutiert.
- Erste Leitbildwerkstatt am 04.06.2007 in Rheinbach
  In der ersten Leitbildwerkstatt werden Angebots- und Nachfragetypen im Neubaubereich und im Bestand in den verschiedenen Teilräumen der Region diskutiert.
- Zweite Leitbildwerkstatt am 21.08.2007 in Remagen
  In der Veranstaltung werden die Selbsteinschätzungen der Gemeinden zu Angebots- und Nachfragetypen sowie mögliche Entwicklungsvarianten vorgestellt und letztere diskutiert, bewertet und zur weiteren Konkretisierung festgelegt.
- Fachwerkstatt Freiraumqualitäten und -sicherung am 19.10.2007 in Bonn
  Hier werden Experten aus dem Bereich der Freiraumentwicklung und -sicherung zu den Ansätzen des Konzeptes gehört und Anregungen diskutiert. Ziel ist hierbei eine Beachtung der Freiraumbelange vor dem Hintergrund einer intakten Landschaft als wesentlicher Standortfaktor für den Wohnstandort Region Bonn.
- Werkstatt Handlungsstrategien am 06.11.2007 in Bonn
  In der Werkstatt Handlungsstrategien werden die vorläufigen Ergebnisse der Gutachter vorgestellt, sowie der Orientierungsrahmen mit Handlungsempfehlungen diskutiert, der in die politischen Gremien gebracht wird.
- Präsentation der Ergebnisse am 05.03.2008 in Bonn
  Die Ergebnisse des Regionalen Handlungskonzepts Wohnen 2020 Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler werden vorgestellt und durch die Presse publik gemacht.

Die Vorbereitung dieser Veranstaltungen sowie die Projektsteuerung erfolgt in mehreren Lenkungsgruppensitzungen über den gesamten Erarbeitungszeitraum hinweg. Von Seiten der Universität Bonn erfolgt die fachliche Gestaltung und Moderation der Veranstaltungen.
Mit diesen Veranstaltungen wurde eine hohe Transparenz und Akzeptanz des „Regionalen Handlungskonzeptes Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler“ unter den Teilnehmern erreicht. Dies ist eine gute Ausgangsposition zur Umsetzung des Konzeptes in der Region und den Gemeinden.

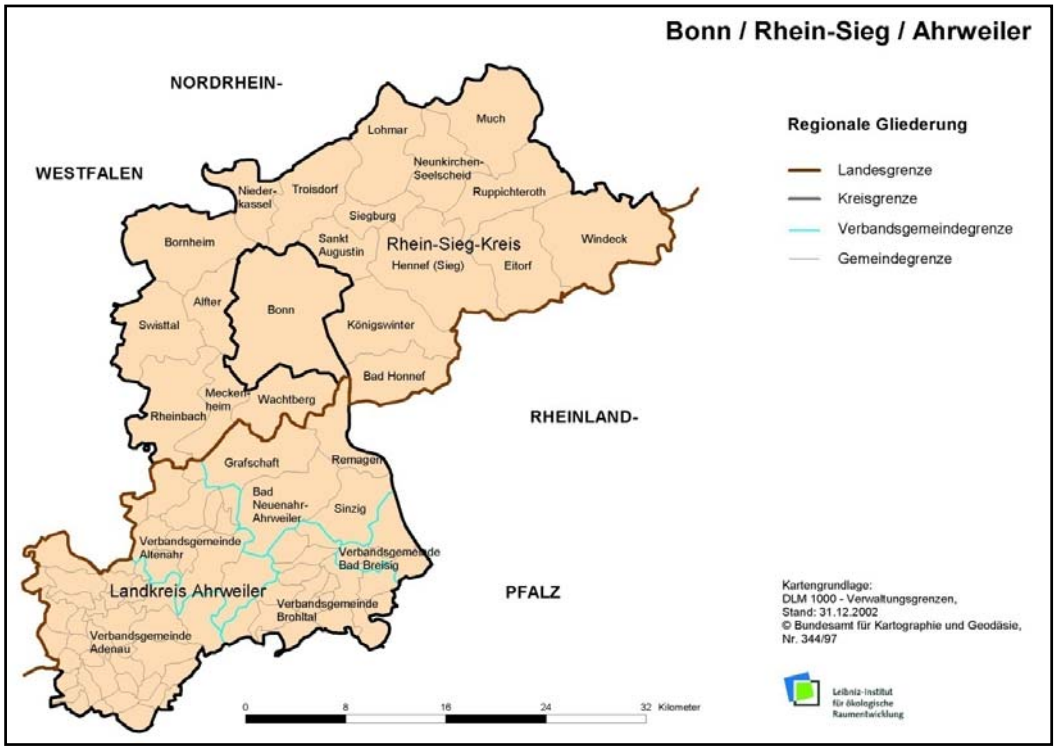
Methodik

Die drei Gutachtergruppen des „Regionalen Handlungskonzeptes Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler“ wenden unterschiedliche Methoden bei der Erstellung der jeweiligen „Module“ an.
So stützt sich die ***Untersuchung von Angebots- und Nachfragetypen*** überwiegend auf Befragungen von Experten der jeweiligen Städte und Gemeinden, zumeist Vertreter der Bau- und Planungsämter.

Die ***Untersuchung zur Ausstattung der Gemeinden*** mit Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie zu ***Erreichbarkeiten*** erfolgt durch Primärerhebungen, durch Internetrecherchen, durch die Analyse von bereits vorhandenen Unterlagen des :rak, der Landkreise und der Städte und Gemeinden sowie ebenso durch Expertengespräche.

Die ***Ermittlung von regionalbedeutsamen Wohnbauflächenpotentialen*** erfolgt durch Befragungen der Planungsämter der Städte und Gemeinden. Ergänzend werden in einigen Städten vor Ort Gespräche mit den Experten der jeweiligen Verwaltungen durchgeführt.
Die ***Ermittlung der künftigen Bevölkerungsentwicklung, der Haushaltsentwicklung und der Entwicklung von Baubedarfen*** erfolgt auf der Basis der in der Szenarienwerkstatt festgelegten Annahmen. Nähere Details zur Methodik der Vorausberechnungen sind dem Anhang zu entnehmen.

Karte 1 Regionale Gliederung Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler



2. Rahmensetzende Entwicklungen und Trends zum „Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler

2.1. Raumstrukturelle Trends mit Relevanz für die Region

Die raumstrukturellen Trends mit Relevanz für die Region werden durch Megatrends im Bereich der Demographie und der Siedlungsstruktur mitbestimmt. So bestimmt die demographische Entwicklung unmittelbar den Bereich „Arbeit“ mit, was sich z.B. durch eine Alterung der Belegschaft und das Fehlen junger, qualifizierter Bevölkerungsgruppen äußern kann. Der Megatrend „Assisted Living“ spielt auch für die Region eine Rolle, da in zunehmendem Umfang Teile der Bevölkerung entsprechende intelligente Systeme nutzen und dementsprechend ihre Wohnbedürfnisse individueller zuschneiden können.

Des Weiteren spielt der Megatrend „Klimawandel“ eine Rolle, z.B. mit Wirkungen auf die Energiebranche, die „Ökoindustrie“ aber auch auf das Pendlerverhalten und die Suburbanisierung. Nicht zu unterschätzen ist das klimabedingte Wanderungsverhalten, insbesondere von älteren Bevölkerungsgruppen. So werden beispielsweise Gebiete mit zunehmend heißem Klima im Sommer, in Verdichtungsräumen auch von Wärmeinseln betroffenen Gebieten von Menschen verlassen um sich an klimatisch günstigeren Standorten niederzulassen. Als Beispiel sind hierbei Wanderungsbewegungen aus Oberitalien in den voralpinen Bereich Kärntens zu nennen. Vergleichbare Entwicklungen sind auch aus dem im Sommer wärmebelasteten Rheintal in die angrenzenden Mittelgebirgsgebiete denkbar.

Ebenso Einfluss auf die Raumstruktur und das Wohnstandortverhalten in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler hat der Megatrend „Regionalisierung, Urbanisierung und Individualisierung“. Dies äußert sich in den innerregionalen Wanderungsbewegungen, starken außerregionalen Zuzügen in die Bundesstadt Bonn und in einer weiteren Ausdifferenzierung von Wohnformen.

Der ungebrochene Megatrend „Mobilität“ prägt nach wie vor die raumstrukturelle Entwicklung in der Region in erheblichem Maße mit. Die Wohnstandortwahl kann entsprechend der Mobilitätsbedürfnisse erfolgen. Ebenso beeinflusst eine umfassende Mobilität die Lebensplanung und Sozialstrukturen der Bevölkerung mit und wirkt sich somit wieder auf Wanderungsbewegungen und das Wohnverhalten aus. Des Weiteren erlaubt die Mobilität dem Arbeitnehmer eine gewisse Entflechtung von Wohn- und Arbeitsplatz mit sämtlichen Konsequenzen für die verkehrliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung.
Ergänzend wird die Privatisierung der öffentlichen Daseinsvorsorge als weiterer Megatrend angesehen, der ebenfalls für die zukünftige Entwicklung der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler zu berücksichtigen ist.

Innerhalb der Region werden konkrete Auswirkungen der Trends insbesondere in den Bereichen Versorgung und Infrastruktur, Siedlungsentwicklung und Wohnen sowie Erreichbarkeit und Mobilität erwartet:

Für Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen – bspw. im Bereich der Kinderbetreuung - wird von einem zunehmenden Konzentrationsprozess auf zentrale Standorte ausgegangen, da sich vor allem in kleineren Ortschaften die Aufrechterhaltung eines adäquaten Infrastrukturangebots aufgrund der demographischen Entwicklung immer schwieriger gestaltet. Die geringere Infrastrukturausstattung hätte einen Attraktivitätsverlust der betroffenen Ortschaften zur Folge, was zu Abwanderungen von jüngerer aber auch älterer Bevölkerung führen könnte.

Im Bereich Siedlungsentwicklung und Wohnen wird erwartet, dass in manchen Teilen der Region keine Bereitschaft zu einer höheren Ausweisung von Wohnbauflächen gegeben ist. Angesichts einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler wird infolgedessen eine Baulandverknappung mit der Konsequenz von Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt erwartet. Dies könnte sich wiederum in einer Abschwächung der Zuwanderung äußern und Konkurren-

ten um die zuwandernde Bevölkerungsgruppen - wie die Stadt Köln - stärken. Vor diesem Hintergrund müssen entsprechende Rahmenbedingungen für das erwartete Wachstum geschaffen werden, indem neben einer Orientierung im Bestand ebenfalls Baulandpotentiale erkannt und Flächen für Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Eine weitere Rahmenbedingung ist ferner, dass in Anbetracht eines räumlich differenzierten Bevölkerungswachstums in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler die Qualitäten der Teilräume nicht nur über das Ausmaß des Wachstums zu definieren sind. Auch stagnierende oder schrumpfende Teilgebiete besitzen Qualitäten, die dargestellt und genutzt werden müssen, damit „win-win-Situationen“ auf kommunaler Ebene entstehen.

Im Bereich Erreichbarkeit und Mobilität wird festgestellt, dass aufgrund steigender Mobilitätsansprüche die Erreichbarkeit einer Region zu einem immer wichtigeren Standortfaktor wird. Von daher wird es als erforderlich angesehen, eine gute intra- und interregionale Erreichbarkeit der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler zu gewährleisten. Dazu ist die Verkehrsinfrastruktur an das prognostizierte Bevölkerungswachstum anzupassen sowie eine angemessene ÖPNV-Versorgung - trotz eines zu erwartenden Nachfragerückgangs im Schülerverkehr - vorzuhalten. Eine gute intra- und interregionale Erreichbarkeit würde zugleich zu einer positiven Außenwahrnehmung der Region beitragen.

2.2. Prognostische Rahmensetzungen für die Entwicklung des Wohnens in der Region

Als wesentliche Annahmen für die Vorausberechnung der Bevölkerung für die Städte und (Verbands-)Gemeinden der Region bis zum Jahr 2020 zählen

- die Entwicklung der Fertilität (natürliche Bevölkerungsentwicklung),
- die Entwicklung der altersabhängigen Sterberaten und
- die Entwicklung der altersabhängigen Wanderungssalden.

Die Annahmen für die Entwicklung der Geburten- und Sterberaten sind an die Bevölkerungsprognosen der statistischen Landesämter in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen sowie des Statistischen Bundesamtes angeglichen. Hierbei wird von einer konstanten Gesamtfruchtbarkeitsrate ausgegangen. Für den nordrhein-westfälischen Teil der Region wird von einer zusammengefassten Geburtenziffer von 1,39 Kindern je Frau, in Rheinland-Pfalz von 1,4 Kindern je Frau ausgegangen. Zur weiteren regionalen Differenzierung werden jedoch auch regionalspezifische Fruchtbarkeitsraten auf der Ebene der Städte und (Verbands-)Gemeinden ermittelt und in den Berechnungen berücksichtigt. Für beide Varianten der Bevölkerungsvorausberechnungen wird von den gleichen Annahmen der natürlichen Bevölkerungsbewegung ausgegangen.

Die Rahmensetzung für die räumlichen Bevölkerungsbewegungen stellt sich schwieriger dar: Nicht vorhersehbare Einflüsse können Zu- oder Abwanderungen erheblich beeinflussen, wie z.B. (kommunal-)politische oder wirtschaftliche Entscheidungen. Die Wanderungssalden können auch zwischen (Nachbar-)Gemeinden und einzelnen Jahren erheblich schwanken. Um Unsicherheiten zu minimieren, wird die Entwicklung in den Städten und (Verbands-)Gemeinden der Region über den Zeitraum zwischen 2001 und 2005 hinsichtlich der Wanderungsmuster analysiert. Diese unterschiedlichen Annahmen zu den Wanderungen werden in Abstimmung mit dem Regionalen Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr sowie auf der Szenarienwerkstatt und der ersten Leitbildwerkstatt diskutiert, festgelegt und präzisiert.

Demnach ergeben sich zwei Varianten, welche einen Rahmen für die künftige Bevölkerungsentwicklung in der Region und deren Städte und Gemeinden darstellen:

Variante 1 „Status Quo“:
Variante 1 geht von gleichbleibenden durchschnittlichen Wanderungsintensitäten und Wanderungsrichtungen entsprechend dem Zeitraum von 2003 bis 2005 aus. Dabei wird aber nicht von den absoluten Zahlen ausgegangen, sondern von den entsprechenden Umzugs- und Bleibewahrscheinlichkeiten. Insgesamt wird bei Variante 1 für die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler von einem durchschnittlichen jährlichen Wanderungsgewinn von 4.450 Personen ausgegangen.

Variante 3+ „Höhere Außenwanderungsgewinne + abgeschwächte Suburbanisierung + Zentrenorientierung“:
In Variante 3+ werden die mittleren altersspezifischen Wanderungsmuster des Zeitraums von 2001 bis 2005 berücksichtigt, der über abgeschwächte Suburbanisierungstendenzen gegenüber Variante 1 verfügt. Außerdem werden höhere Außenwanderungsgewinne für den nordrhein-westfälischen Teil angenommen, wie sie von *Empirica* im Jahr 2006 ermittelt wurden. Ergänzend wird für den Landkreis Ahrweiler angenommen, dass sich aufgrund des erhöhten Siedlungsdrucks in Bonn, ausgelöst durch höhere Außenwanderungsgewinne 3% der intraregionalen Fortzüge zusätzlich in den Landkreis Ahrweiler verlagern. Des Weiteren wurde eine Gewichtung der Gemeinden nach Erreichbarkeit und Zentrenorientierung vorgenommen. So verlagern sich 5% der potentiellen Fortzüge aus Bonn von schlecht erreichbaren Städten und Gemeinden und nicht zentralen Orten in gut erreichbare Gemeinden und Städte sowie in die Mittelzentren.
Insgesamt wird bei Variante 3+ für die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler von einem durchschnittlichen jährlichen Wanderungsgewinn von 5.830 Personen ausgegangen.

2.3. Angebots- und Nachfragetypen im Bereich des Wohnungsmarktes

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Regionalforschung des Geographischen Instituts der Universität Bonn führt zur Ermittlung von Nachfragetypen und Angebotsformen im Wohnbereich in allen Städten, Gemeinden bzw. Verbandsgemeinden der Region eine Befragung durch.

Ausgangspunkt für die Befragung ist die „Erste Leitbildwerkstatt“ am 04. Juni 2007 in Rheinbach, auf der unterschiedliche Nachfrage- und Angebotstypen vorgestellt wurden. Hierbei wird die Relevanz der einzelnen Nachfragergruppen für die Region sowie die zukünftige Marktfähigkeit verschiedener Angebotsformen sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich diskutiert. Ein Ergebnis des Diskussionsprozesses ist, dass eine Bewertung der Nachfrage- und Angebotstypen auf Grundlage einer kleinräumigen Differenzierung erfolgen soll, die ortsspezifische Lagen berücksichtigt. Zudem sollen die Kommunen der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler aus ihrer Perspektive eine Wertung zur Relevanz der Nachfragetypen und der Marktfähigkeit der Angebotstypen vornehmen.

Im Folgenden initiiert das Geographische Institut der Universität Bonn eine Umfrage in der Region, die von Juni bis August 2007 durchgeführt wurde. Um die lokalen Begebenheiten zu berücksichtigen, wird vorab für jede Kommune der Region eine räumliche Differenzierung vorgenommen. Diese erfolgt in Abstimmung mit den Kommunen. Der Rücklauf verdeutlicht noch einmal das hohe Interesse der Kommunen an dem Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler. Von 28 angeschriebenen Kommunen antworten 26 Städte bzw. Gemeinden. Die Einschätzungen der Kommunen zu den verschiedenen Nachfrage- und Angebotstypen wurden in Karten visualisiert (vgl. Anhang).

Im Einzelnen werden folgende Nachfragetypen unterschieden:

- ***Wohnen als Naturerlebnis:*** Haushalte mit der Präferenz für das freistehende Einfamilienhaus mit Garten in direkter Nähe zur Natur.

- ***Wohnen als Ausdruck der urbanen Lebensweise:*** Haushalte mit der Präferenz für den „schönen" Altbau, gelegen mitten in einem urbanen, innerstädtischen Quartier.

- ***Wohnen als Sozialarrangement:*** Haushalte mit der Präferenz für das Wohnen in einem innerstädtischen Mehrfamilienhaus mit einer aktiven Hausgemeinschaft.

- ***Nestbauer:*** Haushalte in der Phase der Familiengründung bzw. –erweiterung mit der Präferenz für ein attraktives, individuelles Familieneigenheim in einem gewachsenen, kinderfreundlichen Wohngebiet in ländlicher/kleinstädtischer Umgebung. Das Einfamilienhaus stellt die Lösung für den Rest des Lebens dar.

- ***Lebensabschnittserwerber:*** Haushalte in der Phase der Familiengründung mit der Präferenz für ein familiengerechtes Wohnobjekt und ein kinderfreundliches Wohnumfeld. Sie weichen aus Kostengründen auf das Umland der Städte aus und nehmen auch ein Wohnobjekt in Kauf, das ihnen ästhetisch nicht zusagt (z.B. „Fertighaus von der Stange"). Sie streben nach der Familienphase einen Wechsel in ein den Vorstellungen entsprechendes Wohnobjekt an.
- „***Rationale" Erwerber:*** Jüngere, allein stehende oder kinderlose Paare mit der Präferenz für kleinere Eigentumswohnung, die sie kaum mehr belastet als die Miete einer entsprechenden Mietwohnung.

- ***Pragmatische Erwerber:*** Qualifizierte, gut verdienende Paare mit Präferenz für ein attraktives EZFH oder eine Geschosswohnung in zentraler und gehobener Lage.

