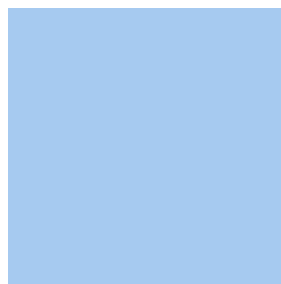
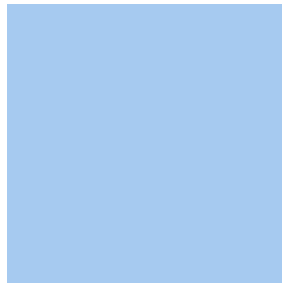




# Kommunales Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Troisdorf 2025

## Abschlussbericht





# Kommunales Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Troisdorf 2025

## Abschlussbericht

Dominik Geyer, Dipl.-Ing.  
Angelina Sobotta, Dipl.-Volksw.

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

HRB Köln 62236

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

Bachemer Str. 115, 50931 Köln-Lindenthal  
Postfach 41 05 07, 50865 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

[info@stadtplanung-dr-jansen.de](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)

[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)



1	AUFGABENSTELLUNG UND VORGEHEN	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	RAHMENBEDINGUNGEN DES WOHNUNGSMARKTES IN TROISDORF	3
2.1	Lage und Verkehrsanbindung	3
2.2	Siedlungsstruktur	5
2.3	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt	5
2.3.1	Unternehmen und Beschäftigtenstruktur	5
2.3.2	Arbeitsplatzzentralität	8
2.3.3	Pendlerverflechtungen	11
2.4	Sozioökonomische Indikatoren	14
2.4.1	Arbeitslosigkeit	14
2.4.2	Kaufkraft	16
2.5	Öffentliche und private Infrastruktur im Überblick	17
2.6	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	25
2.6.1	Entwicklung der Bevölkerungszahlen	25
2.6.2	Aufgliederung der demografischen Salden	28
2.6.3	Natürliche Bevölkerungsbewegung	28
2.6.4	Wanderungsbewegungen	30
2.6.5	Bewertung	36
2.7	Wohnungsmarktrelevante Entwicklungen	37
2.7.1	Veränderung im Altersaufbau	37
2.7.2	Wanderungsbewegungen nach Herkunft und Ziel	42
2.7.3	Altersspezifische Wanderungsbewegungen	43
2.7.4	Bedeutung der Migranten	48
2.8	Vorliegende Bevölkerungsprognosen	50
3	SITUATION UND PERSPEKTIVEN DES TROISDORFER WOHNUNGSMARKTES	51
3.1	Entwicklung und aktuelle Situation	51
3.1.1	Wohnflächen- und Einwohnerentwicklung	51
3.1.2	Entwicklung des Wohnungsbestandes und aktuelle Struktur	52
3.1.3	Preisniveau in Troisdorf und Region	58
3.2	Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025	59
3.2.1	Übergeordnete Trends und Rahmenbedingungen	59
3.2.2	Komponenten der Bedarfsermittlung	60
3.2.3	Wohnungsbedarf nach demografischen Varianten	61
3.2.4	Differenzierung des Wohnungsbedarfs nach Segmenten	64
4	ZIELE DES HANDLUNGSPROGRAMMS	67
4.1	Wohnbaulandbedarf bis zum Jahr 2020	68
4.1.1	Gesamtbedarf und Standortanforderungen im Überblick	68
4.1.2	Flächenpotenziale durch Baulückenschließung und Erschließung innerer Potenzialflächen	69
4.1.3	Entwicklung neuer Wohnbauflächen	71
4.1.4	Handlungsempfehlungen	78
4.2	Qualifizierung der Infrastruktur	78
4.3	Quartiersentwicklung im Bestand	79
4.3.1	Ausgangslage	79



4.3.2	Handlungsansätze zur Mobilisierung älterer Bestandsimmobilien in Stadtteilzentren	81
4.3.3	Handlungsansätze zur Stabilisierung der Wohnfunktion in älteren Einfamilienhausgebieten	82
4.3.4	Aufbau von Eigentümergemeinschaften	83
5	ZIELGRUPPEN	85
5.1	Familienfreundliches Wohnen	85
5.1.1	Entwicklung neuer Wohngebiete	85
5.1.2	Formen familienfreundlichen Wohnens	88
5.1.3	Troisdorfer Qualitätsstandards	90
5.1.4	Vermarktungsstrategie	92
5.2	Seniorenwohnen	92
5.2.1	Seniorenerechte Wohnformen und Angebotsstruktur in der Stadt Troisdorf	92
5.2.2	Überschlägige Quantifizierung des Bedarfs in den Segmenten	94
5.2.3	Ausbau barrierefreier Wohnräume, Senioren-Infrastruktur	96
5.3	Sozialer Wohnungsbau	98
5.3.1	Aktuelle Situation	98
5.4	Perspektiven des sozialen Wohnungsbaus	100
6	RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE UMSETZUNG DES HANDLUNGSKONZEPTS WOHNEN	101
6.1	Zusammenarbeit der Akteure	101
6.2	Baulandmanagement	102
6.3	Regelmäßige Aktualisierung und Einschätzung der Prognose	103
ABBILDUNGEN		
Abbildung 1	Beschäftigtenstruktur im Vergleich zu den übergeordneten Räumen	7
Abbildung 2	Beschäftigtenstruktur im Vergleich zu anderen Städten	8
Abbildung 3	Arbeitsplatzzentralität in Troisdorf im Vergleich zu übergeordneten Räumen	9
Abbildung 4	Arbeitsplatzzentralität in Troisdorf im Vergleich zu den unmittelbaren Nachbargemeinden	10
Abbildung 5	Arbeitsplatzzentralität in Troisdorf im Vergleich zu Gemeinden ähnlicher Struktur	10
Abbildung 6	Pendlersaldo von Troisdorf im Vergleich strukturähnlicher Städte	14
Abbildung 7	Arbeitslosenquote von Troisdorf im Vergleich zu den übergeordneten Verwaltungsräumen	15
Abbildung 8	Indizierte Arbeitslosenentwicklung (absolut) von Troisdorf und den Vergleichskommunen (2000 = 100 %)	15



Abbildung 9	Kaufkraftkennziffern für Troisdorf und umgebenden Kommunen	16
Abbildung 10	Zentrale Versorgungsbereiche, LE-Betriebe und Fachmarkttagglomeration	18
Abbildung 11	Öffentliche und private Infrastruktur für Familien	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
Abbildung 12	Öffentliche und private Infrastruktur für Senioren	24
Abbildung 13	Entwicklung der Bevölkerung der Stadt Troisdorf im Vergleich zu übergeordneten Räumen	26
Abbildung 14	Bevölkerungszunahme (in %) in der Stadt Troisdorf und in den unmittelbaren Nachbarkommunen	27
Abbildung 15	Bevölkerungszunahme (in %) in der Stadt Troisdorf und den Vergleichskommunen seit 1999	27
Abbildung 16	Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Land Nordrhein-Westfalen	29
Abbildung 17	Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Troisdorf	29
Abbildung 18	Wanderungsbewegungen in Nordrhein-Westfalen im Zeitraum 1999-2009	30
Abbildung 19	Wanderungsbewegungen im Regierungsbezirk Köln im Zeitraum 1999-2009	31
Abbildung 20	Wanderungsbewegungen im Rhein-Sieg-Kreis im Zeitraum 1999-2009	32
Abbildung 21	Wanderungsbewegungen in Troisdorf im Zeitraum 1999-2009	32
Abbildung 22	Demografische Salden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen im Zeitraum 1999-2009	33
Abbildung 23	Demografische Salden des Regierungsbezirks Köln im Zeitraum 1999-2009	34
Abbildung 24	Demografische Salden des Rhein-Sieg-Kreises im Zeitraum 1999-2009	35
Abbildung 25	Demografische Salden der Stadt Troisdorf im Zeitraum 1999-2009	35
Abbildung 26	Verschiebung der Altersstruktur in Troisdorf im Zeitraum 1998-2008	37
Abbildung 27	Altersstruktur der Troisdorfer Bevölkerung im Vergleich zu übergeordneten Räumen	38
Abbildung 28	Alterszusammensetzung der Troisdorfer Bevölkerung im Vergleich zu den Nachbarkommunen	39
Abbildung 29	Altersstruktur der Troisdorfer Bevölkerung im Vergleich zu Gemeinden ähnlicher Struktur	39



Abbildung 30	Verschiebung der Altersstruktur in Troisdorf und übergeordneten Räumen im Zeitraum 1999-2009	40
Abbildung 31	Verschiebung der Altersstruktur in Troisdorf und den Nachbarkommunen im Zeitraum 1999-2009	41
Abbildung 32	Verschiebung der Altersstruktur in Troisdorf im Zeitraum 1999-2009 im Vergleich zu Gemeinden ähnlicher Struktur	42
Abbildung 33	Zu- und Fortzüge aus den Nachbarkommunen in die Stadt Troisdorf	43
Abbildung 34	Wanderungen nach Altersgruppen in Troisdorf im Zeitraum 1999-2009	44
Abbildung 35	Wanderungsgewinne und -verluste der Stadt Troisdorf im Durchschnitt der Jahre 1999-2009 nach Altersgruppen je 1.000 EinwohnerInnen	45
Abbildung 36	Wanderungsgewinne und -verluste der Stadt Troisdorf im Vergleich zu den drei Referenzkommunen im Rhein-Sieg-Kreis nach Altersgruppen je 1.000 EinwohnerInnen 1999-2009	46
Abbildung 37	Wanderungsgewinne und -verluste der Stadt Troisdorf im Vergleich Gemeinden ähnlicher Struktur nach Altersgruppen je 1.000 EinwohnerInnen 1999-2009	47
Abbildung 38	Migrantenanteil in Troisdorf im Vergleich zu übergeordneten Räumen im Jahre 2009	48
Abbildung 39	Migrantenanteil in Troisdorf im Vergleich zu anderen Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis	49
Abbildung 40	Migrantenanteil in Troisdorf im Vergleich zu Gemeinden ähnlicher Struktur	49
Abbildung 41	Entwicklung der Wohnfläche pro EinwohnerInnen in Troisdorf und übergeordneten Räumen im Zeitraum 1999-2009	51
Abbildung 42	Entwicklung des Wohnungsbestandes (Anzahl n der Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnungsbau) in Troisdorf im Zeitraum 1999-2009	52
Abbildung 43	Entwicklung des Wohnungsbestands im Vergleich mit dem Rhein-Sieg-Kreis	53
Abbildung 44	Wohnungsbestand in Troisdorf nach Gebäudeart im Jahre 2009	53
Abbildung 45	Wohnungsbestand im Rhein-Sieg-Kreis nach Gebäudeart im Jahre 2009	54
Abbildung 46	Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zu Nachbarkommunen	55



Abbildung 47	Entwicklung des Anteils der Mehrfamilienhäuser im Vergleich mit Nachbarkommunen	56
Abbildung 48	Durchschnittliche Wohnungsgrößen in Zweifamilienhäusern im Vergleich der Nachbarkommunen	56
Abbildung 49	Durchschnittliche Wohnungsgrößen in Einfamilienhäusern im Vergleich der Nachbarkommunen	57
Abbildung 50	Durchschnittliche Wohnungsgrößen in Mehrfamilienhäusern im Vergleich der Nachbarkommunen	57
Abbildung 51	Durchschnittliche qm-Preise für erschlossenes Bauland im Vergleich der Nachbarkommunen	58
Abbildung 52	Durchschnittliche qm-Preise für erschlossenes Bauland nach Lage im Vergleich der Nachbarkommunen	59
Abbildung 53	Fortschreibung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt) bis zum Jahr 2030	61
Abbildung 54	Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2030 nach Variante B	63
Abbildung 55	Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2030 nach Variante A	63
Abbildung 56	Variante B, Bedarfsermittlung in Wohneinheiten differenziert nach Segmenten	66
Abbildung 57	Variante A, Bedarfsermittlung in Wohneinheiten differenziert nach Segmenten	67
Abbildung 58	Baulücken und innere Potenzialflächen - Entwicklung 1991 bis 2025 (Anzahl u. Fläche)	69
Abbildung 59	Innere Potenzialflächen - Entwicklung 1991 - 2025	71
Abbildung 60	Wohnbauflächenpotenziale in der äußeren Entwicklung bis 2025 <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
Abbildung 61	Übersicht Potenzialflächen (in ha)	74
Abbildung 62	Initiierung von Eigentümergemeinschaften	84
Abbildung 63	Bevölkerungspyramide Troisdorf 2009 und 2020	86
Abbildung 64	Wohnbauflächenpotenziale und Infrastruktur für Familien <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
Abbildung 65	Entwicklung der Marktsegmente in Troisdorf prozentual und in absoluten Zahlen	94
Abbildung 66	Wohnbauflächenpotenziale und Infrastruktur für Senioren <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
Abbildung 67	Bestand Geförderter Wohnungsbau in Troisdorf	99
Abbildung 68	Entwicklung des Bestands an Sozialwohnungen	100



## TABELLEN

Tabelle 1	Quell- und Zielorte der Berufspendler von und nach Troisdorf	12
Tabelle 2	Quell- und Zielorte der Ausbildungspendler von und nach Troisdorf	13
Tabelle 3	Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2020 und 2030 jeweils ausgehend vom Jahr 2009	62
Tabelle 4	Wohnungsbedarf differenziert nach Segment bis zum Jahr 2020 und 2030 jeweils ausgehend vom Jahr 2009	65
Tabelle 5	Wohnflächenpotenziale bis 2025, Zusammenfassende Bewertung der Prüfstandorte Troisdorf	75

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.





## 1 Aufgabenstellung und Vorgehen

### 1.1 Aufgabenstellung

In den letzten Jahren und Jahrzehnten hat der Troisdorfer Wohnungs- und Immobilienmarkt von der positiven Bevölkerungsentwicklung im Ballungsraum Köln/Bonn profitiert. Auch für die nächsten Jahre sind Bevölkerungszuwächse zu erwarten, allerdings lässt die Wachstumsdynamik deutlich nach. Damit einhergehend verändert sich die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Der Paradigmenwechsel vom Nachfrager- zum Anbietermarkt birgt siedlungsstrukturelle und städtebauliche Herausforderungen, da die Steuerungsfunktion an Bedeutung verliert. Lange Zeit war der Wohnungsmarkt durch eine wachsende Nachfrage geprägt - mit den Chancen auf Erhöhungen von Miete und Rendite. Bei einem Angebotsüberhang sinken die Preise, es drohen Leerstände und negative Auswirkungen auf Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturen.

Neben der Gesamtentwicklung des Wohnungsmarkts ist die sich ändernde Struktur der Wohnungsnachfrage zu beachten. Zum einen ergibt sich aus der demografischen Entwicklung die Notwendigkeit, zunehmend barrierefreie und den Anforderungen der Senioren genügende Wohnangebote bereit zu stellen. Zum anderen lösen weitere gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen (z. B. Wertewandel, Energiepreise) veränderte Anforderungsprofile im Wohnungsmarkt aus. Im Zusammenhang mit den veränderten Präferenzen der Nachfrager wird auch der Blick des Nachfragers geweitet: Nicht nur die Wohnung, sondern auch die Immobilie und das Standortumfeld werden in die Entscheidungsfindung einbezogen. Auch hierdurch ergeben sich auf kommunaler Ebene Möglichkeiten, in die Entwicklungen des Wohnungsmarktes einzugreifen.

Kommunale Handlungskonzepte für den Bereich Wohnen schlagen somit Lösungsansätze vor, mit denen Steuerungsdefizite kompensiert und veränderten Anforderungen im Wohnungs- und Immobilienmarkt begegnet werden kann. Ziel des Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen 2025 für die Stadt Troisdorf ist es somit, die Folgen des demografischen Wandels für Troisdorf zu analysieren und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Ausrichtung der wohnungsbezogenen Stadtentwicklungspolitik zu erarbeiten.

Weiterhin soll im Rahmen des Handlungskonzepts eine Übersicht über die Stärken und Schwächen des Wohnungsmarkts und des Standorts Troisdorf vermittelt werden. Es sollen die Schwerpunkte einer zukunftsgerichteten Wohnsiedlungsflächen- und Wohnungspolitik in quantitativer und qualitativer Hinsicht vorgegeben werden.

*Struktur der Wohnungsnachfrage im Umbruch*

*Ziele des kommunalen Handlungskonzepts Wohnen*

Folgende Fragestellungen waren im Zuge der Bearbeitung aufzugreifen:

- Welche Rahmenbedingungen prägen den Troisdorfer Wohnungsmarkt? Wie ist die Einbindung der Stadt Troisdorf in die Region, welche Bezüge bestehen zwischen Wirtschafts- und Wohnstandort?
- Wie hat sich die Alters- und Bevölkerungsstruktur in Troisdorf in den letzten Jahren entwickelt und welche Faktoren haben diese Entwicklung bestimmt? Welche Schlussfolgerungen sind aus den Ergebnissen abzuleiten?
- Welche Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sind im Jahr 2025 zu erwarten? Wie entwickelt sich daraus abgeleitet der Bedarf an Wohnungen?
- Wie verteilt sich der künftige Wohnungsmarkt auf die beiden Segmente des Ein-/Zweifamilienhauses und der Mehrfamilienhäuser? Welche Zielgruppen sind künftig in den beiden Segmenten zu beachten?
- In welchem Umfang ist der künftige Wohnungsbedarf durch Verdichtung und Baulückenschließung abzudecken, welcher Handlungsbedarf ergibt sich im Hinblick auf die Erschließung und Ausweisung neuer Wohngebiete?
- Wie kann der vorhandene Wohnungsbestand so qualifiziert werden, dass er auch den künftigen Nachfrageprofilen entspricht?
- Sind Veränderungen in der öffentlichen und privaten Infrastruktur erforderlich, um den Wohnstandort Troisdorf zu stärken?
- Wie sind die für den Troisdorfer Wohnungsmarkt relevanten Segmente des sozialen Wohnungsbaus und des Seniorenwohnens zu bewerten? Welcher Handlungsbedarf ergibt sich?
- Wie lassen sich die Empfehlungen in einem auf Umsetzbarkeit ausgerichteten Handlungsprogramm zusammenfassen?

*Konzeptinhalte*

## 1.2 Vorgehensweise

Die Aussagen und Empfehlungen des Handlungskonzepts Wohnen 2025 für die Stadt Troisdorf stützen sich auf die Zusammenstellung und Auswertung sekundärstatistischer Daten. Hierbei galt es, die für den Troisdorfer Wohnungsmarkt relevanten Besonderheiten der Stadt Troisdorf herauszuarbeiten. Dies erfolgte in erster Linie durch eine Gegenüberstellung der Daten der Stadt Troisdorf mit

- Daten übergeordneter Räume (i. d. R. Rhein-Sieg-Kreis, Regierungsbezirk Köln, Bundesland Nordrhein-Westfalen)
- Daten der direkt im Wettbewerb stehenden Nachbarstädte Siegburg, Sankt Augustin und Hennef sowie weiterer Nachbarstädte, wenn relevant

*Gegenüberstellung sekundärstatistischer Daten*

- Daten aus den Städten Viersen, Lüdenscheid und Gladbeck, da diese Städte aufgrund verschiedener Aspekte (z. B. Einwohnerzahl, zentralörtliche Funktion, Lage in einem Ballungsraum) zur Einordnung und Bewertung der Troisdorfer Daten beitragen können.

Ausgewählte Beschreibungen und Bewertungen von Wohnlagen und der relevanten Infrastruktur ergänzen die Recherche. Vorhandene Konzepte und Planungen in der Stadt Troisdorf wurden berücksichtigt wie auch Daten und Konzepte für übergeordnete Räume.

Die Handlungsempfehlungen richten sich schwerpunktmäßig an die kommunalen Akteure aus Politik und Verwaltung, erfordern aber auch die Einbeziehung der privaten Akteure des Wohnungs- und Immobilienmarkts in eine gemeinsame Strategie sowie die interkommunale Abstimmung, wenn eine langfristig ausgerichtete und umfassende Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt verfolgt werden soll.

*Adressaten der Handlungsempfehlungen*

Insoweit ist ein zentraler Bestandteil des Verfahrens der Erstellung des Handlungskonzepts Wohnen für die Stadt Troisdorf 2025 auch die Beteiligung aller relevanten Akteure des Troisdorfer Wohnungsmarkts. Dies erfolgte durch zwei Workshops, in denen ausgewählte Zwischenergebnisse zur Diskussion gestellt wurden.<sup>1</sup>

*Beteiligung relevanter Akteure*

## **2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in Troisdorf**

### **2.1 Lage und Verkehrsanbindung**

Die Stadt Troisdorf liegt im rechtsrheinischen Teil des Rhein-Sieg-Kreises zwischen dem Oberzentrum Köln und der Kreisstadt Siegburg sowie dem Oberzentrum Bonn. Sie ist dem Regierungsbezirk Köln zugeordnet und wird in der landesplanerischen Hierarchie als Mittelzentrum eingestuft.

*Lage im Raum und landesplanerische Einordnung*

Im Norden grenzt Troisdorf an Köln und Rösrath, im Osten an Lohmar und Siegburg, im Südosten an Sankt Augustin, im Süden an Bonn und im Westen an Niederkassel. Diese Kommunen zählen mit Ausnahme der beiden kreisfreien Städte Köln und Bonn zum Rhein-Sieg-Kreis. Mit einer Einwohnerzahl von ca. 75.400<sup>2</sup> ist Troisdorf die größte Kommune des Rhein-Sieg-Kreises. Trotz der intensiven Verflechtungen im siedlungsräumlichen Ballungsraum der sogenann-

*Verflechtungsraum und Einzugsbereich*

<sup>1</sup> Der erste Workshop fand statt am 16.06.2010 mit einem Impulsvortrag zur Situation und den Entwicklungsperspektiven des Troisdorfer Wohnungsmarktes und anschließenden Workshops zu den Themen „Neubaubedarf und Wohnformen“, „Bestandsquartiere und ihre Entwicklungsmöglichkeiten“ und „Imageprobleme und Vorschläge zur Verbesserung“. Im zweiten Workshop am 28.10.2010 wurden die Entwicklung der Marktsegmente und die Themen Baulandentwicklung und Bestandssicherung in Vorträgen und Diskussionsrunden behandelt.

<sup>2</sup> Quelle: IT NRW 2010

ten Rheinschiene konzentriert sich der Einzugsbereich der Troisdorfer Infrastrukturangebote überwiegend auf das eigene Stadtgebiet.

Das Stadtgebiet von Troisdorf umfasst insgesamt 12 Stadtteile mit einer polyzentrischen Siedlungsstruktur. Der Stadtteil Troisdorf-Mitte ist der einwohnerstärkste Stadtteil, gefolgt von Spich, Sieglar und Friedrich-Wilhelms-Hütte.

*12 Stadtteile*

Die Autobahnen A 59 und A 565 sichern die überörtliche verkehrliche Anbindung der Stadt Troisdorf und eine schnelle Erreichbarkeit der Oberzentren Köln und Bonn. Die A 59 ist über die Anschlussstellen Lind, Spich und Troisdorf und die A 565 über die Anschlussstelle St. Augustin mit dem Stadtgebiet verbunden. Zudem ermöglicht die nahegelegene Anschlussstelle Lohmar eine Erreichbarkeit der A 560, die in östlicher Richtung am Kreuz Bonn/Siegburg auf die übergeordnete Nord-Süd Verbindung A 3 führt.

*Lage im Verkehrsnetz*

Hinsichtlich des ÖPNV zeichnet sich die Stadt Troisdorf als Haltepunkt mehrerer Regionalexpress- und Regionalbahnlinien der Deutschen Bahn aus. Daneben wird Troisdorf von den S-Bahn-Linien S12 und S13 über die Haltepunkte Troisdorf und Spich bedient. Zusätzlich ist der Haltepunkt Friedrich-Wilhelms-Hütte Station der Regionalbahnlinie Köln-Koblenz. Über den ICE Haltepunkt Bonn/Siegburg ist die Stadt auf kurzen Weg an das Schnellbahnnetz der DB AG nach Norden (Köln, Ruhrgebiet) und Süden (Frankfurt) angebunden

*Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln*

Weiterhin werden die örtlichen und regionalen Verkehrsverbindungen durch ein dichtes Busnetz ergänzt. Der wichtigste Umsteigeknotenpunkt ist hierbei der Busbahnhof am Troisdorfer Hauptbahnhof; am zentralen Haltepunkt des SPNV gelegen laufen hier vor allem Buslinien zusammen, die Troisdorf mit den umliegenden Kommunen (Köln-Porz-Wahn, Lohmar, Niederkassel, Sankt Augustin und Siegburg) verbinden. Hinsichtlich der Umsteigeknotenpunkte im Busnetz innerhalb des Stadtgebiets sind die Haltestellen „Spich Bf“ sowie der Haltepunkt „Sieglar RVSG“ als bedeutsam zu nennen. An der Haltestelle „Spich Bf“ besteht ebenfalls eine direkte Anbindung zum SPNV, sie weist somit eine übergeordnete Bedeutung im Busnetz Troisdorfs aus. Auch wenn am Haltepunkt „Sieglar RVSG“ augenscheinlich eine höhere Busliniendichte vorliegt, ist zu betonen, dass sich hier der Betriebshof der RVSG befindet und sich dadurch aus Fahrgastsicht im Vergleich zu den vorherigen genannten Haltestellen eine nachgeordnete Bedeutung ergeben dürfte.

Zudem liegt der Flughafen Köln/Bonn teilweise auf Troisdorfer Stadtgebiet und ist von der Innenstadt ca. 13 Kilometer entfernt.

Damit weist die Stadt Troisdorf aufgrund ihrer Lage und Anbindung als Wohn- wie als Wirtschaftsstandort überdurchschnittliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für eine weitere Entwicklung auf.

## 2.2 Siedlungsstruktur

Der polyzentral gegliederte Siedlungskörper der Stadt Troisdorf setzt sich insgesamt aus 12 Stadtteilen zusammen, auf die sich die rund 75.400 (IT NRW, 2010 bzw. 76.987, städtisches Melderegister Meso, 31.12.2010)<sup>3</sup> Einwohner verteilen:

*Stadtgliederung*

- Troisdorf (ca. 16.300 Einwohner/ ca. 21 %)
- Spich (ca. 12.800 Einwohner/ ca. 17 %)
- Sieglar (ca. 8.900 Einwohner)/ 11 %
- Friedrich-Wilhelms-Hütte (ca. 7.360 Einwohner/ ca. 10 %)
- Oberlar (ca. 6.000 Einwohner/ ca. 8 %)
- Bergheim (ca. 5.800 Einwohner/ ca. 7 %)
- Troisdorf-West (ca. 5.500 Einwohner/ ca 7 %)
- Rotter-See (ca. 4.000 Einwohner/ ca. 5 %)
- Eschmar (ca. 3.200 Einwohner/ ca.4 %)
- Kriegsdorf (ca. 2.800 Einwohner/ ca. 4 %)
- Altenrath (ca. 2.400 Einwohner/ ca. 3 %)
- Mülleken (ca. 1.900 Einwohner/ ca. 2 %)<sup>4</sup>

Einige der 12 Stadtteile gehen unmittelbar ineinander über und bilden durch ihre räumliche Nähe einen siedlungsräumlichen Verbund, ohne jedoch ihren stadtteileigenen Charakter zu verlieren. Das gilt z.B. für die Stadtteile Troisdorf-Innenstadt, Troisdorf-West, Oberlar, und Friedrich-Wilhelms-Hütte, aus denen sich das Kerneinzugsgebiet der Troisdorfer Innenstadt zusammensetzt und genauso für die Stadtteile Sieglar, Eschmar und Rotter See, sowie Bergheim und Mülleken, die am südwestlichen Rand Troisdorfs nahe des Rheins und der Siegaue gelegen sind. Typische Einzellagen haben dagegen Kriegsdorf und insbesondere Altenrath.

## 2.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

### 2.3.1 Unternehmen und Beschäftigtenstruktur

Erfolgreiche Wirtschaftsstandorte mit hohen Beschäftigtenzahlen sind einerseits von Vorteil für Kommunen, da sie potenzielle Einwohner generieren, können aber dann von Nachteil sein, wenn sie über negative Begleiteffekte die Wohnqualität mindern oder aufgrund der mit der konkreten Wirtschaftsstruktur verknüpften Vorbehalte unvorteilhaft das Image beeinflussen.

Als traditionsreicher Gewerbe- und Industriestandort liegen die Branchenschwerpunkte des Wirtschaftsstandorts Troisdorf in den Segmenten Chemie, Kunststoff, Maschinenbau und Logistik. In Folge der Strukturkrise der Großindustrie in den Bereichen Chemie und Metallerzeugung kam es in den vergangenen Jahren zu einer erfolg-

*Strukturwandel wurde vollzogen*

---

<sup>3</sup> Eine Harmonisierung der Bevölkerungszahlen erfolgt im Rahmen des Zensus 2011

<sup>4</sup> Quelle: Einwohnerstatistik Meso der Stadt Troisdorf, 31.12.2010

reichen Neuausrichtung. Heute hat sich Troisdorf als technologieorientierter Standort mit zukunftsfähigen Arbeitsplätzen etabliert.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Troisdorf ist dabei gekennzeichnet durch viele mittelständische, aber auch einige global agierende Unternehmen. Zu den wichtigsten Arbeitgebern in Troisdorf gehören neben der Reifenhäuser Gruppe (Maschinenbau) unter anderem Nachfolgebetriebe der Dynamit Nobel AG. Ein weiterer bedeutsamer Wirtschaftsbereich ist die Stahlindustrie mit der Mannstaedt GmbH. Zudem haben sich durch die kurze Entfernung zum Flughafen Köln/Bonn mehrere Unternehmen aus dem Logistik-Sektor im Stadtgebiet Troisdorf angesiedelt. So liegt zum Beispiel ein Briefzentrum der Deutschen Post AG im Troisdorfer Stadtteil Spich. Des Weiteren hat sich der Logistikkonzern DHL mit einem Entwicklungszentrum in Troisdorf niedergelassen.