- ***Selbstverwirklicher:*** Ältere Haushalte, deren Kinder bereits aus dem Haus ausgezogen sind, die nach einer Kompromisslösung (z.B. in der Familienphase) nun nach der Traumimmobilie suchen, die nach den eigenen Wünschen gestaltet wird.

- ***Altersindividualisten:*** Ältere Haushalte, die aus Altersgründen umziehen und eine kleinere, zentral gelegene, altengerechte Wohnung (zumeist Eigentumswohnung) mit einer vielseitigen Infrastruktur in fußläufiger Entfernung präferieren.

- ***„Experimentierfreudige" Senioren:*** Seniorenhaushalte mit der Präferenz für das Wohnen in neuen Wohnformen für Ältere (bspw. Betreutes Wohnen, Mehrgenerationswohnen, Senioren-WG).

- ***Luxusmieter:*** Qualifizierte, gut verdienende Haushalte mit der Präferenz für qualitativ hochwertige Mietwohnungen (Wohnfläche/Ausstattung) an zentralen Standorten mit Flair.

- ***Überzeugte Mieter:*** Hoch mobile Haushalte mit Präferenz für das Wohnen in der Großstadt. Sie bevorzugen das Wohnen zur Miete, Eigentum wird als „Mobilitätshemmnis" aufgefasst.

- ***Studenten:*** Studierende mit der Präferenz für das Wohnen in direkter Nähe zu (Fach-) Hochschuleinrichtungen.

- ***Schwellenhaushalte:*** Haushalte, die gerne Eigentum erwerben möchten, sich dies aber aufgrund von fehlenden finanziellen Mitteln nicht leisten können und demnach auf den städtischen Mietwohnungsmarkt angewiesen sind.

- ***Benachteiligte:*** Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt (bspw. sozial schwache Haushalte, Haushalte mit Migrationshintergrund).

Zur Unterscheidung der Angebotstypen ist eine Differenzierung in Neubau- und Bestandstypen erforderlich. Folgende Typen sind im Neubaubereich zu nennen:

- Große Baugebiete mit einem differenzierten Angebot von Bauformen und Qualitäten
- Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unterschiedliche Lagequalitäten und Grundstücksgrößen)
- Standardisierte Reihenhausangebote an mittleren bis einfachen Standorten (Randlagen, Belastungen aus Verkehr oder Gewerbe)
- Anspruchsvolle Baugebiete für den höherwertigen Einfamilienhausbau (freistehend, Doppelhaushälften, Bauträgermaßnahmen oder Gestaltungsguidelines)
- Urbaner Einfamilienhausbau (Stadthäuser, Gartenhofhäuser, architektonisch anspruchsvolle Doppelhaushälften und Reihenhäuser)
- Preiswerter Geschosswohnungsbau an einfachen Standorten (sozialer Wohnungsbau, zum Teil auch Eigentumswohnungen für Gruppen mit geringen Einkommen)
- Hochwertige Projekte des Geschosswohnungsbaus in hochwertigen Lagen (z. B. Rheinlagen, urbane Szeneviertel)
- Mittlere bis große Geschosswohnungsgebiete in durchschnittlicher bis guter Qualität und Lage (zentrumsnah)
- Große Bandbreite von kleinteiligen Baulücken
- Große Bandbreite von innerstädtischen Brachen
- Wohnprojekte für Senioren (z.B. Mehrgenerationswohnen, Betreutes Wohnen)
- Wohnprojekte für Studenten

Im Bestand sind elf Angebotstypen zu unterscheiden:
- Innenstadtgebiete mit Einzelhandels- , Büro- und Freizeitnutzungen in Mischung mit Wohnen
- Andere gewerblich geprägte Gebiete in Mischung mit Wohnen (z. B. Bürozonen im Bereich des Bonner Regierungsviertels)
- Dorf- und Kleinstadtkerne mit zum Teil historischer Bausubstanz
- Altstadtquartiere aus der Vorkriegszeit (oft in zentraler Lage, unterschiedliche Qualitäten, hochwertige Gründerzeit, einfacher Arbeiterwohnungsbau der 30er Jahre)
- Wiederaufbauquartiere der 50er Jahre (in der Regel auf historischen Grundrissen und in Mischung mit historischer Bausubstanz)
- Stadterweiterungsgebiete der 50/60er Jahre mit hohem Geschosswohnungsanteil (Zeilenbau)
- Einfamilienhausgebiete der 50/60er Jahre mit unterschiedlichem Verdichtungsgrad bzw. Bauformen je nach Lagequalität
- Industrieller, großmaßstäbiger Wohnungsbau der 70er Jahre (oftmals in Randlage wie zum Beispiel Tannenbusch oder Dransdorf)
- Einfamilienhausgebiete der 70/80/90er Jahre mit unterschiedlichem Verdichtungsgrad bzw. Bauformen je nach Lagequalität
- Geschosswohnungsgebiete der 90er Jahre (mit hohem Sozialwohnungsanteil)
- Mischgebiete in großer Bandbreite, insbesondere in stadtnahen Lagen, zum Teil starke Mischung unterschiedlicher Baualtersklassen

Die Angebots- und Nachfragetypen sind sehr differenziert über die gesamte Region verteilt. Zur Veranschaulichung sind die Angebots- und Nachfragetypen in den Karten im Anhang nach Standortbereichen dargestellt.

Zu den *Angebotstypen im Neubaubereich* kann festgestellt werden, dass Angebotstypen die in den verschiedensten Formen Einfamilienhausbebauung beinhalten grundsätzlich in den Stadtrandlagen

Bonns, im gesamten Rhein-Sieg-Kreis und auch in weiten Teilen des Landkreises Ahrweiler von Bedeutung oder großer Bedeutung sind. Je mehr die Angebotstypen in urbaner geprägte Formen übergehen, desto mehr konzentriert sich die Bedeutung auf die Stadt Bonn und die größeren Städte in den Tallagen im weiteren Bonner Umland.

Die *Angebotstypen im Bestand* haben in den verschiedenen Gemeinden der Region eine sehr unterschiedliche Bedeutung wobei jedoch festgestellt werden kann, dass Wiederaufbaustandortbereiche mit Geschosswohnungsbau und industriellem Wohnungsbau sowie gemischt genutzte Gebiete von geringerer Bedeutung sind als Einfamilienhausgebiete unterschiedlichster Baujahre.

3. Bestandsaufnahme für den Bereich „Wohnen“ in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler

3.1. Bevölkerungsentwicklung

3.1.1. Bevölkerungsentwicklung 1995 bis 2005

Zur Erfassung und Ermittlung zukünftiger Bevölkerungsentwicklungen ist eine differenzierte Analyse räumlicher und natürlicher Bevölkerungsbewegungen in der Region notwendig. Insbesondere sind die Wanderungsbewegungen zu analysieren, da diese aufgrund unterschiedlicher Einflüsse großen Schwankungen unterworfen sein können.

Die Bevölkerungszahl in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler ist in der Vergangenheit kontinuierlich gewachsen. Im Zeitraum 1995 bis 2005 nahm die Bevölkerungszahl um rund 77.700 Einwohner zu, das entspricht einem Wachstum von rund 8 %. Diese positive Bevölkerungsentwicklung wird hauptsächlich durch Wanderungsgewinne getragen. Bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung ist ein Rückgang der Zahl der Geburtenüberschüsse gegenüber der Zahl der Sterbefallüberschüsse zu verzeichnen. In den Jahren 2002 und 2003 sowie 2005 ist erstmals im Betrachtungszeitraum der natürliche Saldo negativ. Auch im Jahr 2006 ist der Trend zu einer weiteren Abschwächung der natürlichen Bevölkerungsbewegung zu sehen. Auf der regionalen Ebene gab es im Rhein-Sieg-Kreis das stärkste Bevölkerungswachstum. So nahm die Zahl der Bevölkerung um rund 51.000 Einwohner zu, das entspricht einem Wachstum von rund 9 %. In der Stadt Bonn wurde ein Wachstum von rund 7 % (+21.400 Einwohner) erreicht und im Landkreis Ahrweiler von gut 4 % (+5.000 Einwohner).

Tab. 1 Bevölkerungsentwicklung in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 1995 bis 2005

Bevölkerung	1995	2000	2005	1995 bis 2005	1995 bis 2005 in %
Bonn	291.431	302.247	312.818	+21.387	7,3
Rhein-Sieg-Kreis	546.670	576.993	597.857	+51.187	9,4
LK Ahrweiler	125.377	129.462	130.467	+5.090	4,1
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler	963.478	1.008.702	1.041.142	+77.664	8,1

Quelle: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007; Eigene Berechnungen des Instituts für ökologische Raumentwicklung, Dresden 2008.

Die dominierende Größe hinsichtlich dieser Bevölkerungsentwicklungen sind die räumlichen Bevölkerungsbewegungen. So überwiegt im Rhein-Sieg-Kreis und im Landkreis Ahrweiler im gesamten Betrachtungszeitrum die Zahl der Zuzüge die der Fortzüge. Diese positive Entwicklung ist jedoch in beiden Landkreisen rückläufig. In der Bundesstadt Bonn ist die räumliche Bevölkerungsbewegung differenzierter zu betrachten. Hier spielt der bis zum Jahr 1999 stattgefundene Regierungsumzug nach Berlin eine große Rolle. So sind die Wanderungsgewinne in den Jahren 1998 und 1999 eingebrochen

und die Fortzüge überwogen die Zuzüge. Danach erholte sich die Wanderungsentwicklung bis zum Jahr 2001 wieder und schloss in dem Jahr mit einem positiven Wanderungssaldo von rund 3.800 Personen ab. Nach 2001 lässt sich ein Rückgang der Zahl der Zuzüge gegenüber der Zahl der Fortzüge erkennen. Die Folgen des Regierungsumzuges von Bonn nach Berlin hatten auch Auswirkungen auf die Wanderungsentwicklung in den beiden Landkreisen.

Seit Mitte der 1990er Jahre kommt es in der Region zu einer zunehmenden Divergenz der Altersgruppen. Obwohl die Bevölkerungszahl kontinierlich gestiegen ist, kommt es in den jüngeren Altersgruppen zu einem Rückgang der Einwohnerzahl. Dagegen nimmt in den letzten Jahren die Einwohnerzahl in den älteren Altersgruppen weiter zu. Ursache hierfür ist auf der einen Seite eine gestiegene und noch weiter zunehmende Lebenserwartung der Menschen und auf der anderen Seite die niedrige Anzahl der Geburten. Die Geburtenrate liegt in der Region bei durchschnittlich 1,4 Kinder je Frau. Aufgrund des zu geringen Regenerationsverhaltens und der geringeren Zuwanderungen von Familien aus dem Ausland und Ostdeutschland ist in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler die Zahl der Kinder unter 15 Jahren im Jahr 2005 um 5.900 Personen unter das Niveau von 2000 zurückgegangen.

Tab. 2 Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen in der Region 1995 bis 2005

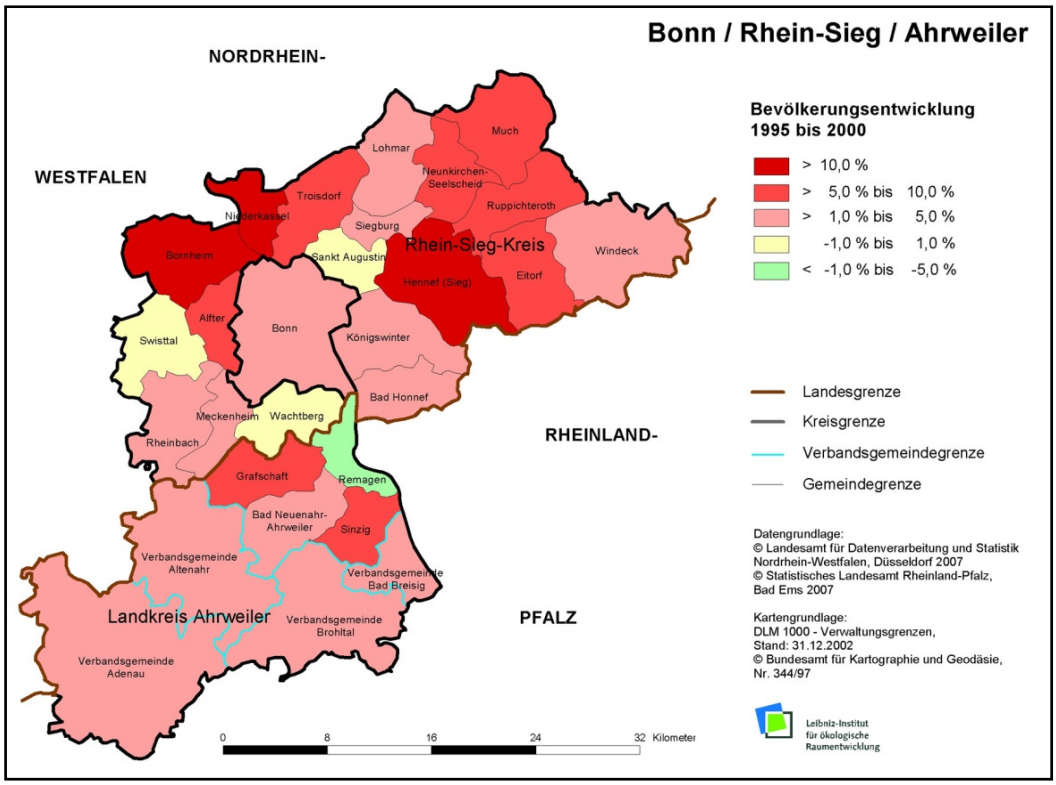
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler					
Bevölkerung	**1995**	**2000**	**2005**	**1995 bis 2000**	**2000 bis 2005**
unter 15 Jahre	158.092	166.1693	160.293	+8.101	-5.900
15 - 45 Jahre	414.588	424.335	423.201	+9.747	-1.134
45 - 65 Jahre	242.041	257.208	267.925	+15.167	10.717
65 Jahre und älter	148.757	160.966	189.723	+12.209	+28.757
gesamt	963.478	1.008.702	1.041.142	+45.224	+32.440

Quelle: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007; Eigene Berechnungen des Instituts für ökologische Raumentwicklung, Dresden 2008.

Kleinräumige Entwicklung

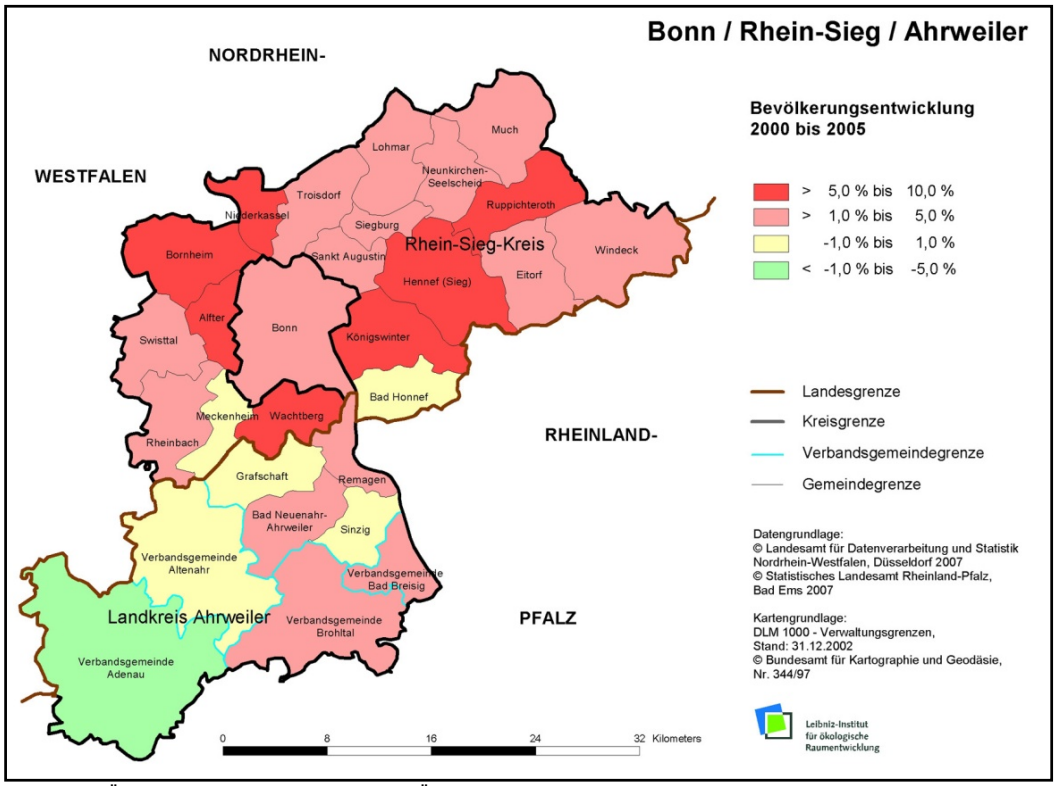
Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung auf der Ebene der Gemeinden und Verbandsgemeinden zeichnet sich folgendes Bild ab: In den folgenden Abbildungen ist die Bevölkerungsentwicklung in Teilzeiträumen 1995 bis 2000 und 2000 bis 2005 auf Gemeinde- bzw. Verbandsgemeindebene kartographisch dargestellt. Es ist deutlich erkennbar, dass sich die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2000 bis 2005, ebenso wie die vormals starke Suburbanisierung abgeschwächt hat.

Karte 2 Entwicklung der Bevölkerung in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 1995 bis 2000



Quelle: Institut für Ökologische Raumentwicklung (IÖR), Dresden 2008

Karte 3 Entwicklung der Bevölkerung in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2000 bis 2005



Quelle: Institut für Ökologische Raumentwicklung (IÖR), Dresden 2008

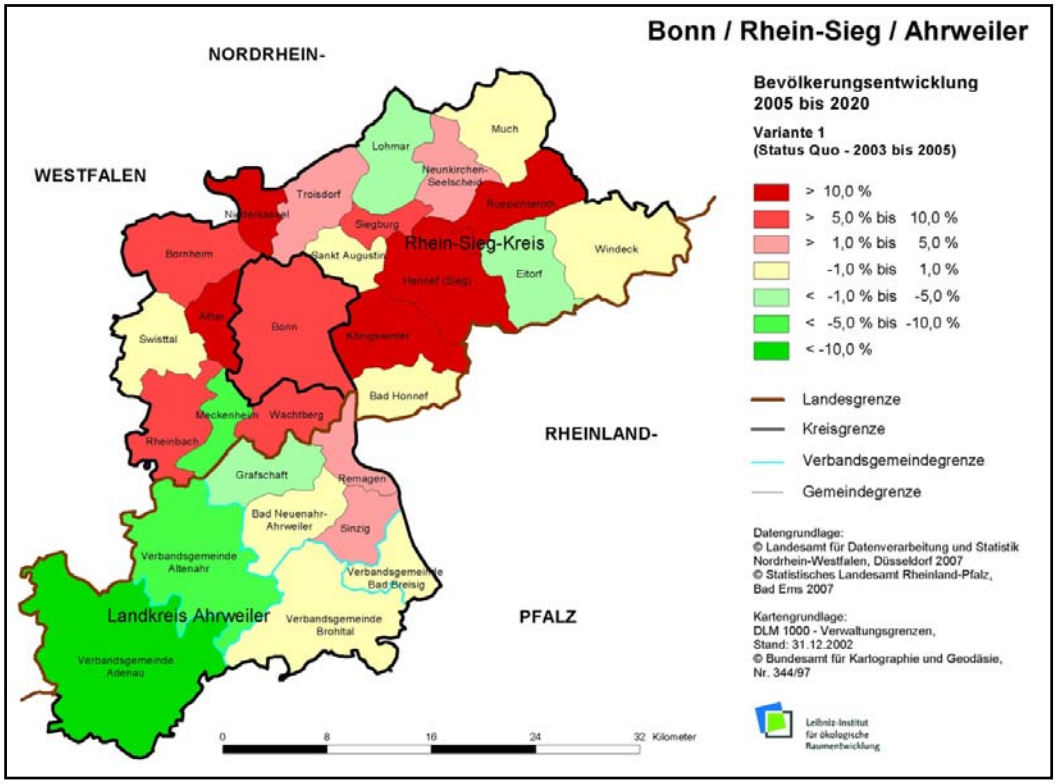
3.1.2. Bevölkerungsprognose bis 2020

Ergebnisse der Variante 1 „Status Quo“

Die Bevölkerung in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler wird nach den beiden Varianten der Bevölkerungsprognose des IÖR kontinuierlich weiter zunehmen. Jedoch wird es aufgrund der altersstrukturellen Veränderungen, einer niedrigeren Geburtenentwicklung sowie einer veränderten Wanderungsintensität gegenüber der jüngeren Vergangenheit zu einer Abschwächung des Bevölkerungswachstums kommen. Im Ergebnis der Variante 1 „Status Quo“ wird die Bevölkerung in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler im Zeitraum 2005 bis 2020 um rund 51.000 Personen zunehmen, das entspricht einen Bevölkerungsgewinn von knapp 5 %.

Auf der Gemeindeebene wird sich die zukünftige Bevölkerungsentwicklung sehr heterogen ausprägen. So liegt die Spannweite der Bevölkerungsentwicklung in der Variante 1 im Zeitraum 2005 bis 2020 zwischen 16 % Bevölkerungsrückgang in der Verbandsgemeinde Adenau und 22 % Bevölkerungsgewinn in der Gemeinde Alfter. In der folgenden Abbildung ist die Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020 auf der Gemeindeebene kartographisch dargestellt. Es ist deutlich zu erkennen, dass vor allem die Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises, insbesondere hier der verdichtete Raum, bis 2020 mit einem weiteren Bevölkerungswachstum rechnen können. Im Landkreis Ahrweiler werden dagegen nur noch in den beiden Städten Sinzig und Remagen Bevölkerungsgewinne erwartet.

Karte 4 Entwicklung der Bevölkerung in der Region 2005 bis 2020 - Variante 1

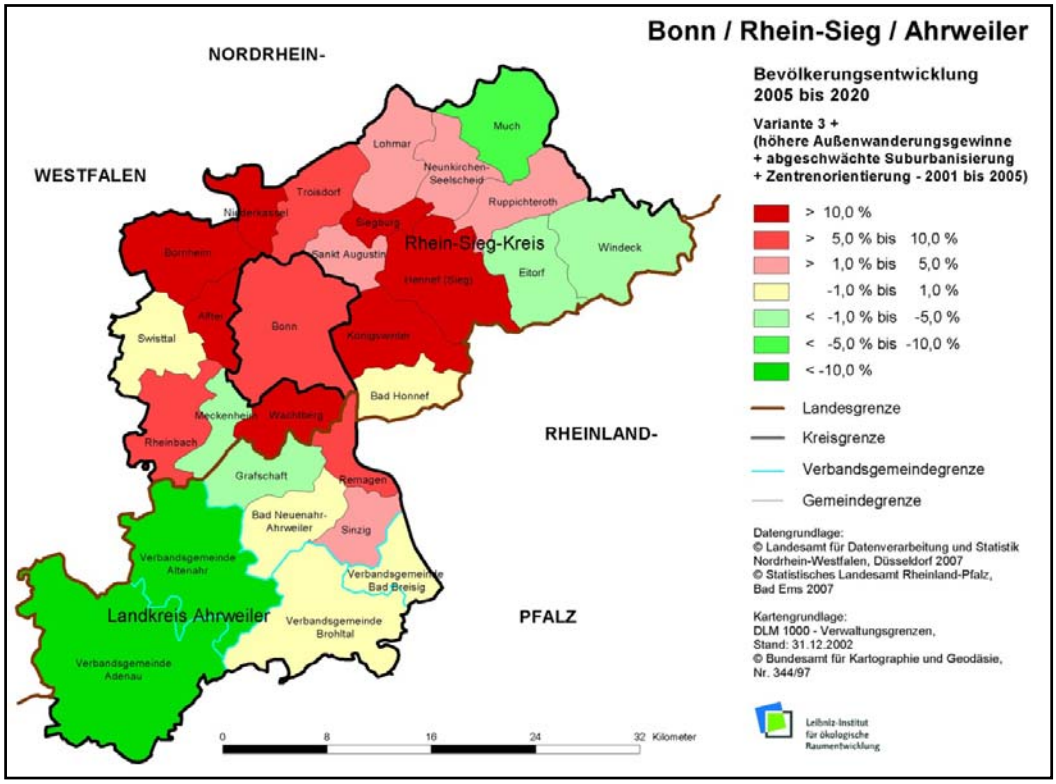


Quelle: Institut für Ökologische Raumentwicklung (IÖR), Dresden 2008

Ergebnisse der Variante 3+ „Höhere Außenwanderungsgewinne + abgeschwächte Suburbanisierung + Zentrenorientierung“

Die Veränderungen der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in der Variante 3+ gegenüber der Variante 1 basieren auf der Einbeziehung höherer Außenwanderungssalden, der Erweiterung des Analysezeitraumes auf 2001 bis 2005 und der Gewichtung nach Erreichbarkeit und Zentrenorientierung. Im Ergebnis dessen wird die Anzahl der Bevölkerung in der Gesamtregion im Zeitraum 2005 bis 2020 um rund 72.000 Personen zunehmen, das entspricht einem Bevölkerungsgewinn von gut 7 %.
Die Muster der Bevölkerungsentwicklung auf der Ebene der Gemeinden und Verbandsgemeinen differenzieren sich weiter aus: Auf der Gemeindeebene ist im Zeitraum 2005 bis 2020 mit einer Bevölkerungsentwicklung zwischen 18 % Rückgang in der Verbandsgemeinde Adenau und 18 % Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde Alfter zu rechnen. Die Entwicklungen der Variante 3+ in den einzelnen Gemeinden sind in der folgenden Abbildung kartographisch dargestellt. Es ist sehr gut zu erkennen, dass sich die positive Bevölkerungsdynamik auf den verdichteten Raum und hier insbesondere auf Gemeinden mit guter Erreichbarkeit und Zentrenorientierung konzentriert. Dagegen werden Gemeinden, die nicht so gut erreichbar sind und hinsichtlich ihrer Zentralität eine untergeordnete Funktion besitzen, eine weniger positive Entwicklung vollziehen. Ein Grund für diese Tendenzen ist auch in der Einbeziehung des Analysezeitraumes 2001 bis 2005 für die Ermittlung der zukünftigen Wanderungssalden zu sehen, der sich insgesamt durch eine abgeschwächte Suburbanisierung ausgezeichnet hat.

Karte 5 Entwicklung der Bevölkerung in der Region 2005 bis 2020 - Variante 3+

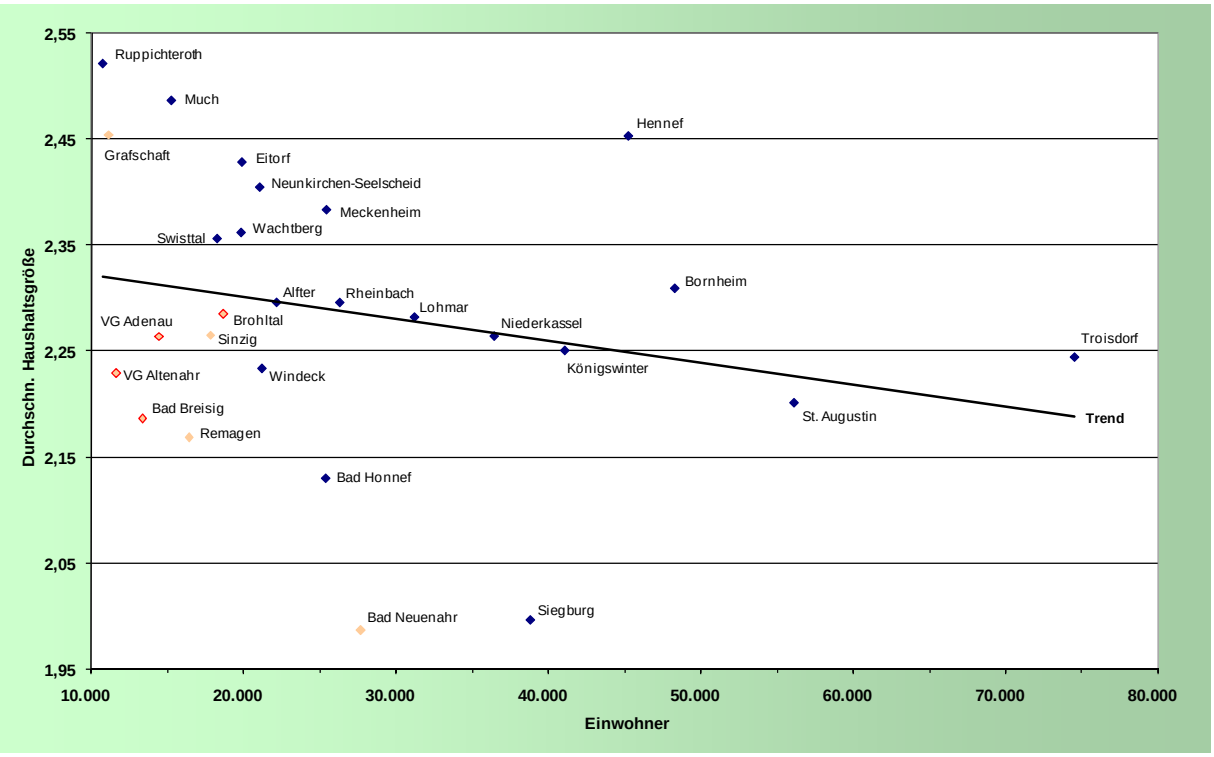


Quelle: Institut für Ökologische Raumentwicklung (IÖR), Dresden 2008

3.2. Haushaltsvorausschätzung bis 2020

Nach den Angaben der GfK betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler im Jahr 2004 2,16 Personen je Haushalt, wobei die Haushaltsgröße in der Bundesstadt Bonn 1,95, im Rhein-Sieg-Kreis 2,28 und im Landkreis Ahrweiler 2,20 betrug. Bezogen auf die (Hauptwohnsitz)Bevölkerung des Jahres 2005 waren in der Region ca. 480.000 Haushalte zu verzeichnen.

Abb. 1 Durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Einwohnerzahl im Rhein-Sieg-Kreis und im Landkreis Ahrweiler zum 31.12.2004



Quelle: GfK , Nürnberg 2006.
Entwurf: Institut für ökologische Raumentwicklung, Dresden 2008.

Die Haushaltsvorausschätzung der Variante 1 basiert auf der entsprechenden Bevölkerungsprognose, außerdem wird eine geringere Haushaltsverkleinerung angenommen. Variante 3+ basiert auf der entsprechenden Bevölkerungsprognose wobei jedoch eine stärkere Haushaltsverkleinerung angenommen wird.

Ergebnisse der Variante 1
Nach den Annahmen der Variante 1 würde die Zahl der Haushalte in der Region bis 2020 um 25.800 auf ca. 508.000 zunehmen. Dies entspricht einer Erhöhung von+5,4 %. Am stärksten wächst demnach die Zahl der Haushalte im Rhein-Sieg-Kreis mit +6,6 % gefolgt von der Bundesstadt Bonn mit +5,1 %. Im Landkreis Ahrweiler erhöht sich die Haushaltszahl leicht um +0,6 %, trotz einer angenommenen Bevölkerungsschrumpfung von -2,1 %. Durch altersstrukturelle Veränderungen ergäbe sich sogar für die Stadt Bonn eine leichte Vergrößerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von +0,03 Personen pro Haushalt. Im Rhein-Sieg-Kreis würde sich die durchschnittliche Haushaltsgröße leicht um -0,02 verringern, während sie im Kreis Ahrweiler um -0,06 abnehmen würde.

Ergebnisse der Variante 3+
Nach den Annahmen der Variante 3+ würde die Zahl der Haushalte in der Region bis 2020 um +50.900 auf ca. 533.000 zunehmen. Dies entspricht einer Erhöhung von +10,6 %. Am stärksten

wächst dabei die Zahl der Haushalte im Rhein-Sieg-Kreis mit +12,6 %. Die Zahl der Haushalte der Bundesstadt Bonn wächst voraussichtlich mit +9,0 %. Insbesondere durch die stärkere Haushaltsverkleinerung erhöht sich die Haushaltszahl im Landkreis um +5,8 %. Die positiveren Wanderungssalden (insbesondere in den Altersklassen bis 45 Jahren) in Kombination mit altersstrukturellen Veränderungen ergeben für die Bundesstadt Bonn immer noch eine Stagnation der durchschnittlichen Haushaltsgröße (+0,01 Personen pro Haushalt). Im Rhein-Sieg-Kreis würde sich die durchschnittliche Haushaltsgröße um -0,10 verringern und im Landkreis Ahrweiler sogar um -0,15 abnehmen.

3.3. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

In Nachfrageprognosen wird der Begriff Nachfrager in einem erweiterten Sinne verstanden. Jeder Haushalt gilt als ein nachfragender Haushalt, weil er durch die Nutzung seiner derzeit bewohnten Wohnung diese solange weiter nachfragt, bis er durch Änderung seines Wohnwunsches am Wohnungsmarkt wieder aktiv sein wird, indem er in einen andere Mietwohnung umzieht oder durch den Kauf von Wohneigentum seine Wohnwünsche befriedigt.

Der Wohnungsneubedarf leitet sich aus der Zahl der im Jahr 2020 gegenüber 2005 in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler zusätzlich lebenden Haushalten her und basiert auf der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Damit ist in der Variante 1 bis zum Jahr 2020 in der Region mit gut 25.800 zusätzlich mit Wohnraum zu versorgenden Haushalten zu rechnen. Aufgrund der Haushaltszuwächse in der Variante 3+ entsteht dagegen ein Wohnungsneubedarf für rund 50.900 zusätzliche Haushalte. Der Wohnungsneubedarf entspricht dem Mindestbedarf an Wohnungen, der notwendig ist, damit sich jeder neue Haushalt mit Wohnraum versorgen kann. Der Wohnungsneubedarf fällt in den Teilräumen unterschiedlich hoch aus. So wird in der Stadt Bonn und im Rhein-Sieg-Kreis aufgrund der günstigeren demographischen Entwicklung ein höherer Wohnungsneubedarf erwartet als im Landkreis Ahrweiler. Der relative Neubedarf im Landkreis Ahrweiler liegt im Zeitraum 2005 bis 2020 zwischen 1 % in der Variante 1 und rund 6 % in der Variante 3+.

Tab. 3 Wohnungsneubedarf in Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1 und Variante 3+

	Ist-Schätzung	Variante 1		Variante 3+	
Haushalte	**2005**	**2020**	**2005 bis 2020**	**2020**	**2005 bis 2020**
Bonn	160.165	168.318	+8.153	174.531	+14.366
Rhein-Sieg-Kreis	262.576	279.885	+17.309	295.677	+33.301
LK Ahrweiler	59.415	59.750	+335	62.863	+3.448
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler	482.157	507.953	+25.796	533.071	+50.915

Quelle: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007; Eigene Berechnungen des Instituts für ökologische Raumentwicklung, Dresden 2008.

3.4. Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs bis 2020

Das zur Verfügung stehende Wohnungsangebot kann nicht dem Wohnungsbestand insgesamt gleichgesetzt werden. Komponenten, wie der zu erwartende Wohnungsabgang sowie ein notwendiger für Mobilitätszwecke freizuhaltende Bestand an Wohnungen, reduzieren den Wohnungsbestand um die Zahl der Wohnungen, die den Nachfragern nicht als Angebot zur Verfügung steht. Erst das verbleibende, tatsächliche nutzbare Wohnungsangebot kann der Nachfrage gegenübergestellt werden, um somit den zukünftigen Bedarf nach Wohnungsneubau zu ermitteln. Auch das Wohnungsangebot ist eine dynamische Größe und verändert sich entsprechend der Zu- und Abgänge im Wohnungsbestand.

Die Grundlage der Prognose des Wohnungsneubaubedarfs bildet der regionale Marktabgleich zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot auf der Ebene der Gemeinden und Verbandsgemeinden der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler. Da sich die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nicht durch das Wohnungsangebot in Mehrfamilienhäusern verrechnen lässt, wird der Marktabgleich zwischen Nachfrage und Angebot für die beiden Wohnungsteilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser getrennt durchgeführt. Weiterhin finden die jeweilige aktuelle Fluktuationsreserve sowie die Entwicklung der Einwohner mit Nebenwohnsitz Berücksichtigung.

Ergebnisse der Variante 1

Im Ergebnis des Marktabgleichs zwischen Nachfrage und Angebot wird in der Variante 1 für die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler im Zeitraum 2005 bis 2020 ein Bedarf von rund 41.600 neu zu bauenden Wohnungen prognostiziert. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Neubauerwartung von rund 2.800 Wohnungen.

Tab. 4 Wohnungsneubaubedarf in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 - Variante 1

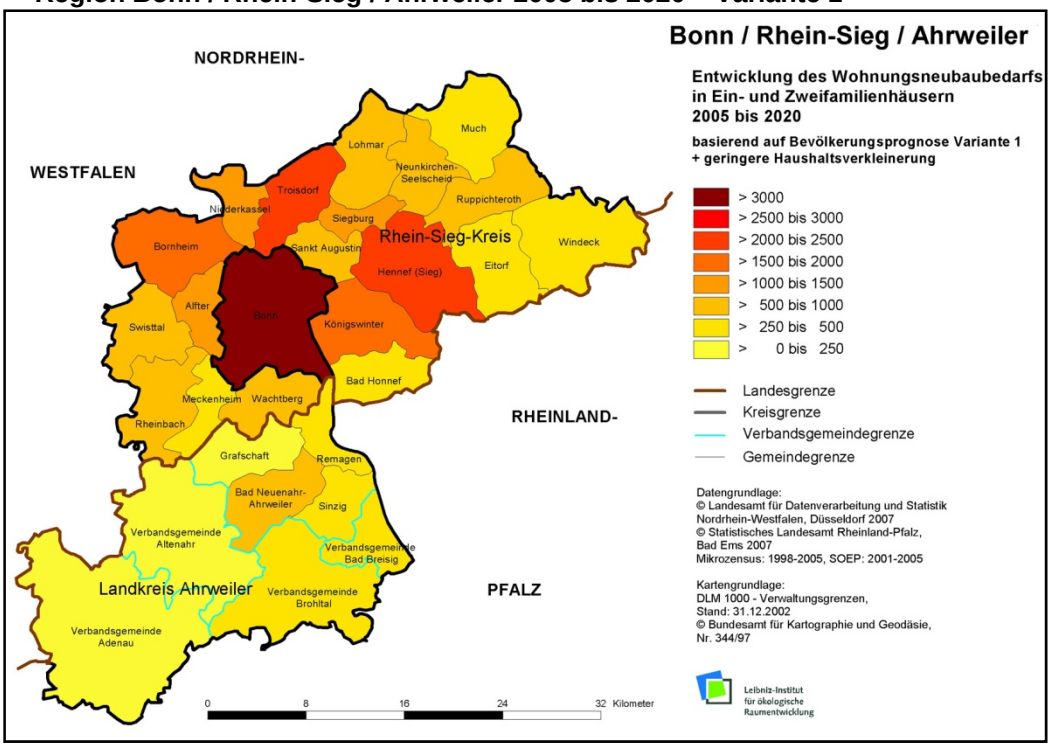
Wohnungsneubaubedarf 2005 - 2020 (31.12.)	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	insgesamt
Bonn	3.458	10.235	13.693
Rhein-Sieg-Kreis	19.075	5.896	24.953
LK Ahrweiler	2.593	377	2.970
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler	25.107	16.509	41.616

Quelle: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007; Eigene Berechnungen des Instituts für ökologische Raumentwicklung, Dresden 2008.