*Wirtschaftsstruktur*

Die Wirtschaftsstruktur spiegelt sich auch in der Verteilung der Beschäftigten auf die Sektoren wider:

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt im produzierenden Gewerbe in Troisdorf im Vergleich zu allen Bezugsräumen deutlich über dem Durchschnitt; hierin spiegelt sich die industrielle Vergangenheit. Auch überdurchschnittlich ist die Beschäftigungsbedeutung des Sektors Handel, Gastgewerbe und Verkehr, die im wesentlichen durch die Nähe zum Flughafen begründet ist. Im Umkehrschluss ist der Anteil an Beschäftigten in den sonstigen Dienstleistungen deutlich schwächer ausgeprägt als in den übergeordneten Räumen.

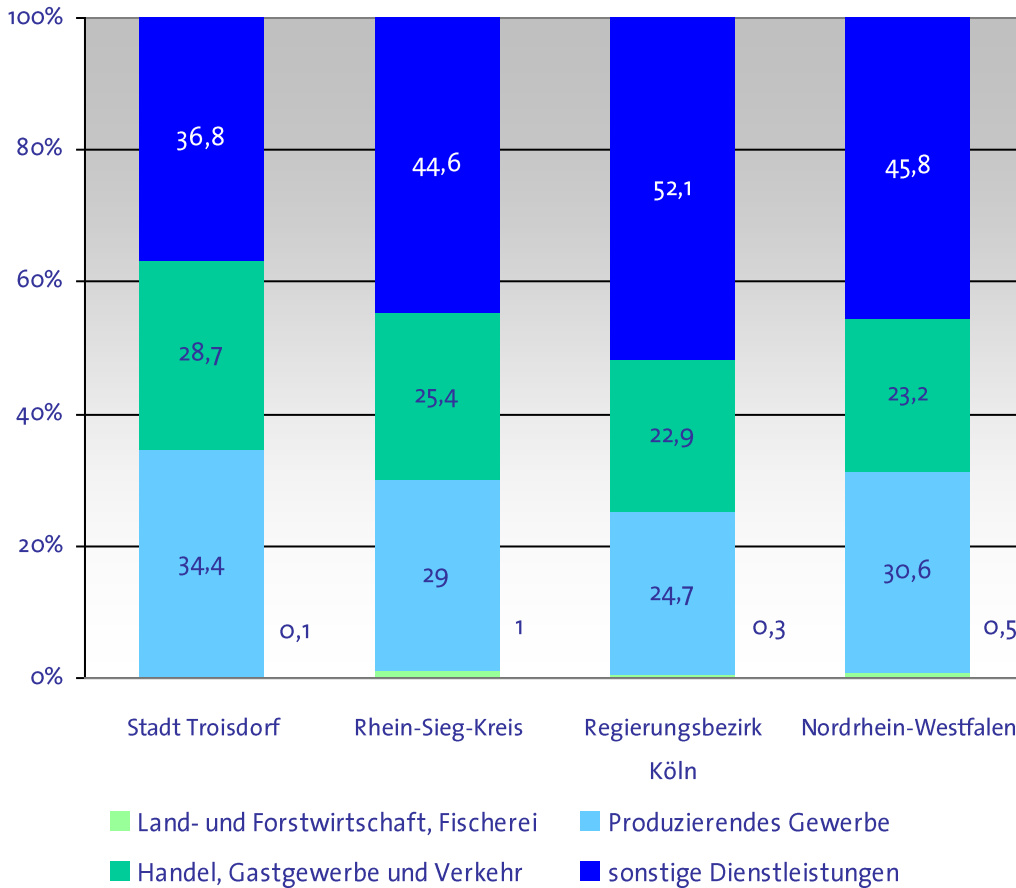
*Hoher Anteil des produzierenden Gewerbes*

Von den im Wettbewerb stehenden Nachbarstädten weist allenfalls die Stadt Hennef eine annähernd vergleichbare Beschäftigtenstruktur nach Wirtschaftsbereichen auf. In Siegburg und Sankt Augustin findet sich ein wesentlich höherer Beschäftigtenanteil im klassischen Dienstleistungssektor. Die Sektoren Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie das Produzierende Gewerbe sind demgegenüber nachgeordnet.

Die Gegenüberstellung mit den Vergleichsstädten aus Nordrhein-Westfalen zeigt, dass Viersen und insbesondere Gladbeck ähnliche Beschäftigtenstrukturen aufweisen, Lüdenscheid hingegen noch deutlich stärker als Troisdorf durch das Produzierende Gewerbe geprägt ist.



Abbildung 1 Beschäftigtenstruktur im Vergleich zu den übergeordneten Räumen

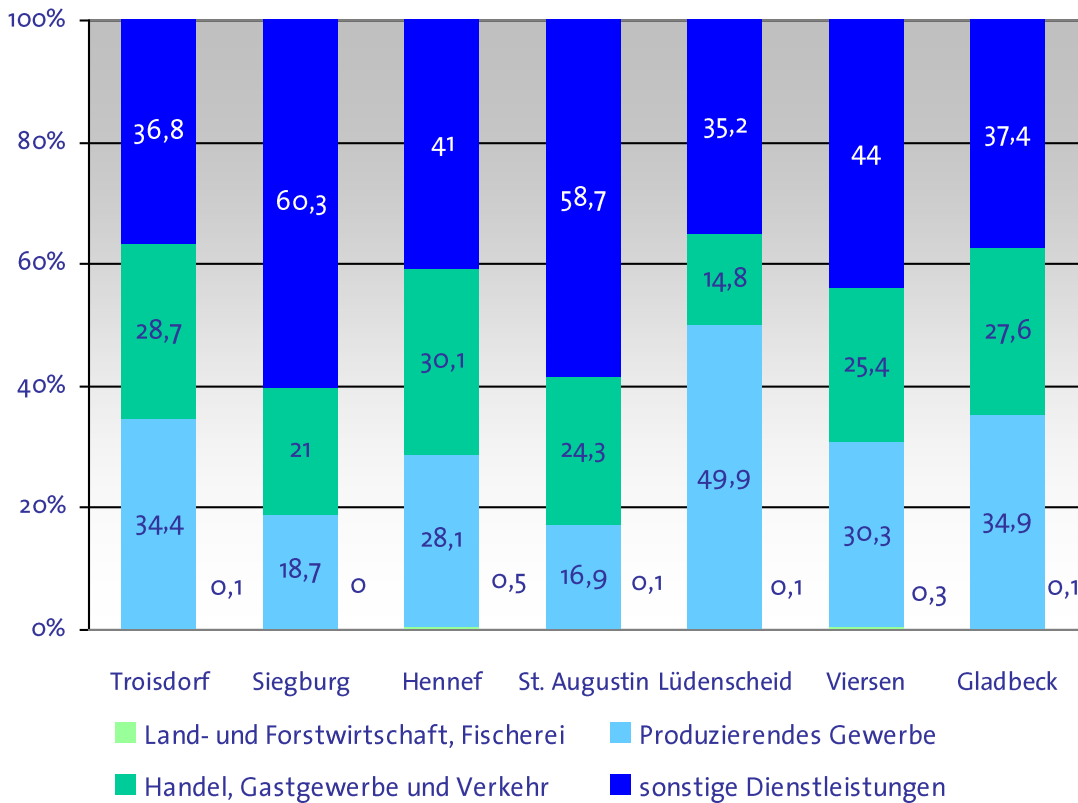


Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Angaben in %

Eine Differenzierung der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hinsichtlich der Wirtschaftszweige zeigt, dass der in Troisdorf festzustellende Anstieg der Beschäftigtenzahlen seit dem Jahr 2005 hauptsächlich durch den Dienstleistungssektor getragen wird. Zudem ist davon auszugehen, dass klassische Produktionsbetriebe heute einen hohen Anteil an „Büroarbeitsplätzen“ aufweisen. Daher ist in der Tendenz davon auszugehen, dass der Tertiärisierungsprozess anhält und sich die Struktur der Beschäftigten in der Stadt Troisdorf stärker der übergeordneter Räume nähern wird. Die durch den Flughafen gegebene Sondersituation wird jedoch voraussichtlich auch in Zukunft mit einer starken Bedeutung des Sektors Handel, Gastgewerbe und Verkehr verbunden sein.



Abbildung 2 Beschäftigtenstruktur im Vergleich zu anderen Städten



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Angaben in %

### 2.3.2 Arbeitsplatzzentralität

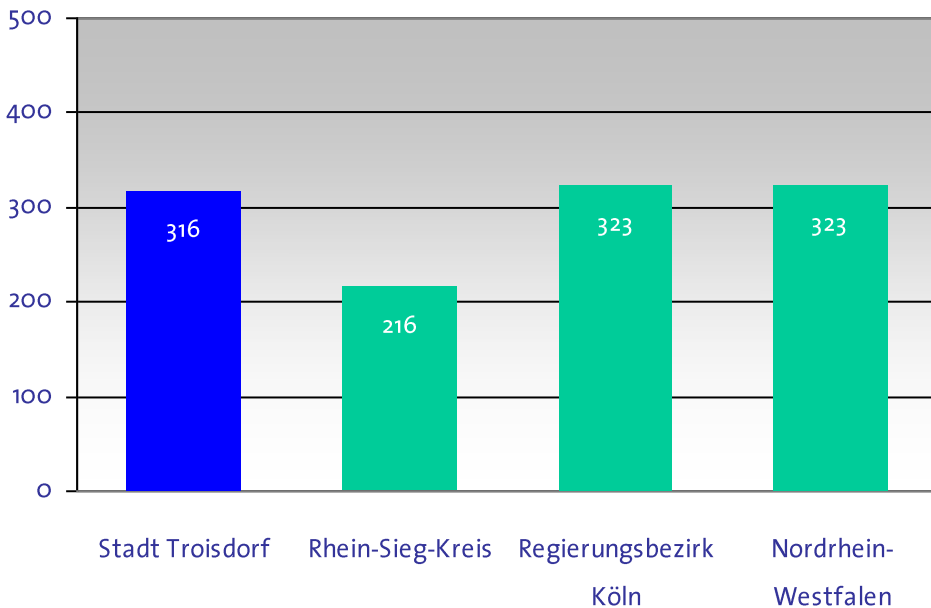
Troisdorf besitzt eine hohe Arbeitsplatzzentralität (= Relation zwischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und Zahl der Einwohner). Mit rund 316 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner ist dieser Wert in Troisdorf deutlich höher als im Rhein-Sieg-Kreis (ca. 216). Verglichen mit dem Regierungsbezirk und dem Bundesland Nordrhein-Westfalen weist die Stadt Troisdorf allerdings eine leicht unterdurchschnittliche Arbeitsplatzzentralität aus.

*Hohe Arbeitsplatzzentralität gegenüber dem Rhein-Sieg-Kreis*

Bezieht man in einer vergleichenden Betrachtungsweise die drei Kommunen Hennef, Sankt Augustin und Siegburg ein, so wird deutlich, dass die Arbeitsplatzzentralität in Siegburg höher liegt als in Troisdorf. Jedoch ist hier die Funktion der Stadt Siegburg als Kreisstadt mit den entsprechenden zentralen Einrichtungen zu berücksichtigen.



Abbildung 3 Arbeitsplatzzentralität in Troisdorf im Vergleich zu übergeordneten Räumen



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je Tausend EinwohnerInnen.; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

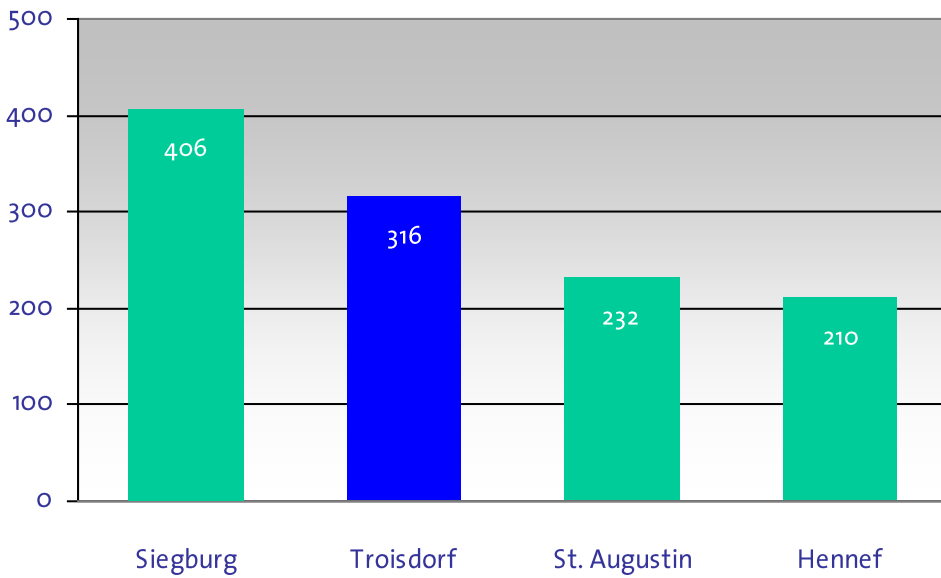
Die Nachbarkommunen Hennef und Sankt Augustin erreichen lediglich Werte um ca. 210 bzw. ca. 230 Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner.

Wählt man die drei ähnlich strukturierten Kommunen in Nordrhein-Westfalen als Referenz, so ist erkennbar, dass die Arbeitsplatzzentralität nur in der Stadt Lüdenscheid höher beziffert werden kann. So erreichen Lüdenscheid und Viersen Werte von ca. 434 Arbeitsplätzen bzw. ca. 327 Arbeitsplätzen je 1.000 EinwohnerInnen. In der Stadt Gladbeck werden hingegen lediglich ca. 193 Arbeitsplätze je 1.000 EinwohnerInnen bereitgestellt.

Wenn man davon ausgeht, dass die Erwerbsquote in den Referenzräumen auf ähnlichem Niveau liegt wie in der Stadt Troisdorf, dann spiegelt die Arbeitsplatzzentralität die Attraktivität eines Wirtschaftsstandortes wieder. Sie hängt insofern auch zusammen mit der Zahl der Einpendler und lässt damit Rückschlüsse auf Zuwanderungspotenziale zu.

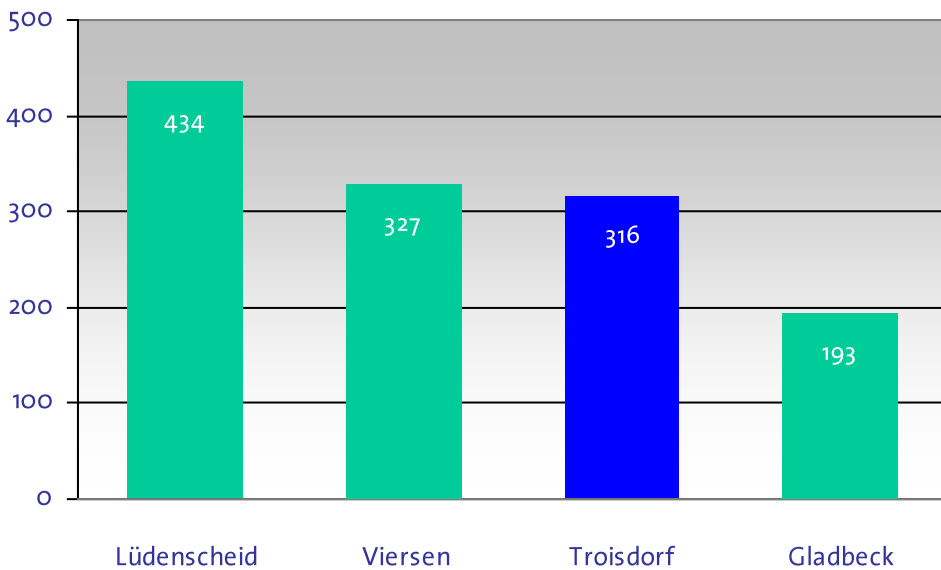
Allerdings ist nicht jeder einpendelnde Arbeitnehmer bereit, seinen Wohnsitz zu verlagern. Insbesondere in einem Ballungsraum oder in

**Abbildung 4** Arbeitsplatzzentralität in Troisdorf im Vergleich zu den unmittelbaren Nachbargemeinden



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je Tausend EinwohnerInnen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

**Abbildung 5** Arbeitsplatzzentralität in Troisdorf im Vergleich zu Gemeinden ähnlicher Struktur



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je Tausend EinwohnerInnen, Darstellung von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Ballungsraumrandlage mit überdurchschnittlichen Verkehrsverbindungen fließen auch familiäre Bindungen, Gewohnheit und weitere Faktoren der Sozialisierung in die Wohnortwahl ein.<sup>5</sup>

### 2.3.3 Pendlerverflechtungen

Die Lage im Ballungsraum und die unmittelbare Nachbarschaft mit den Oberzentren Köln und Bonn begründet ein negatives Pendler-saldo der Stadt Troisdorf. Dies gilt sowohl für Berufs- als auch für Ausbildungspendler. Der Saldowert lässt sich für das Jahr 2008 nach Angaben des IT NRW auf 5.449 beziffern. Die Daten der beiden folgenden Tabellen, die die Pendlerverflechtungen mit dem Umland differenzieren, belegen die hohe Verflechtungsintensität in der Region. Damit werden – neben den Einflüssen unterschiedlicher Ausbildungseinrichtungen - zum einen die wirtschaftliche Bedeutung als Arbeitsstandort und zum anderen die Wohnfunktion der Stadt Troisdorf für das direkte Umland deutlich.

*Negativer Saldo der Berufs- und  
Ausbildungspendler*

Besonders intensiv sind die Pendlerverflechtungen dabei mit den Großstädten Köln und Bonn. Zu beiden Oberzentren ergibt sich ein negativer Saldo.

Im Verhältnis von Troisdorf zu den Nachbarstädten und -gemeinden Hennef, Lohmar, Eitorf und Niederkassel ist hingegen ein deutlicher Einpendlerüberschuss festzustellen. Nach Siegburg hingegen pendeln mehr Arbeitnehmer aus als Siegburger Bürger und Bürgerinnen zur Arbeit nach Troisdorf ein. Ausgeprägte Berufspendlerverflechtungen bestehen auch mit Sankt Augustin, der Saldo ist jedoch nahezu ausgeglichen. Mit einigen Gemeinden (z.B. Alfter, Bad Honnef) bestehen nur geringe Pendlerverflechtungen.

*Berufspendler*

Bei den Ausbildungspendlern ergeben sich im Vergleich mit den Umlandkommunen, in denen sich Bildungseinrichtungen mit hoher Zentralität verorten lassen, unterschiedlich ausgeprägte Verflechtungen. So zieht das in Siegburg angesiedelte Berufskolleg sowie das Angebot an weiterführenden Schulen Auszubildende aus Troisdorf ab.

*Ausbildungspendler*

---

<sup>5</sup> Dies bestätigte sich auch in den Bemühungen der Troisdorfer Wirtschaftsförderung, die gezielt auf einpendelnde Arbeitnehmer zugegangen ist und Unterstützung bei der Wohnungssuche angeboten hat; hierdurch wurden nur wenige Umzüge initiiert.

Tabelle 1 Quell- und Zielorte der Berufspendler von und nach Troisdorf

Ort	Berufseinpender nach Troisdorf aus	Berufsauspendler aus Troisdorf nach	Saldo
Alfter	118	40	78
Bad-Honnet	185	120	65
Bornheim	220	126	94
Eitorf	310	80	230
Hennef	1 199	769	430
Königswinter	422	230	192
Lohmar	935	720	215
Meckenheim	77	88	-11
Much	230	86	144
Neunkirchen- Seelscheid	230	104	126
Niederkassel	1 522	974	548
Rheinbach	77	84	-7
Ruppichterath	188	26	162
Sankt Augustin	1 690	1 577	113
Siegburg	1 698	2 590	-892
Swisttal	62	23	39
Wachtberg	54	19	35
Windeck	193	14	179
Bonn	1 937	4 321	-2.384
Köln	2 783	7 422	-4.639

Quelle: IT NRW, Stand 30.06.2008, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Umgekehrt ist hervorzuheben, dass das Ausbildungsplatzangebot in Troisdorf die Ausbildungspendlerabflüsse nach Sankt Augustin – die sich augenscheinlich über die dort befindliche Fachhochschule generieren – mehr als kompensieren. Primär wirken sich allerdings die Universitätsstandorte Bonn und Köln auf die Ausbildungspendlerverflechtungen aus.

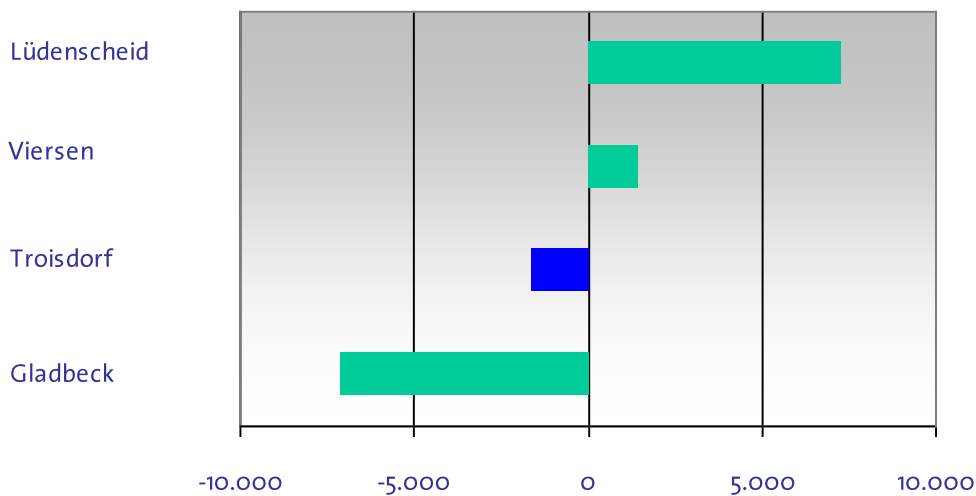


**Tabelle 2** Quell- und Zielorte der Ausbildungspendler von und nach Troisdorf

Ort	Ausbildungspendler nach Troisdorf aus	Ausbildungsauspendler aus Troisdorf nach	Saldo
Alfter	2	0	2
Bad-Honnef	32	6	26
Bornheim	4	175	-171
Eitorf	45	0	45
Hennef	144	113	31
Königswinter	99	25	74
Lohmar	150	103	47
Meckenheim	4	0	4
Much	40	0	40
Neunkirchen-Seelscheid	15	0	15
Niederkassel	347	48	299
Rheinbach	0	5	-5
Ruppichteroth	18	0	18
Sankt Augustin	328	99	229
Siegburg	256	316	-60
Swisttal	3	0	3
Wachtberg	0	0	0
Windeck	63	0	63
Bonn	49	913	-864
Köln	42	793	-751

Quelle: IT NRW, Stand 30.06.2008, Darstellung von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 6 Pendlersaldo von Troisdorf im Vergleich strukturähnlicher Städte



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Wie bereits im Hinblick auf die Arbeitsplatzzentralität angedeutet steht eine hohe Zahl von Einpendlern in Relation zur Attraktivität einer Stadt als Wirtschaftsstandort und lässt Rückschlüsse auf Zuwanderungspotenziale zu. Umgekehrt sprechen die Auspendlerzahlen für eine starke Anbindung an den Wohnstandort.

## 2.4 Sozioökonomische Indikatoren

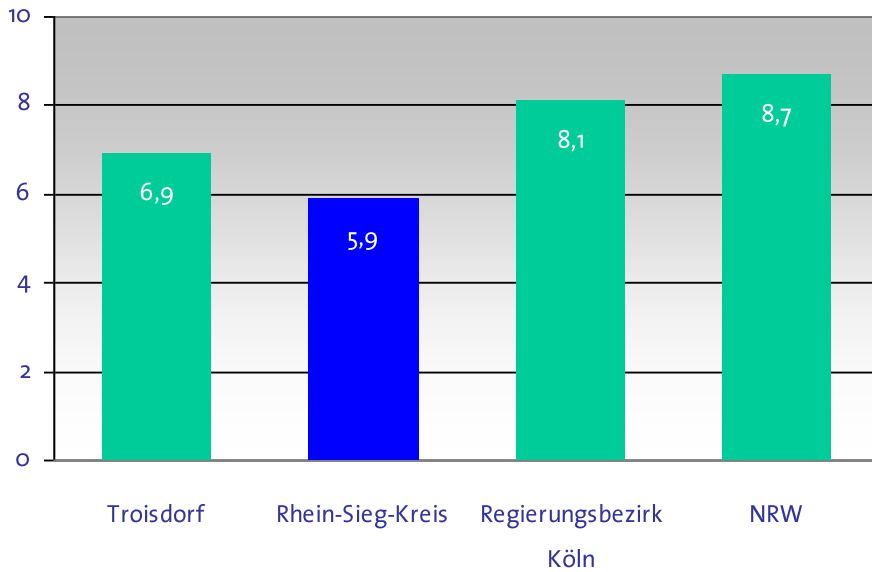
### 2.4.1 Arbeitslosigkeit

Troisdorf weist als größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis eine leicht über dem Durchschnittswert des Kreises liegende Arbeitslosenquote für das Jahr 2010 auf.

Mit ca. 7 % liegt die Quote aber immer noch deutlich unter den Werten des Regierungsbezirks Köln sowie des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen.

Bei der Betrachtung der Vergleichskommunen Gladbeck, Lüdenscheid und Viersen zeigt sich, dass sich in Troisdorf hinsichtlich der absoluten Anzahl der Arbeitslosen eine vergleichbare Entwicklung ergibt. Im Zeitraum von 2000 bis 2006 wächst die Zahl der Arbeitslosen in Troisdorf stetig an, um sich 2010 auf dem Niveau des Jahres 2000 einzupendeln.

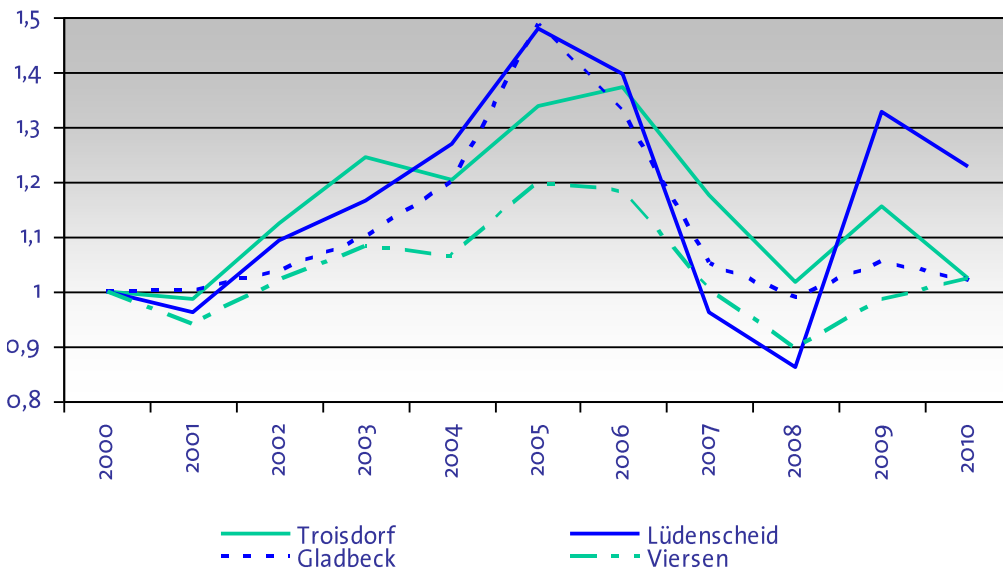
Abbildung 7 Arbeitslosenquote von Troisdorf im Vergleich zu den übergeordneten Verwaltungsräumen



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2010, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Dabei fällt auf, dass die Arbeitslosenzahlen für Troisdorf im Vergleich zu Lüdenscheid und Gladbeck geringer streuen; nur Viersen verzeichnet eine ruhigere Entwicklung der Arbeitslosigkeit.