Von dem erwarteten Neubaubedarf entfallen rund 60 % auf den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser. In der Stadt Bonn liegt der Anteil des zukünftigen Neubaubedarfs nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund des städtebaulichen Charakters nur bei 25 %. Im Rhein-Sieg-Kreis entfallen rund 76 % auf den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser und im Landkreis Ahrweiler beträgt der Neubaubedarf nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern rund 87 %.

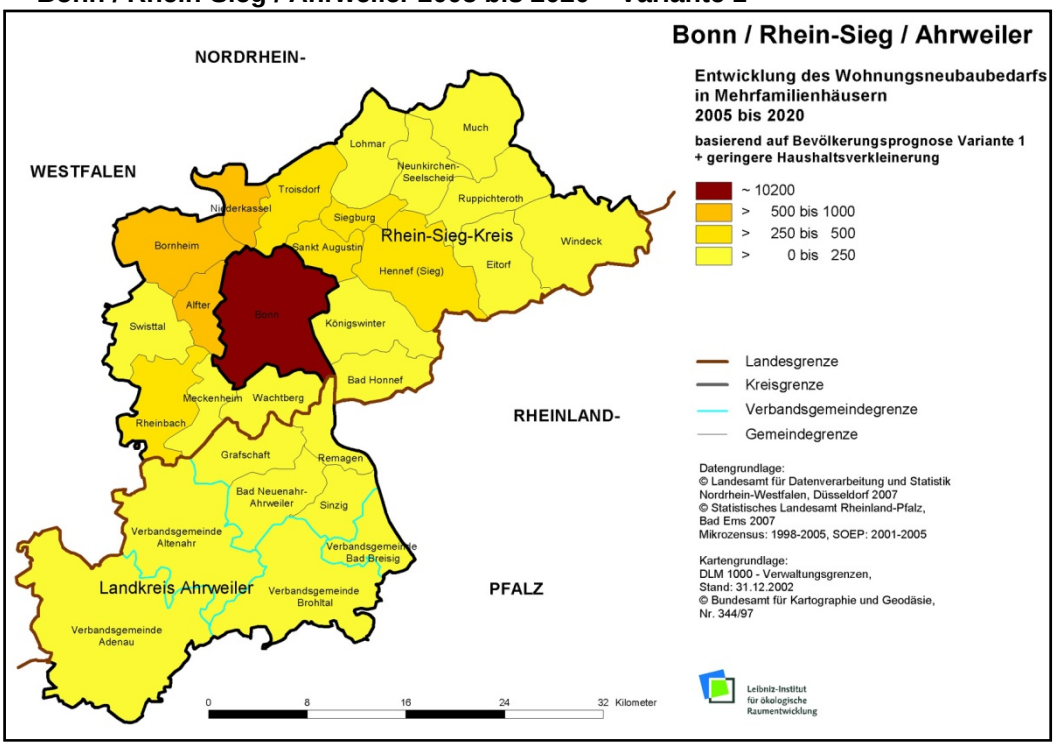
Hinsichtlich der kleinräumigen Verteilung des Neubaubedarfs nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern zeigen sich deutliche Unterschiede. Bei der Betrachtung der absoluten Werte des Bedarfs nach neu zu errichtenden Wohnungen steht Bonn mit rund 3.500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und knapp 10.200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an oberster Stelle. Ebenso wird ein großer Neubaubedarf im engeren suburbanen Raum, insbesondere im rechtsrheinischen Raum erwartet.

Karte 6 Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1



Quelle: Institut für Ökologische Raumentwicklung (IÖR), Dresden 2008

Karte 7 Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Mehrfamilienhäusern in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 1



Quelle: Institut für Ökologische Raumentwicklung (IÖR), Dresden 2008

Ergebnisse der Variante 3+

In der Summe der Entwicklungen der einzelnen Komponenten wird in der Variante 3+ für die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler bis 2020 insgesamt ein Bedarf von rund 64.100 neu zu bauenden Wohnungen prognostiziert. So wird in dieser Variante aufgrund der positiveren Annahmen hinsichtlich des Außenwanderungssaldos mit 22.500 neu zu bauenden Wohnungen mehr gerechnet als in der Variante 1. Der Wohnungsneubaubedarf von insgesamt 64.100 Wohnungen für den Prognosezeitraum entspricht somit einer durchschnittlichen jährlichen Neubauerwartung von rund 4.300 Wohnungen. Von dem erwarteten Neubaubedarf in der Region entfallen in der Variante 3+ rund 54 % auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser.

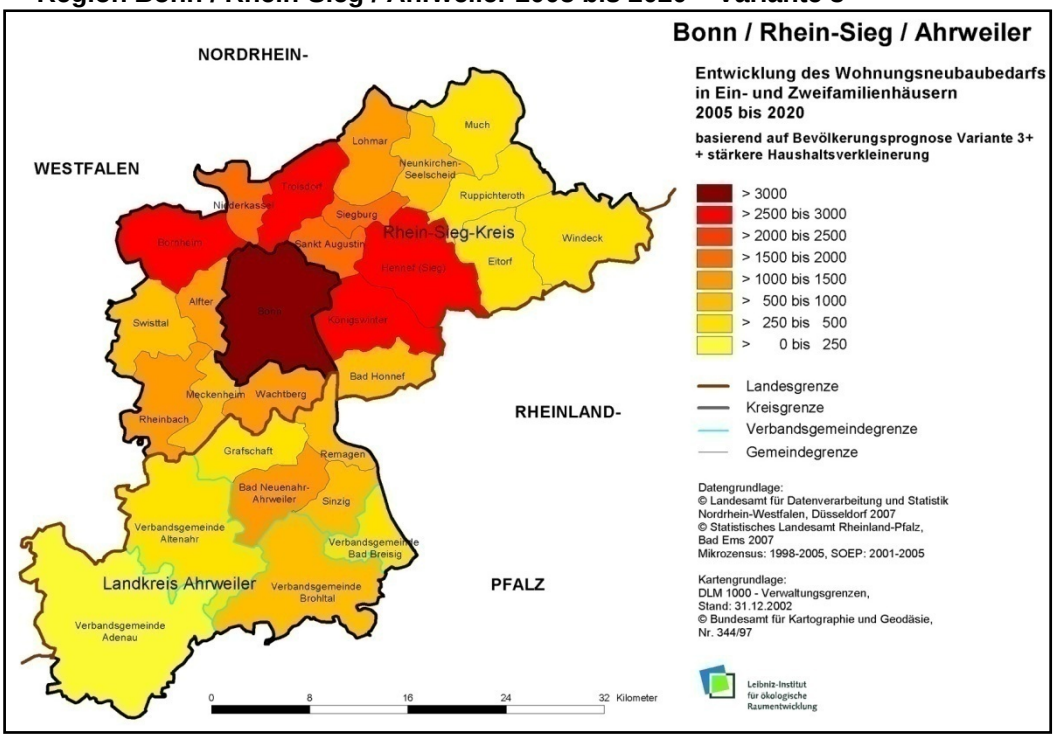
Tab. 5 Wohnungsneubaubedarf in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+

Wohnungsneubaubedarf 2005 - 2020 (31.12.)	Ein- u. Zweifamilien-häuser	Mehrfamilienhäuser	insgesamt
Bonn	4.456	15.448	19.904
Rhein-Sieg-Kreis	26.277	12.584	38.861
LK Ahrweiler	4.184	1.193	5.377
Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler	34.916	29.226	64.142

Quelle: Statistikstelle der Stadt Bonn 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2007, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2007; Eigene Berechnungen des Instituts für ökologische Raumentwicklung, Dresden 2008.

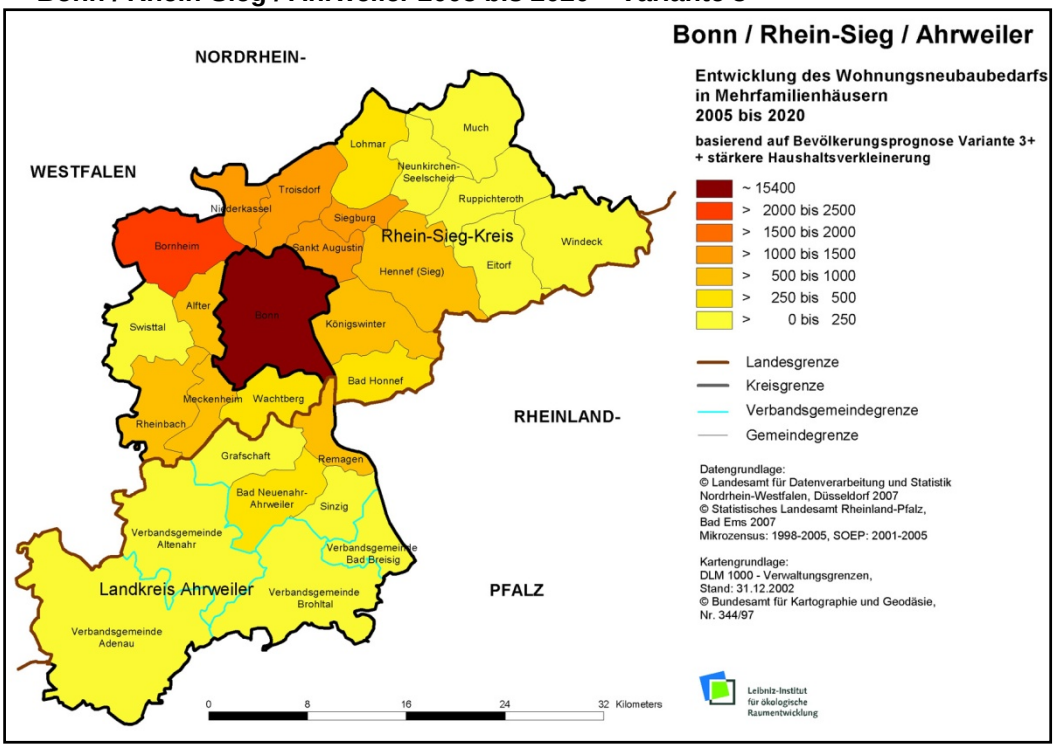
Trotz eines insgesamt hohen Neubaubedarfs kommt es auch in der Variante 3+ zu regionalen Unterschieden. Rund 75 % des Neubaubedarfs von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Region wird sich auch hier auf den Rhein-Sieg-Kreis konzentrieren. Der größte Neubaubedarf wird sich auf den engeren suburbanen Raum konzentrieren. Den höchsten absoluten Neubaubedarf haben zentral gelegene Kommunen wie Hennef, Bornheim, Troisdorf und Niederkassel. Diese liegen zwischen 3.000 und 5.000 neu zu bauenden Wohnungen im Prognosezeitraum. Auch der relative Neubaubedarf wird in den Umland-Gemeinden am höchsten. Bei der Neubaubedarfserwartung im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser wird Bonn mit rund 15.500 Wohnungen an der Spitze stehen. Weiterhin können Bornheim, Niederkassel, Siegburg, Sankt Augustin und Troisdorf mit einem hohen Bedarf an neu zu bauenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern rechnen.

Karte 8 Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+



Quelle: Institut für Ökologische Raumentwicklung (IÖR), Dresden 2008

Karte 9 Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs in Mehrfamilienhäusern in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler 2005 bis 2020 – Variante 3+



Quelle: Institut für Ökologische Raumentwicklung (IÖR), Dresden 2008

4. Handlungskonzept Wohnen 2020 Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler

4.1. Leitbilder der künftigen Wohnsiedlungsentwicklung

Im Rahmen der ersten Szenarienwerkstatt werden mit den Teilnehmern der Veranstaltung die Leitbilder der künftigen Wohnsiedlungsentwicklung in der Region erörtert. Hierbei ist sowohl die raumstrukturelle Ausgangssituation als auch die realistisch anzustrebende künftige Entwicklung zu berücksichtigen. Zur Veranschaulichung möglicher Leitbilder dienten in der Veranstaltung die Aquarelle von Hanns Adrian.

Abb. 2 Alternativen stadtregionaler Zukunftsgestaltung

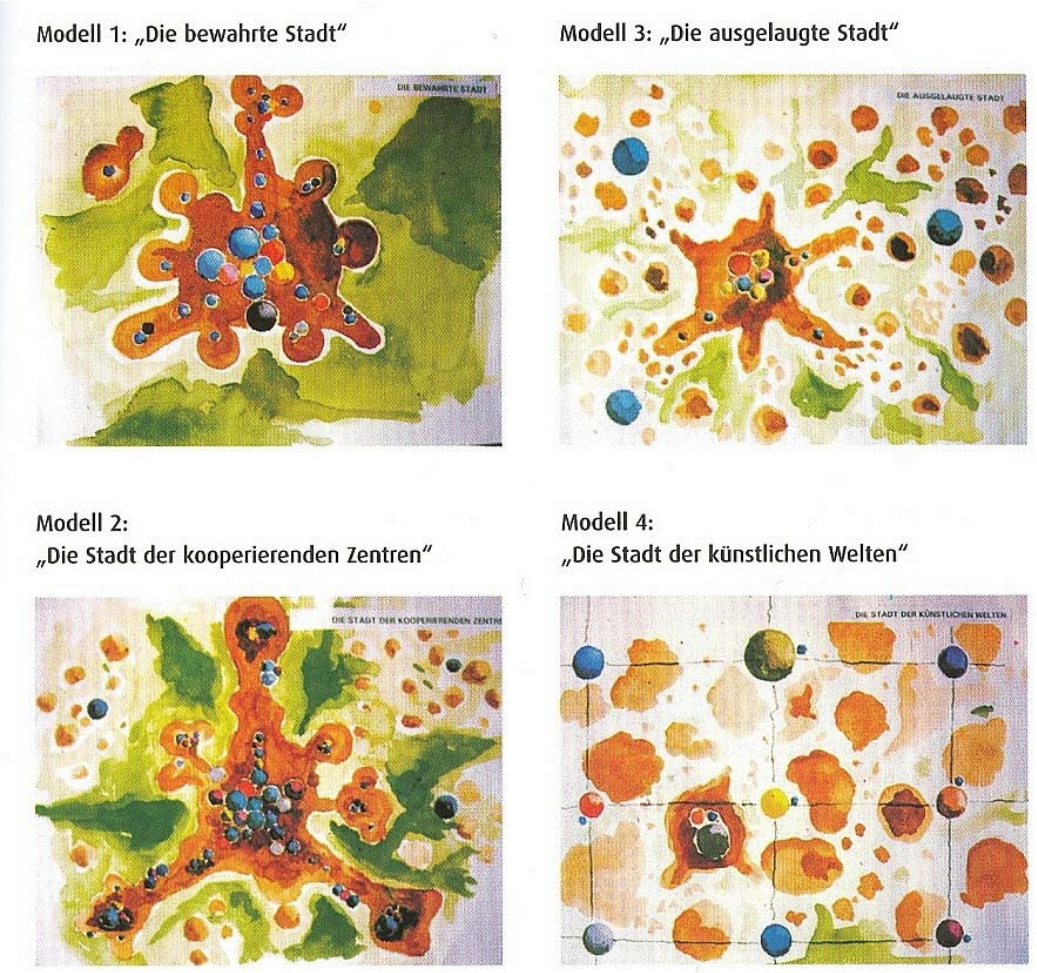


Abb. 3: Alternativen stadtregionaler Zukunftsgestaltung (Quelle: Hanns Adrian 1997)

Quelle: Adrian, Hanns (1997): Welche Zukunft hat die Peripherie? In: ILS (Hrsg.): Am Rande der Stadt, Dortmund, S.22-24.

Die Teilnehmer der Veranstaltung stimmen überein, dass das siedlungsstrukturelle Leitbild der ‚Kooperierenden Zentren' bzw. der ‚Dezentralen Konzentration' zu verfolgen ist, um den Herausforderungen zu begegnen, die sich aus den Prognosen der Bevölkerungsentwicklung und den Trends bzw. Szenarien zur Entwicklung der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler ergeben. Dieses Leitbild ist auch deswegen umzusetzen, da die Raum- und Siedlungsstruktur der Region bereits aus ihrer historischen Entwicklung heraus zahlreiche Anknüpfungspunkte bietet.

4.2. Ermittlung geeigneter Standortbereiche zur regionalbedeutsamen Wohnentwicklung

Grundsätzliche Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung

Zur zukünftigen Siedlungsentwicklung in der Region sind vier verschiedene Ansätze denkbar:
Die ***„Zentrenorientierte Siedlungsentwicklung"*** soll an den Standortbereichen erfolgen die über eine umfassende Ausstattung an Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen verfügen sowie ein urbanes Gepräge aufgrund ihrer Einwohnerzahl und ihrer Bedeutung gegenüber dem Umland besitzen.
Eine „***Erreichbarkeitsorientierte Siedlungsentwicklung***" lenkt die regionalbedeutsame Wohnentwicklung auf die Standortbereiche, von denen aus die am nächsten erreichbaren Mittelzentren mit entsprechender Ausstattung und i.d.R. auch Arbeitsplatzbesatz sowohl im ÖPNV als auch im Individualverkehr sehr gut zu erreichen sind.
Die ***„Grundversorgungsorientierte Siedlungsentwicklung***" zielt auf eine Stärkung der Standortbereiche ab, die über ein Grundversorgungsangebot im Bereich Infrastruktur und Versorgung verfügen. Dies begünstigt insbesondere auch peripher gelegene Standortbereiche, die aufgrund schlechter Erreichbarkeit zu höherrangigen Zentren, über eine entsprechende Ausstattung verfügen.
Eine weitere Entwicklungsvariante ist eine ***thematisch orientierte Siedlungsentwicklung***, die aufgrund von Individualisierungstendenzen im Wohnstandortverhalten nach unterschiedlichen thematischen Aspekten Standortbereiche für die jeweilige Nachfragergruppe aufzeigt.

Der Ansatz der zentrenorientierten Siedlungsentwicklung

Nach Meinung der Experten in der zweiten Leitbildwerkstatt in Remagen soll auf Grundlage der dezentralen Konzentration die künftige Wohnentwicklung „zentrenorientiert" ausgerichtet sein. Die Begründungen dafür fallen unterschiedlich aus:
Aus regionalplanerischer Sicht soll die „Zentrenorientierte Siedlungsentwicklung" als zukünftiges Leitbild dienen, da im Rahmen der Landesplanung der beiden Bundesländer das Punkt-Axiale-System künftig wohl nicht mehr verfolgt wird sowie in der nordrhein-westfälischen Landesplanung darüber nachgedacht wird, dass Kommunen zukünftig Schwerpunktbereiche festlegen sollen, auf welche die Siedlungsentwicklung dann zu konzentrieren ist. Zustimmung findet dieser Ansatz auch aus Gründen der finanziellen Machbarkeit. Um langfristig eine finanziell tragfähige Infrastrukturausstattung vorhalten zu können, ist eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Zentren notwendig.

Aus der Sicht der Immobilienwirtschaft wird eine „Zentrenorientierte Siedlungsentwicklung" aufgrund der zunehmenden Bedeutung weicher Standortfaktoren (bspw. Bildungs- und Betreuungsangebot, Urbanität) bei der Wohnstandortwahl befürwortet. Diese sind vor allem in den Zentren der Region gegeben.

Was die Position der Vertreter der Verkehrsplanung betrifft, so unterstützt diese ebenfalls eine „Zentrenorientierung", die aber - in Anlehnung an die Entwicklungsvariante „Pendler- und Erreichbarkeitsorientierung" - um ein axiales Modell ergänzt werden sollte. Dabei ist das axiale Modell im ländlichen Raum, das Zentrenkonzept hingegen im Kernbereich zu verfolgen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei dem Leitbild der „Zentrenorientierten Siedlungsentwicklung" sowie der „Erreichbarkeitsorientierten Siedlungsentwicklung" ein breiter Konsens besteht. Einen fast ebenso hohen Stellenwert wird der „Grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung" eingeräumt. Einer thematisch ausgerichteten Siedlungsentwicklung kommt aus der Sicht der Experten nur ein sehr geringer Stellenwert zu – eine Position, die sicherlich weiterer empirischer Untersuchungen bedarf.