Abbildung 8 Indizierte Arbeitslosenentwicklung (absolut) von Troisdorf und den Vergleichskommunen (2000 = 100 %)



Quelle: IT NRW, Stand 31.10.2010 Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

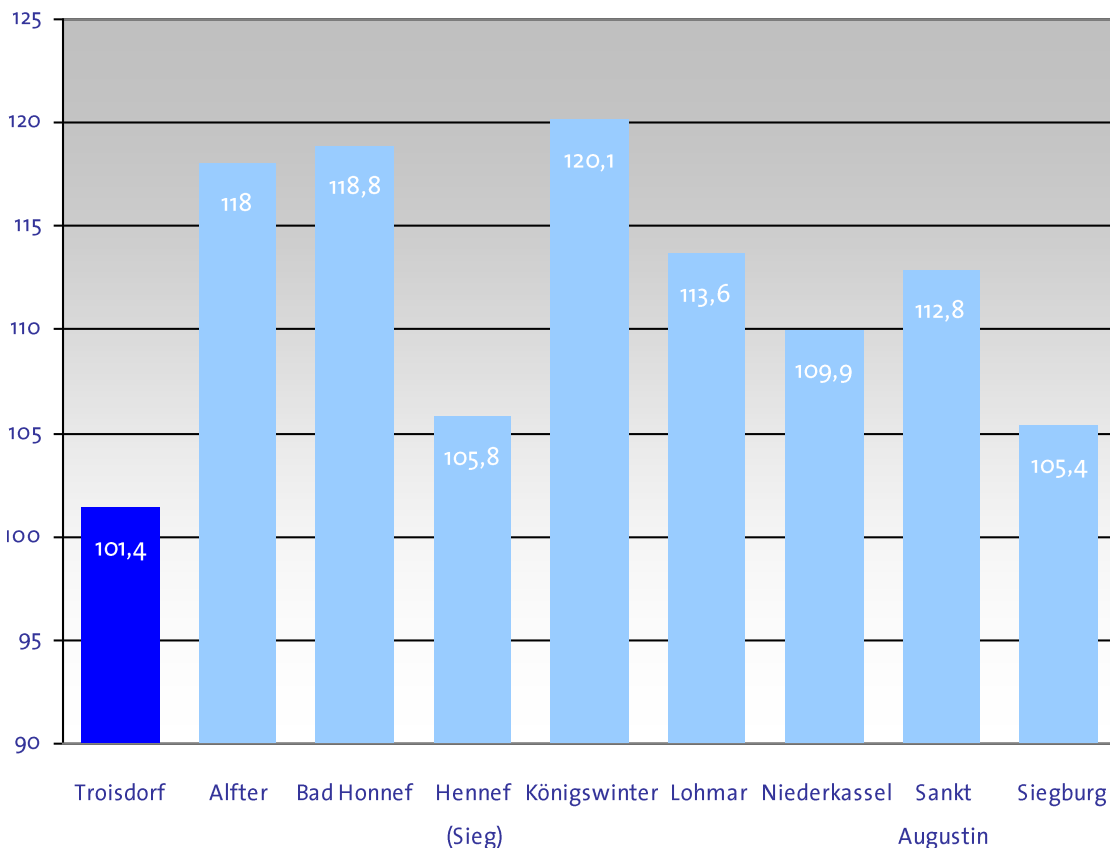


Für den Wohnungsmarkt signalisiert die unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote einen geringeren Anteil an Nachfragern von Wohnraum im sozialen Wohnungsbau – insbesondere in Verbindung mit einer geringen Schwankung der Zahl der Arbeitslosen. Auch hier wirkt sich allerdings die Randlage im Ballungsraum stabilisierend aus, da selbst ein Arbeitskräfteabbau am Wirtschaftsstandort Troisdorf ggf. durch eine höhere Mobilität der Arbeitnehmer aufgefangen werden könnte.

### 2.4.2 Kaufkraft

Ein weiterer Indikator der örtlichen Sozialstruktur ist die Kaufkraft, die das Konsumpotenzial der in einem abgegrenzten Raum lebenden Bevölkerung angibt. Sie wird abgeleitet aus dem Einkommen privater Haushalte und gliedert die Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Kosten, Reisen, Dienstleistungen und Einzelhandel.

Abbildung 9 Kaufkraftkennziffern für Troisdorf und umgebenden Kommunen



Quelle: GfK Nürnberg, 2010, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Regionale Unterschiede in der Wirtschaftskraft bzw. im Einkommensniveau spiegelt die von der GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal, publizierte regionale Kaufkraftkennziffer, die die Abweichung zum Bundesdurchschnitt in Zahlen fasst, wider. Übersteigt die örtliche Kaufkraftkennziffer den Bundeswert, verfügen die Bürger und Bürgerinnen der Kommune über ein um den entsprechenden Prozentsatz höheres Kaufkraftniveau und umgekehrt.

Den Berechnungen der GfK zufolge ist für Troisdorf im Jahr 2010 ein Kaufkraftindex von 101,4 festzuhalten, die Kaufkraft liegt pro EinwohnerIn bei 19.168 EUR.

Damit übersteigt die Kaufkraft der Troisdorfer Bürger und Bürgerinnen den Bundesdurchschnitt, liegt aber im Vergleich mit anderen Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises zurück.

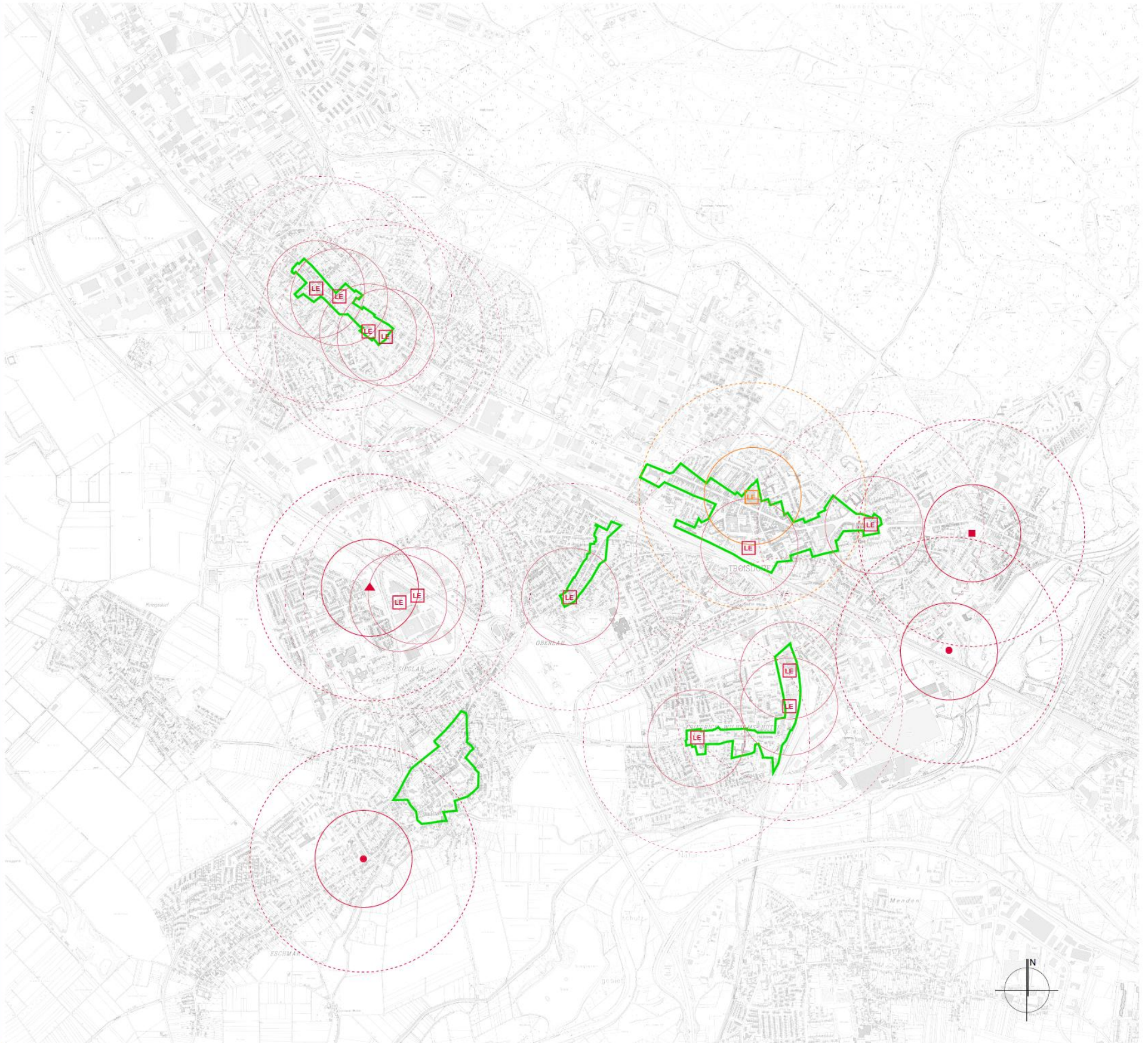
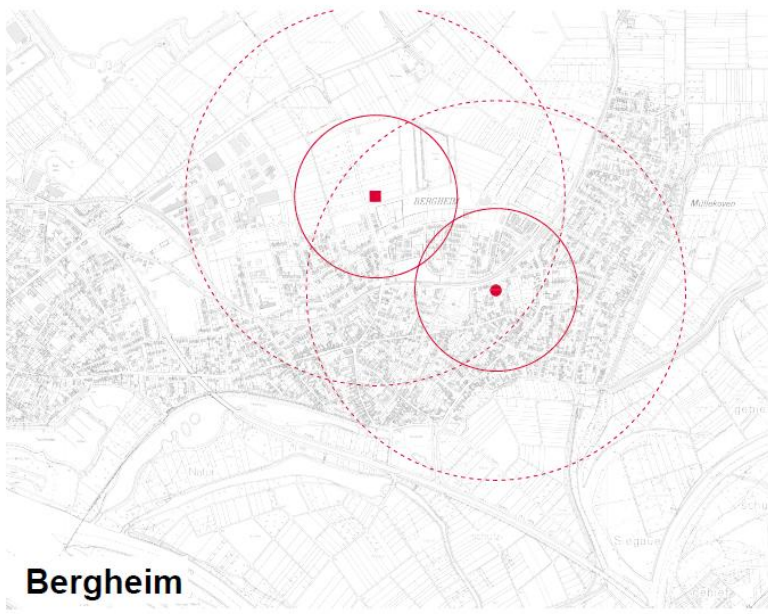
Damit entsprechen auch die Einkommensanteile, die den Troisdorfer Bürgern für Miete und Eigentumserwerb zur Verfügung stehen, eher dem Bundesdurchschnitt, so dass teurer und damit höherwertiger Wohnraum derzeit eher in den Nachbarkommunen nachgefragt wird.

## 2.5 Öffentliche und private Infrastruktur im Überblick

Für die Wahl des Wohnstandortes und die Wohn- und Lebensqualität der Einwohner hat das vorhandene Angebot an öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen hohe Bedeutung, insbesondere die wohnungsnahе Versorgung sowie die zielgruppenbezogene Infrastruktur, speziell für Familien und Senioren. Die im Troisdorfer Stadtgebiet gegebene Ausstattung wird nachfolgend kurz beschrieben, da sie auch ein wichtiges Kriterium zur Bewertung der Wohnbauflächenpotenziale darstellt.

Angebote des täglichen Bedarfs werden schwerpunktmäßig in größeren Lebensmittel-SB-Betrieben nachgefragt. Diese sind entweder in zentralen Versorgungsbereichen verortet – dann wird ihr Angebot ergänzt um weitere Handels- und Dienstleistungsangebote – oder an einem Solitärstandort angesiedelt.

*Zentrale Versorgungsbereiche in Troisdorf*



- zentrale Versorgungsbereiche
- ▲ Fachmarkttagglomeration
- Nahversorger in Solitärlage (< 800 qm Verkaufsfläche)
- Nahversorger in Solitärlage (≥ 800 qm Verkaufsfläche)
- LE LE-Betriebe für den täglichen Bedarf
- LE LE-Betrieb ab Oktober 2011
- 300 m Radius
- 700 m Radius

**Stadt Troisdorf**  
 Handlungskonzept Wohnen  
 Zentrale  
 Versorgungsbereiche,  
 Nahversorger & LE-Betriebe

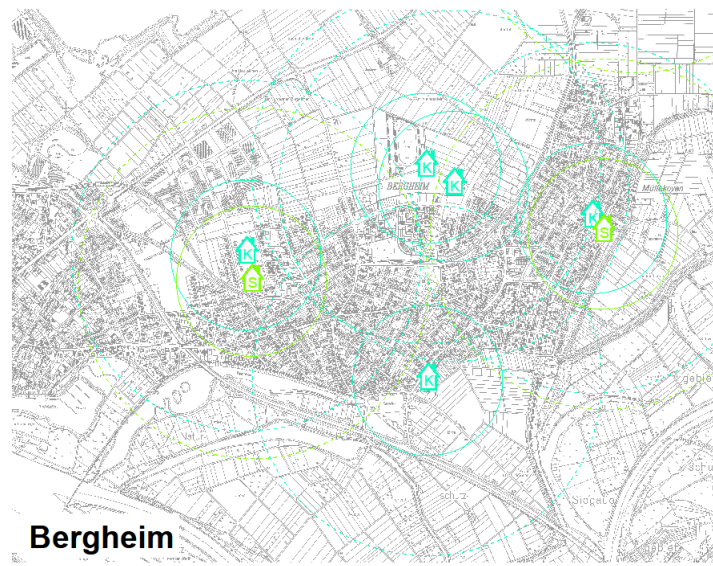
Im Stadtgebiet Troisdorfs wurden im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts insgesamt fünf zentrale Versorgungsbereiche herausgearbeitet und festgelegt, hinzu kommen einzelne siedlungsintegrierte Standorte von Lebensmittel-SB-Betrieben, die nicht in zentralen Versorgungsbereichen liegen, sowie eine Einzelhandelsagglomeration am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Roter See. Diese übernimmt über den Stadtteil hinaus Versorgungsfunktionen für einen größeren Einzugsbereich.

Der größte zentrale Versorgungsbereich – das Hauptzentrum, das Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt insbesondere auch im aperiodischen Bereich übernimmt – liegt im Stadtteil Troisdorf in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof, welcher an den südlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs angrenzt. Seine zentrale Achse bildet die Fußgängerzone Kölner Straße. Hier lässt sich laut Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der CIMA Beratung+Management GmbH (2010) der Großteil des im Stadtgebiet vorhandenen Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsbesatzes lokalisieren. Neben Geschäften mit innenstadttypischen Sortimenten befinden sich im Hauptzentrum auch großflächige Lebensmittel-SB-Betriebe die eine wohnortnahe Nahversorgung für das innerstädtische Wohnen gewährleisten (EDEKA Verbrauchermarkt an der Frankfurter Straße, KAUFLAND Verbrauchermarkt am Theodor-Heuss-Ring, ab Anfang 2012 ein REWE - Verbrauchermarkt im Citycenter Troisdorf an der Kölner Straße).

*Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Troisdorf-Mitte*

Hier sind mit zwei Altenbegegnungsstätten (Begegnungsstätte Troisdorf und Begegnungsstätte Agnes-Klein-Zentrum), einem Krankenhaus, Ärztehäusern, sowie einem Altenheim zudem wichtige Versorgungsangebote der sozialen Infrastruktur für Senioren verortet, die durch zwei direkt im zentralen Versorgungsbereich gelegene, von der Kirche getragene Seniorengruppen (Seniorenkreis Ev- Kirchengemeinde „Johanneskirche“ und Seniorentanzgruppe Kath. Pfarrgemeinde „St.Hippolytus“) erweitert werden. Ergänzt wird dieses Angebot in einem Radius von ca. 700 Metern um den Mittelpunkt des zentralen Versorgungsbereichs durch zwei Kirchen, mehrere Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen, die für Familien wichtige Infrastruktur-Standortfaktoren darstellen. Die Versorgungslage in diesem zentralen Bereich von Troisdorfs ist somit überdurchschnittlich.

Im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Troisdorf-Mitte lässt sich bezogen auf die Infrastruktureinrichtungen für Senioren südlich der Frankfurter Straße ein weniger dichtes, aber ausreichendes Versorgungsangebot konstatieren.



-  Kindertagesstätte
  -  Grundschule
  -  Gymnasium
  -  sonstige weiterführende Schule
  -  S-Bahn-Haltestelle
-  300 m Radius
  -  700 m Radius

**Stadt Troisdorf**  
 Handlungskonzept Wohnen  
 Infrastruktur für Familien

Köln, April 2014

 Stadt- und Regionalplanung  
 Dr. Jansen GmbH  
Hörscheid 48, 50667 Köln  
 Fon: 0221 9407210, Fax: 0221 9407218  
 info@stadtplanung-dr-jansen.de  
 www.stadtplanung-dr-jansen.de



Es setzt sich aus zwei Kirchen, einem Seniorenheim und ergänzend einer Seniorengruppe der Kirche zusammen (Seniorentanzgruppe Kath. Pfarrgemeinde „St. Gerhard“). Differenziert ist auch das für Familien relevante Infrastrukturangebot zu betrachten: In einem Radius von 700 Metern um den Kreuzungsbereich von Frankfurter Straße / Zum Altenforst, lassen sich vier Kindertagesstätten, zwei Grundschulen, drei sonstige weiterführende Schulen und ein Gymnasium wiederfinden. Das Nahversorgungsangebot ist in dem beschriebenen Bereich ebenfalls verortet (zwei Discounter).

Zusammenfassend sind für den Stadtteil Troisdorf-Mitte einschließlich Troisdorf-West folgende soziale Infrastruktureinrichtungen festzuhalten:

- Neun Kindertagesstätten
- Fünf Grundschulen
- Eine Förderschule
- Hauptschule und Realschule
- Ein Gymnasium
- drei Altenbegegnungsstätten (plus drei weitere Seniorengruppen der Kirche)
- Zwei Seniorenheime
- Drei katholische, eine evangelische sowie eine Freikirche
- Ein Krankenhaus, vier Arzthäuser

Ein weiterer, als Nebenzentrum zu klassifizierender zentraler Versorgungsbereich im Troisdorfer Stadtgebiet liegt im Stadtteil Spich (CIMA 2010). Die Versorgungssituation hinsichtlich der Sozialinfrastruktur für Familien und Senioren lässt sich mit der von Troisdorf-Mitte vergleichen und spiegelt die starke Einwohnerbedeutung dieses Stadtteils wider. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowie fußläufig umliegend lassen sich mehrere Altenbegegnungs- sowie Kindertagesstätten finden; für Senioren bestehen neben den aufgeführten Begegnungsstätten in Spich zudem noch zwei weitere Seniorengruppeneinrichtungen (eine im Zentrum und eine in der Nähe der nördlichen Stadtteilgrenze gelegen) der Kirche. Die Grundschulen liegen eher am Rand des Stadtteils.

*Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Spich*

Insgesamt besteht in Spich für Senioren und Familien ein breit gefächertes Angebot an sozialer Infrastruktur:

- Fünf Kindertagesstätten
- Zwei Grundschulen
- Zwei Altenbegegnungsstätten, (plus zwei weitere Seniorengruppen der Kirche)
- Ein Seniorenheim
- Zwei Kirchen
- Ein Arzthaus

Wichtige Nahversorgungsangebote finden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auf der Hauptstraße (u. a. ein Edeka-Verbrauchermarkt und drei Discounter).

Im Stadtteil Sieglar liegt der Einzelhandelschwerpunkt an der Kerpstraße. Ein besonderes Charakteristikum des als Nebenzentrum zu wertenden zentralen Versorgungsbereichs (CIMA 2010) besteht in dem eher verstreuten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. In Solitärlage liegt ein Nahversorger an der Straße Im Kirchtal. Die geringe Ausstattung ist auf die unmittelbar nördlich angrenzende Fachmarkttagglomeration Spicher Straße (HIT, ALDI, LIDL, FRESSNAPF u. a.) zurückzuführen.

*Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Sieglar*

Im Vergleich zu den bereits betrachteten Stadtteilen und Versorgungsstandorten liegt in Sieglar eine geringere Dichte, auch hinsichtlich der Infrastruktureinrichtungen für Familien und Senioren vor. Zwar lässt sich mit Blick auf die ÖPNV-Infrastruktur hier eine der Haltestellen des Troisdorfer Busnetzes („Sieglar RVSG“) ausmachen, die von besonders vielen Buslinien angefahren wird. Dies ist allerdings in der Tatsache begründet, dass die Haltestelle am Standort des Betriebshofs der RVSG liegt; eine besondere Bedeutung hat die außerhalb des eigentlichen Siedlungskörpers gelegene Haltestelle nur für den Schülerverkehr des nahe gelegenen Schulzentrums. Die restlichen öffentlichen sowie privaten Infrastruktureinrichtungen sind stärker über den Stadtteil verstreut. Das gilt vor allem für die für Familien relevanten Einrichtungen wie Grundschule und weiterführende Schulen. Die vier Seniorengruppen der Kirche (von denen allerdings drei derselben evangelischen Kirchengemeinde zuzuordnen sind) liegen hingegen nahe des Stadtteilzentrums. Im Überblick besteht für Familien und Senioren folgendes sozioinfrastrukturelles Angebot:

- Vier Kindertagesstätten
- Eine Grundschule
- Schulzentrum Sieglar mit Hauptschule, Realschule und Gymnasium
- Kreisberufsschule
- Zwei Sonderschulen des Rhein-Sieg-Kreises
- Eine Altenbegegnungsstätte (plus vier weitere Seniorengruppen der Kirche)
- Ein Seniorenheim
- Zwei Kirchen
- Ein Krankenhaus.

Im Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte lässt sich ein weiterer Nahversorgungsschwerpunkt des Stadtgebietes verorten. Ebenfalls verkehrsgünstig nahe der DB-Bahn Haltepunktes Friedrich-Wilhelms-Hütte gelegen fällt auf, dass in starker Verdichtung besonders viele Sozialinfrastruktureinrichtungen vor allem für junge Familien, aber auch Senioren liegen:

*Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte*

- Eine Grundschule
- Vier Kindertagesstätten
- Eine Altenbegegnungsstätte (plus zwei weitere Seniorengruppen der Kirche)
- Zwei Kirchen

Der zentrale Versorgungsbereich in Friedrich-Wilhelms-Hütte weist einen schwächeren Besatz mit sonstigen privaten Dienstleistungen sowie Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben auf. Relevante Nahversorger verteilen sich entlang der Roncallistraße (Edeka-Markt) und auf der Mendener Straße (Aldi, Penny, Trinkgut). Dieser zentrale Versorgungsbereich ist unter Einzelhandelsaspekten als Nahversorgungszentrum einzuordnen (CIMA 2010).

Eine vergleichbare Situation lässt sich für den Stadtteil Oberlar konstatieren, indem der kleinste der fünf zentralen Versorgungsbereiche Troisdorfs liegt und dessen Besatz sich auf der Sieglarer Straße konzentriert (CIMA 2010). Neben einer nahe gelegenen Kirche verteilen sich einige Kindertages- und Altenbegegnungsstätten bandartig entlang der Sieglarer Straße in Richtung Südwesten. Zusammenfassend ergibt sich folgende Angebotsstruktur:

- Vier Kindertagesstätten
- Eine Grundschule
- Eine Gesamtschule
- Zwei Altenbegegnungsstätten (plus eine weitere Seniorengruppe der Kirche)
- Zwei Kirchen
- Eine Moschee

Der jüngste Stadtteil Troisdorfs, Rotter See, weist eine differenzierte Struktur auf. Sie bezieht sich zum einen auf zielgruppenbezogene Infrastrukturangebote, eine größere Fachmarkttagglomeration mit den Betreibern HIT, KNAUBER, LIDL, ALDI, FRESSNAPF u. a. liegt in Randlage des Stadtteils. Die soziale Infrastruktur des Stadtteils ist weniger aufgefächert als die der übrigen Stadtteile:

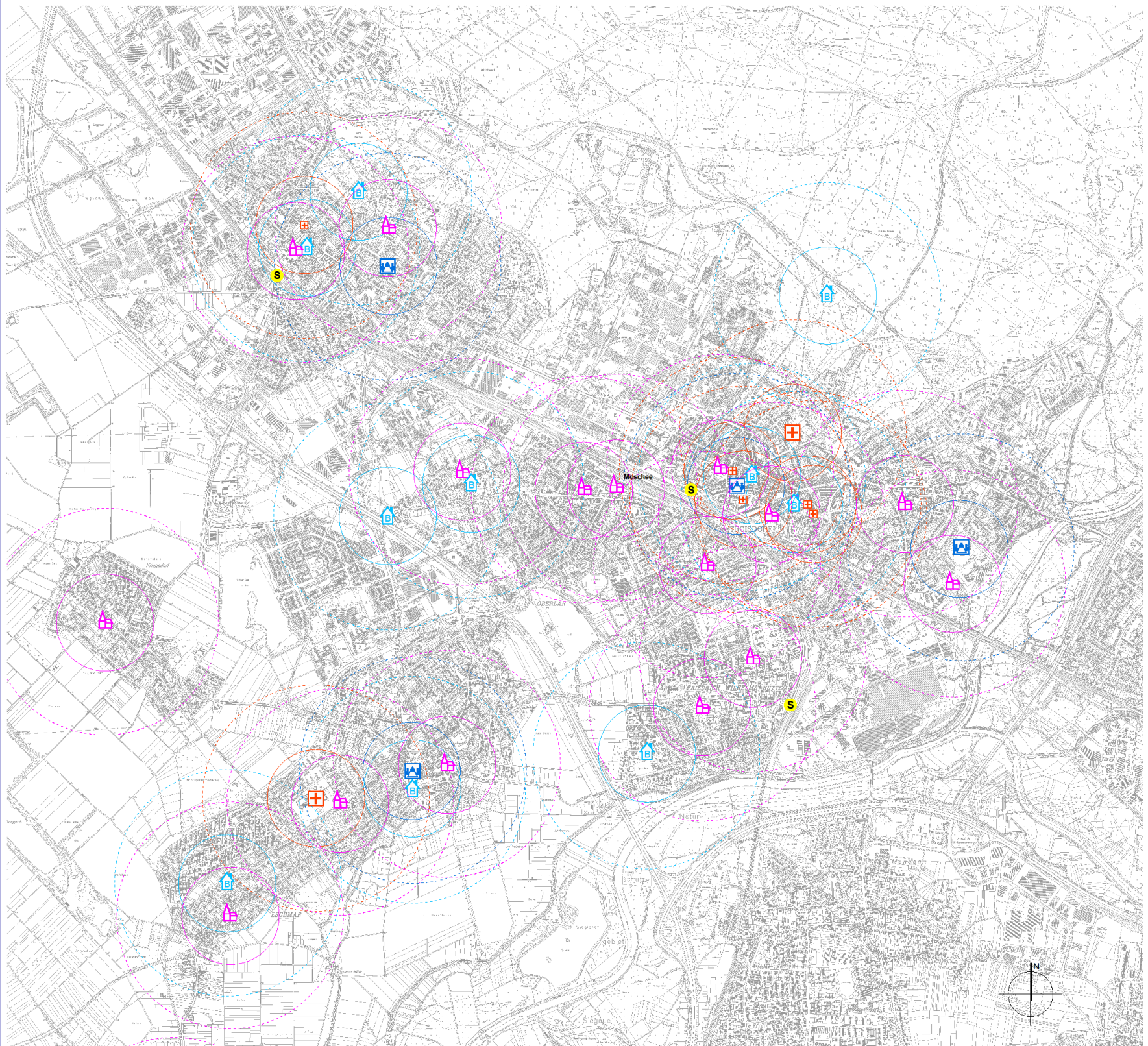
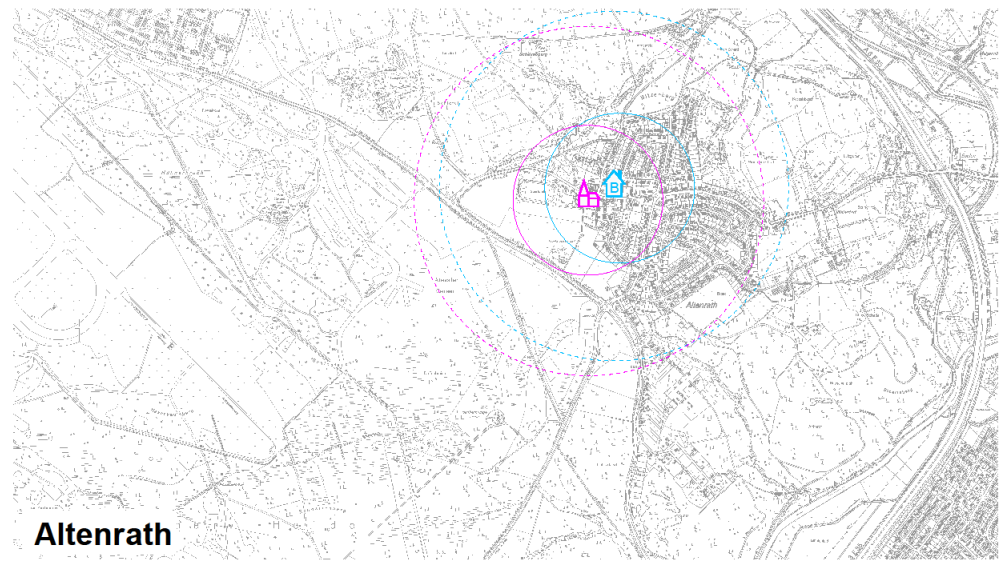
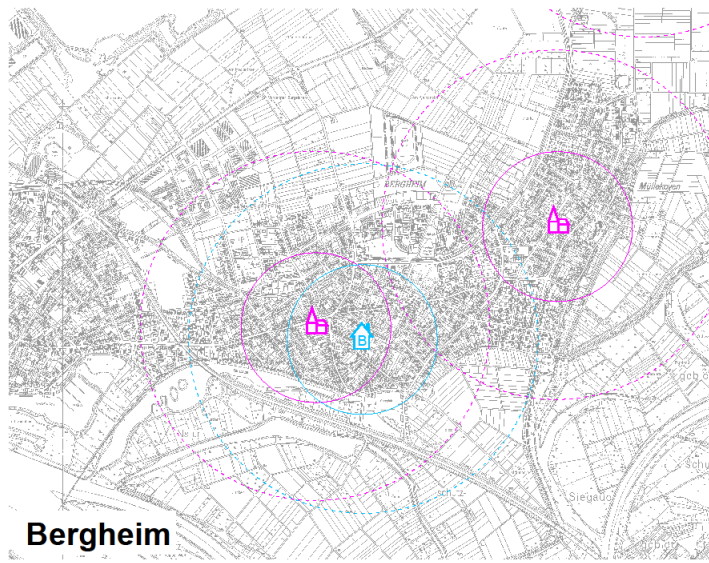
- Drei Kindertagesstätten

Die nächstgelegene Grundschule liegt im Stadtteil Sieglar, das Schulzentrum Sieglar mit Hauptschule, Realschule und Gymnasium, Kreisberufsschule und zwei Sonderschulen des Rhein-Sieg-Kreises befindet sich dort ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft.