Im weiteren Prozess werden alle Entwicklungsvarianten mit Ausnahme der „Thematisch orientierten Siedlungsentwicklung“ weiterverfolgt und entsprechende Standortbereiche ermittelt. Zur weiteren Differenzierung werden Standortbereiche der grundversorgungsorientierten Entwicklung noch in eine besser ausgestattete Kategorie unter der selben Bezeichnung, und in eine Kategorie „Standortbereiche mit Einrichtungen des Basisbedarfs“ untergliedert.
In einer Zusammenschau der geeigneten Standortbereiche ergibt sich eine räumliche Verteilung entsprechend dem Leitbild der dezentralen Konzentration. So verteilen sich die Standortbereiche der „Zentrenorientierten Siedlungsentwicklung“ auf die gesamte Region mit Schwerpunkten entlang der Rheinschiene. Die „erreichbarkeitsorientierten“ Standortbereiche stellen im verdichteten Raum Ergänzungsstandorte für die Zentren dar welche über eine sehr gute Erreichbarkeit verfügen. In den weniger dicht besiedelten Räumen liegen diese Standortbereiche überwiegend in den Korridoren mit guter Verkehrsinfrastruktur oder sind als Ergänzungsstandorte in direkter Nachbarschaft der Mittelzentren angesiedelt und verfügen ebenso über eine gute Erreichbarkeit. Die Standortbereiche der „Grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung“ sowie die „Standortbereiche mit Einrichtungen des Basisbedarfs“ bilden in den weniger dicht besiedelten Teilräumen das Netz für die regionalbedeutsame Wohnentwicklung in der Region. Sie verfügen hier in der Regel über eine weniger gute Erreichbarkeit, sind aber aufgrund ihrer eigenen Ausstattung geeignet, im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung, als Standortbereich für eine regionalbedeutsame Wohnentwicklung zu fungieren.

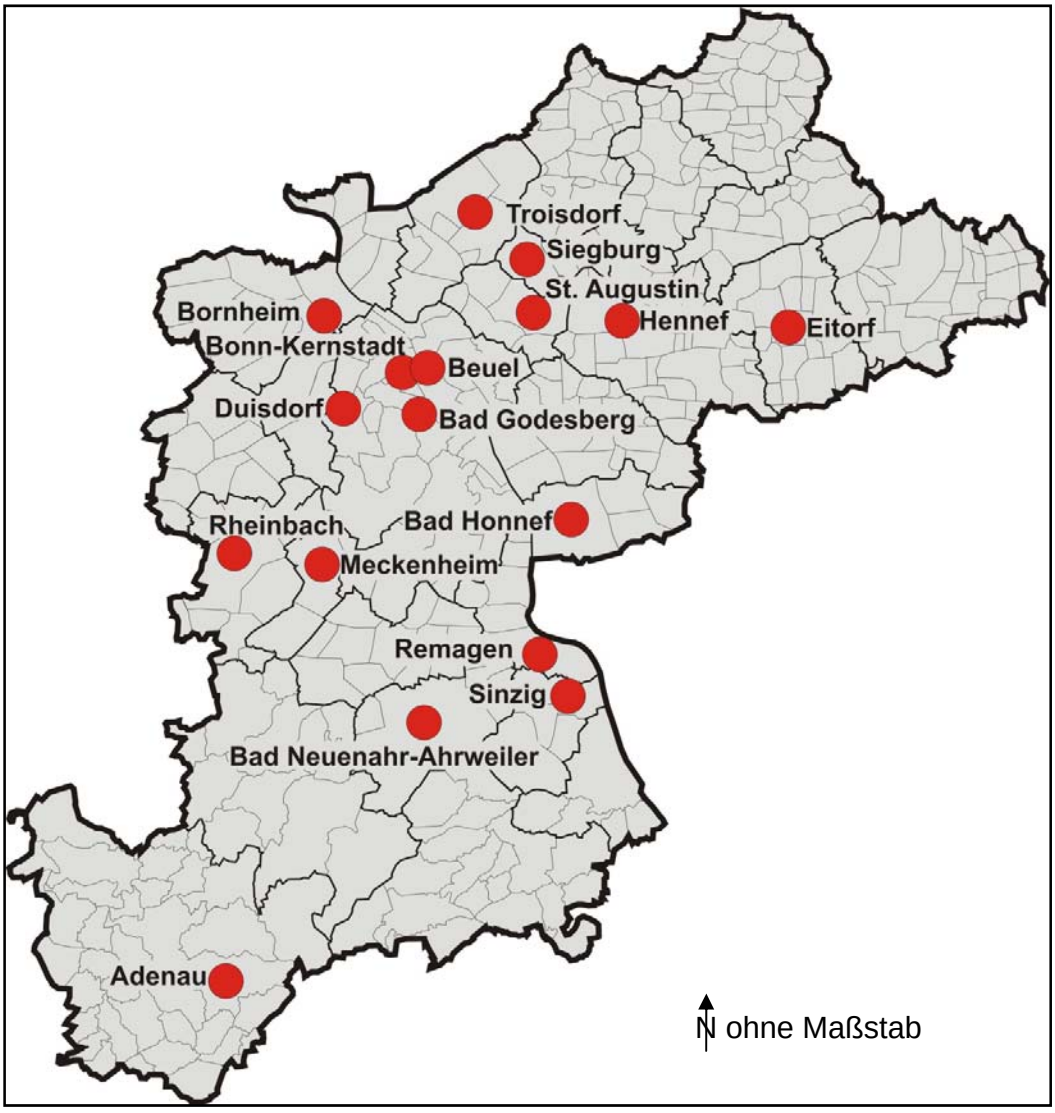
4.2.1. Standortbereiche der „Zentrenorientierten Siedlungsentwicklung“

In den Standortbereichen der „Zentrenorientierten Siedlungsentwicklung“ sollen weitgehende Infrastruktureinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, kulturelle Angebote sowie ein durch die Größe des Standortbereichs definiertes Mindestmaß an städtischem Gepräge vorhanden sein. Auf der zweiten Leitbildwerkstatt in Remagen wurden Kriterienkataloge für die einzelnen Entwicklungsvarianten festgelegt, die von den Standortbereichen zu erfüllen sind um als entsprechender Standortbereich eingestuft werden zu können. Es wurden bewusst wenige Kriterien je Entwicklungsvariante festgelegt um eine einfach nachvollziehbare Systematik für die Einstufung zu erhalten.

Für die Einstufung als „zentrenorientierter“ Standortbereich sind folgende Kriterien festgelegt:
- Mindestens drei weiterführende Schulen
- Mindestens zehn Ärzte
- Mindestens ein Supermarkt, Verbrauchermarkt oder SB-Warenhaus mit Vollsortiment
- Mindestens 10.000 Einwohner bei Standortbereichen im Verdichtungsraum
- Schienenanschluss mit Halt von Zügen des Personenverkehrs bei Standortbereichen im Verdichtungsraum

Folgende 17 Standortbereiche der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler erfüllen die o.a. Kriterien:

Karte 10 Standortbereiche der zentrenorientierten Siedlungsentwicklung



Quelle: Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2002;
Eigene Erhebungen, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008.
Entwurf: Eigener Entwurf, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008.

4.2.2. Standortbereiche der „Erreichbarkeitsorientierten Siedlungsentwicklung“

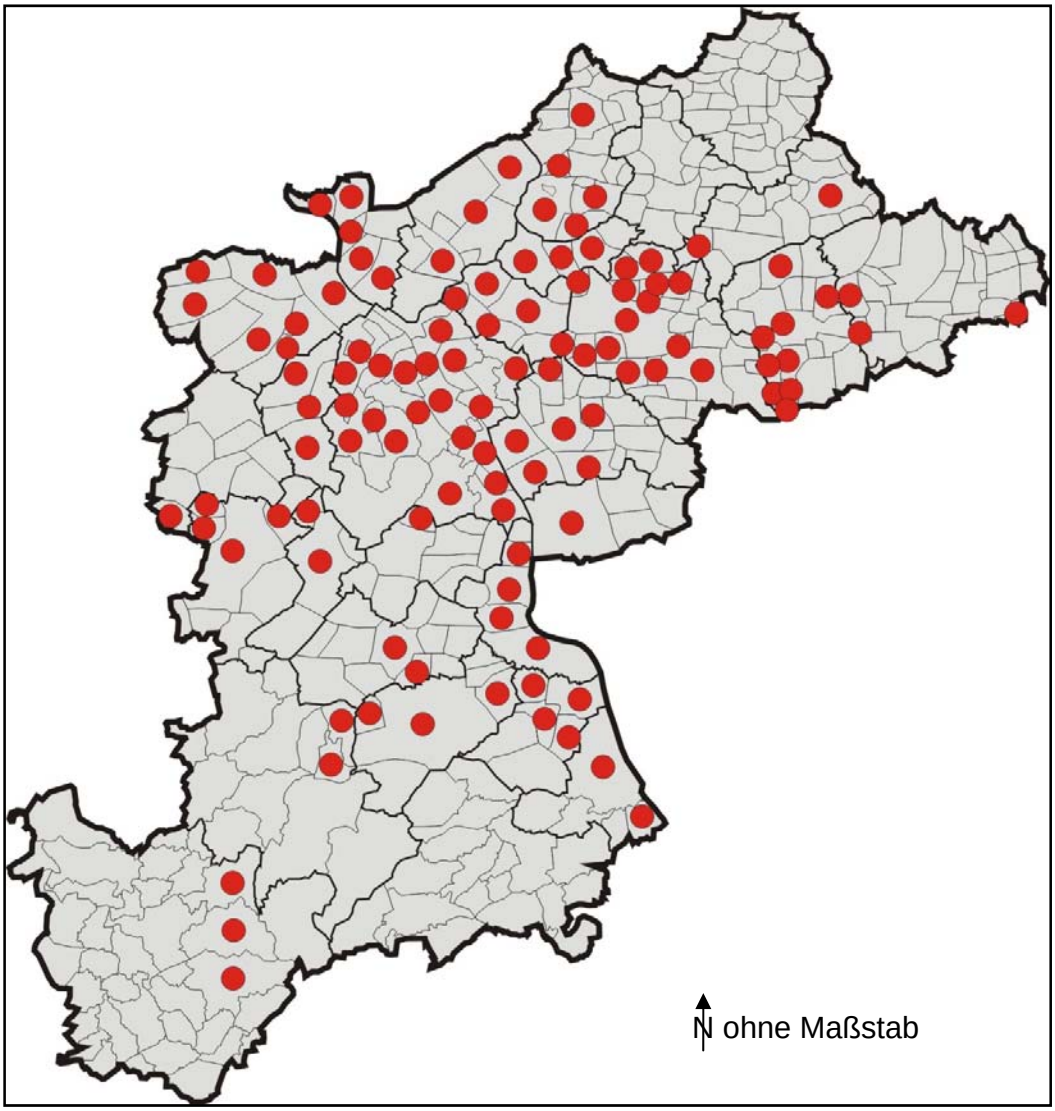
Eine gute Erreichbarkeit von Arbeitsstätten und Infrastruktureinrichtungen ist ein erheblicher Standortvorteil für die Städte und Gemeinden in der Region. Um die künftige Wohnentwicklung auf diese gut erreichbaren Standortbereiche zu lenken, wurden 114 geeignete Standortbereiche ermittelt. Folgende Kriterien wurden für die Einstufung herangezogen:

- Mindestens Stundentakt im Öffentlichen Personennahverkehr
- Erreichbarkeit des nächsten Mittelzentrums innerhalb von 20 Minuten mit dem öffentlichen Personennahverkehr
- Erreichbarkeit des nächsten Mittelzentrums innerhalb von 10 Minuten im Individualverkehr.

Der Standortbereich Oberpleis der Stadt Königswinter erfüllt die Kriterien für einen „erreichbarkeitsorientierten“ Standortbereich nicht vollständig. Da es sich jedoch um eine Siedlung von erheblicher Bedeutung für die regionalbedeutsame Wohnentwicklung handelt, wird Oberpleis auch als „erreichbarkeitsorientierter“ Standortbereich aufgeführt. Im Gegenzug erhalten die östlich der Autobahn gelegenen Königswinterer Stadtteile keine Einstufung als „erreichbarkeitsorientierte“ Standortbereiche auch wenn von ihnen ausgehend das Mittelzentrum Oberpleis entsprechend der Kriterien erreicht werden könnte. Hierdurch wird der Freiraumsicherung und dem Leitbild der dezentralen Konzentration Rechnung getragen. Ohne eine entsprechende Einschränkung könnte in den Bereichen östlich der Autobahn eine disperse Siedlungsentwicklung entstehen.

Die folgenden Standortbereiche sind als „erreichbarkeitsorientierte“ Standortbereiche eingestuft, wobei nur der Standortbereich aufgeführt ist. Die dem Standortbereich zugeordneten Siedlungsteile sind den Tabellen im Anhang zu entnehmen.

Karte 11 Standortbereiche der erreichbarkeitsorientierten Siedlungsentwicklung



Quelle: Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2002;
Eigene Erhebungen, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008.
Entwurf: Eigener Entwurf, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008.

4.2.3. Standortbereiche der grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung

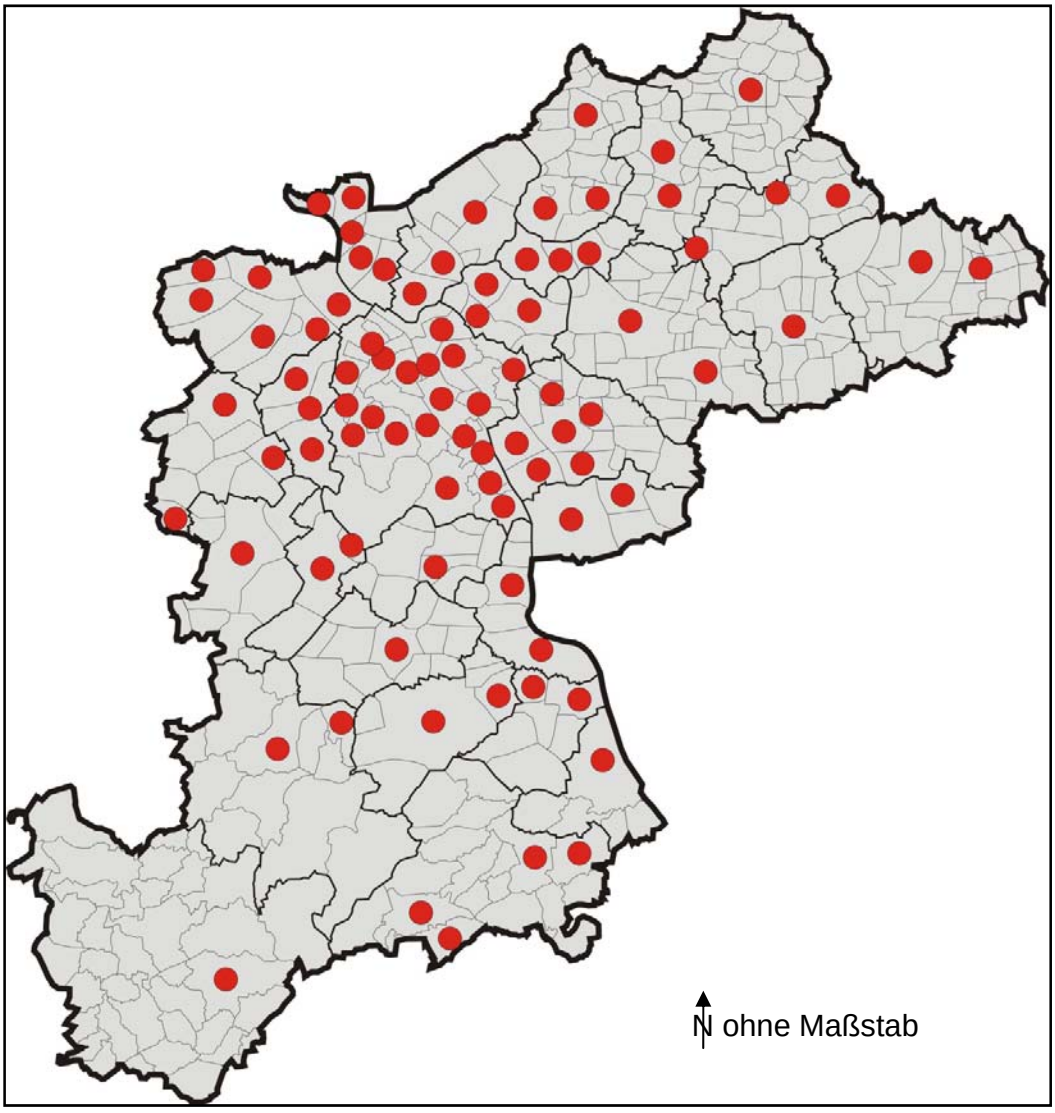
Standortbereiche, die über eine gute Ausstattung an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtung verfügen wurden unter dem Begriff der „Grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung“ zusammengefasst. Insgesamt wurden 87 Standortbereiche ermittelt, welche die Kriterien erfüllen.

Folgende Kriterien wurden für die Einstufung als „grundversorgungsorientierter“ Standortbereich herangezogen:

- Grundschule
- Lebensmittel-SB-Markt oder Discounter oder höherwertiger Lebensmittelmarkt
- Bäckerei
- Direktverbindungen im Schülerverkehr ins nächste Mittelzentrum.

Die Standortbereiche sind über die gesamte Region verteilt und halten ein Infrastruktur- und Versorgungsangebot bereit, das auch den Orten der Umgebung zur Sicherung der Grundbedürfnisse zur Verfügung steht. Die Umsetzung einer regionalbedeutsamen Wohnentwicklung an diesen Standorten ist wünschenswert um die Tragfähigkeit der Einrichtungen langfristig zu sichern.
Die folgenden Standortbereiche sind als „grundversorgungsorientierte“ Standortbereiche eingestuft, wobei nur der Standortbereich selbst aufgeführt ist. Die dem Standortbereich zugeordneten Siedlungsteile sind den Tabellen im Anhang zu entnehmen.