In den Stadtteilen Bergheim und Müllekoven befinden sich insgesamt fünf Kindertagesstätten und jeweils eine Grundschule, allerdings liegen nur die Kirchen und in Bergheim eine Altenbegegnungsstätte im Zentrum.

*Infrastruktureinrichtungen  
im Stadtteil Oberlar*

*Infrastruktureinrichtungen im Stadt-  
teil Rotter See*



- S-Bahn-Haltestelle
- Kirche
- Krankenhaus/Ärztelhaus
- Seniorenheim
- Seniorenbegegnungsstätten- und Clubs
- 300 m Radius
- 700 m Radius

**Stadt Troisdorf**  
 Handlungskonzept Wohnen  
 Infrastruktur für Senioren



Die Nahversorger REWE (Kalkofen) und EDEKA (Zur Kleinbahn) haben Standorte in Solitärage. Die soziale Infrastruktur besteht im Überblick aus:

- Fünf Kindertagesstätten
- Zwei Grundschulen
- Eine Altenbegegnungsstätte
- Zwei Kirchen

Die Ausstattung in Eschmar besteht aus:

- Eine Kindertagesstätte
- Eine Grundschule
- Eine Kirche (plus eine Seniorengruppe der Kirche)

In Altenrath setzt sich das soziale Infrastrukturangebot aus folgenden Angeboten zusammen:

- Zwei Kindertagesstätten
- Eine Seniorenbegegnungsstätte
- Eine Kirche

Wie Altenrath weist der Stadtteil Kriegsdorf eine von den übrigen Stadtteilen isolierte Lage auf. Das soziale Infrastrukturangebot besteht aus der nachfolgend aufgeführten Einrichtung:

- Eine Kindertagesstätte
- Eine Kirche

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass sich Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gleichmäßig auf die Stadtteile verteilen und annähernd die Bevölkerungsverteilung widerspiegeln.

Ausstattung und räumliche Verteilung sichern dabei ein hohes Angebotsniveau und ermöglichen es grundsätzlich, das Leitbild „Troisdorf – eine Familienangelegenheit“ in allen Stadtteilen umzusetzen.

## 2.6 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

### 2.6.1 Entwicklung der Bevölkerungszahlen

Die Nachfrage nach Wohnraum an einem Standort wird neben den wirtschaftlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen vor allem durch die Entwicklung der Bevölkerung und den sich daraus bildenden Privathaushalten bestimmt.

Die Bevölkerung im Regierungsbezirk Köln ist seit 1999 kontinuierlich angestiegen - von ca. 4,1 auf fast 4,4 Mio. Menschen.

Auch im Rhein-Sieg-Kreis ist im Vergleichszeitraum ein deutliches Bevölkerungswachstum von mehr als 60.000 auf knapp unter 600.000 Einwohner festzustellen. Der Verlauf ist analog zur Bevölkerungsentwicklung des Regierungsbezirks: Zunächst stärker, im

*Infrastruktureinrichtungen in den Stadtteilen Bergheim und Müllekoven*

*Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Eschmar*

*Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Altenrath*

*Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Kriegsdorf*

Zeitverlauf zwar deutlich schwächer ansteigend, aber insgesamt mit einem deutlichen Bevölkerungsgewinn.

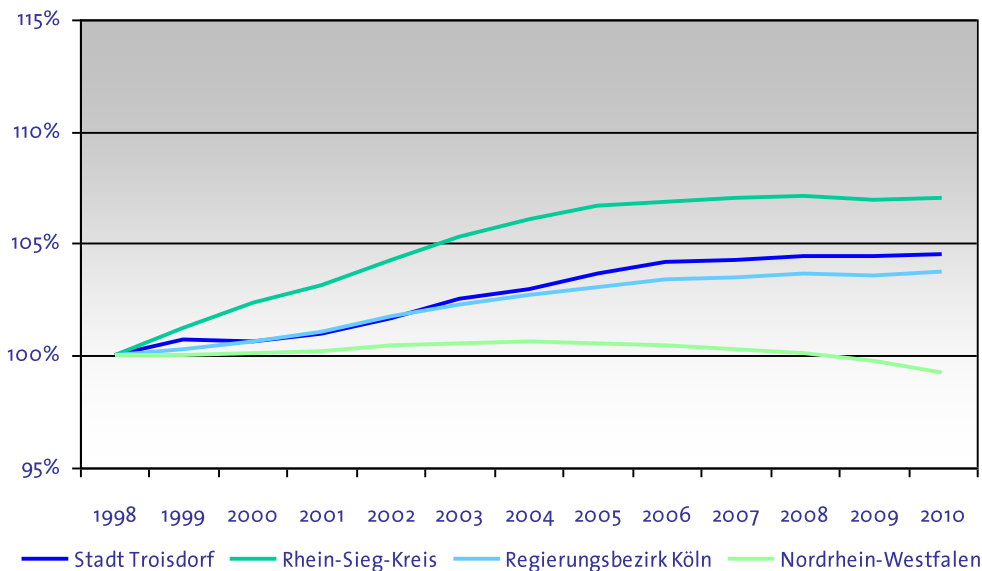
Damit ist Troisdorf einer Region mit bislang positiver Bevölkerungsentwicklung zuzuordnen, denn die Bevölkerung im gesamten Bundesland Nordrhein-Westfalen ist im Betrachtungszeitraum von ca. 17.975.500 um ca. 42.500 BewohnerInnen auf ca. 17.850.000 EinwohnerInnen zurückgegangen.

Es zeigt sich aber auch in diesem Vergleich, dass die Stadt Troisdorf zwischen den Jahren 1999 und 2009 deutlich weniger stark gewachsen ist als der gesamte Rhein-Sieg-Kreis. In Bezug auf das Bevölkerungswachstum im Regierungsbezirk kann Troisdorf eine positivere Entwicklung vorzuweisen, auch wenn dieses erst seit dem Jahr 2004 zum Tragen kommt.

In der Gesamtbetrachtung ist allerdings in allen Referenzräumen in den letzten Jahren eine Abschwächung des Bevölkerungswachstums zu erkennen.

Im Vergleich mit den unmittelbaren und teilweise im Wettbewerb stehenden Nachbarkommunen zeigt sich für die Stadt Troisdorf, dass diese zum Teil wesentlich stärkere Einwohnerzuwächse erzielen konnten; dies gilt z.B. für die Städte Hennef und Siegburg.

Abbildung 11 Entwicklung der Bevölkerung der Stadt Troisdorf im Vergleich zu übergeordneten Räumen

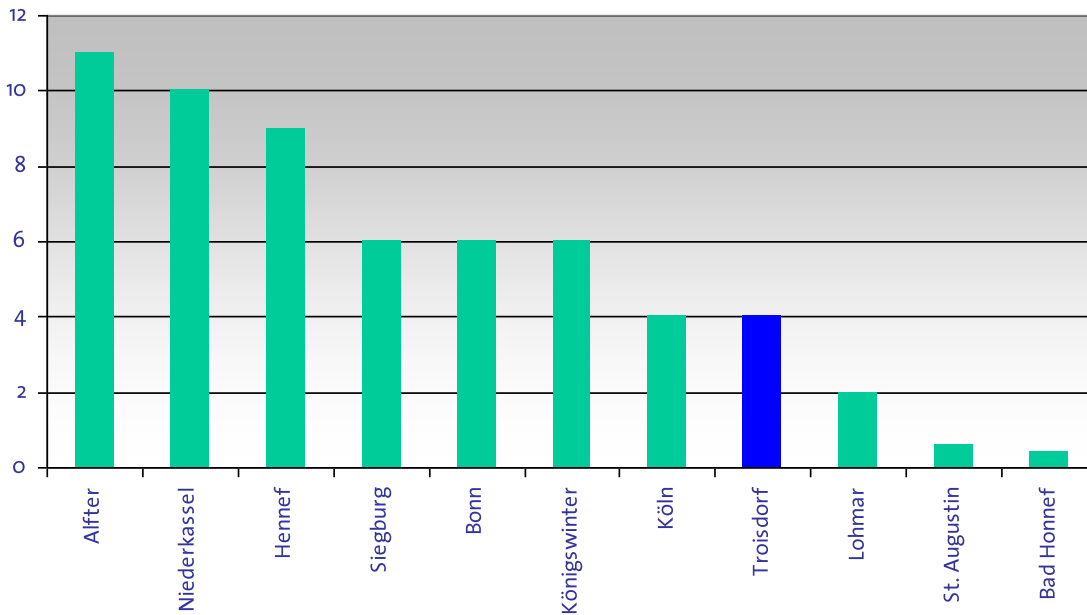


Quelle: Stadt Troisdorf, IT NRW, Stand 31.12.2010, in % (1998=100%), Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Bevölkerungsgewinne von Sankt Augustin liegen auf einem niedrigeren Niveau als die Zuwachsraten in Troisdorf.



Abbildung 12 Bevölkerungszunahme (in %) in der Stadt Troisdorf und in den unmittelbaren Nachbarkommunen

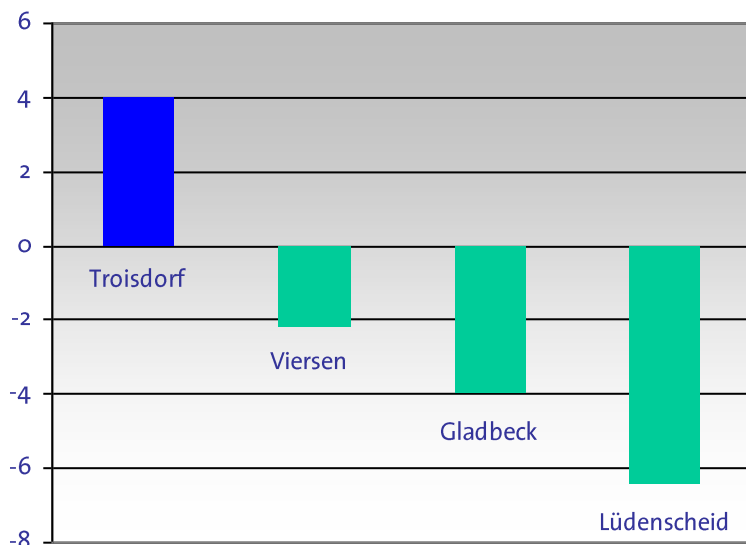


Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Mit dieser Entwicklung weist Troisdorf eine weitaus positivere Bevölkerungsdynamik auf als die drei Vergleichskommunen Viersen, Gladbeck und Lüdenscheid.

Während Viersen noch ein leichtes Bevölkerungswachstum verzeichnet, ist die Einwohnerentwicklung in den Städten Gladbeck und Lüdenscheid rückläufig und entspricht damit dem Landestrend.

Abbildung 13 Bevölkerungszunahme (in %) in der Stadt Troisdorf und den Vergleichskommunen seit 1999



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, in % (1999=100%), Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 2.6.2 Aufgliederung der demografischen Salden

Die für die Gesamtentwicklung relevanten Bevölkerungssalden ergeben sich aus der Gegenüberstellung von Geburten und Sterbefällen (= natürliche Bevölkerungsentwicklung) sowie von Zu- und Fortzügen (= Wanderungen).

Zur Einordnung der Entwicklung der demografischen Salden in der Stadt Troisdorf werden im Folgenden die Entwicklungen der Salden im Land Nordrhein-Westfalen, im Regierungsbezirk Köln sowie im Rhein-Sieg-Kreis im Zeitraum von 1999 bis 2009 betrachtet und vergleichend gegenübergestellt.

Neben der Entwicklung der übergeordneten Räume werden die Nachbarkommunen und die nordrhein-westfälischen Vergleichskommunen in die Analyse einbezogen.

### 2.6.3 Natürliche Bevölkerungsbewegung

Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, liegt im Land Nordrhein-Westfalen für den betrachteten Zeitraum von 1999 bis zum Jahr 2009 eine natürliche Bevölkerungsabnahme vor. Die Zahl der Sterbefälle liegt auf einem gleichbleibend hohen Niveau, während sich die Zahl der Geburten rückläufig entwickelt bzw. seit dem Jahr 2007 durch eine familienfreundliche Politik stagniert.

*negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in NRW*

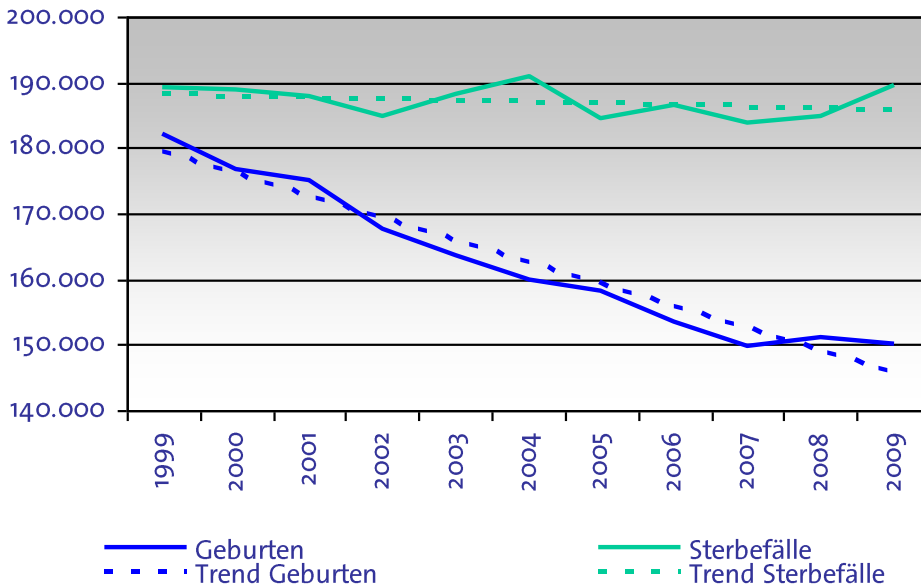
Für den Rhein-Sieg-Kreis und den Regierungsbezirk Köln ist eine ähnliche Entwicklung wie im Land Nordrhein-Westfalen festzustellen. Die Zahl der Geburten nimmt im Zeitverlauf ab; der Geburtenüberhang reduziert sich. Der Vergleich mit dem Regierungsbezirk zeigt jedoch eine gewisse Zeitversetzung hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsbewegung. Während auf der Ebene des Rhein-Sieg-Kreises erst seit 2005 eine negative Bevölkerungsentwicklung eingetreten ist, übertrafen im Regierungsbezirk die Zahlen der Sterbefälle bereits seit dem Jahr 2001 die Zahl der Geburten.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Troisdorf weicht im Betrachtungszeitraum zwischen 1999 und 2009 von den Tendenzen auf Kreis-, Regierungsbezirks- sowie Landesebene ab.

*Geburtenüberschüsse in Troisdorf*



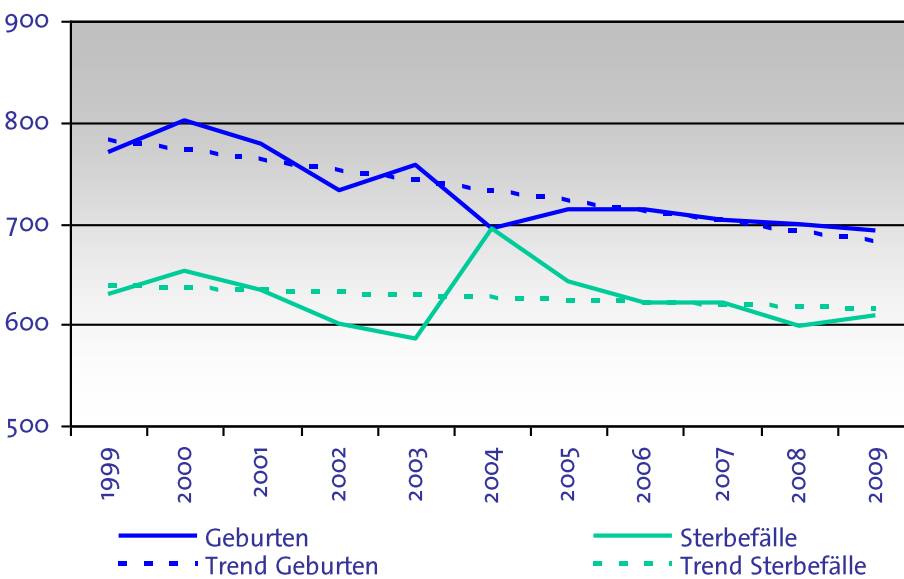
Abbildung 14 Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Land Nordrhein-Westfalen



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Anders als in den Referenzräumen ist die Situation in Troisdorf durchgehend durch einen Geburtenüberhang bzw. -überschuss gekennzeichnet. 2003 wurde zwar ein Sterbefallüberschuss registriert, dieser bildet jedoch eine Ausnahme und liegt nicht im Trend.

Abbildung 15 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Troisdorf



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

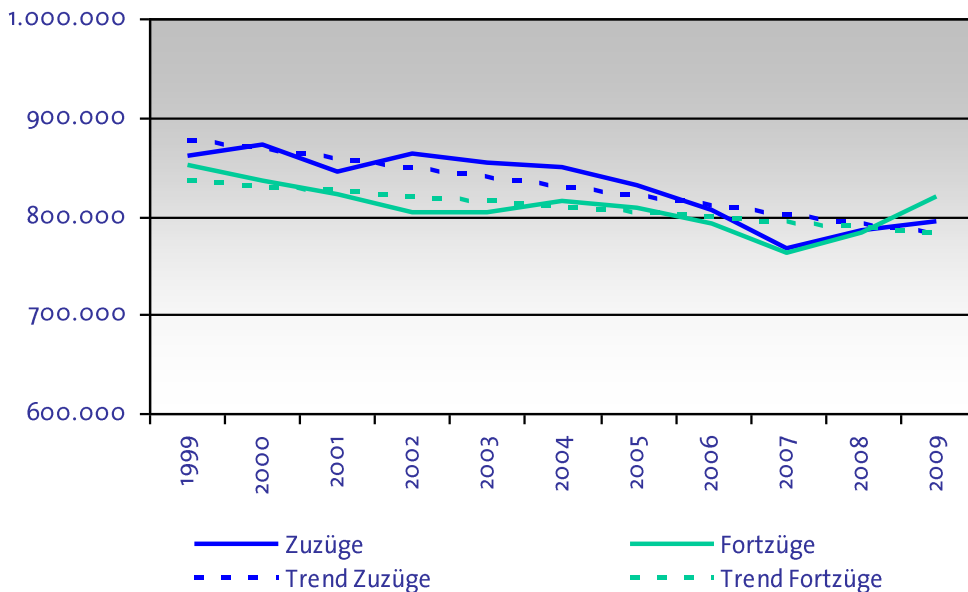
Vergleicht man die Entwicklung in Troisdorf mit den drei ausgewählten Referenzkommunen des Rhein-Sieg-Kreises, wird die exponierte Stellung Troisdorfs ebenfalls deutlich. In Hennef, Siegburg und Sankt Augustin zeigt die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Trend grundsätzlich die gleichen Tendenzen wie in den übergeordneten Referenzräumen.

Auch im Vergleich zu Kommunen ähnlicher Größenordnung hebt sich die Stadt Troisdorf durch die natürliche Bevölkerungszunahme ab. In Gladbeck, Lüdenscheid und Viersen liegen die Sterbefälle im Beobachtungszeitraum deutlich über den Geburtenzahlen.

### 2.6.4 Wanderungsbewegungen

Aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung können die Bevölkerungszahlen in den meisten Kommunen und Regionen nur noch über Wanderungsgewinne gehalten werden bzw. zunehmen.

Abbildung 16 Wanderungsbewegungen in Nordrhein-Westfalen im Zeitraum 1999-2009



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 19 zeigt, dass in den vergangenen Jahren die Zu- und Fortzüge im Bundesland Nordrhein-Westfalen einen parallelen Entwicklungsverlauf haben, seit dem Jahr 2007 ist die Entwicklung durch einen Überhang an Fortzügen geprägt. Die Wanderungsgewinne nehmen also bei insgesamt stark sinkenden Bevölkerungszahlen kontinuierlich ab.

*Trend in NRW: Mehr Fort- als Zuzüge*

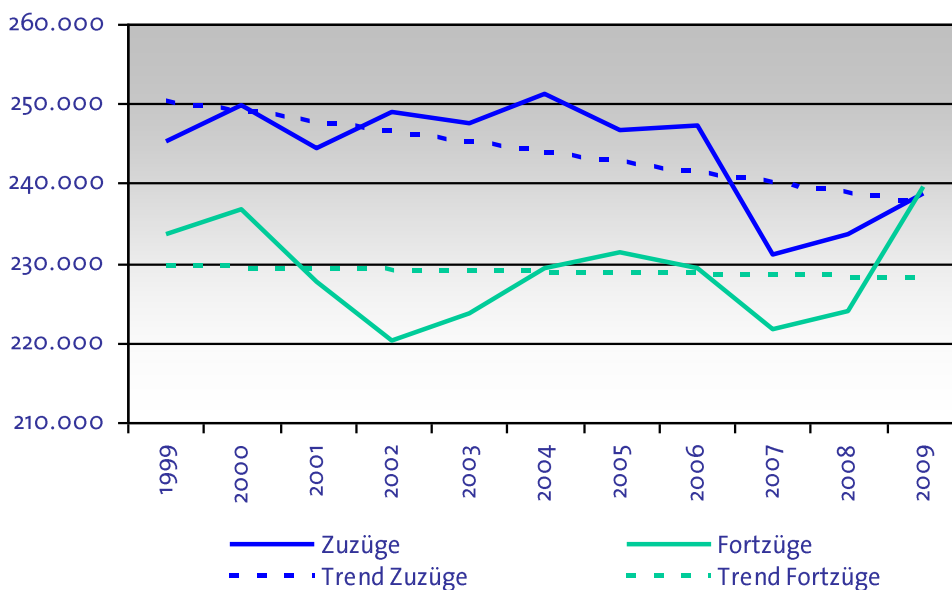
Der Regierungsbezirk Köln dagegen wird durch einen deutlichen Überhang an Zuzügen bestimmt. Im Trend bis 2008 sinken die jährlichen Zuzüge leicht. Die Fortzüge haben zwar einen ähnlichen Entwicklungsverlauf, jedoch steigen sie im Gegensatz zu den Zuzügen im Trend leicht an. Auf diese Weise verringert sich der Abstand der beiden Kurven und damit die Stärke des Bevölkerungswachstums durch Zuwanderung.

Die Wanderungsgewinne nehmen also bei insgesamt noch leicht steigenden Bevölkerungszahlen kontinuierlich ab.

Die Entwicklung der Wanderungsbewegungen im Rhein-Sieg-Kreis verhält sich ähnlich wie im Regierungsbezirk.

Auch hier sind deutlich verlangsamtes Wachstum und sich annähernde Werte von Zu- und Fortzügen zu erkennen, 2009 lag die Zahl der Fortzüge erstmals über der der Zuzüge.

Abbildung 17 Wanderungsbewegungen im Regierungsbezirk Köln im Zeitraum 1999-2009



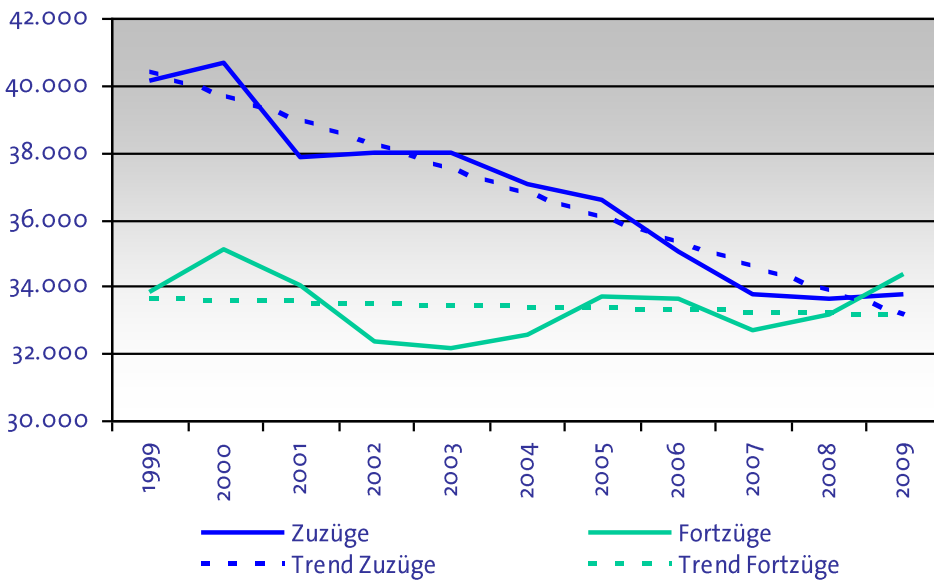
Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bezieht man in die vergleichende Betrachtungsweise die drei Referenzkommunen aus dem Rhein-Sieg-Kreis ein, wird ersichtlich, dass Hennef und Sankt Augustin wie die Stadt Troisdorf in den vergangenen zehn Jahren abnehmende Wanderungsgewinne aufweisen.

Lediglich die Entwicklung in Siegburg ist durch einen Überhang an Zuzügen gekennzeichnet. Insgesamt zeichnet sich jedoch für die drei Vergleichskommunen eine Entwicklung hin zu rückläufigen Wanderungsgewinnen bzw. hin zu Wanderungsverlusten ab.



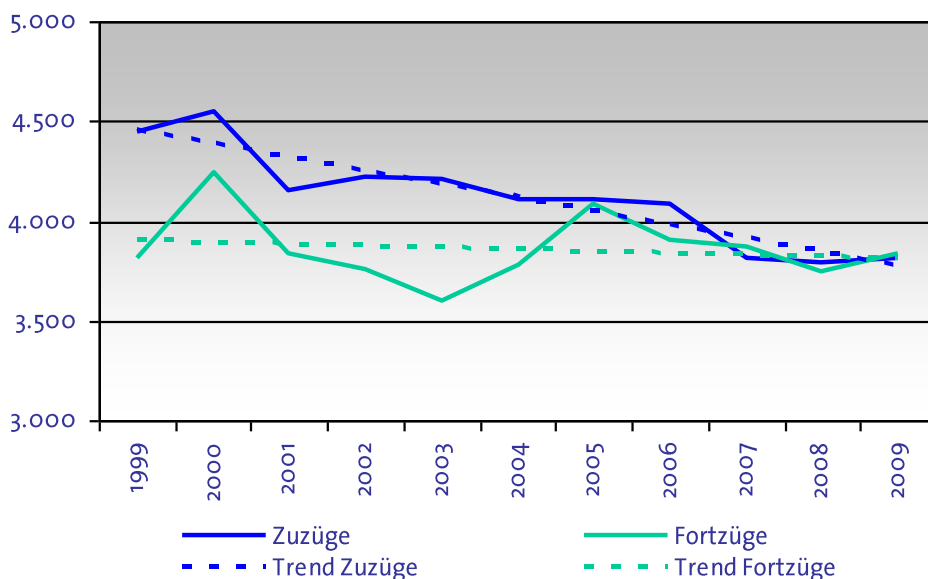
Abbildung 18 Wanderungsbewegungen im Rhein-Sieg-Kreis im Zeitraum 1999-2009



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Gegenüberstellung der Wanderungsbewegungen zu den Entwicklungen der Kommunen vergleichbarer Größenordnung und Lage in Nordrhein-Westfalen macht deutlich, dass diese seit 1998 erheblich größere Wanderungsverluste zu verzeichnen haben als die Stadt Troisdorf. Lediglich die Stadt Viersen erreicht im Vergleichszeitraum Wanderungsgewinne, zudem ist der Verlauf durch große Schwankungen charakterisiert ist.