Karte 12 Standortbereiche der grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung

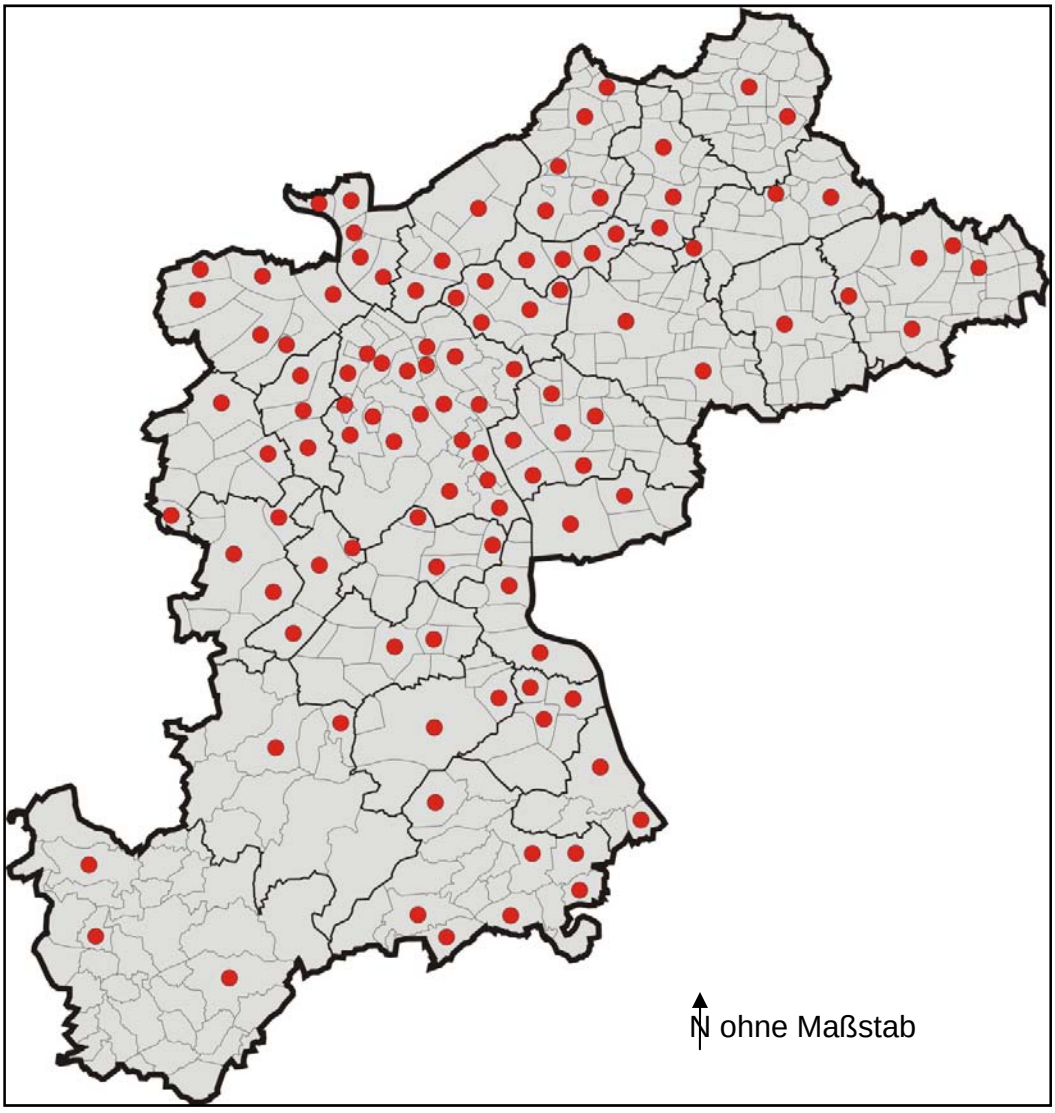


Quelle: Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2002;
Eigene Erhebungen, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008.
Entwurf: Eigener Entwurf, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008.

4.2.4. Standortbereiche mit Einrichtungen des Basisbedarfs

Standortbereiche mit Einrichtungen des Basisbedarfs unterscheiden sich von Standortbereichen der „Grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung“ nur durch das entfallende Kriterium Lebensmittel-SB-Markt bzw. Discounter. Durch die Unterscheidung wird dem teils verschiedenen Verständnis von Grundversorgung Rechnung getragen. Standortbereiche mit Einrichtungen des Grundbedarfes bilden im Landkreis Ahrweiler zum Teil so genannte „Ländliche Schwerpunktorte“. In diesen Orten soll ein Mindestmaß an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen für die umliegenden Orte vorgehalten werden. Da keine Vollversorgung am Ort möglich ist, eignen sich diese Standortbereiche nur eingeschränkt für eine regionalbedeutsame Wohnentwicklung. Dennoch sind diese Standortbereiche für die Wohnsiedlungstätigkeit innerhalb einer Gemeinde gegenüber Orten ohne entsprechendes Angebot bevorzugt heranzuziehen. Insgesamt verfügen 23 Standortbereiche über entsprechende Kriterien. Im Umkehrschluss erfüllen alle Standortbereiche der „Grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung“ auch die Merkmale der Standortbereiche mit Einrichtungen des Basisbedarfs.

Karte 13 Standortbereiche mit Einrichtungen des Basisbedarfs



Quelle: Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2002;
Eigene Erhebungen, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008.
Entwurf: Eigener Entwurf, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008.

4.3. Darstellung regionalbedeutsamer Wohnbauflächenpotentiale – eine Bilanz der regionalbedeutsamen Wohnbauflächenpotentiale und des Neubaubedarfs

Für das Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler wurden regionalbedeutsame Wohnbauflächenpotentiale ab einer Größe von zwei Hektar oder ab 50 Wohneinheiten herangezogen. Die Daten beruhen auf Auskünften der Städte und Gemeinden. Die Wohnbauflächenpotentiale wurden jeweils für die einzelnen Standortbereiche ermittelt, während der Neubaubedarf sich stets auf die gesamte Stadt, Verbandsgemeinde oder Gemeinde bezieht.

Wohnbauflächenpotentiale unter zwei Hektar Fläche, sowie Flächensummen die aus Teilflächen mit jeweils weniger als zwei Hektar bestehen wurden nicht berücksichtigt. Wie sich die Flächen auf die einzelnen Standortbereiche verteilen ist den Tabellen im Anhang zu entnehmen.

Tab. 6 Regionalbedeutsame Flächenpotentiale zur Wohnentwicklung

Stadt / Gemeinde / Verbandsgemeinde	Regionalbedeutsames Flächenpotential zur Wohnentwicklung in Hektar	Regionalbedeutsames Flächenpotential zur Wohnentwicklung in Wohneinheiten
Adenau	5,3	80
Alfter	43,4	1297
Altenahr	Keine regionalbedeutsamen Flächenpotentiale vorhanden	Keine regionalbedeutsamen Flächenpotentiale vorhanden
Bad Breisig	33	565
Bad Honnef	42,8	887
Bad Neuenahr-Ahrweiler	42,4	1312
Bonn	156,1	5475
Bornheim	133,3	2666
Brohltal	62,9*	946
Eitorf	35	450
Grafschaft	15,5	310
Hennef	36,2	1220
Königswinter	88	2390
Lohmar	15,3	430
Meckenheim	88,1	2670
Much	40,9	505
Neunkirchen-Seelscheid	23,5	435
Niederkassel	40,1	1467
Remagen	4,0	160
Rheinbach	62	1860
Ruppichteroth	10,7	204

Sankt Augustin	21,5	538
Siegburg	11,9	417
Sinzig	30,3	878
Swisttal	21,0	573
Troisdorf	41,4	871
Wachtberg	46,9	705
Windeck	53,5	1048

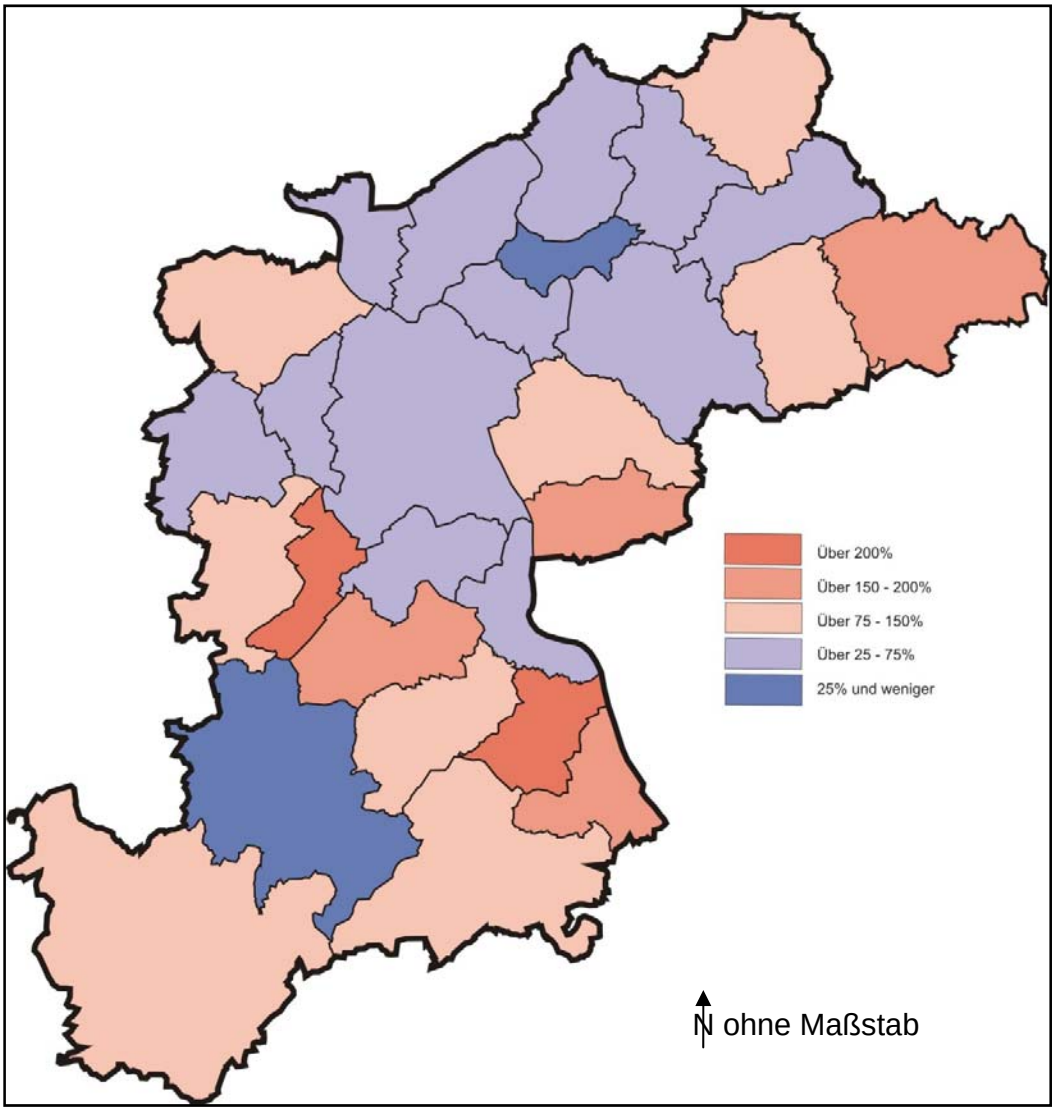
Quelle: Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung der TU Kaiserslautern, Kaiserslautern 2008
Entwurf: Eigener Entwurf, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung der TU Kaiserslautern, Kaiserslautern 2008

Anmerkung:
* aus landesplanerischen Gründen dürfen in der Verbandsgemeinde Brohltal maximal 42 Hektar in Flächen mit verbindlichem Baurecht umgewandelt werden.

Im Abgleich zwischen regionalbedeutsamen Flächenpotentialen zur Wohnentwicklung und dem Neubaubedarf lassen sich fünf Falltypen unterscheiden:

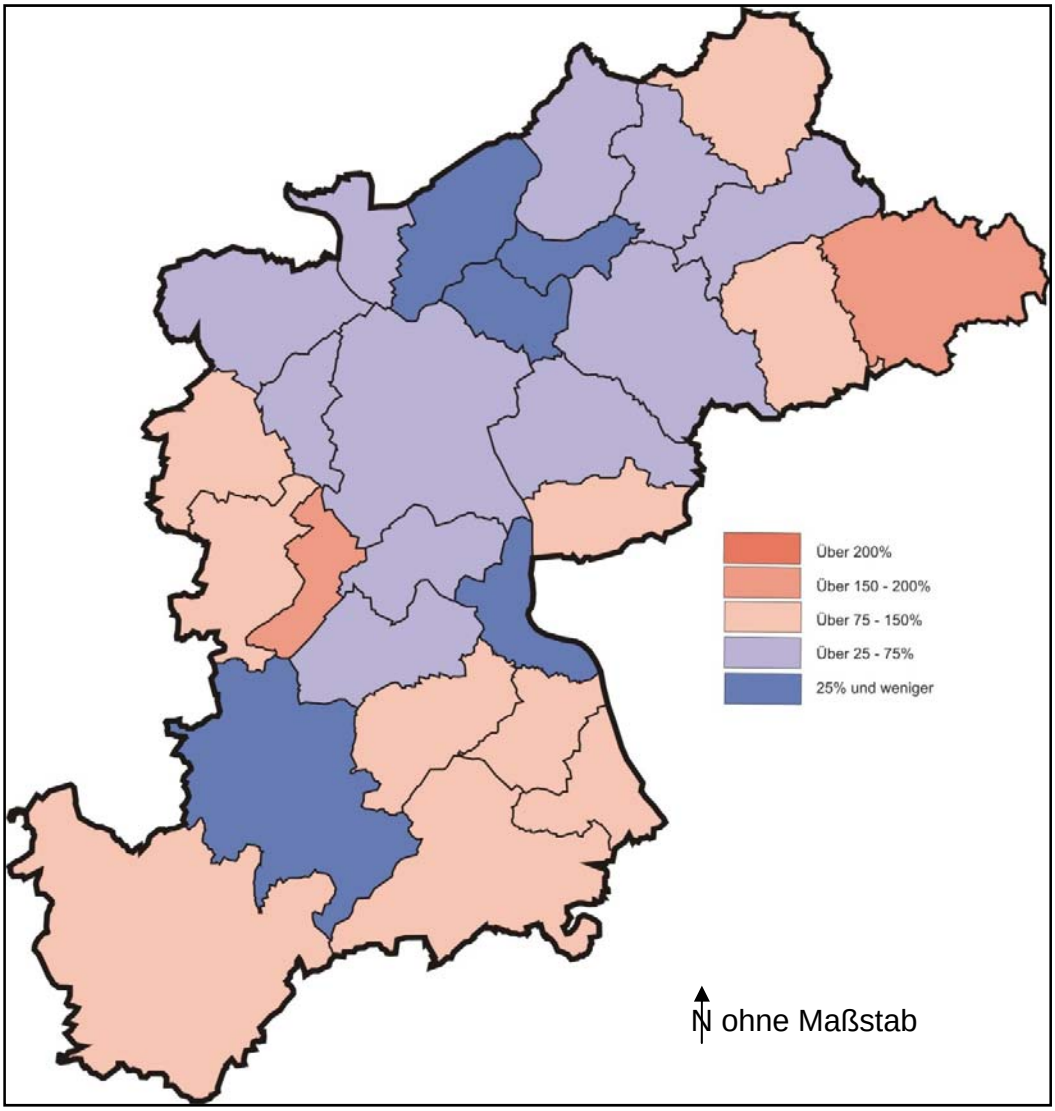
- Deutlicher Überhang an Flächenpotentialen im Vergleich zum vorausberechneten Neubedarf an Wohneinheiten. Die Flächenpotentiale übersteigen den vorausberechneten Bedarf um mehr als das Doppelte. (Typ 1)
- Mehr Flächenpotentiale als vorausberechneter Neubedarf an Wohneinheiten. Die Flächenpotentiale können 150% bis 200% des Bedarfs abdecken. (Typ 2)
- Flächenpotentiale und Neubaubedarf an Wohneinheiten weitgehend ausgeglichen. Flächenpotentiale sind für 75% bis 150% des Neubaubedarfs ausreichend. (Typ 3)
- Weniger Flächenpotentiale als vorausberechneter Neubedarf an Wohneinheiten. Es können lediglich 25% bis 75% des Neubaubedarfs in den regionalbedeutsamen Wohnbauflächenpotentialen abgedeckt werden. (Typ 4)
- Kaum Flächenpotentiale im Vergleich zum vorausberechneten Neubaubedarf an Wohneinheiten. Es können maximal 25% des Neubaubedarfs in regionalbedeutsamen Wohnbauflächenpotentialen befriedigt werden. (Typ 5)
- Die Zuordnung der Gemeinden zu den jeweiligen Falltypen lässt sich aus den folgenden Abbildungen entnehmen. Es ist anzumerken, dass die Verbandsgemeinde Altenahr in beiden Varianten in Typ 5 eingestuft wird, da keine regionalbedeutsamen Wohnbauflächenpotentiale vorhanden sind. Allerdings kann der vergleichsweise geringe Neubaubedarf auch auf Flächen <2 ha gedeckt werden.

Karte 14 Abgleich regionalbedeutsamer Flächenpotentiale u. Neubaubedarf, Variante 1



Quelle: Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2002;
Eigene Erhebungen, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008.
Entwurf: Eigener Entwurf, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008.

Karte 15 Abgleich regionalbedeutsamer Flächenpotentiale u. Neubaubedarf, Variante 3+



Quelle: Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2002;
Eigene Erhebungen, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008.
Entwurf: Eigener Entwurf, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008.

Die Karten zeigen, dass viele Gemeinden der Region ihren Neubaubedarf nicht auf den regionalbedeutsamen Flächen zur Wohnentwicklung decken können. Bei der Betrachtung der Variante 1 ist ein Neubaubedarf von 41.613 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020 erforderlich, während nur 30.359 Wohneinheiten absolut, und 26.682 Wohneinheiten in qualifizierten Standortbereichen realisiert werden können. Bei der Betrachtung der Variante 3+ stehen gar nur für 47,3% der erforderlichen Wohneinheiten auch regionalbedeutsame Flächen zur Verfügung. Die Differenz der Wohneinheiten muss auf kleineren Flächen realisiert werden, es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diese Flächen nicht ausreichen um den gesamten Neubaubedarf decken zu können.

Der Anteil der regionalbedeutsamen Flächenpotentiale zur Wohnentwicklung, der auf die qualifizierten Standortbereiche entfällt, schwankt von Gemeinde zu Gemeinde. Die Tabelle zeigt auf, wie groß der Anteil der Flächenpotentiale ist, die in zentrenorientierten, erreichbarkeitsorientierten oder grundversorgungsorientierten Standortbereichen liegen. Die Standortbereiche mit Einrichtungen des Basisbedarfs werden nicht berücksichtigt, da hier nicht primär regionalbedeutsame

Wohnentwicklung erfolgen soll. Die Verbandsgemeinde Altenahr ist nicht in der Tabelle enthalten, da keine regionalbedeutsamen Flächenpotentiale vorhanden sind.

Tab. 7 Anteile regionalbedeutsamer Flächenpotentiale in qualifizierten Standortbereichen

Anteil regionalbedeutsamer Flächenpotentiale in qualifizierten Standortbereichen	Stadt / Gemeinde / Verbandsgemeinde
unter 20%	Adenau
20% bis unter 40%	--
40% bis unter 60%	Bad Breisig, Brohltal, Wachtberg
60% bis unter 80%	Bad Honnef, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Grafschaft, Sinzig, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth, Troisdorf
80% und mehr	Alfter, Bonn, Bornheim, Eitorf, Hennef, Königswinter, Lohmar, Meckenheim, Niederkassel, Remagen, Rheinbach, Sankt Augustin, Siegburg, Swisttal, Windeck

Quelle: Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung der TU Kaiserslautern, Kaiserslautern 2008.
Entwurf: Eigener Entwurf, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung der TU Kaiserslautern, Kaiserslautern 2008.

Insgesamt liegen regionsweit 32,2 % der regionalbedeutsamen Flächenpotentiale zur Wohnentwicklung in Standortbereichen der Zentrenorientierten Siedlungsentwicklung, 75,3% in Standortbereichen der Erreichbarkeitsorientierten Siedlungsentwicklung und 85,2% in Standortbereichen der Grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung. Da viele Standortbereiche mehrere Kriterien erfüllen ergibt sich eine Summe von über 100% der Flächen.

Die Betrachtung qualifizierter Standortbereiche (ohne Standortbereiche mit Einrichtungen des Basisbedarfs)zeigt, dass 87,9% der regionalbedeutsamen Flächenpotentiale zur Wohnentwicklung in den qualifizierten Standortbereichen liegen.

Um einerseits der Entwicklung von Wohnbauflächen in nicht qualifizierten Standortbereichen vorzubeugen und andererseits den Gemeinden mit geringen Flächenpotentialen zur Wohnentwicklung Lösungswege aufzuzeigen, ist der folgende Orientierungsrahmen mit Handlungsempfehlungen im Rahmen dieses Gutachtens erstellt worden. Er wurde in mehrmaliger Abstimmung mit dem :rak, den Teilnehmern der Veranstaltungen zum Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020 und den Verwaltungen der Städte und (Verbands-)Gemeinden der Region erstellt. Mit der Umsetzung des Orientierungsrahmens kann eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in der Region insbesondere unter Berücksichtigung der Freiraumbelange sichergestellt werden.

4.4. Orientierungsrahmen mit Handlungsempfehlungen

Präambel

In der Bereitstellung von Wohnraum und Wohnbauflächen ist ein wesentliches Element zur positiven Weiterentwicklung der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler zu sehen, das auch künftig verstärkt zu berücksichtigen ist. Das überwiegend angebotsorientierte Handlungskonzept mit dem vorliegenden Orientierungsrahmen gibt wesentliche inhaltliche Ansätze und Empfehlungen für eine ausgewogene, den Bedürfnissen entsprechende Wohnbauflächenpolitik.
Der Orientierungsrahmen mit Handlungsempfehlungen richtet sich an die kommunalen und regionalen Entscheidungsträger der Region. Des Weiteren soll die Immobilienwirtschaft Hinweise und Empfehlungen für die weitere Wohnbauentwicklung in der Region erhalten.
Der Orientierungsrahmen soll den regionalen und kommunalen Entscheidungsträgern Unterstützung und Handlungsempfehlung für eine nachhaltige, regional abgestimmte Wohnbauentwicklung sein. Das Handlungskonzept soll in der Bauleitplanung der Kommunen Berücksichtigung finden.

Orientierungsrahmen

Zielsetzung des regionalen Handlungskonzeptes „Wohnen 2020“

Das Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler hat zum Ziel, die Region langfristig als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort zu erhalten, zu stärken und auszubauen. Umfangreiche, räumlich differenzierte, zielgruppenspezifische Wohnungs- und Baulandbereitstellung ist für potentielle Zuwanderer ein entscheidendes Standortargument. Ebenso kann hiermit den sich verändernden Wohnbedürfnissen der ansässigen Bevölkerung über alle Lebensphasen hinweg ein Angebot vorgehalten werden. Ein fehlendes Angebot an Flächen und Wohnraum kann zur Abwanderung von Bevölkerungsgruppen und damit zu einer wirtschaftlichen Schieflage führen.

So erscheint es in der Region erforderlich, der unterschiedlichen Nachfrage, wie z.B. „Urbanes Seniorenwohnen“ oder dem „Wohnen im Grünen“ mit einem adäquaten Angebot entgegen zu kommen. Durch das Handlungskonzept können in unterschiedlichen Marktsegmenten regionale Abstimmungen und Ausgleiche erfolgen. Ebenso kann damit einer dispersen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden, um die Freiräume in ihren vielfältigen Funktionen zu sichern.

Zentrale Schwerpunkte des Handlungskonzepts sind
- die prognostische Abschätzung der künftigen Entwicklung der Bevölkerung in den Städten und Gemeinden der Region,
- die Erfassung unterschiedlichster Nachfragetypen (z.B. „Wohnen als Naturerlebnis“, „Lebensabschnittserwerber“, „Luxusmieter“) und Angebotstypen (z.B. Einfamilienhausgebiete, Dorf- und Kleinstadtkerne, Geschosswohnungsgebiete) sowie
- die Ermittlung geeigneter Standortbereiche für eine regionalbedeutsame Wohnentwicklung.

Eine wesentliche Herausforderung des vorliegenden Handlungskonzepts ist darüber hinaus die räumlich konkrete Abstimmung und verortete Zusammenführung
- der Nachfrage nach Wohnraum mit bestimmten qualitativen Bedürfnissen und Bedarfen sozialer Gruppen,
- mit dem Angebot der Gemeinden und
- mit den grundsätzlich für regionalbedeutsame Wohnentwicklung geeigneten Standortbereichen.

Mit dieser Zusammenführung soll die künftige Wohnflächenentwicklung der beteiligten Gebietskörperschaften auf einer regionalen Ebene koordiniert werden, ohne jedoch flächenscharfe Aussagen zu treffen, wo innerhalb der geeigneten Standortbereiche regionalbedeutsame Wohnentwicklung stattfinden soll. Insofern werden der kommunalen Bauleitplanung aus regionaler Sicht geeignete Standortbe-

reiche auf der Ebene von Stadtteilen oder Ortsgemeinden aufgezeigt, ohne jedoch die planerische Umsetzung der potentiell geeigneten Wohngebiete zu präjudizieren.

Vorgehensweise und Methodik des Orientierungsrahmens

Die Erarbeitung des Orientierungsrahmens mit Handlungsempfehlungen zum „Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020“ erfolgte in einem kontinuierlichen Austausch mit den Kommunen und weiteren Betroffenen der Region (sekundäranalytische, statistische Erhebungen, Befragungen, Expertengespräche u.a.).
Ferner wurde bislang im Hinblick auf die interkommunale und regionale Abstimmung eine Reihe von Veranstaltungen durchgeführt:

- Fachwerkstatt am 30.01.2007 in Bonn
- Szenarienwerkstatt am 08.05.2007 in Siegburg
- Erste Leitbildwerkstatt am 04.06.2007 in Rheinbach
- Zweite Leitbildwerkstatt am 21.08.2007 in Remagen
- Fachwerkstatt zur Freiraumqualitäten und -sicherung am 19.10.2007 in Bonn
- Veranstaltung zu Handlungsstrategien am 06.11.2007 in Bonn

Darüber hinaus erfolgte eine ständige Rückkopplung im Rahmen der Lenkungsgruppensitzungen.

Für die Untersuchung zur Ausstattung der Gemeinden mit Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie zu den Erreichbarkeiten wurden insgesamt 371 Standortbereiche nach Abstimmung mit den Gemeinden abgegrenzt. Davon liegen 101 im Landkreis Ahrweiler, 250 im Rhein-Sieg-Kreis und 20 in der Bundesstadt Bonn. Die Standortbereiche sind sehr heterogen strukturiert und umfassen Einwohnerzahlen zwischen ca. 50 im ländlichen Raum und mehreren 10 000 Einwohnern in der Bonner Kernstadt. Ebenso verschieden stellen sich die Erreichbarkeiten, die Infrastruktur, die Versorgung und das Potential für regionalbedeutsame Wohnentwicklung dar. Die Standortbereiche umfassen i.d.R. einzelne Siedlungseinheiten, dies sind grundsätzlich die Ortsgemeinden oder Stadt- bzw. Ortsteile. Zum Teil sind benachbarte Ortsteile mit vergleichbaren Strukturen zusammengefasst.

In der ersten Fachwerkstatt in Bonn wurde deutlich, dass es sich um ein regionales Handlungskonzept handeln muss, das nicht in die Tiefe der Bauleitplanung reicht. Aufgrund einer differenzierten Nachfrageentwicklung sollte das Konzept auf Ausgleich zwischen wachsenden und stagnierenden Gemeinden orientiert sein. Jede Gemeinde soll somit in Abstimmung mit ihren Nachbarn die Funktionen übernehmen, die sie erfüllen kann. Dies kann von der Eigenentwicklung, der umfassenden Bereitstellung von Bauland für Bedarfe aus der Nachbargemeinde bis hin zur Sicherung und Entwicklung von Freiflächen, z.B. für die landwirtschaftliche Produktion oder die Erholung, möglich sein. Im Rahmen der Szenarienwerkstatt kristallisierte sich heraus, das Leitbild der dezentralen Konzentration weiterzuverfolgen.

In den weiteren Veranstaltungen standen folgende Themen zur Diskussion:

- Typisierung der Nachfrage und ihre Bedeutung für Siedlungsstrukturen und Wohnformen,
- Regionalisierung der Prognosen für die Wohnungs- und Haushaltsnachfrage,
- kartographische Darstellung der verschiedenen Angebots- und Nachfragetypen,
- kartographische Darstellung der räumlichen Differenzierung von (infrastrukturellen) Ausstattungen und Erreichbarkeiten,
- Darstellung von vier möglichen „Entwicklungsvarianten“ für die künftige Siedlungsentwicklung.
- Im Ergebnis der Diskussionen in den einzelnen Veranstaltungen zeigt sich, dass die „zentrenorientierte Siedlungsentwicklung“ für den Verdichtungsraum bevorzugt wird, hingegen in den eher ländlich geprägten Teilräumen die „erreichbarkeitsorientierte Entwicklung“ im Vordergrund stehen sollte (s. Kap. 3.1). Die Entwicklungsvariante der „thematisch orientierten Siedlungsentwicklung“ wird nicht weiter verfolgt.

Im Rahmen der Fachwerkstatt „Freiraumqualitäten und Freiraumsicherung“ stand zur Diskussion, das Handlungskonzept nicht nur unter dem Aspekt der Siedlungsflächenexpansion und des Bevölkerungszuwachses zu sehen, sondern den Aspekt der Freiraumsicherung als wichtigen weichen Standortfaktor zu werten, der für die Standortentscheidung von Bevölkerungsgruppen und Unternehmen gleichermaßen von Bedeutung ist.

Zentrale Aussagen des Orientierungsrahmens

Regionales Handlungskonzept „Wohnen 2020“ – Typisierung, Entwicklungsvarianten und Standortbereiche

Für die künftige Ausgestaltung der Wohnbauflächenpolitik bis zum Jahr 2020 werden drei „Entwicklungsvarianten“ verfolgt:

- *„Zentrenorientierte Siedlungsentwicklung“:* Als Kriterien wurden mindestens drei weiterführende Schulen, mindestens zehn Ärzte, mindestens ein Vollsortimenter sowie im Verdichtungsraum eine Mindesteinwohnerzahl von 10 000 sowie eine Schienenanbindung im Personenverkehr festgelegt.
  Im Rahmen der Entwicklungsvariante „zentrenorientierte Siedlungsentwicklung“ gibt es 17 Standortbereiche, die neben einer guten Erreichbarkeit über ein hohes Maß an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen verfügen (siehe Anlage, Abbildung 1).

- *„Erreichbarkeitsorientierte Siedlungsentwicklung“:* Als Kriterien wurden eine mindestens stündliche Taktung des öffentlichen Personenverkehrs festgelegt. Ebenso muss aus den Standortbereichen innerhalb von 10 Minuten im motorisierten Individualverkehr und innerhalb von 20 Minuten im öffentlichen Personenverkehr ein Mittelzentrum erreicht werden können.
  Die Kriterien für Standortbereiche der „Erreichbarkeitsorientierten Siedlungsentwicklung“ erfüllen 114 Standortbereiche. Diese liegen überwiegend in räumlicher Nähe zu den Mittelzentren der Region oder/und verfügen über gute Anbindungen im öffentlichen Personennahverkehr und im Individualverkehr. Eine dezentrale Konzentration ist festzustellen (siehe Anlage, Abbildung 2).

- *„Grundversorgungsorientierte Siedlungsentwicklung“*: Diese Standortbereiche müssen über eine Grundschule, mindestens einen Lebensmittel-SB-Markt, eine Bäckerei sowie über Direktverbindungen im Schülerverkehr in ein Mittelzentrum verfügen.
  Neben diesen Kriterien für sogenannte vollausgestattete „Grundversorgungsstandortbereiche“ gibt es als weitere Kategorie „Standortbereiche mit Basisversorgung“. Sie erfüllen die Kriterien der vollausgestatteten „Standortbereiche der Grundversorgung“ mit Ausnahme des Lebensmittelangebots.

  Die Kriterien der Grundversorgung erfüllen 87 Standortbereiche (siehe Anlage, Abbildung 3). Hier zeigt sich eine wesentlich dezentraler ausgerichtete Verteilung der Standortbereiche. Hinzu kommen noch weitere 23 Standortbereiche, die aufgrund des fehlenden Lebensmittelmarktes als „Standorte mit Basisversorgung“ eingestuft werden (siehe Anlage, Abbildung 4). Es ist festzustellen, dass die Standortbereiche mit Grundversorgung auch zum großen Teil den erreichbarkeitsorientierten Standortbereichen entsprechen und somit beiden Aspekten nach Grundversorgung und Erreichbarkeit Rechnung getragen werden kann.

Die regionalbedeutsame Siedlungsentwicklung soll im Verdichtungsraum künftig vor allem an den Standorten der „zentrenorientierten Siedlungsentwicklung“ erfolgen. Ergänzend können bei Bedarf Standortbereiche der „erreichbarkeits- und grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung“ hinzukommen. In stärker ländlich strukturierten Teilräumen der Region sollten neben den Standortbereichen der „zentrenorientierten Entwicklung“ vor allem Standortbereiche, die die Kriterien der „erreichbarkeitsorientierten Siedlungsentwicklung“ erfüllen, für die regionalbedeutsame Wohnentwicklung genutzt werden.

Regionales Handlungskonzept „Wohnen 2020“ - Zusammenführung von Angebot und Nachfrage

Im folgenden Schritt werden die Vorausberechnungen für Wohnungsneubaubedarfe (Nachfrage) mit den geeigneten Standortbereichen (Angebot) zusammengeführt. Dies erfolgt auf der Grundlage der Mitteilung der Gemeinden, in welchem Umfang grundsätzlich Flächen für die regionalbedeutsame Wohnentwicklung zur Verfügung stehen. Hierbei werden nur Flächen berücksichtigt die eine Mindestgröße von 2 Hektar oder 50 Wohneinheiten aufweisen. Kleinere Flächen und Baulücken bleiben unberücksichtigt. In Frage kommen nur Flächen des Außenbereichs, bei denen keine Belange der Wohnnutzung entgegenstehen. Ebenso werden umzunutzende Flächen des Innenbereichs von entsprechender Größe berücksichtigt.

Es wurde festgestellt, dass einzelne Gemeinden über keine nennenswerten Flächen für regionalbedeutsame Wohnentwicklung verfügen, während in anderen Gemeinden sehr umfangreiche Flächen bereitgestellt werden können.

Die Vorausberechnung des Wohnungsneubaubedarfs ergibt Neubaubedarfe zwischen 78 und über 5000 Wohneinheiten je Gemeinde, wobei der Bedarf der Bundesstadt Bonn noch weit darüber liegt. Die Zusammenführung der Neubedarfe an Wohneinheiten mit den potentiellen Standortbereichen zeigt, dass an zahlreichen Standorten die vorhandenen Flächenpotenziale für regionalbedeutsame Wohnentwicklung nicht mit den Bedarfen an Wohneinheiten übereinstimmen. Es lassen sich folgende fünf Fall-typen differenzieren:

- *Deutlicher Überhang an Flächenpotentialen* im Vergleich zum vorausberechneten Neubedarf an Wohneinheiten (Typ 1)
- *Mehr Flächenpotentiale* als vorausberechneter Neubedarf an Wohneinheiten (Typ 2)
- *Flächenpotentiale und Neubaubedarf* an Wohneinheiten weitgehend ausgeglichen (Typ 3)
- *Weniger Flächenpotentiale* als vorausberechneter Neubedarf an Wohneinheiten (Typ 4)
- *Kaum Flächenpotentiale* im Vergleich zum vorausberechneten Neubaubedarf an Wohneinheiten (Typ 5).

Da es sich lediglich um eine quantitative Sichtweise handelt, müssen bei gemeindeübergreifenden Maßnahmen zur Wohnbaulandentwicklung auch qualitative Aspekte mitberücksichtigt werden, um den entsprechenden Wohnraumbedürfnissen Rechnung tragen zu können.

Integrierte Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung

Für die Gesamtattraktivität der Standortbereiche sind neben der Infrastruktur und Versorgung auch der Verkehr und damit die Erreichbarkeiten eines Standortbereiches und der Freiraum mit seinen vielfältigen Funktionen (Landwirtschaftliche Produktion, Erholung/Freizeit, Mikroklima u.a.) und andere Standortfaktoren von Bedeutung.

Um einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung in der Region Rechnung zu tragen, wurde die „erreichbarkeitsorientierte Siedlungsentwicklung“ auf Kriterien einer guten Erreichbarkeit und Frequentierung im öffentlichen Personenverkehr und einer guten Erreichbarkeit und damit möglichst kurzen Wegen im Individualverkehr abgestellt. Ziel ist somit die Siedlungsentwicklung an den Standortbereichen verstärkt weiter zu entwickeln, wo die Verkehrssysteme adäquat ausgebaut sind und weiter ausgelastet werden können.

Für einzelne Gemeinden kann die Sicherung und Weiterentwicklung des Freiraums und damit die Erhaltung seiner Funktionen von größerer Bedeutung als die Wohnbauflächenentwicklung sein. Dies steht jedoch im Ermessen der Entscheidungsträger vor Ort. Es ist zu empfehlen, in diesen Fällen mit räumlich benachbarten Standortbereichen Abstimmungen über die Inanspruchnahme weiterer potentieller Wohnflächen herbeizuführen.

Der durch den hohen Wohnungsneubaubedarf in weiten Teilen der Region bestehende Druck auf den Freiraum erfordert die Entwicklung neuer Konzepte und Strategien zur Sicherung und Fortentwicklung des Freiraums auf regionaler und kommunaler Ebene. Daher wird es als sinnvoll erachtet auf regionaler Ebene ein abgestimmtes, regionales Freiraumkonzept zu entwickeln, welches im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung künftig neben den Belangen des Naturschutzes berücksichtigt und umgesetzt wird.

Handlungsempfehlungen

Ansätze zur Verstärkung der Wohnfunktion in Teilräumen der Region

Im Rahmen des Handlungskonzeptes geht es vor allem darum, auf der Basis der unterschiedlichen Ausgangsituation und Typisierung Handlungsansätze zu entwickeln.

In jenen Kommunen, in denen ausreichende Flächenpotentiale vorhanden sind *(Typ 1 und 2)*, entscheiden die Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit, in welchem Umfang Flächen für die regionalbedeutsame Wohnentwicklung herangezogen werden. Der vorausberechnete Bevölkerungszuwachs kann innerhalb des Standortbereiches gedeckt werden. Innerhalb des Standortbereiches gilt das Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und das Prinzip der „dezentralen Konzentration“.

Im Fall von *Typ 3* – Kommunen mit ausgeglichener Angebots- und Nachfragesituation – werden die potentiellen Wohnflächen für die regionalbedeutsame Wohnentwicklung in Anspruch genommen. Auch hier sind ggf. Innenentwicklungspotentiale der Außenentwicklung vorzuziehen und auf die konkrete Umsetzung des Prinzips der dezentralen Konzentration hinzuwirken.

Bei *den letzten beiden Typen (Typ 4 und 5* - wenige und/oder kaum vorhandene Flächenpotentiale) ergeben sich eine Reihe von Handlungsbedarfen. Was hier die Handlungsoptionen auf kommunaler Ebene betrifft, so sind in diesen Kommunen vertiefende und detaillierende Untersuchungen zu empfehlen, um entsprechende Flächenpotentiale für die zukünftige Wohnentwicklung zu ermitteln. Hierbei wird der Fokus auf bisher ungenutzte Innenpotentiale zu lenken sein.

Der weitere Flächenbedarf ist in geeigneten Standortbereichen der „grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung“ und der „erreichbarkeitsorientierten Siedlungsentwicklung“ im jeweiligen Umland zu decken. Hierbei sind vor allem auch die Nachfragetypen in den Standortbereichen zu berücksichtigen.

In allen Falltypen sind die Flächenpotentiale primär für die Hauptnachfrager und die Hauptzielgruppen zu entwickeln, um eine marktgerechte Wohnbaulandbereitstellung zu gewährleisten.
Können Wohnbaubedarfe nicht innerhalb der kommunalen Grenzen gedeckt werden, so soll im Rahmen der interkommunalen Kooperation über gemeindegrenzen-übergreifende Entwicklungen von Wohnbaugebieten mit Vorteils- und Lastenausgleichen oder andere vertragliche Regelungen nachgedacht werden.
Insofern sind ergänzend unter Umständen auch Flächen für Zielgruppen zu entwickeln, die in anderen Gemeinden der Region nicht verfügbar sind.