Abbildung 19 Wanderungsbewegungen in Troisdorf im Zeitraum 1999-2009



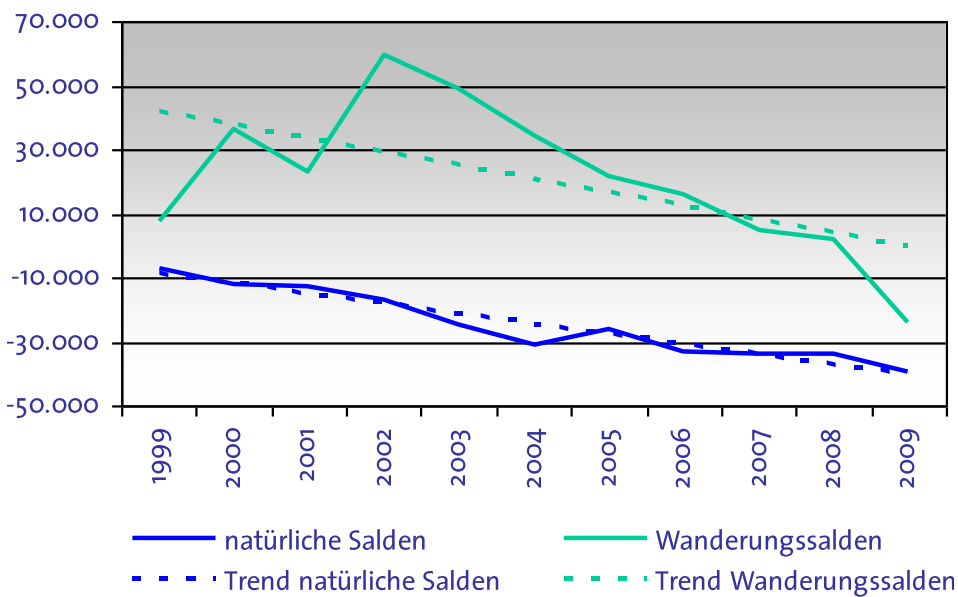


Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Wanderungssalden für Nordrhein-Westfalen steigen mit gewissen Schwankungen bis zum Jahre 2001 an, gehen dann aber in den darauf folgenden Jahren kontinuierlich deutlich zurück. Seit 2008 liegt der Wanderungssaldo Werte unter Null und spiegelt somit Wanderungsverluste wider. Im Trend ist ein Rückgang der Wanderungssalden erkennbar.

Dagegen verläuft die natürliche Bevölkerungsentwicklung auf einem konstant rückläufigen Niveau mit absteigender Tendenz. Aus der Abbildung wird ersichtlich, dass die Wanderungen eine höhere Bedeutung für die Bevölkerungsentwicklung übernehmen als die natürlichen Salden.

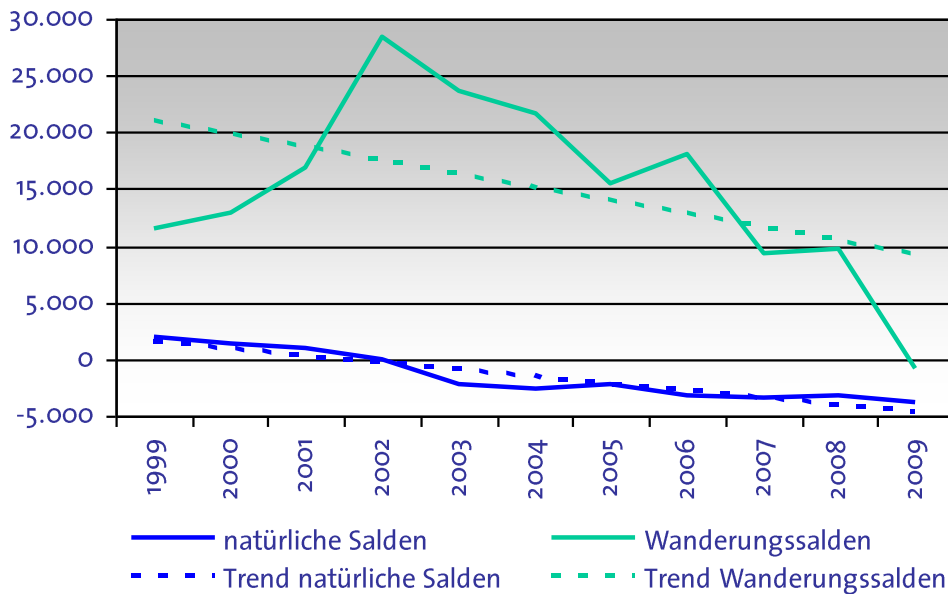
Abbildung 20 Demografische Salden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen im Zeitraum 1999-2009



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Für den Regierungsbezirk Köln lässt sich in Bezug auf die demografischen Salden eine ähnliche Entwicklung wie auf Landesebene feststellen. Auch hier steigen die Wanderungssalden deutlich bis zum Jahr 2001, um danach wieder merklich abzunehmen. Analog zum Bundesland ist ein rückläufiger Trend zu beobachten. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verläuft im Gegensatz dazu auf einem konstant niedrigen Niveau. Die Wanderungssalden besitzen eine höhere Bedeutung als die natürlichen Salden.

Abbildung 21 Demografische Salden des Regierungsbezirks Köln im Zeitraum 1999-2009



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Auch der Rhein-Sieg-Kreis weist den markanten Unterschied in der Größenordnung von Wanderungen und natürlicher Bevölkerungsentwicklung auf, wobei die Wanderungsgewinne hier deutlicher zurückgehen.

Die Entwicklung der Salden in der Stadt Troisdorf entspricht nur bedingt den Veränderungen übergeordneter Referenzräume. Auch hier ist im Trend der Rückgang der Wanderungssalden zu erkennen.

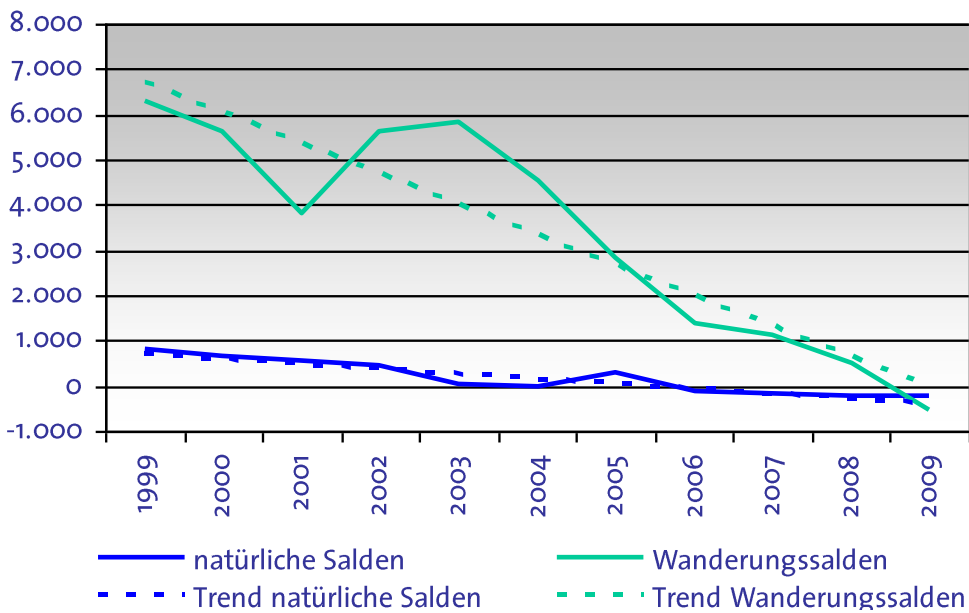
Bemerkenswert ist jedoch, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2003 ansteigt.

Der Vergleich mit den drei ausgewählten Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises zeigt ähnliche Tendenzen bei der Entwicklung der demografischen Salden. Dabei entspricht die Entwicklung in Sankt Augustin nur bedingt dem Trend. Hier wird die Bevölkerungsentwicklung durch stetig positive natürliche Salden und negative Wanderungssalden bestimmt.

Die Vergleichskommunen gleicher Größenordnung in Nordrhein-Westfalen zeigen im Grunde ähnliche Tendenzen, wenngleich mit einigen Unterschieden in der Entwicklung. So bewegen sich auch in Gladbeck, Viersen und Lüdenscheid die natürlichen Bevölkerungsbewegungen auf einem konstant niedrigen Niveau.



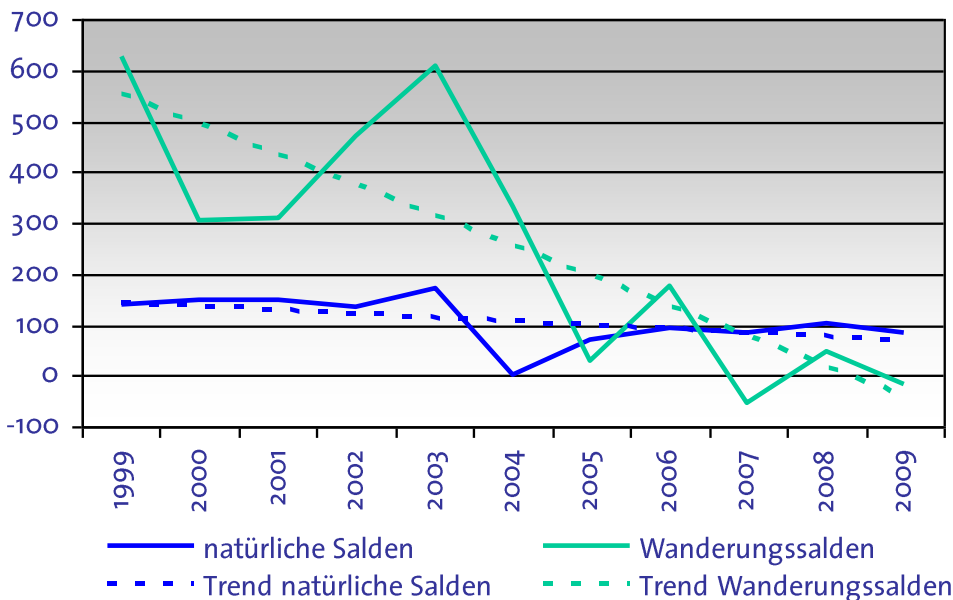
Abbildung 22 Demografische Salden des Rhein-Sieg-Kreises im Zeitraum 1999-2009



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Jedoch verlaufen diese innerhalb des Betrachtungszeitraums von 1998 bis 2008 deutlich negativer.

Abbildung 23 Demografische Salden der Stadt Troisdorf im Zeitraum 1999-2009



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Weiterhin fallen die zum Teil erheblichen Schwankungen der Wanderungssalden auf. Auch in diesen drei Städten wird die absolute

Bevölkerungsentwicklung im Wesentlichen durch die Wanderungssalden bestimmt. Weiterhin bemerkenswert ist, dass die Wanderungssalden durch eine stark rückläufige Entwicklung gekennzeichnet sind.

### 2.6.5 Bewertung

Deutlich wird an den vorgenannten Ausführungen, dass die Wanderungssalden weit größeren Schwankungen unterliegen als die natürlichen Salden. Letztere weisen eine relativ konstante Entwicklung auf, die im Trend in der Vergangenheit in vielen Vergleichsräumen die Nulllinie unterschreitet.

Bei dieser konstanten und lokal wie regional gleichermaßen gegebenen Entwicklung der natürlichen Salden ist eine Trendwende über die positive Beeinflussung des generativen Verhaltens selbst auf Bundesebene nur sehr eingeschränkt möglich (Stichwort Familienpolitik), auf Ebene der Kreise und Gemeinden aber auszuschließen. Selbst unter der Ägide einer familienfreundlichen Gemeinde mit einem optimierten Angebot an Betreuungsleistungen für Kinder würde sich die Bereitschaft, mehr Kinder großzuziehen, nur unwesentlich verändern. Sehr viel eher würden diese Standortfaktoren den Zuzug von Paaren in der Haushaltsgründungsphase und junger Familien mit sich bringen. Dies schlägt sich zunächst in den positiven Wanderungssalden nieder und erst in einer weiteren Phase in den Geburtenraten, da die absolute Zahl der potenziellen Mütter in der Gemeinde zugenommen hat.

Dies bedeutet, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene eine kaum wirksame „Stellschraube“ ist, über die die demografischen Entwicklungen aktiv gesteuert werden können. Die Beeinflussung der Wanderungssalden und nicht die Beeinflussung des generativen Verhaltens ist der maßgebliche demografische Einflussfaktor. Dass mit den positiven Wanderungssalden auch die Geburtenzahlen steigen, ist ein begünstigender Begleiteffekt.

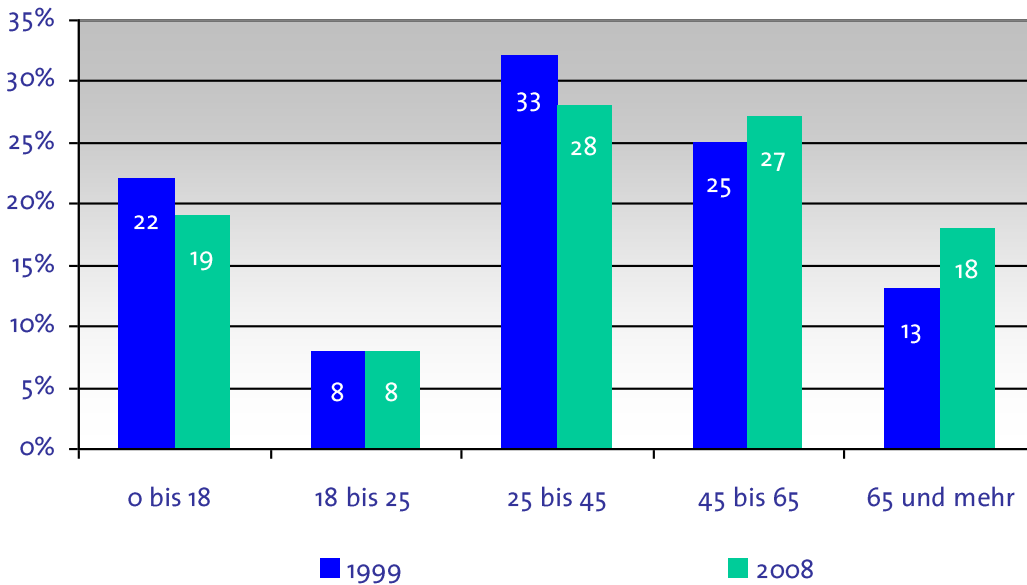
*Beeinflussung des Wanderungsverhaltens ist der maßgebliche demografische Einflussfaktor*

Die betrachteten Zahlenreihen dokumentieren, dass es in der Stadt Troisdorf in der Vergangenheit gelungen ist, übergeordneten Entwicklungstrends zu widerstehen. Offenbar haben Wohnbaulandpolitik, Infrastrukturausstattung und das Leitbild „Troisdorf – eine Familienangelegenheit“ bewirkt, dass Familien oder Paare in der Familiengründungsphase zugezogen sind. Die geringen Schwankungen der übergeordneten Entwicklungslinien und der langfristige Trend der Bevölkerungsentwicklung im Troisdorfer Stadtgebiet lassen es allerdings nicht erwarten, dass das bestehende Niveau perspektivisch gehalten werden kann.

## 2.7 Wohnungsmarktrelevante Entwicklungen

### 2.7.1 Veränderung im Altersaufbau

Abbildung 24 Verschiebung der Altersstruktur in Troisdorf im Zeitraum 1998-2008



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, in % (1999=100%), Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

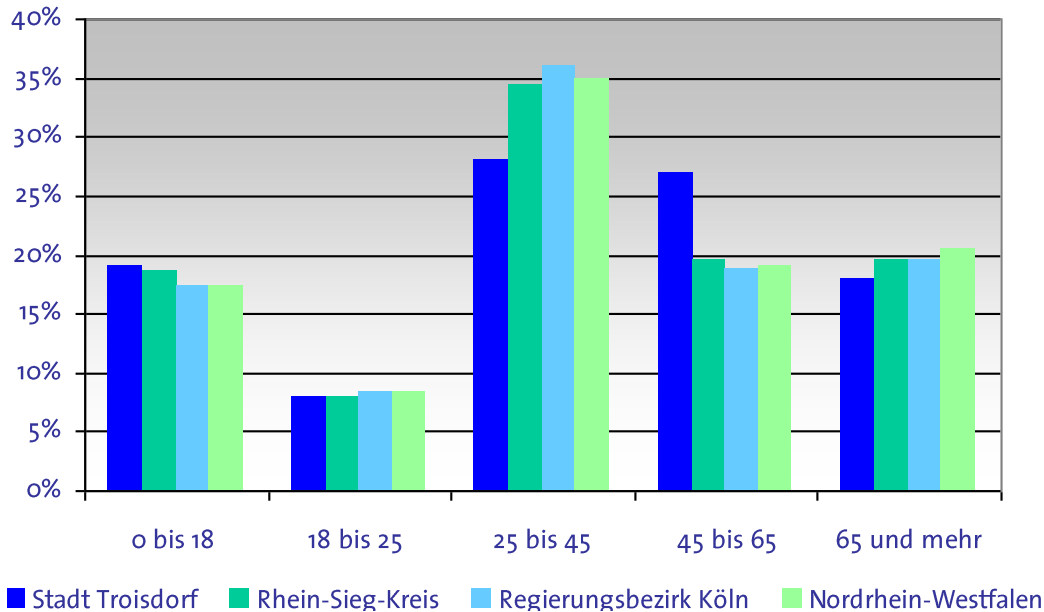
Die Alterszusammensetzung der Stadt Troisdorf der Bevölkerung in Troisdorf weist zwischen 1998 und 2008 deutlich erkennbare Veränderungen auf.

*Wachsender Anteil älterer Bevölkerungsgruppen*

Wie in Abbildung 28 zu erkennen, erhöht sich dem allgemeinen demografischen Trend folgend der Anteil der älteren Bevölkerung. Der Anteil der unter 18-Jährigen nimmt um ca. 3 % (ca. 949 Personen) ab, während sich der Anteil der 18- bis 25-Jährigen innerhalb der letzten zehn Jahre nicht verändert hat.

Die für die Wohneigentumsbildung bedeutende Gruppe zwischen 25 und 45 Jahren hat sich deutlich um knapp 5 % verkleinert (2.245 Personen). Zuwächse verzeichnet der Bevölkerungsanteil der über 45-Jährigen. Dabei hat die Altersgruppe der über 65-Jährigen mit ca. 4 % (ca. 3.500 Personen) am stärksten zugenommen. Die Altersgruppe zwischen 45 und 65 Jahren verzeichnete im Betrachtungszeitraum einen Anstieg um knapp 2 Prozentpunkte.

Abbildung 25 Altersstruktur der Troisdorfer Bevölkerung im Vergleich zu übergeordneten Räumen



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Angaben in %, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die aktuelle Verteilung der Altersklassen der Bevölkerung der Stadt Troisdorf entspricht im Wesentlichen dem Stand im Bundesland, im Regierungsbezirk und im Kreis, lässt in der Detailbetrachtung jedoch eine tendenziell jüngere Bevölkerung erkennen.

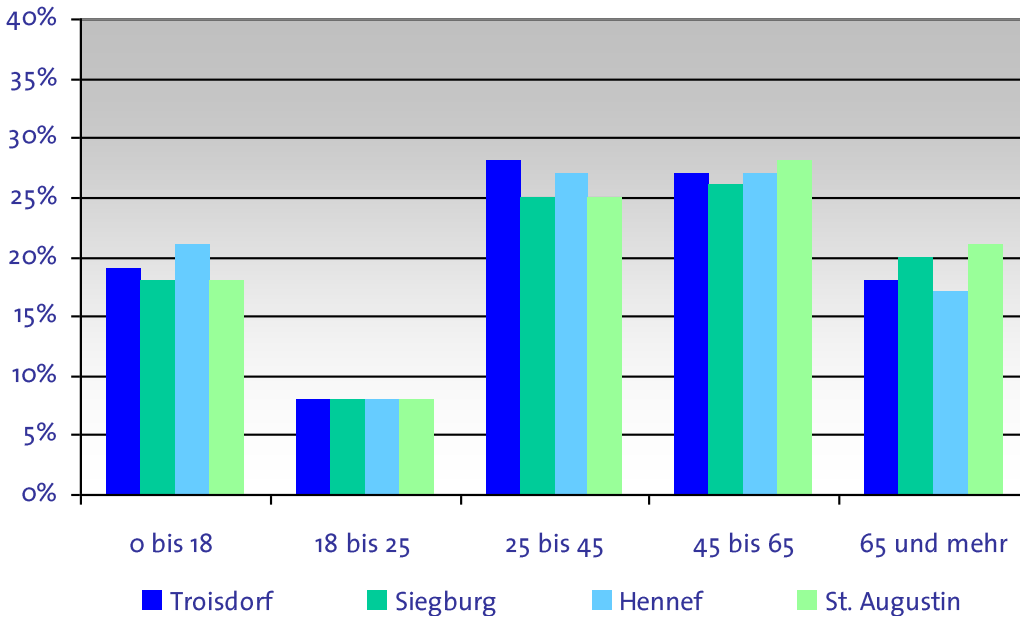
Auffallend ist, dass die Altersklasse der 25- bis 45-Jährigen in der Stadt Troisdorf deutlich schwächer besetzt ist als in den übergeordneten Räumen – im Gegensatz zu der darauffolgenden Altersklasse der 45- bis 65-Jährigen, die in Troisdorf einen überdurchschnittlichen stark ausgeprägten Anteil an der Bevölkerung einnimmt.

Dabei ähnelt die altersspezifische Bevölkerungsstruktur der Stadt Troisdorf am stärksten der Verteilung in der Nachbarkommune Hennef. Die Städte Siegburg und Sankt Augustin weisen eine tendenziell ältere Bevölkerung auf.

Die Kommunen gleicher Größenordnung in Nordrhein-Westfalen hingegen sind durch eine deutlich ältere Bevölkerungsstruktur geprägt, die sich insbesondere in einem höheren Anteil von EinwohnerInnen mit mehr als 65 Jahren darstellt.



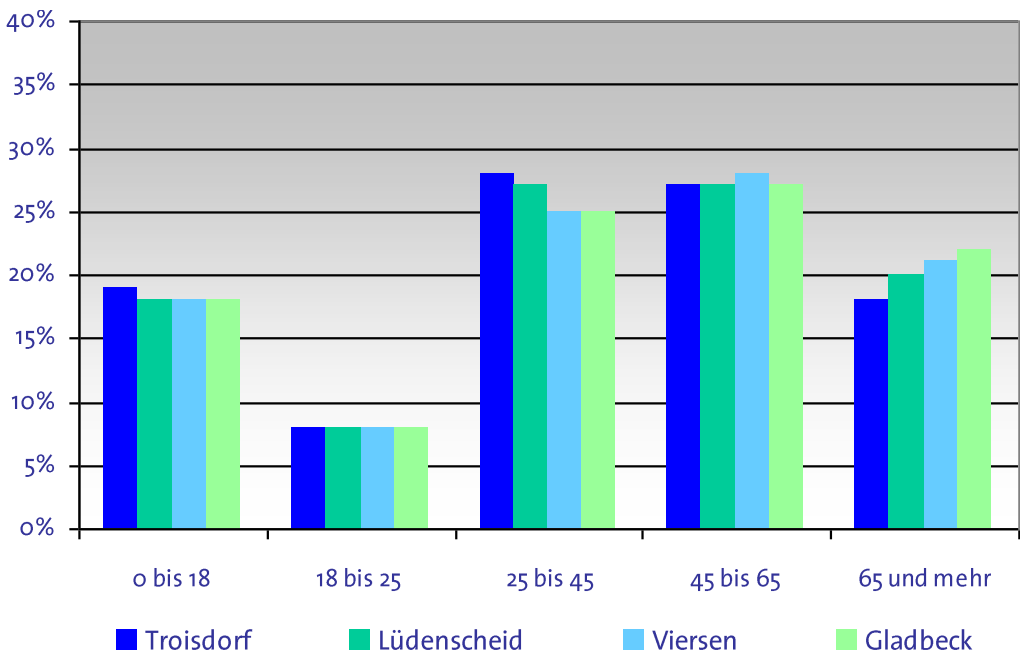
Abbildung 26 Alterszusammensetzung der Troisdorfer Bevölkerung im Vergleich zu den Nachbarkommunen



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Angaben in %, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Hier spiegeln sich die stark rückläufigen Wanderungen wider, die i. d. R. von Haushalten in der Familiengründungsphase vorgenommen werden.

Abbildung 27 Altersstruktur der Troisdorfer Bevölkerung im Vergleich zu Gemeinden ähnlicher Struktur



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Angaben in %, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



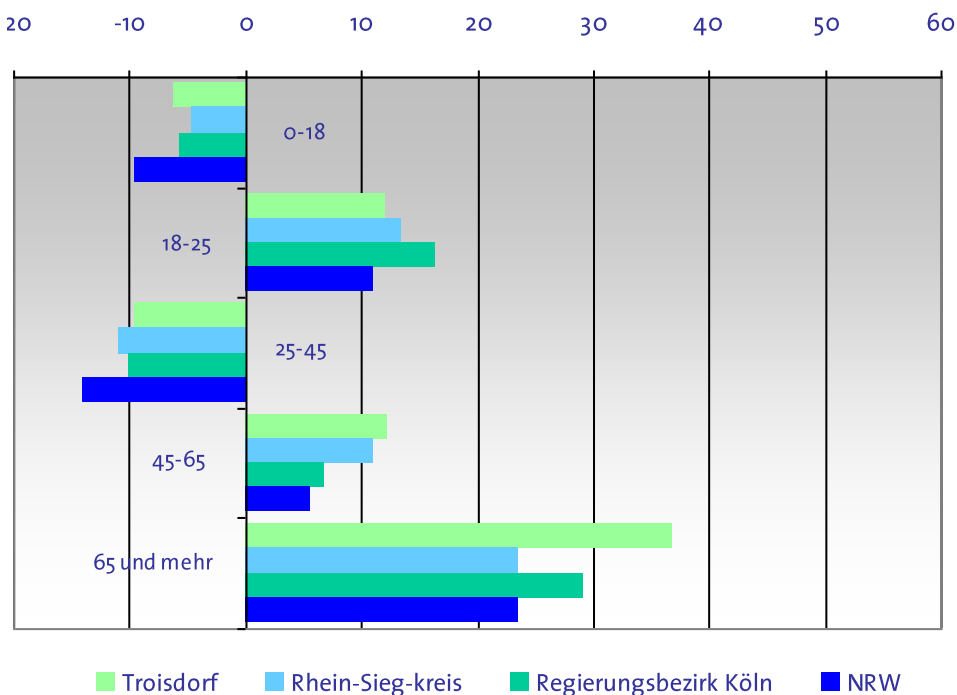
Aus der Abbildung 32 wird ersichtlich, dass die Verschiebung der Altersstruktur in Troisdorf trotz einer Gesamtzunahme der Bevölkerung dem Trend der Alterung in den übergeordneten Bezugsräumen folgt. Auffällig dabei ist der starke Anstieg der Zahl der Menschen ab 65 Jahren und älter.

Dabei übertrifft Troisdorf mit einem Wachstum von ca. 37 % die Zuwächse auf Landes-, Regierungsbezirks- sowie Kreisebene deutlich. Auch in der Gruppe der 45- bis 65-Jährigen erreicht Troisdorf im Zeitraum zwischen 1998 und 2008 die größten Gewinne.

Auffällig sind die Rückgänge in der Gruppe der für die Eigentumsbildung maßgebenden 25- bis 45-Jährigen.

Der Bedeutungsverlust in dieser Altersklasse betrifft alle Referenzräume und -kommunen und ist in Sankt Augustin, Lüdenscheid, Viersen und Gladbeck mit weitaus gravierenderen Veränderungen verbunden.

Abbildung 28 Verschiebung der Altersstruktur in Troisdorf und übergeordneten Räumen im Zeitraum 1999-2009



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Angaben in %, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

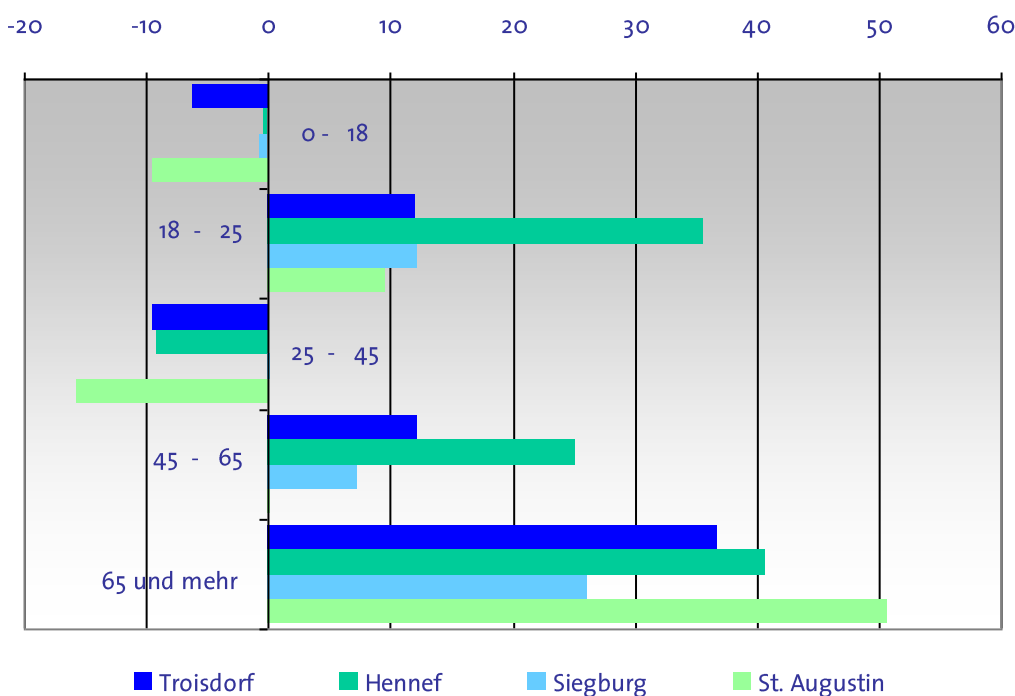
Die Gegenüberstellung der altersstrukturellen Veränderungen in Troisdorf zwischen 1998 und 2008 mit drei Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises zeigt Gemeinsamkeiten, zeigt aber auch Unterschiede auf. So weisen die Nachbarkommunen Hennef und Siegburg innerhalb der letzten zehn Jahre weitaus geringere Veränderungen in der Zahl der unter 18-Jährigen auf als die Städte Troisdorf und





Sankt Augustin. In Bezug auf die Zuwächse bei den 18- bis 25-Jährigen liegt Troisdorf auf dem Niveau von Siegburg und wird nur von Hennef übertroffen. Während in Troisdorf, Hennef und Sankt Augustin die Gruppe der 25- bis 45-Jährigen durch erhebliche Verluste gekennzeichnet ist, konnte Siegburg in dieser Bevölkerungsgruppe in den vergangenen zehn Jahren leichte Gewinne verzeichnen. Auch in Bezug auf die über 45-Jährigen weisen Troisdorf und die anderen Kreiskommunen eine höhere Zunahme der Altersgruppe als Siegburg auf.