Eine Steuerung der Nachfrage durch die Bereitstellung von Flächen in benachbarten Standortbereichen ist erfolgversprechender als ein Ausgleich zwischen weiter entfernt liegenden Standortbereichen. Um eine Steuerungswirkung zu erreichen, muss die Erreichbarkeit von beiden Standorten über einen hohen Standard verfügen. Des Weiteren muss der Alternativstandort mit seinen individuellen Qualitäten (z.B. Städtebauliche Struktur, Freizeitangebot, Sozialstruktur) überzeugen können.

Grundsätzlich sind verstärkt Flächenpotentiale, z.B. Baulücken oder Nachverdichtungsflächen im Innenbereich der Kommunen zu nutzen. Ebenso stehen ggf. auch kleinere Arrondierungsflächen im Außenbereich zur Verfügung.

Instrumentelle Ansätze zur Umsetzung des Handlungskonzeptes

Das Handlungskonzept wird in erster Linie über die bestehenden formellen Planungsinstrumente auf kommunaler (Bauleitplanung) und regionaler (Regionalplanung) Ebene umgesetzt. Darüber hinaus wird es erforderlich sein, zur erfolgreichen Zielerreichung des Handlungskonzeptes neue Wege zu gehen. Diese bereits in der Fachdiskussion stehenden instrumentellen Ansätze können je nach Aufgabenstellung und räumlicher Situation unterschiedlich ausfallen, wobei auch Kombinationen denkbar sind.

Auf kommunaler Ebene:

- Marktanalysen zur quantitativen und qualitativen Nachfrage nach Wohnbauflächen: Somit kann eine marktgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen und somit Steigerung der Attraktivität der Gemeinde und Region für die jeweiligen Zielgruppen erreicht werden. Ebenso können Infrastrukturkosten durch die Vermeidung nicht marktgängiger Angebote minimiert werden, so ist z.B. eine Überprüfung der Anteile der Wohnbauflächen in den aktuellen Flächennutzungsplänen zu empfehlen.
- Analysen von Wohnbauflächenpotentialen, Bewertung und Ermittlung von Flächen nach objektiven Kriterien: Eine fachliche Untersuchung kann einerseits für die Bebauung geeignete Flächen identifizieren und die Chancen einer Mobilisierung erhöhen sowie andererseits weniger geeignete Flächen dauerhaft für andere Funktionen, wie z.B. die Naherholung, reservieren.
- Steigerung der Flächeneffizienz: Da im Regionskern zu wenige Flächen im Vergleich zu den Neubaubedarfen vorhanden sind, ist die Flächeneffizienz durch verdichtete Siedlungsstrukturen, die Reduzierung von Leerständen und die Mobilisierung von Baulücken zu erhöhen.

Auf interkommunaler Ebene:

- Interkommunal erarbeitete Wohnbauentwicklungskonzepte: Sie können die Grundlage für eine gemeindeübergreifende koordinierte Baulandentwicklung sein, die sämtliche mit dem Wohnen zusammenhängende Aspekte berücksichtigen und in konkreten Vorschlägen für die weitere Entwicklung des Wohnens in einem Teilraum der Region münden.
- Interkommunal zu entwickelnde und umzusetzende Wohnbauschwerpunkte: Sie können als Ergebnisse aus einem Wohnbauentwicklungskonzept hervorgehen. Denkbar ist die Erschließung von großflächigen Wohngebieten auf geeigneten Flächen durch die beteiligten Gemeinden mit gegenseitiger Beteiligung an den Kosten und Einnahmen. Hierdurch kann eine Konzentration der Wohnbautätigkeit erfolgen und damit einer dispersen, dezentralen Entwicklung zu Lasten des Freiraums entgegengewirkt werden.
- Umfassendes interkommunales Wohnbauflächenmanagement: Hierbei sind die Flächenpotentiale der beteiligten Gemeinden zu erfassen und einem breiten Interessentenkreis mit ihren Eigenschaften darzustellen. Ziel ist eine Zusammenführung von Interessenten an den Bauflächen wie Immobiliengesellschaften oder private Bauherren und den Eigentümern, der Gemeinde oder auch Verkäu-

fern von Flächen. Das Wohnbauflächenmanagement führt zu einer schnelleren Bereitstellung von Wohnbauflächen.

- Vertragliche Regelungen: Sie ermöglichen gemeinschaftliche Projekte zur Wohnbauentwicklung in der Form, dass jede Gemeinde Leistungen wie Bauland, Erschließungsbeiträge oder Ausgleichsflächen in die Projekte einbringt und im gleichen Anteil auch von der Entwicklung der Maßnahme profitiert (z.B. Einkommenssteueranteile). Hierbei ist der Ausgleichsgedanke auch von erheblicher Bedeutung.

Auf regionaler Ebene:

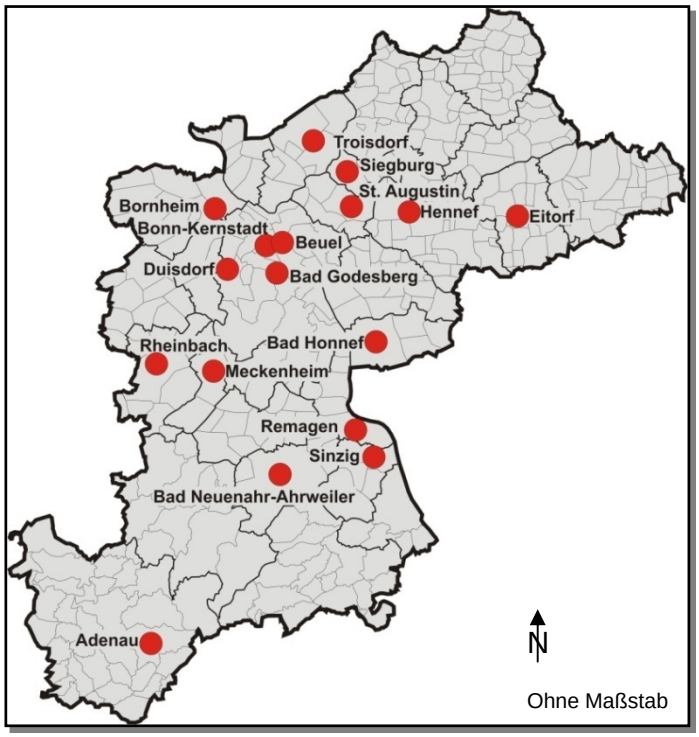
- Regionale Wohnbauflächenpools mit Kosten-Nutzen-Ausgleich: Die Gemeinden können Flächen in einen Pool einbringen, aus dem, entsprechend der Nachfrage, Flächen erworben und zur Umsetzung entnommen werden können. Die am Wohnbauflächenpool beteiligten Gemeinden kommen damit für Erschließungsmaßnahmen gemeinsam auf und profitieren gemeinschaftlich aus den Einnahmen aus Grundsteuer oder Einkommenssteuer der Bewohner.
- Runde Tische mit Immobilienexperten, Wohnungsbaugesellschaften, Banken, Bausparkassen sowie regionalen und kommunalen Entscheidungsträgern. Sie sollten zum Informationsaustausch zwischen den Gemeinden, Grundeigentümern und den Investoren dienen, um eine nachfragegerechte, zügige Bereitstellung von Bauland zu ermöglichen.
- Neue regionale Steuerungsansätze zur ressourcenschonenden Baulandentwicklung. Diese Steuerungsansätze regeln die Verfügbarkeit von Flächen durch Marktmechanismen. Dementsprechend werden dort Flächen dem Freiraum entzogen wo eine entsprechende Nachfrage besteht. Diese Instrumente tragen insbesondere zu einer Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung im Verdichtungsraum bei.

Zur exemplarischen Umsetzung der verschiedenen Handlungsempfehlung auf den verschiedenen Ebenen ist eine zeitnahe Initiierung von Leuchtturm- und Impulsprojekten erforderlich.

Zur nachhaltigen Umsetzung des Regionalen Handlungskonzeptes ist ferner ein Monitoring erforderlich, um Bedarfe und Angebote im Bereich des Wohnens fortzuschreiben und einen stetigen Erkenntnisgewinn aus dem Konzept zu erhalten. Damit kann ein langfristiger Erfolg des Konzeptes sowie eine maßvolle und nachfragegerechte Wohnentwicklung zum Wohle der Bewohner der Region erreicht werden.

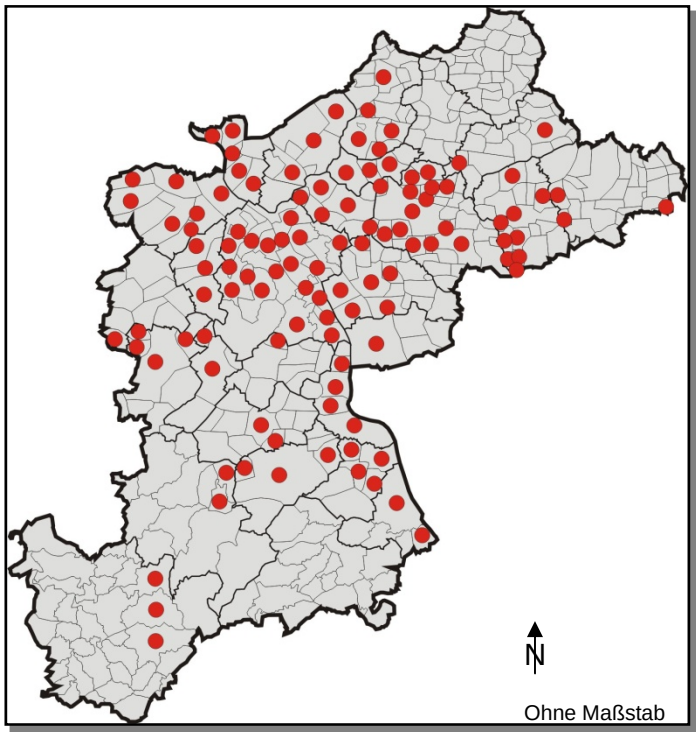
Anlage zum Orientierungsrahmen

Karte 1 Standortbereiche der "Zentrenorientierten Siedlungsentwicklung"



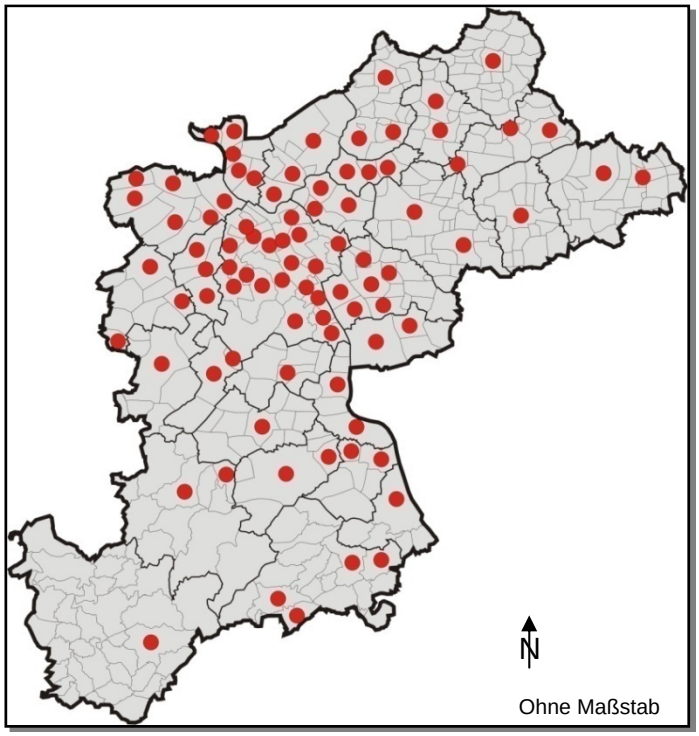
Quelle: Eigene Erhebungen, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008.
Entwurf: Eigener Entwurf, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008.

Karte 2 Standortbereiche der "Erreichbarkeitsorientierten Siedlungsentwicklung"



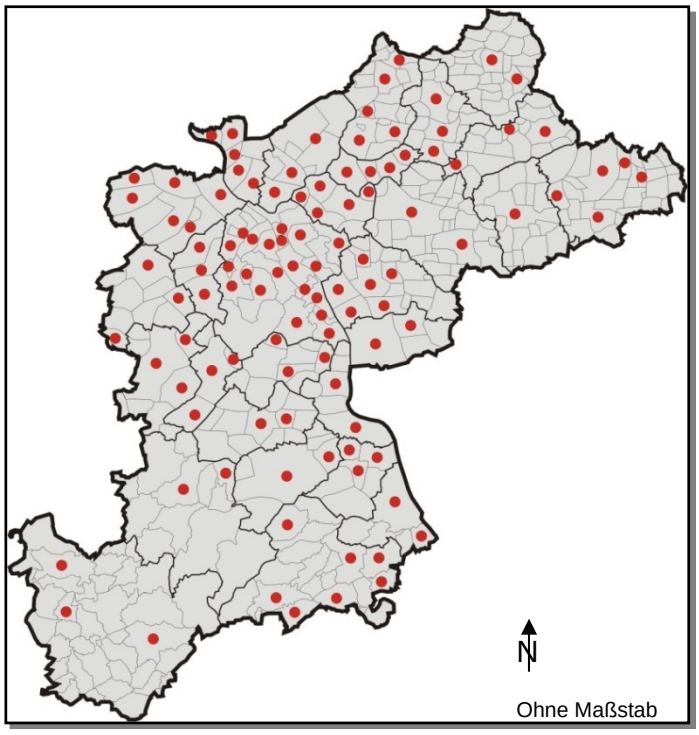
Quelle: Eigene Erhebungen, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008.
Entwurf: Eigener Entwurf, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008.

Karte 3 Standortbereiche der "Grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung"



Quelle: Eigene Erhebungen, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008.
Entwurf: Eigener Entwurf, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008.

Karte 4 Standortbereiche der "Grundversorgungsorientierten Siedlungsentwicklung" einschließlich Standortbereiche mit Einrichtungen des Basisbedarfs



Quelle: Eigene Erhebungen, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008
Entwurf: Eigener Entwurf, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl Regionalentwicklung und Raumordnung, Kaiserslautern 2008

5. Fazit

Ein Ziel der vorliegenden Untersuchung war es, eine regionalisierte Vorausschätzung des Wohnungsneubaubedarfs für die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler zu ermitteln.

Im Ergebnis der beiden Varianten wird für die Region ein Bevölkerungswachstum erwartet. Ausgehend von 1.041.125 Einwohnern im Jahr 2005 wird die Bevölkerung bis 2020 in der Variante 1 um rund 51.000 Einwohner (+4,9 %) bzw. in der Variante 3+ um rund 72.000 (+6,9 %) ansteigen. Dies bedeutet unter Berücksichtigung der Haushalts- und Wohnungsnachfrageentwicklung und des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes für die Variante 1 einen Wohnungsneubaubedarf von rund 42.000 Wohnungen, für die Variante 3+ einen Wohnungsneubaubedarf von rund 64.000 Wohnungen.

- Diese Ergebnisse setzen voraus, dass die zunehmende Zahl der Sterbefälle, die zunehmend durch die Zahl der Geburten nicht mehr kompensiert werden kann, durch Zuwanderungen ausgeglichen wird. So haben die Zuwanderungen für die Region eine hohe Bedeutung, sie erfordern jedoch gleichzeitig die Gewährleistung einer entsprechend günstigen Wohnungsversorgung.

- Die Alterung der Bevölkerung zieht weitere Veränderungen der Nachfragerstrukturen nach sich. Als wichtige neue Nachfragergruppe gewinnen die älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in der ganzen Region an Bedeutung, während die die Zahl der jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte insbesondere in den peripheren Gemeinden weiter abnehmen wird.

- Veränderte Nachfragestrukturen lassen neue Schwerpunkte der Nachfrageentwicklung erkennen. Die Versorgung der Haushalte mit altersgerechtem Wohnraum nimmt künftig einen höheren Stellenwert ein. Hier ist insbesondere das zunehmende Interesse älterer Haushalte an einer möglichst eigenständigen Versorgung bis ins hohe Alter zu beachten. Aufgrund neuer Lebensweisen älterer Menschen wird die Nachfrage an barrierefreien Wohnungen steigen, die durch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Bestand gedeckt werden sollten.

- Von der Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs werden nicht alle Gemeinden und Städte gleichermaßen profitieren. Der höchste Bedarf nach neu zu bauenden Wohnungen wird in Bonn und im engeren suburbanen Raum in den zentral gelegenen Kommunen wie Hennef, Alfter, Bornheim, Troisdorf, Königswinter und Niederkassel erwartet. Der überwiegende Teil des Neubaubedarfs konzentriert sich dabei auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

- Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler braucht angesichts der erheblichen Unsicherheiten robuste Strategien, um darauf reagieren zu können,
  - falls das Erwartete nicht eintritt oder
  - etwas eintrifft, das nicht vorgesehen wurde.

Für die Zukunft ist es wichtig, dass die Wohnungsmarktentwicklung und Wohnungspolitik stärker als bisher an die aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Region angepasst werden. Dafür ist das aktive und zeitnahe Handeln von Städtebauförderung, Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft erforderlich. Um die Trends der Wohnungsmarktentwicklungen frühzeitig zu erkennen, werden kontinuierliche regionale Wohnungsmarktbeobachtungen und -prognosen notwendig. So kann mit entsprechenden Marktanpassungsstrategien rechtzeitig auf die veränderte Marktsituation reagiert werden. Auf den Markt angepasste Wohnungsangebote in räumlicher Nähe zum Arbeitsplatz stärken die Region im Wettbewerb der Länder und Kommunen.

Das andere Ziel der Untersuchung ist die Identifizierung von Standortbereichen, an denen eine regionalbedeutsame Wohnentwicklung entsprechend der Nachfragetypen sinnvoll erscheint. Diese Standortbereiche verfügen über Qualitäten, die dem Anspruch an einen attraktiven Wohnstandort gerecht

werden. Allerdings reicht das Angebot an Baulandpotentialen über die gesamte Region betrachtet nicht für den ermittelten Neubaubedarf aus. In den einzelnen Gemeinden stellt sich die Situation differenzierter dar, so dass durch verschiedene, im Orientierungsrahmen beschriebene, Instrumente reagiert und insbesondere agiert werden kann. Dabei sind die unterschiedlichen Angebots- und Nachfragetypen bei der Bauleitplanung der Gemeinden, die ebenso in dieser Untersuchung ermittelt werden konnten, und die individuellen Problemstellungen der an den Maßnahmen beteiligten Gemeinden miteinzubeziehen. Für viele Gemeinden wird es nicht ausreichen auf die vorhandenen Flächenpotentiale zurückzugreifen. Vielmehr müssen sowohl kleinere Flächenpotentiale ermittelt werden und für eine Baulandausweisung herangezogen werden, als auch sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.

Um eine effektive, freiraumschonende Steuerung der künftigen Siedlungsentwicklung zu erreichen, sollte die Bauleitplanung verstärkt Flächen in den qualifizierten Standortbereichen ausweisen und eventuelle andere projektierte Wohnbauflächen an Standortbereichen ohne besondere Eignung für eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit zurückstellen. Außerdem ist bei der Flächennutzungsplanung auf eine geeignete Auswahl von Flächen zu achten, die eine nachfragegerechte Bebauung zulassen und insbesondere die Freiraumsicherung und -entwicklung in der Region nicht beeinträchtigen.

Nutzen die Gemeinden der Region die Ergebnisse dieser Studie, die Möglichkeiten ihrer Bauleitplanung, den Dialog mit allen Beteiligten an der künftigen Wohnentwicklung und reagieren sie schnell auf die sich verändernden Rahmenbedingungen, so steht einer attraktiven Wohnregion Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler aus der Sicht des Wohnungsmarktentwicklung und -politik nichts entgegen.