Abbildung 29 Verschiebung der Altersstruktur in Troisdorf und den Nachbarkommunen im Zeitraum 1999-2009



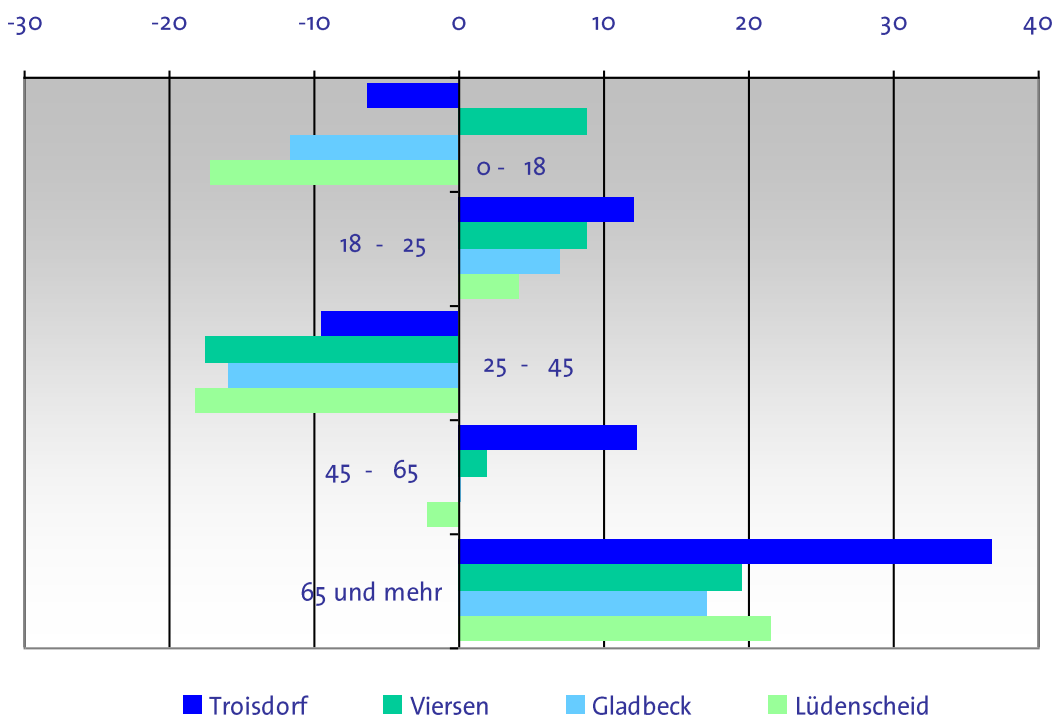
Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Angaben in %, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Vergleicht man den Verlauf der Alterszusammensetzung der Bevölkerung der Stadt Troisdorf mit dem der drei nordrheinwestfälischen Referenzkommunen, können folgende Veränderungen und Unterschiede festgehalten werden: Die Anteile der EinwohnerInnen von mehr als 45 Jahren haben in Troisdorf stärker zugenommen als in den drei Vergleichskommunen, d. h. die Bevölkerung altert schneller. Dagegen ist der Rückgang der Bevölkerung in den Altersgruppen der 25- und 45-Jährigen sowie der unter 18-Jährigen – und damit der Familienhaushalte – in Viersen, Gladbeck und Lüdenscheid stärker ausgeprägt als in Troisdorf. Auch in der Bevölkerungsgruppe der 18- bis 25-Jährigen, also der Haushaltsgründer, liegt der Zuwachs in Troisdorf höher als in den betrachteten Städten.



Auch diese Daten bestätigen, dass sich Troisdorf und der Rhein-Sieg-Kreis positiv von den übergeordneten Entwicklungen des Bevölkerungsrückgangs und zunehmenden Alterungsprozesses abhebt, sich aber mittelfristig auch diesen Trends nicht entziehen kann: Die Zahl der Einwohner in der Familiengründungsphase lässt deutlich nach, die jüngere Bevölkerung (unter 18 Jahre) kann diesen Prozess bei unveränderter Fertilitätsrate keinesfalls stoppen. Damit muss sich auch der Wohnungsmarkt veränderten Anforderungsprofilen stellen, wenn nicht verstärkte Zuwanderungen den Rücklauf kompensieren oder eine Trendwende einleiten.

Abbildung 30 Verschiebung der Altersstruktur in Troisdorf im Zeitraum 1999-2009 im Vergleich zu Gemeinden ähnlicher Struktur



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Angaben in %, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 2.7.2 Wanderungsbewegungen nach Herkunft und Ziel

Neben dem Wanderungsvolumen über die Gemeindegrenze und der Altersstruktur der zu- und fortziehenden Bevölkerung ist auch von Belang, aus welchen Kommunen Neubürger bzw. -bürgerinnen in die Stadt Troisdorf wechseln und welche Standorte Fortzügler bevorzugen. Zur Beantwortung dieser Fragen konnten Daten des Statistischen Landesamtes (für die Jahre 2007 und 2008) ausgewertet werden.

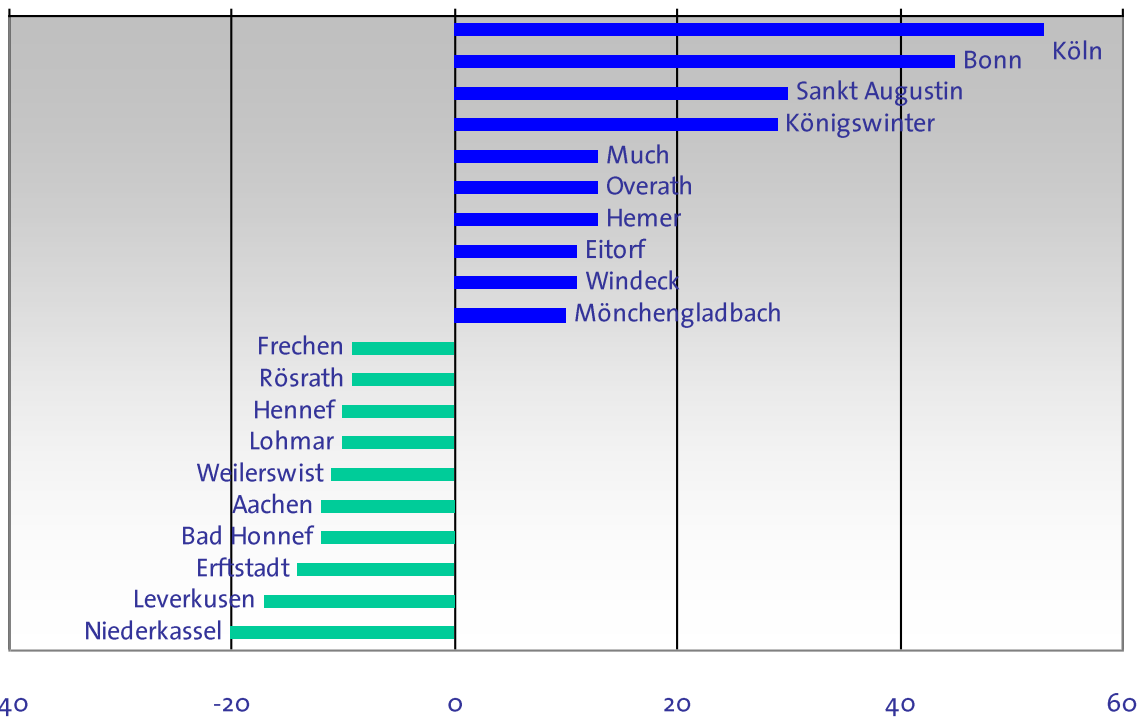
Es wird deutlich, dass sich die Mehrzahl der Wanderungsgewinne aus Köln rekrutiert. Aber auch Nachbarkommunen wie

Sankt Augustin, Siegburg, Eitorf, Rösrath und Windeck haben in den Jahren 2007 und 2008 mehr Einwohner an Troisdorf verloren als sie Zuzüge aus Troisdorf generieren konnten. Deutliche Wanderungsverluste für die Stadt Troisdorf ergeben sich dagegen in Richtung Hennef, Niederkassel, Lohmar und Eitorf.

Ein genauer Blick auf die benachbarten Großstädte Köln und Bonn zeigt, dass 999 (609) Personen in den Jahren 2007 und 2008 aus Köln (Bonn) zugezogen sind und 842 (606) nach Köln (Bonn) verzogen sind.

Insgesamt wird deutlich, dass sich die Quellen und Ziele der Wanderungsbewegungen auf das regionale Umfeld von Troisdorf beziehen. Troisdorf weist somit, wie für ein Mittelzentrum zu erwarten, starke Wanderungsverflechtungen mit seinem Umland auf.

Abbildung 31 Zu- und Fortzüge aus den Nachbarkommunen in die Stadt Troisdorf



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (absolute Zahlen)

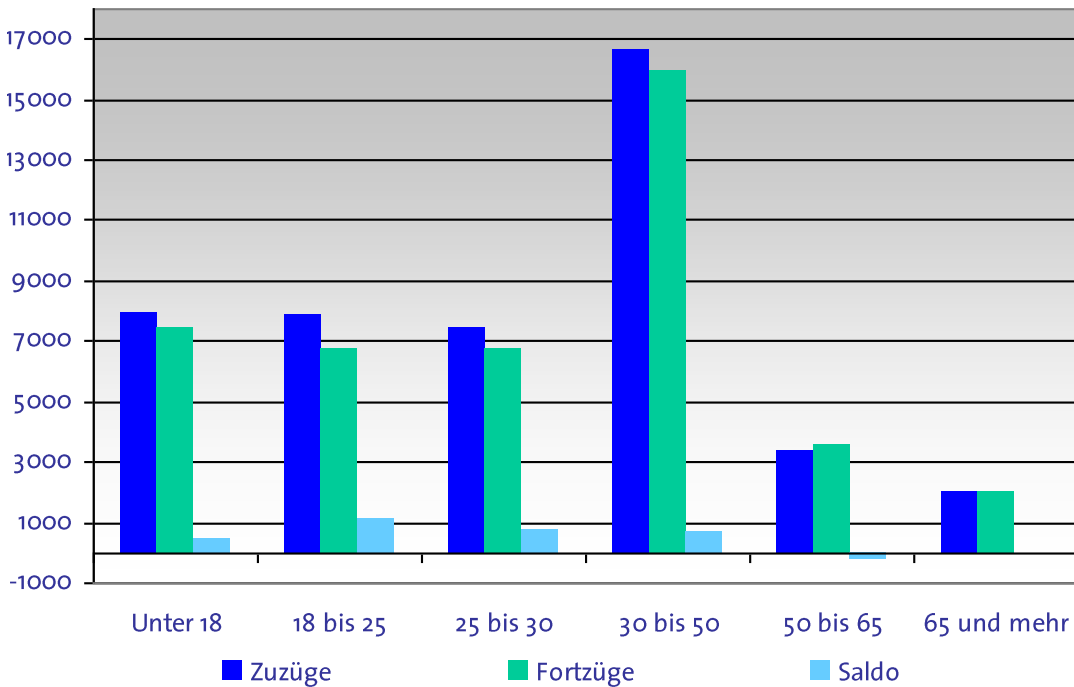
### 2.7.3 Altersspezifische Wanderungsbewegungen

Abbildung 36 gibt Auskunft über die Altersstruktur der Wandernenden.

Dabei ist grundsätzlich festzuhalten, dass die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen die höchste Dynamik aufweist.

*Größte Wanderungsdynamik der Altersgruppe zwischen 30 und 50 Jahren*

Abbildung 32 Wanderungen nach Altersgruppen in Troisdorf im Zeitraum 1999-2009



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der Wanderungssaldo der Jahre 1998 bis 2008, jeweils differenziert nach Altersgruppen, lässt einen positiven Wanderungssaldo in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen erkennen. Auch die beiden folgenden Altersklassen weisen mit Werten zwischen 719 und 735 relativ deutliche Gewinne aus, während die Gruppe der 50- bis 65-Jährigen sowie die Gruppe der über 65-Jährigen durch einen negativen Wanderungssaldo gekennzeichnet ist.

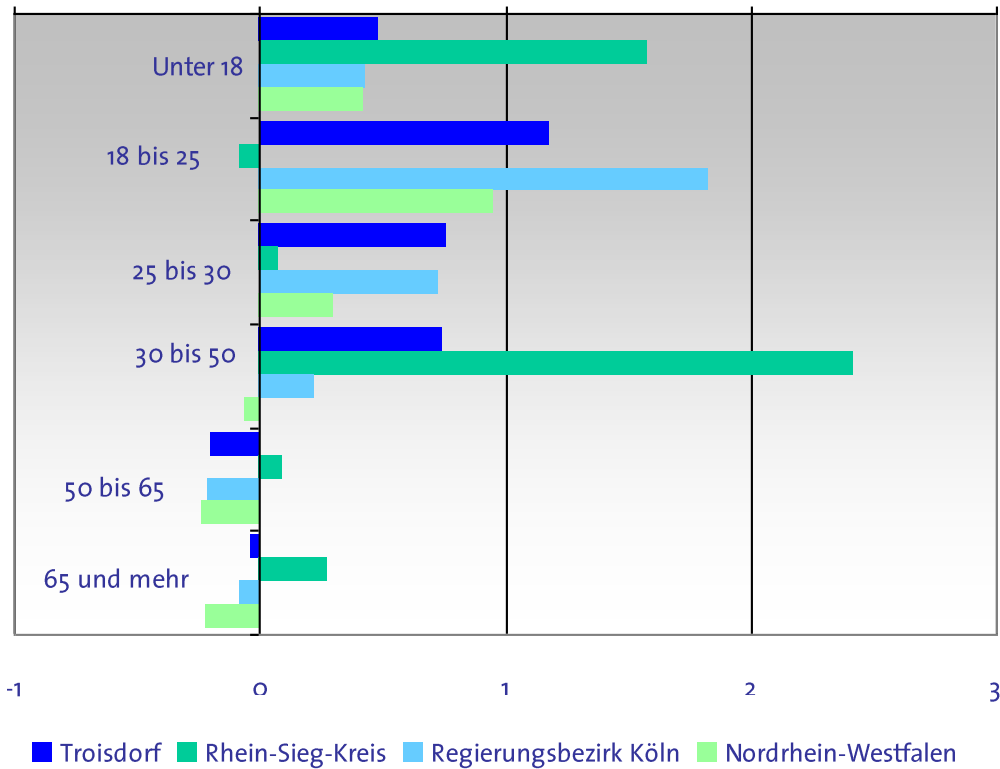
Damit ist festzuhalten, dass verstärkt ältere Bürger und Bürgerinnen aus Troisdorf abwandern und solche in der Haushaltsgründungsphase nach Troisdorf zuwandern.

Im Hinblick auf das Bevölkerungswachstum oder die Sicherung der bestehenden Einwohnerzahl übernimmt die Altersstruktur der Zu- und Fortziehenden eine hohe Bedeutung. Vor allem Familien in der Gründungsphase sind diesbezüglich anzusprechen, weil sie sich eher langfristig an einen Wohnort binden als zum Beispiel Alleinlebende und zudem durch die Expansion der Familie vor Ort die natürliche Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflusst wird. Es sind für die Betrachtung von Familien in der Expansionsphase drei Alterskategorien relevant: Die unter 18-Jährigen (ohne eigenen Haushalt) die 25- bis 30-Jährigen (Haushaltsgründungsphase) sowie ggf. die 30- bis 50-Jährigen (Eltern).

Im Grundsatz resultiert die positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Troisdorf in den letzten Jahren aus Wanderungsgewinnen, die sich getrennt nach Altersgruppen in der Stadt Troisdorf und den Referenzräumen wie folgt aufschlüsseln:

*Wanderungsgewinne und -verluste nach Altersgruppen*

**Abbildung 33** Wanderungsgewinne und -verluste der Stadt Troisdorf im Durchschnitt der Jahre 1999-2009 nach Altersgruppen je 1.000 EinwohnerInnen



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Deutlich wird, dass der Anteil der Wanderungsgewinne bei den 18- bis 25- sowie 25- bis 30-Jährigen und deren Kindern unter 18 auf hohem Niveau liegt.

Trotz dieser hohen Dynamik in diesem interessanten Wohnungsmarktsegment ist es allerdings in den letzten Jahren nicht gelungen, durch den positiven Wanderungssaldo eine Stabilisierung in der Altersgruppe zu erreichen (vgl. Abschnitt 2.7.1.).

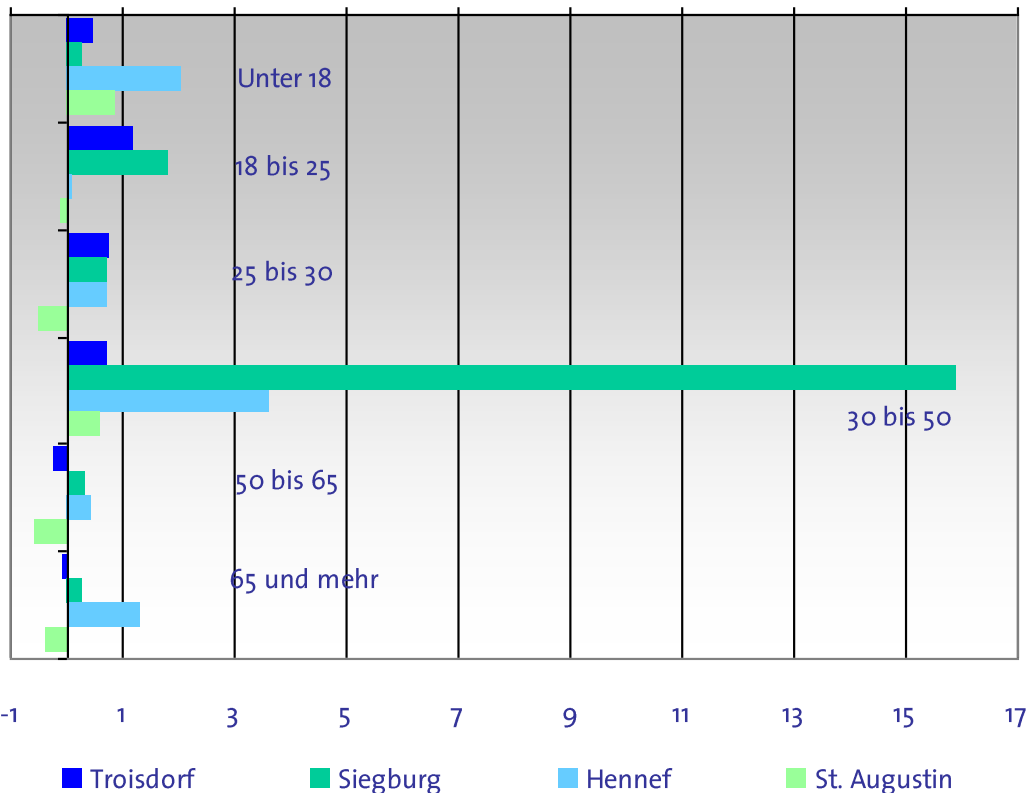
Allerdings bestätigen sich die Aussagen, dass andere Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises in der Vergangenheit stärker vom Zuzug von Familien in der Gründungsphase profitieren konnten.

Der Vergleich der Wanderungsgewinne und -Verluste bei den EinwohnerInnen über 50 Jahren zeigt, dass die Stadt Troisdorf im Wesentlichen nicht vom Trend auf Landes- und Regierungsbezirkebene abweicht. Jedoch ist erkennbar, dass die Kommunen des Rhein-Sieg-

Kreises insgesamt Wanderungsgewinne bei den über 50-Jährigen innerhalb der letzten zehn Jahre generieren konnten, während die Entwicklung in Troisdorf durch Verluste geprägt ist.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass Troisdorf einen Standort repräsentiert, an dem in den letzten Jahren im Schwerpunkt Familieneigenheime nachgefragt wurden. Die Wanderungsverluste in den Altersgruppen der über 50-Jährigen können als Belege gewertet werden, dass keine zielgruppenadäquaten Wohnräume für wechselwillige Senioren angeboten werden.

Abbildung 34 Wanderungsgewinne und -verluste der Stadt Troisdorf im Vergleich zu den drei Referenzkommunen im Rhein-Sieg-Kreis nach Altersgruppen je 1.000 EinwohnerInnen 1999-2009

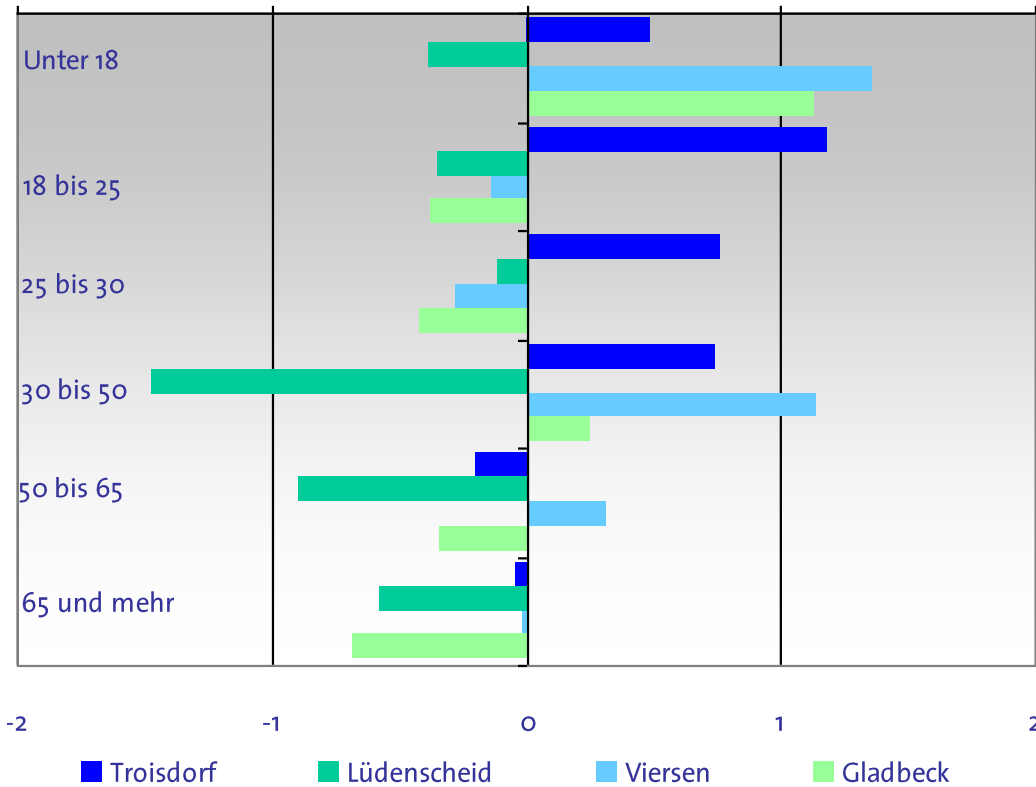


Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Der Vergleich mit den durchschnittlichen Werten der drei Kommunen Hennef, Siegburg und Sankt Augustin im Rhein-Sieg-Kreis zeigt, dass die Stadt Troisdorf im Bereich der altersspezifischen Wanderungsbewegungen zum Teil deutliche Abweichungen verzeichnet. So liegt der Anteil der Wanderungsgewinne bei den über 30-Jährigen und deren Kindern (unter 18 Jahren) unter den Wanderungsüberschüssen der Kommunen Hennef und Siegburg, wobei Familien in Hennef die jüngeren Kinder haben. Bei den Werten der

Stadt Siegburg fällt der sich deutlich positiv von den Vergleichsdaten abhebende Wanderungsgewinn auf.

Abbildung 35 Wanderungsgewinne und -verluste der Stadt Troisdorf im Vergleich Gemeinden ähnlicher Struktur nach Altersgruppen je 1.000 EinwohnerInnen 1999-2009



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Aus der Gegenüberstellung der altersabhängigen Wanderungen der vergangenen zehn Jahre mit den drei Referenzkommunen gleicher Einwohnerzahl (Gladbeck, Viersen, Lüdenscheid) in Nordrhein-Westfalen wird erkennbar, dass Troisdorf Wanderungsgewinne in den Altersgruppen von 18 bis 30 Jahren erzielt, während die Referenzkommunen durch Abwanderungen negative Salden erzielen. Eine Ausnahme stellt dabei die Stadt Viersen dar, die sowohl Wanderungsgewinne bei der Altersgruppe der Familien und deren Kindern, als auch bei den älteren Altersklassen generiert. Während Viersen und Troisdorf im Umland prosperierender Großstädte liegen, sind die Regionen um Gladbeck und Lüdenscheid stark von Abwanderungen geprägt.

Im Fazit ist festzuhalten, dass es in keiner der beobachteten Räume in den letzten 10 Jahren gelungen ist, trotz der Wanderungsgewinne in der Familiengründungsphase die jeweilige Altersklasse der Bevölkerung quantitativ zu stärken. Auch in den nachrückenden Alters-

klassen sind keine Zuwächse zu erwarten, die einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung entgegenwirken könnten.

#### 2.7.4 Bedeutung der Migranten

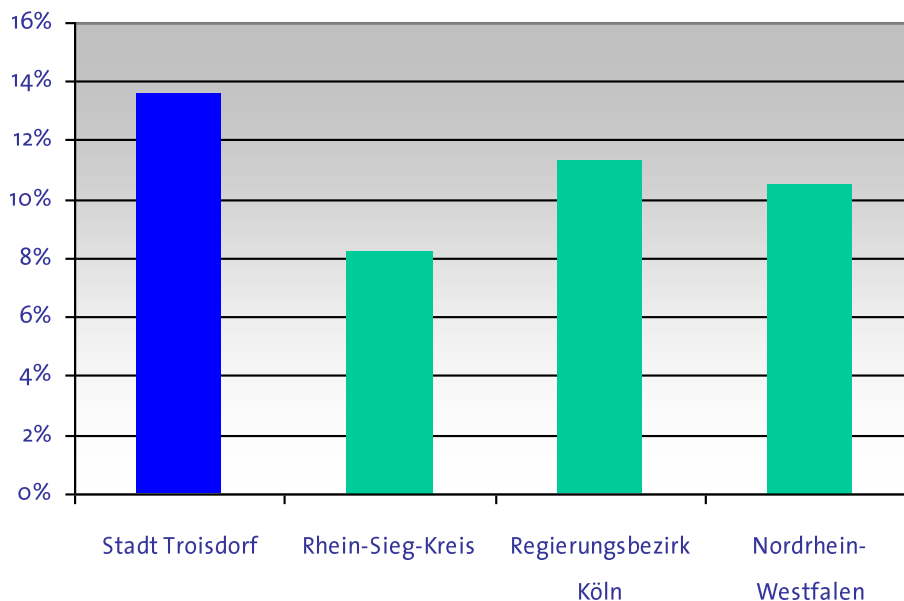
Mit sinkenden Bevölkerungszahlen gewinnt die Diskussion um Migration über die deutschen Grenzen eine neue Dimension. Zwei Aspekte sind in diesem Zusammenhang von zentraler Bedeutung: Zum einen haben Migrantenfamilien in der Regel mehr Kinder, d. h. der Anteil wird sich in den nächsten Jahren zunächst weiter erhöhen. Zum zweiten wird auf Bundesebene häufig diskutiert, inwieweit demografische Verluste gezielt über Wanderungsgewinne aus dem Ausland kompensiert werden können.

Beide Aspekte stellen die kommunalen Gebietskörperschaften vor die Herausforderung einer verstärkten Integrationsleistung.

Mit einem Anteil der Nicht-Deutschen an der Gesamtbevölkerung von ca. 13,5 % liegt die Stadt Troisdorf zum Teil deutlich vor übergeordneten Räumen und den Nachbarkommunen. Dabei verteilen sich die Anteile innerhalb des Stadtgebietes von Troisdorf sehr heterogen: In den Stadtteilen westlich der Autobahn A59 ist der Anteil geringer während er östlich der Autobahn deutlich höher liegt.

*Hoher Anteil der Nicht-Deutschen in Troisdorf*

Abbildung 36 Migrantenanteil in Troisdorf im Vergleich zu übergeordneten Räumen im Jahre 2009

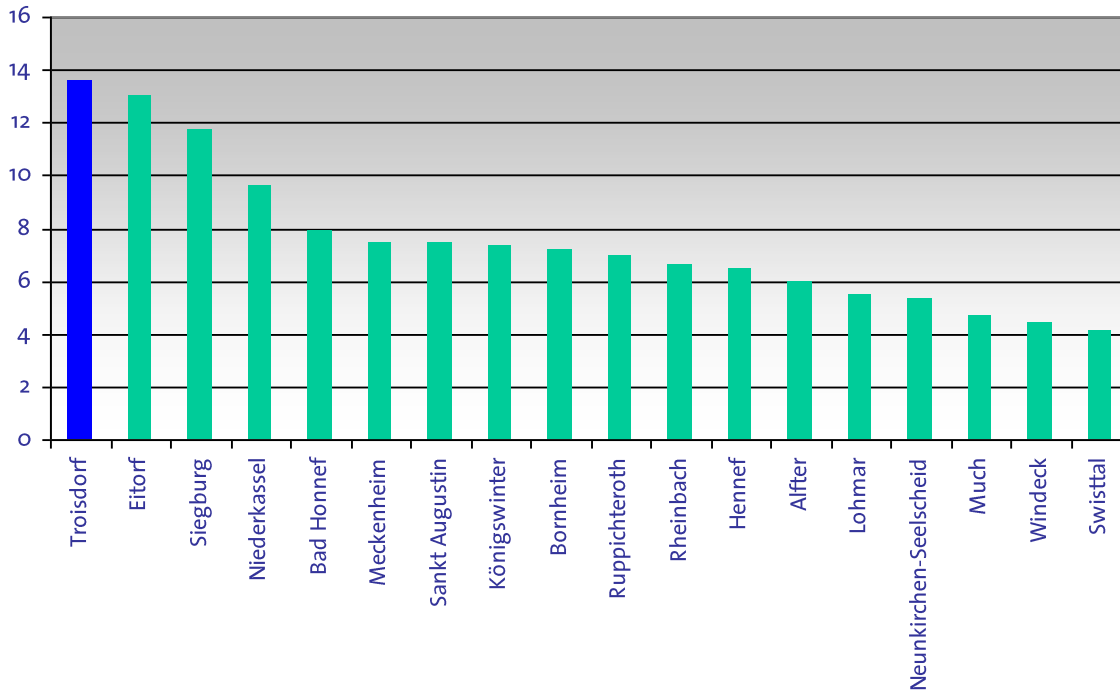


Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Angaben in %





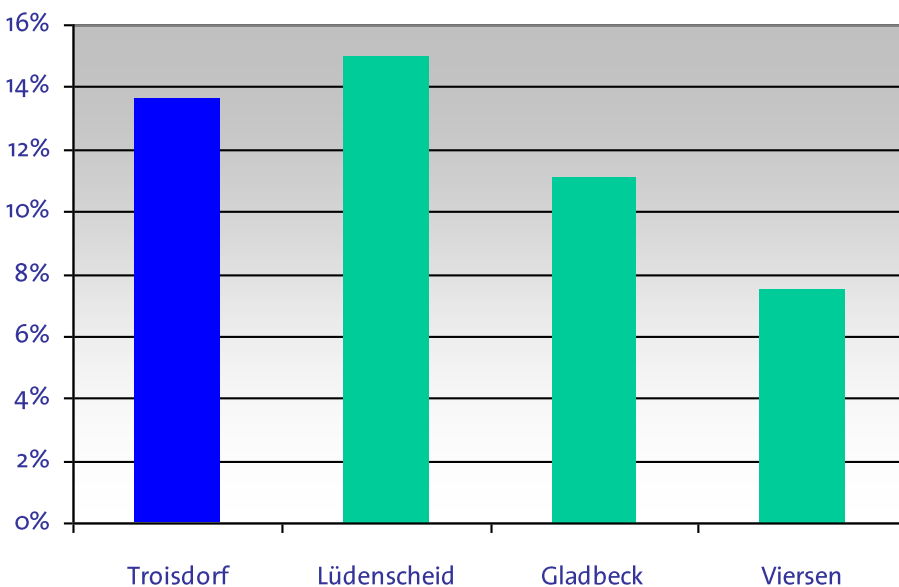
Abbildung 37 Migrantenanteil in Troisdorf im Vergleich zu anderen Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Angaben in %

Auch die Städte Gladbeck und Viersen weisen geringere Migrantenanteile an der Gesamtbevölkerung auf, lediglich Lüdenscheid erreicht einen höheren Wert.

Abbildung 38 Migrantenanteil in Troisdorf im Vergleich zu Gemeinden ähnlicher Struktur



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Angaben in %

## 2.8 Vorliegende Bevölkerungsprognosen

Zur Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet bis zum Jahr 2025 liegt eine Reihe von Prognosen vor:

- Die **Bertelsmann-Stiftung** geht in ihrer im Jahr 2005 erstellten Prognose von einer Fortsetzung des bisherigen Bevölkerungszuwachses aus und erwartet für das Jahr 2025 insgesamt ca. 78.044 EinwohnerInnen.
- Das **IT NRW** unterscheidet zwei Varianten mit unterschiedlichen Annahmen zur Wanderungsentwicklung. Bei Variante A wird nur eine leichte Zunahme der Wanderung angesetzt, die in Verbindung mit der rückläufigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine in der Gesamtheit abnehmende Gesamtbevölkerung ergibt. Variante B hingegen erwartet eine Zunahme der Wanderungen in einer Größenordnung, welche den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu erwartenden Rückgang mehr als kompensiert und zu einem Zuwachs der Gesamtbevölkerung führt. Die Differenz zwischen beiden Varianten liegt bei ca. 8.800 Einwohnern.

Die Infrastrukturplanung der Stadt Troisdorf stützt sich auf Prognoserechnungen der **Hildesheimer Planungsgruppe**. Hier gehen zum einen die in der Stadt Troisdorf erfassten Bevölkerungszahlen ein, die von den fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen des IT NRW abweichen. Zum anderen erfolgt eine regelmäßige Aktualisierung der Prognose, indem aktuelle Entwicklungen (z. B. die tatsächlichen Wanderungsbewegungen des letzten Jahres) berücksichtigt werden. Zudem ermöglicht dieser Ansatz auch kleinräumige Aussagen innerhalb des Stadtgebiets. Der Korridor, der sich aus den Prognoserechnungen ergibt, bewegt sich zwischen ca. 73.500 Einwohnern im Jahr 2025 bei Variante A (= rückläufige Wanderungsbewegungen, untere Variante) und ca. 75.700 Einwohnern bei Variante B (= Zunahme Wanderung, obere Variante).

Der Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak) hat in den Jahren 2005 bis 2007 ein regionales Handlungskonzept Wohnen erstellt. Die Prognosen wurden auf der Grundlage von den Bevölkerungszahlen des Jahres 2005 für alle Gemeinden des :rak erstellt. Die dem Konzept zugrunde liegenden Annahmen und Daten gehen für das Jahr 2020 von einer deutlich positiveren Bevölkerungsentwicklung aus und erwarten für Troisdorf in verschiedenen Varianten eine Bevölkerungszunahme von 1 bis 5 % bzw. 5 bis 10% aus, d.h. ca. 78.500 Einwohnern in der unteren und ca. 82.000 Einwohnern.

### 3 Situation und Perspektiven des Troisdorfer Wohnungsmarktes

#### 3.1 Entwicklung und aktuelle Situation

##### 3.1.1 Wohnflächen- und Einwohnerentwicklung

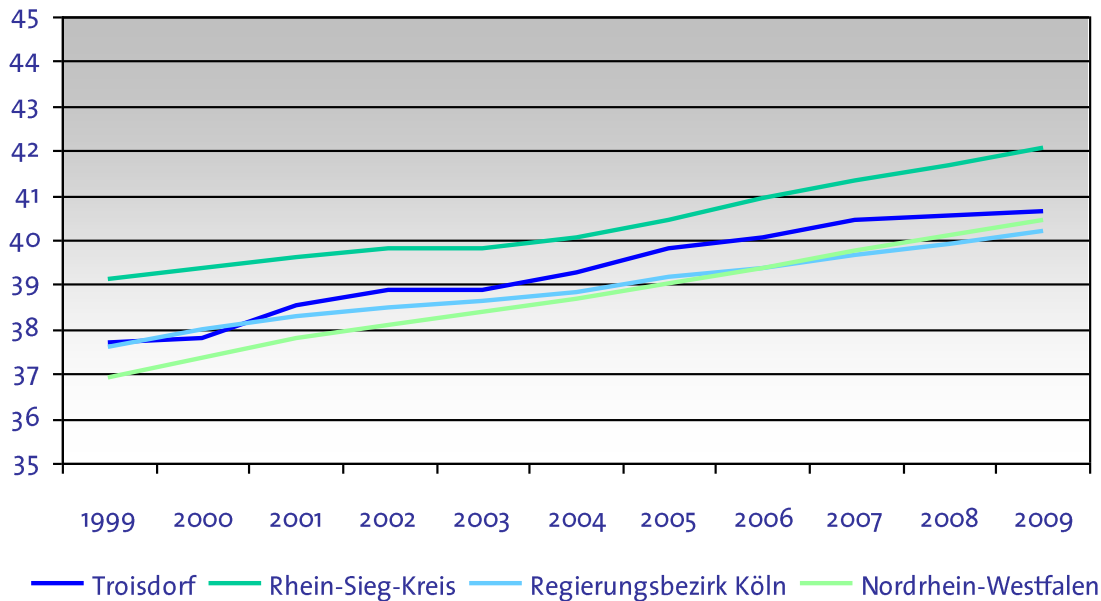
Insgesamt verfügte Troisdorf im Jahr 2008 über eine Gesamtwohnfläche von ca. 3.048.000 qm. Damit standen jedem Troisdorfer Bürger bzw. jeder Bürgerin durchschnittlich ca. 40,6 qm Wohnraum zur Verfügung. Dieser Wert liegt geringfügig unter dem Durchschnitt des Rhein-Sieg-Kreises (42,1 qm/EW), jedoch leicht über den Durchschnittswerten des Regierungsbezirks Köln (40,2 qm/EW) sowie des gesamten Bundeslands Nordrhein-Westfalen (40,4 qm/EW).

*40,6 qm Wohnraum pro Bürger in Troisdorf*

Im Betrachtungszeitraum von 1999 bis 2009 stieg dabei die Wohnfläche kontinuierlich an, dem Trend in den übergeordneten Referenzräumen sowie der Bundesrepublik folgend. Bemerkenswert ist ein Rückblick in die Vergangenheit: 1960 betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf bundesweit 16 qm.

*Kontinuierlicher Anstieg der Wohnfläche seit 1999*

Abbildung 39 Entwicklung der Wohnfläche pro EinwohnerInnen in Troisdorf und übergeordneten Räumen im Zeitraum 1999-2009



Quelle: IT NRW 2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Angaben in qm

Die Wohnfläche verteilte sich im Jahr 2009 auf insgesamt 35.006 Wohnungen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. 87 qm pro Wohnung, die leicht unter dem durchschnittlichen Wert im Bundesgebiet liegt.

Bezogen auf die Einwohnerzahl liegt die durchschnittliche Wohnfläche in der Stadt Troisdorf über den Werten des Regierungsbezirks und des Landes Nordrhein-Westfalen, jedoch unter der durch-



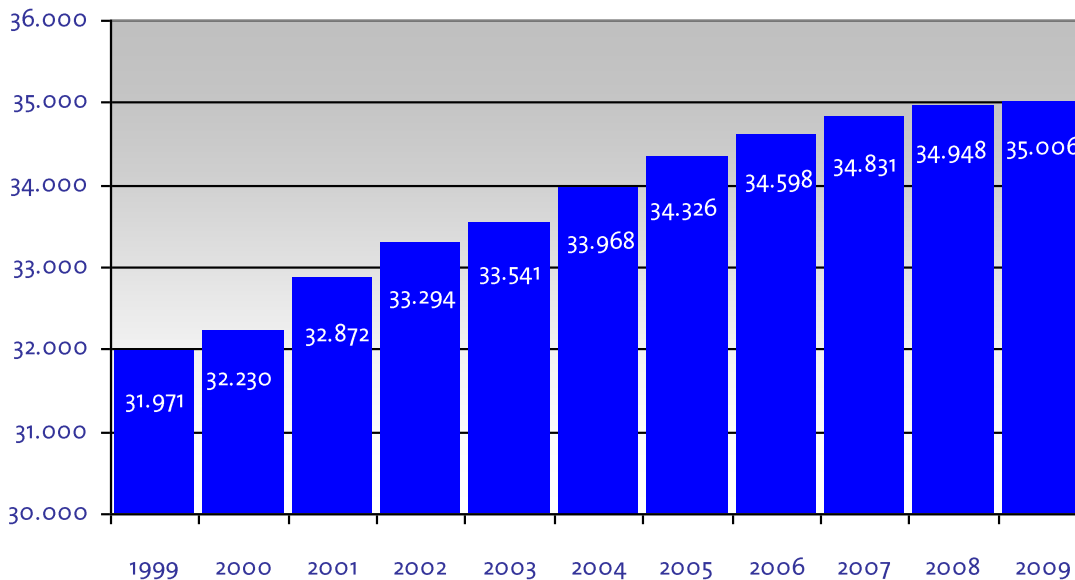
schnittlichen Wohnfläche, die den EinwohnerInnen des Rhein-Sieg-Kreises zur Verfügung steht.

### 3.1.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes und aktuelle Struktur

Die Zahl der Wohnungen hat sich dabei im Zeitablauf sukzessive erhöht. Im Zeitraum 1999 bis 2009 lag die Zuwachsrate bei insgesamt 9,5%; dies entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. einem Prozent bzw. ca. 300 Wohnungen. Dabei hatte sich das Wachstum in den letzten 5 Jahren deutlich verlangsamt und lag bei ca. 200 Wohnungen pro Jahr.

*Wachstumsdynamik sinkt*

Abbildung 40 Entwicklung des Wohnungsbestandes (Anzahl n der Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnungsbau) in Troisdorf im Zeitraum 1999-2009



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2008, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Mit dieser Zuwachsrate weist die Entwicklung in Troisdorf zwar die gleiche Tendenz, jedoch eine leicht geringere Dynamik auf als die Entwicklung im gesamten Rhein-Sieg-Kreis.

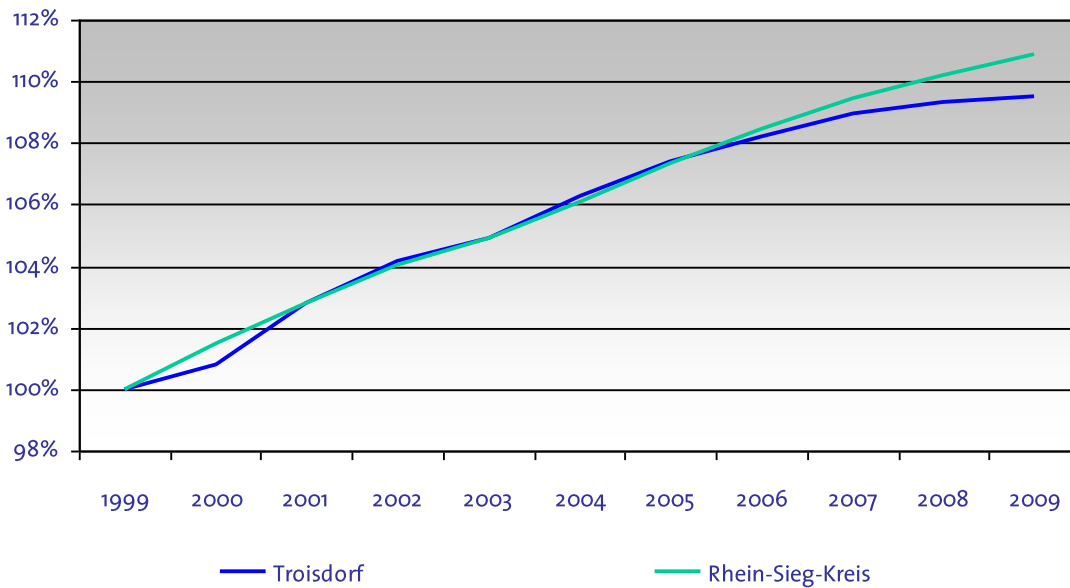
Der gegenwärtige Wohnungsbestand in der Stadt Troisdorf verteilt sich dabei auf die unterschiedlichen Wohnungskategorien wie folgt:

- Ca. 54 % der Wohnungen entfallen auf Mehrfamilienhäuser, das heißt auf Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen
- Ca. 29 % befinden sich in Einfamilienhäusern
- Ca. 17 % verteilen sich auf Zweifamilienhäuser

Als Mehrfamilienhäuser werden Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen definiert.



Abbildung 41 Entwicklung des Wohnungsbestands im Vergleich mit dem Rhein-Sieg-Kreis

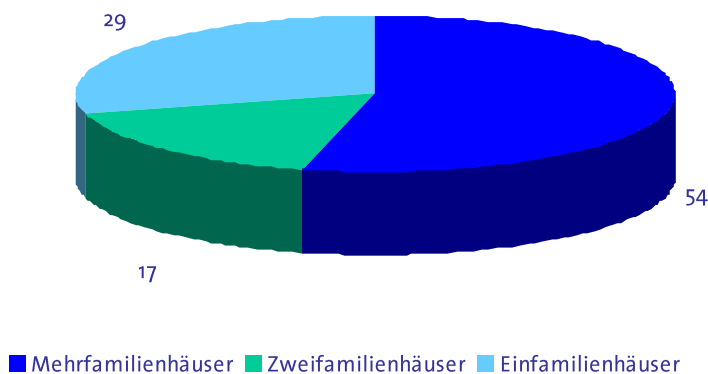


Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Angaben in % (1998=100%)

Darüber hinaus setzt sich die Mehrzahl der Zweifamilienhäuser aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit Einliegerwohnung zusammen.<sup>6</sup>

*Troisdorfer Wohnungsmarkt durch Mehrfamilienhäusern geprägt*

Abbildung 42 Wohnungsbestand in Troisdorf nach Gebäudeart im Jahre 2009

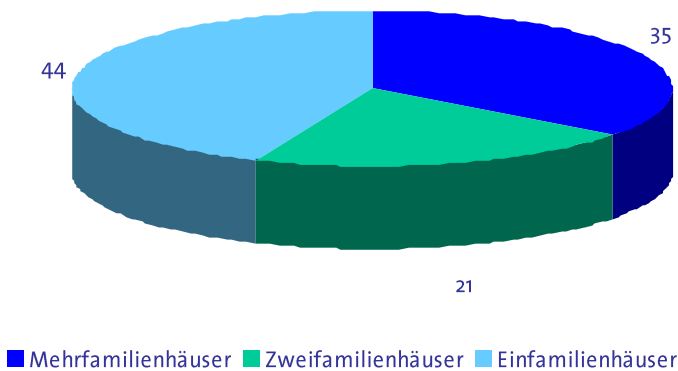


Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Angaben in %

<sup>6</sup> vgl. Landesdatenbank IT NRW

Im Vergleich zu den übergeordneten Räumen zeigen sich Parallelen zu den Angebotsstrukturen im Regierungsbezirk Köln und im Bundesland, jedoch auch eine für den Rhein-Sieg-Kreis eher atypische Angebotssituation mit einem deutlich geringeren Anteil an Einfamilienhäusern und einer Dominanz der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 43 Wohnungsbestand im Rhein-Sieg-Kreis nach Gebäudeart im Jahre 2009



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Angaben in %

Von den im direkten Wettbewerb stehenden Nachbarstädten weist nur die Stadt Siegburg einen geringeren Anteil der Gebäudearten Ein- und Zweifamilienhäuser auf.

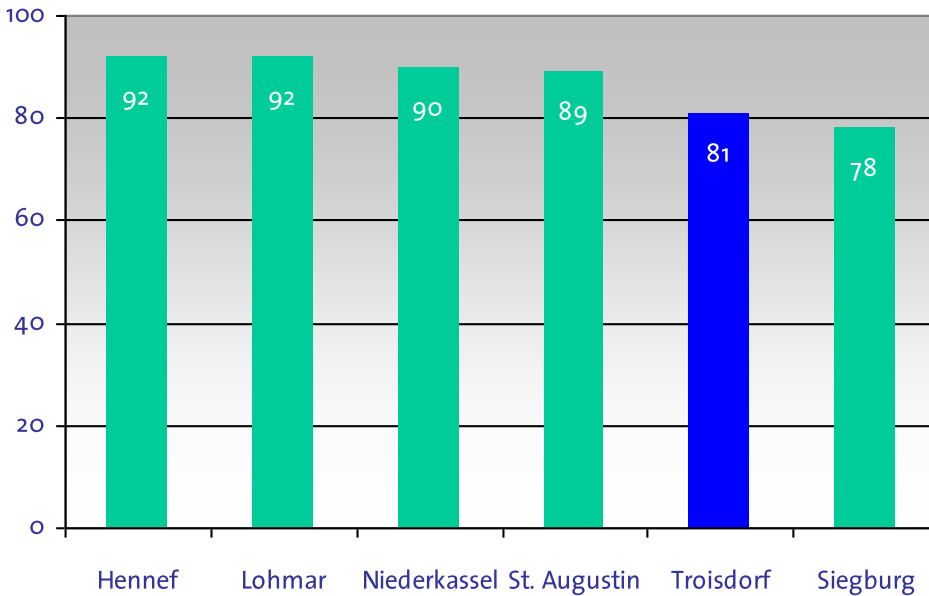
Allerdings ist die Wachstumsdynamik in diesem Segment des Wohnungsmarktes in den letzten 10 Jahren in Troisdorf deutlich höher als in den im direkten Wettbewerb stehenden Nachbarkommunen; lediglich die Stadt Niederkassel hat einen höheren Zuwachs zu verzeichnen.

Bei der Entwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser ist ein im Nachbarschaftsvergleich höherer Zuwachs zu erkennen, mit einem deutlichen Schub innerhalb des Zeitraums 2003/04. Bis dahin wies der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in Niederkassel und in Lohmar eine stärkere Dynamik auf, seitdem liegen die Werte Troisdorfs an der Spitze im Vergleich mit den Nachbarkommunen.

*Entwicklung des Bestands an Ein- und Zweifamilienhäusern*



Abbildung 44 Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zu Nachbarkommunen



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Angaben in %

Die Entwicklung der Mehrfamilienhäuser ist differenziert davon zu betrachten. Obwohl auch hier ein Entwicklungsschub innerhalb des Zeitraums 2003/4 sowie über den Gesamtzeitraum eine stetige Zunahme zu beobachten ist, nimmt der Anteil der Mehrfamilienhäuser in nahezu allen Nachbarkommunen deutlich stärker zu, als in Troisdorf. Lediglich Niederkassel weist eine verhaltenere Entwicklung auf.

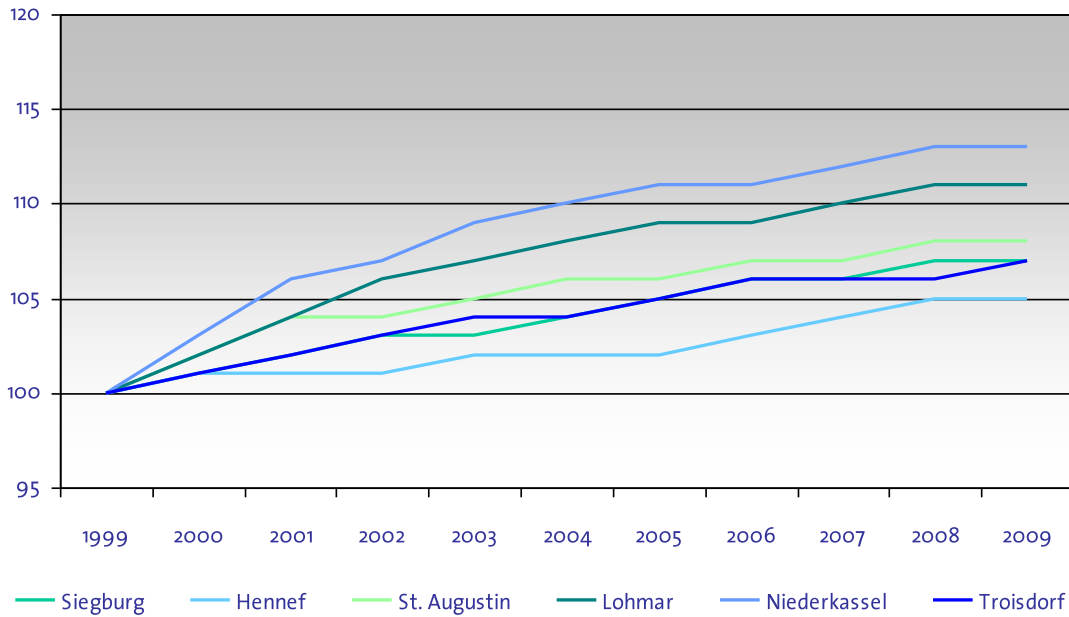
*Entwicklung des Bestandes an Mehrfamilienhäusern*

Die durchschnittliche Wohnungsgröße weicht sowohl in Ein- und Zwei- als auch in Mehrfamilienhäusern von der Größe der Wohnungen in den Nachbarstädten ab.

*Im Vergleich: Geringere Wohnungsgrößen in der Stadt Troisdorf*

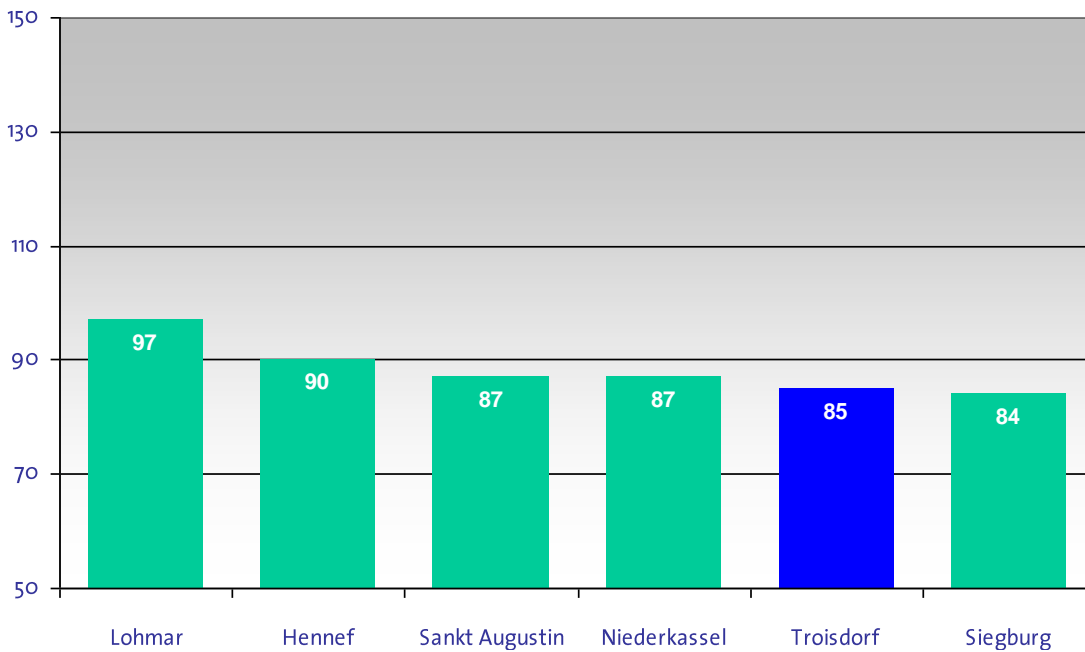


Abbildung 45 Entwicklung der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern im Vergleich mit Nachbarkommunen (1999=100%)



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Angaben in % (1999=100%)

Abbildung 46 Durchschnittliche Wohnungsgrößen in Zweifamilienhäusern im Vergleich der Nachbarkommunen

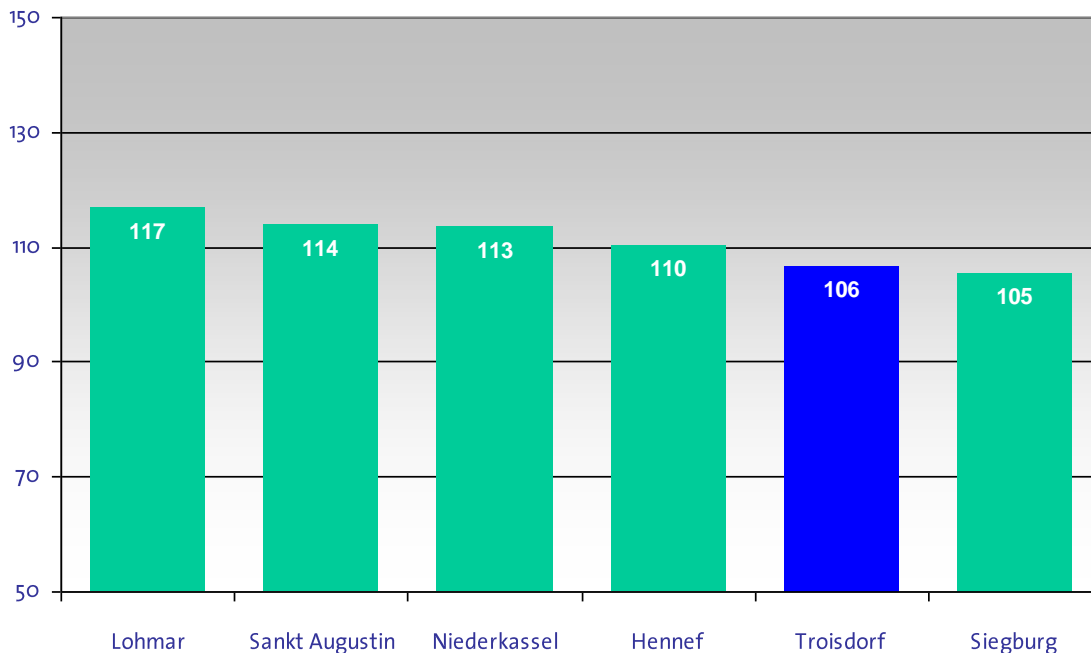


Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Angaben in qm





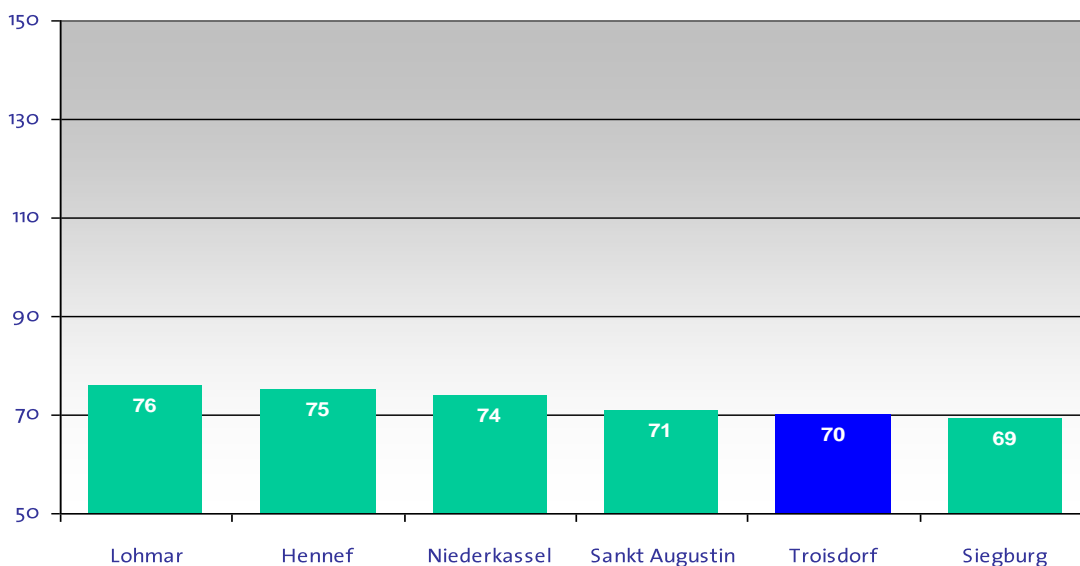
Abbildung 47 Durchschnittliche Wohnungsgrößen in Einfamilienhäusern im Vergleich der Nachbarkommunen



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Angaben in qm

Allerdings ist die Spannweite der durchschnittlichen Wohnungsgrößen in den Nachbarkommunen bei Mehrfamilienhäusern deutlich geringer als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.

Abbildung 48 Durchschnittliche Wohnungsgrößen in Mehrfamilienhäusern im Vergleich der Nachbarkommunen



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Angaben in qm

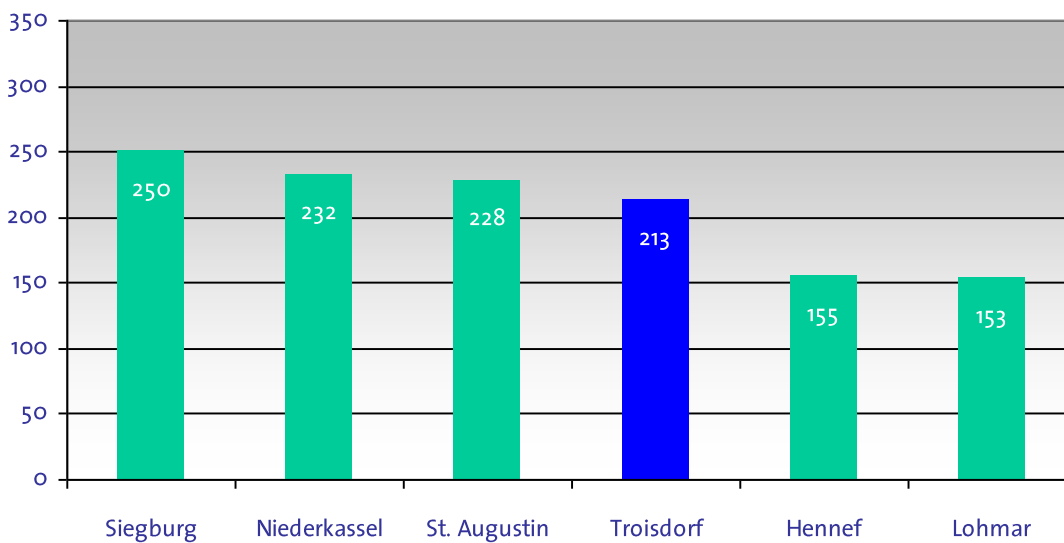


### 3.1.3 Preisniveau in Troisdorf und Region

Die durchschnittlichen Preise für erschlossenes Bauland liegen in Troisdorf unter den Preisen der Nachbarstädte Siegburg, Sankt Augustin und Niederkassel, jedoch über den Werten von Hennef und Lohmar.

Die Differenzierung der Preise für erschlossenes Bauland zeigt im Vergleich zu den Nachbarkommunen eine geringere Abstufung. Demnach unterscheiden sich gute, mittlere und einfache Wohnlage in Troisdorf nur geringfügig voneinander.

Abbildung 49 Durchschnittliche qm-Preise für erschlossenes Bauland im Vergleich der Nachbarkommunen



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf, Grundstücksmarktbericht 2010, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Angaben in Euro

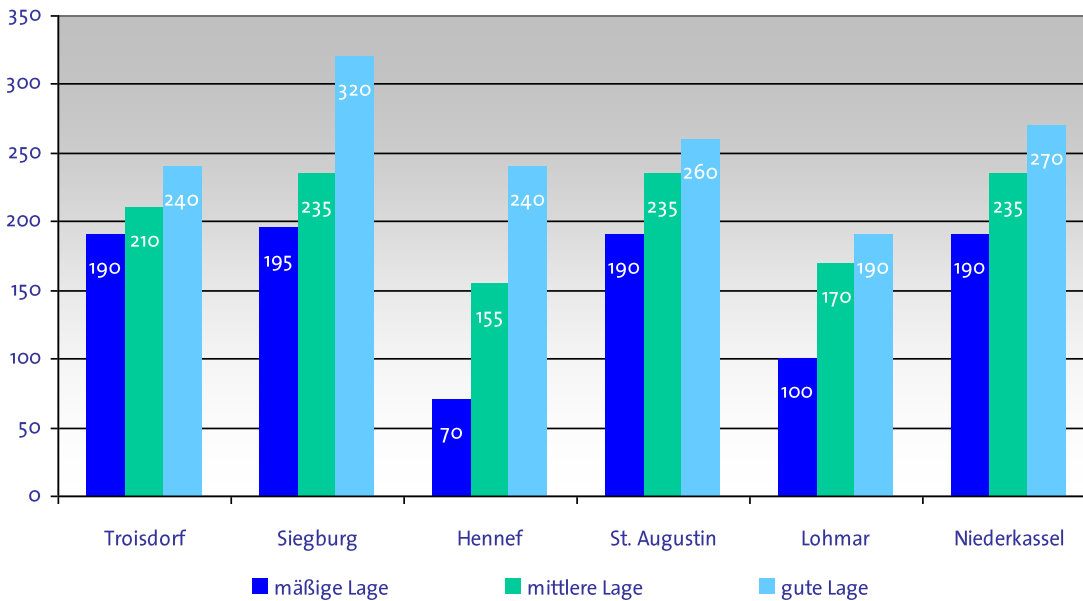
Bei den guten Wohnlagen rangiert die Stadt Siegburg mit deutlichem Abstand auf dem ersten Platz mit ca. 320 Euro/qm, Sankt Augustin und Niederkassel liegen mit ca. 260 und ca. 270 Euro/qm Erschlossenes Bauland gemeinsam auf dem zweiten Platz. In der Stadt Troisdorf und in Hennef liegt der qm-Preis bei ca. 240 Euro/qm.

*Differenzierung von guten, mittleren und einfachen Wohnlagen*

In den mittleren Wohnlagen sind deutlich geringere Spannen zwischen den Städten zu verzeichnen. In diesem Segment liegen die Preise in Troisdorf leicht unter denen in Siegburg, Sankt Augustin und Niederkassel, jedoch deutlich über Hennef und Lohmar.

Eine davon nur leicht abweichende Rangfolge mit nur geringfügigen Unterschieden zwischen Siegburg, Sankt Augustin, Niederkassel und Troisdorf mit wiederum deutlichem Abstand zu Hennef und Lohmar zeigt sich auch für die qm-Preise für erschlossenes Bauland in einfacher Wohnlage.

Abbildung 50 Durchschnittliche qm-Preise für erschlossenes Bauland nach Lage im Vergleich der Nachbarkommunen



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf, Grundstücksmarktbericht 2010, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Angaben in Euro

## 3.2 Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025

### 3.2.1 Übergeordnete Trends und Rahmenbedingungen

Die wichtigsten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Entwicklungen und Trends auf der Nachfrage- sowie auf der Angebotsseite auf dem Wohnungsmarkt lassen sich in Kurzform wie folgt umreißen:

- Sinkende Bevölkerungszahlen und zunehmende Überalterung der Gesellschaft
- Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, aber Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner
- Flexiblere und vielfältigere Wohn- und Lebensformen und damit einhergehende fortschreitende Segregation des Wohnungsmarkts
- Regional unterschiedliche Entwicklung der Wohnungsmärkte, Gleichzeitigkeit von Wohnungsmarktsegmenten mit Überangebot (Leerstände) und Unterangebot (hohes Preisniveau)
- Bedeutungszuwachs innerstädtischer Wohnstandorte.

Mit diesen Trends gewinnt die Prognose einer Wohnungsnachfrage eine neue Dimension. Nicht mehr das Gegenüberstellen einer wachsenden Nachfrage mit den Flächenkapazitäten für den Wohnungsbau steht im Vordergrund, sondern die Dimensionierung und Verortung von Über- und Unterkapazitäten in den einzelnen Segmenten

des Wohnungsmarkts sowie Standortfragen und Qualitätsmerkmale.

### 3.2.2 Komponenten der Bedarfsermittlung

Bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfs wird unterschieden nach:

- **Ersatzbedarf** aus Abgang an Wohnungen durch Abriss, Umwidmungen und Zusammenlegungen von Wohnungen. Der Ersatzbedarf wird mit 0,1 % des Wohnungsbestands je Jahr angenommen.
- **Neubedarf** auf Basis der Einwohnerentwicklung.
- **Leerstandsreserve**, die die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigt und die zwingend erforderlich ist, um die Umbewegungen auf dem Wohnungsmarkt erst zu ermöglichen. Im Prognosezeitraum wird von einer Leerstandsreserve von 3 % des Wohnungszuwachses ausgegangen.
- **Auflockerungsbedarf** aus der Veränderung der Wohnansprüche (Tendenz zu mehr Wohnfläche je Person) und Veränderungen der Haushaltsstruktur (Tendenz zu kleineren Haushalten). Als Parameter wird die Belegungsziffer, d. h. die Anzahl der Personen, die in einer Wohnung leben gewählt.

Die Ersatz- und die Leerstandsreserve ergeben sich aus pauschal vorauszusetzenden Werten; die Grundlage für den Neubedarf wurde bereits im Rahmen der demografischen Prognoserechnung anhand der Wanderungssalden dargelegt. Insoweit verbleibt zur Ermittlung des tatsächlichen Wohnungsbedarfs die Entwicklung der Haushaltsgröße als maßgebliche Ziffer für den Auflockerungsbedarf.

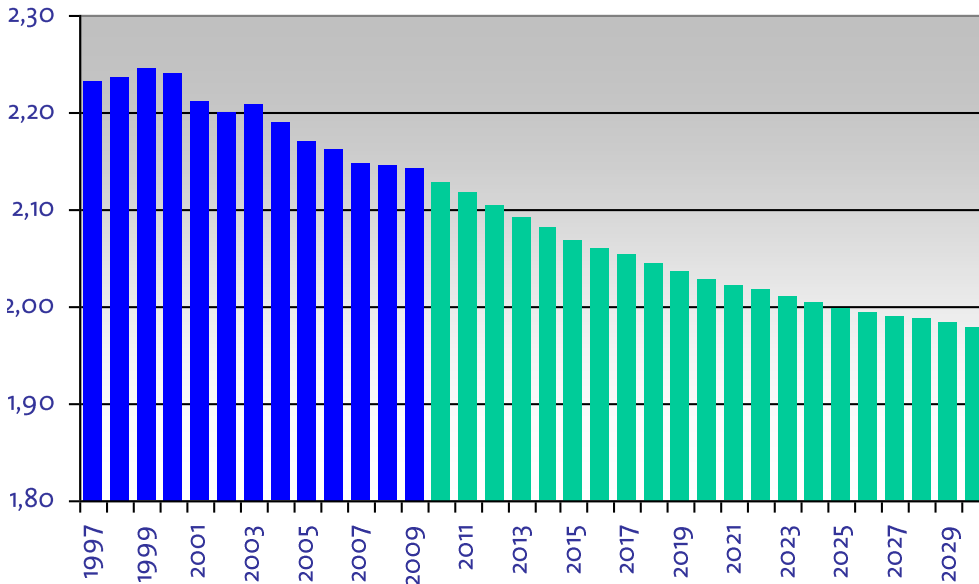
In der Vergangenheit war für Troisdorf, wie auch im Bundestrend, eine Verringerung der durchschnittlichen Personenzahl je Wohnung zu beobachten. Hierzu waren Trends wie die Abkehr von der Großfamilie, die wachsende Zahl von Familien mit nur einem Kind oder ein steigender Anteil von Alleinerziehenden und Singles verantwortlich. Ein Wandel der Altersstruktur der Bevölkerung bewirkt ebenfalls eine Verkleinerung der Belegungsziffer und führt zu einem steigenden Wohnflächenbedarf. Im Laufe des Familienzyklus werden durch den Auszug von Kindern oder den Tod eines Ehepartners die Wohnungen oder Häuser, die einer ganzen Familie Wohnfläche bieten, nur noch von ein oder zwei Personen genutzt. Im gleichen Zeitraum tritt die Kindergeneration als Nachfrager nach Wohnraum auf.

*Sinkende durchschnittliche Personenzahl je Wohnung*

Für die Bedarfsermittlung ist in diesem Zusammenhang relevant, wie sich die durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt künftig entwickeln wird. Die Abschätzung der künftigen Belegungsziffer orientiert sich an der Projektion der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Rhein-Sieg-Kreis durch IT.NRW sowie an den lokalspezifi-

schen Datenreihen der Vergangenheit in Troisdorf und am Altersaufbau.

Abbildung 51 Fortschreibung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt) bis zum Jahr 2030



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Troisdorf im Jahr 2020 bei ca. 2,06 und im Jahr 2030 bei ca. 2,04 Personen je Haushalt liegen wird.

*Prognose der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Troisdorf*

### 3.2.3 Wohnungsbedarf nach demografischen Varianten

Für die Stadt Troisdorf ergibt sich in Bezug auf die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Varianten A (untere Variante) und B (obere Variante) in Verbindung mit den Haushaltsgrößen sowie den pauschal angenommenen Parametern folgender Wohnungsbedarf bis zu den Jahren 2020 und 2030:

In der grafischen Umsetzung für die Variante B (obere Variante, Zunahme Wanderung) ist der Wohnungsbedarf entsprechend der folgenden Darstellung anzusetzen (vgl. Abb. 54 S. 63). Bis zum Jahr 2020 wird es einen hohen Bedarf zusätzlicher Wohnungen geben, danach stabilisiert sich die Nachfrage und entwickelt sich tendenziell rückläufig. Bis zum Jahr 2030 werden jedoch ca. 2.500 zusätzliche Wohneinheiten benötigt.

Tabelle 3 Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2020 und 2030 (jeweils ausgehend vom Jahr 2009)

<b>Troisdorf</b>	<b>Variante A</b>	<b>Troisdorf</b>	<b>Variante A</b>
Prognosejahr	2020	Prognosejahr	2030
Ersatzbedarf	394 WE	Ersatzbedarf	746 WE
Auflockerungsbedarf	985 WE	Auflockerungsbedarf	-642 WE
Leerstandsreserve	30 WE	Leerstandsreserve	0 WE
Gesamtbedarf (+)/Überhang (-)	1.408 WE	Gesamtbedarf (+)/Überhang (-)	104 WE
Flächenbedarf in ha		Flächenbedarf in ha	
bei 350 qm/WE	49,28 ha	bei 350 qm/WE	3,65 ha
<b>Troisdorf</b>	<b>Variante B</b>	<b>Troisdorf</b>	<b>Variante B</b>
Prognosejahr	2020	Prognosejahr	2030
Ersatzbedarf	398 WE	Ersatzbedarf	767 WE
Auflockerungsbedarf	1.833 WE	Auflockerungsbedarf	1.690 WE
Leerstandsreserve	55 WE	Leerstandsreserve	51 WE
Gesamtbedarf (+)/Überhang (-)	2.285 WE	Gesamtbedarf (+)/Überhang (-)	2.507 WE
Flächenbedarf in ha		Flächenbedarf in ha	
bei 350 qm/WE	79,99 ha	bei 350 qm/WE	87,75 ha

WE = Wohneinheiten

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bei einer Bevölkerungsentwicklung wie in Variante A (untere Variante) prognostiziert, wird es jedoch einen Zusatzbedarf in den nächsten Jahren geben, der im Jahr 2030 bei ca. 1.400 Wohneinheiten liegt. Im darauf folgenden Jahrzehnt reduziert sich der Bedarf auf ca. 100 Wohneinheiten, so dass ein Überhang von ca. 1.300 Wohnungen entsteht. Das sind immerhin ca. 3,75% des heutigen Wohnungsbestands.

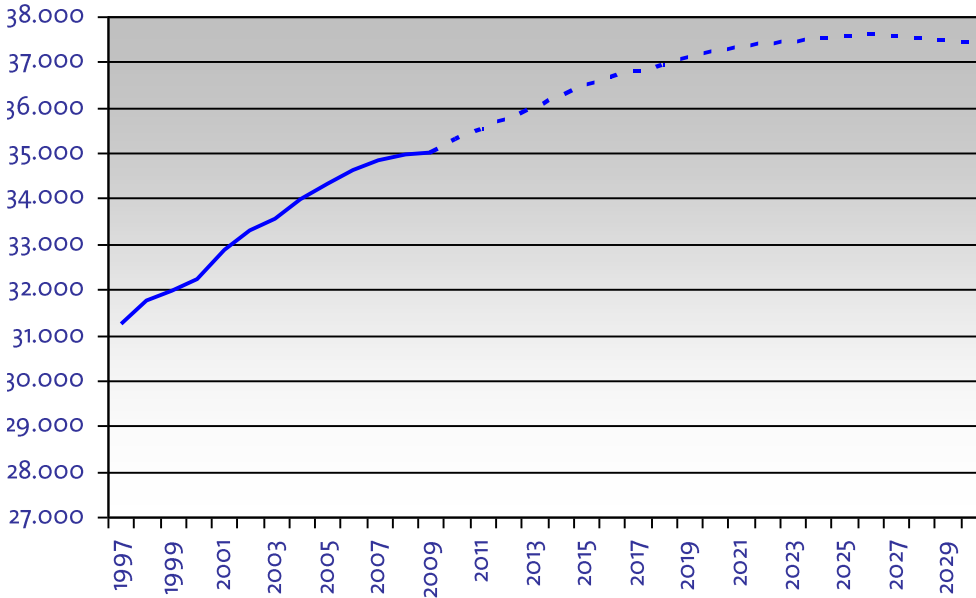
Zusammenfassend ist festzuhalten, dass, unabhängig von der Variante der Bevölkerungsentwicklung, langfristig mit Überhängen zu rechnen sein wird. Zentrale Frage wird sein, wo diese Überhänge zu verorten sind und welches Segment im Schwerpunkt betroffen sein wird.

Im Grundsatz ist davon auszugehen, dass die Einfamilienhäuser aufgrund ihrer hohen Wohnqualität weniger von den mit Leerständen einhergehenden Markteffekten betroffen sein werden als die Mehrfamilienhäuser. Der Markt wird mit sinkenden Preisen regulativ wirken und ein so genannter „Sickereffekt“ wird eintreten:



Haushalte, die bis dato in Mehrfamilienhäusern lebten, kommen zunehmend in die Lage, sich ein Einfamilienhaus leisten zu können.

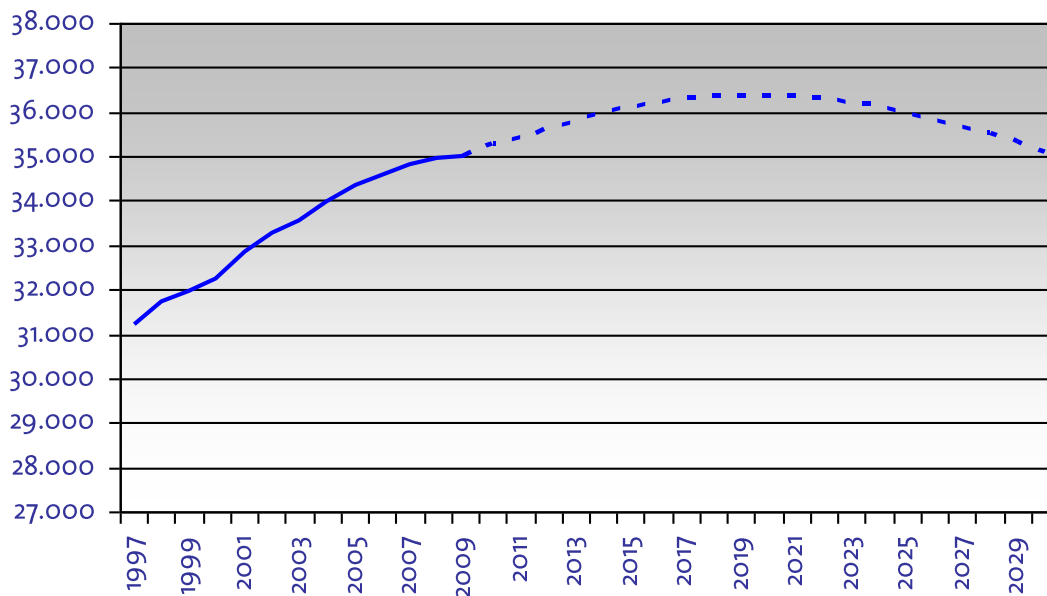
Abbildung 52 Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2030 nach Variante B



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Ergebnis des Sickerungsprozesses werden zunehmend die qualitativ wenig attraktiven Geschosswohnungsbauten der 50er bis 70er Jahre leer stehen. Aber auch die wenig attraktiven (Kleinst-)Häuser in den zentralen Stadtteillagen werden betroffen sein.

Abbildung 53 Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2030 nach Variante A



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 3.2.4 Differenzierung des Wohnungsbedarfs nach Segmenten

Die aktuelle Struktur des Troisdorfer Wohnungsmarkts ist durch einen größeren Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geprägt.

Die folgende differenzierte Bedarfsermittlung fasst die Ein- und Zweifamilienhäuser zusammen, da die Nachfragegruppen für diese Typen weitgehend identisch sind.

Dabei ist die Neubauentwicklung von Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) in der Vergangenheit deutlich stärker zurückgegangen als die von Ein- und Zweifamilienhäusern. Während in den Jahren 1996 bis 2000 im Durchschnitt pro Jahr ca. 300 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern errichtet wurden, waren es zwischen 2001 und 2005 im Durchschnitt nur noch ca. 120 Wohneinheiten pro Jahr und seit 2006 waren es im Durchschnitt nur noch ca. 60 Wohneinheiten pro Jahr.

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern bewegte sich der Ausbau leicht zeitversetzt, weist aber seit dem Jahr 2007 einen deutlichen Rückgang auf. Im Zeitraum 1996 bis 1999 lag er bei ca. 90 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr und stieg dann im Zeitraum 2000 bis 2006 auf ca. 195 Wohneinheiten pro Jahr. Die „Spitzenwerte“ von ca. 350 Wohneinheiten pro Jahr wurden in den Jahren 2000 und 2003 erreicht. Seit dem Jahr 2007 liegt der Zuwachs bei ca. 60 Wohneinheiten pro Jahr und damit auf dem Niveau des Mehrgeschossbaus.

Die differenzierte Prognose nach Segmenten ist zwar mit Unsicherheiten behaftet, gleichwohl lassen die Entwicklungen und die Nachfrage der Vergangenheit Rückschlüsse auf den künftigen Bedarf zu. Allerdings kann die vergangene Entwicklung nur eingeschränkt auf die Zukunft übertragen werden. Denn: Die wachsende Nachfragegruppe der 60- bis 75-Jährigen zeichnet sich auf dem Wohnungsmarkt durch die Tendenz aus, zunehmend die integrierten Lagen, barrierefrei und im Mehrfamilienhausbau nachzufragen. Diese Wohnform lässt sich unter dem Begriff „Ruhestand-Appartement“ zusammenfassen. Integrierte Lage bedeutet Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, zu Kunst- und Kulturangeboten sowie zu Gesundheitseinrichtungen und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Ein Blick auf die aktuelle und künftige Zusammensetzung der Bevölkerung in Troisdorf zeigt, dass die Zahl der 60- bis 75-Jährigen von Jahr zu Jahr steigen wird. Aktuell liegt der Anteil dieser Gruppe bei ca. 14 %, im Jahr 2020 wird der Anteil bei ca. 16 % liegen und im Jahr 2030 bei ca. 21 %. Gleichzeitig sinkt die Zahl der jungen Familien, die regelmäßig als Nachfrager für Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem Wohnungsmarkt auftreten.

*Starker Rückgang der Neubauentwicklung von Mehrfamilienhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern*

*Wachsende Nachfragegruppe der 60- bis 75-Jährigen präferiert vermehrt integrierte Lagen als Wohnstandort*





In der Vorausschätzung des künftigen Bedarfs differenziert nach Segmenten ist zwingend zu berücksichtigen, dass eine Verschiebung der Nachfrage hin zu Geschosswohnungsbauten vorwiegend in integrierten Lagen zu erwarten sein wird. Voraussetzung für diese künftig nachgefragten Geschosswohnungsbauten ist jedoch ein eindeutiges Profil als „Ruhestand-Appartement“, da eine Marktfähigkeit ansonsten nicht gegeben sein wird. Damit ist klar: Ob die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern in Troisdorf tatsächlich ansteigen wird, hängt maßgeblich von der Qualität des Angebots ab.

Weiterhin ist in der Berechnung davon auszugehen, dass der Bedarf im Geschosswohnungsbau zu einem großen Teil in der Ertüchtigung bzw. dem Ersatz von bestehenden Gebäuden erfolgen wird.

**Tabelle 4** Wohnungsbedarf differenziert nach Segmenten bis zum Jahr 2020 und 2030 jeweils ausgehend vom Jahr 2009

<b>Troisdorf</b>	<b>Variante A</b>	<b>Troisdorf</b>	<b>Variante A</b>
Prognosejahr	2020	Prognosejahr	2030
WE in Ein- und Zweifamilienhäu-	956 WE	WE in Ein- und Zweifamilienhäu-	71 WE
WE in Mehrfamilienhäusern	452 WE	WE in Mehrfamilienhäusern	33 WE
Gesamtbedarf (+)/Überhang (-)	<b>1.408 WE</b>	Gesamtbedarf (+)/Überhang (-)	<b>104 WE</b>
Flächenbedarf in ha		Flächenbedarf in ha	
bei 350 qm/WE	<b>49,28 ha</b>	bei 350 qm/WE	<b>3,64ha</b>
<b>Troisdorf</b>	<b>Variante B</b>	<b>Troisdorf</b>	<b>Variante B</b>
Prognosejahr	2020	Prognosejahr	2030
WE in Ein- und Zweifamilienhäu-	1.532 WE	WE in Ein- und Zweifamilienhäu-	1.756 WE
WE in Mehrfamilienhäusern	753 WE	WE in Mehrfamilienhäusern	752 WE
Gesamtbedarf (+)/Überhang (-)	<b>2.285 WE</b>	Gesamtbedarf (+)/Überhang (-)	<b>2.508 WE</b>
Flächenbedarf in ha		Flächenbedarf in ha	
bei 350 qm/WE	<b>79,98 ha</b>	bei 350 qm/WE	<b>87,78 ha</b>

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der Verlaufskurve der Variante B bildet sich der nach Segment differenzierte Bedarf wie in der folgenden Grafik dargestellt ab.

Demnach ist mit einem zusätzlichen Bedarf bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2020 zu rechnen, der danach nur langsam abfallen wird.

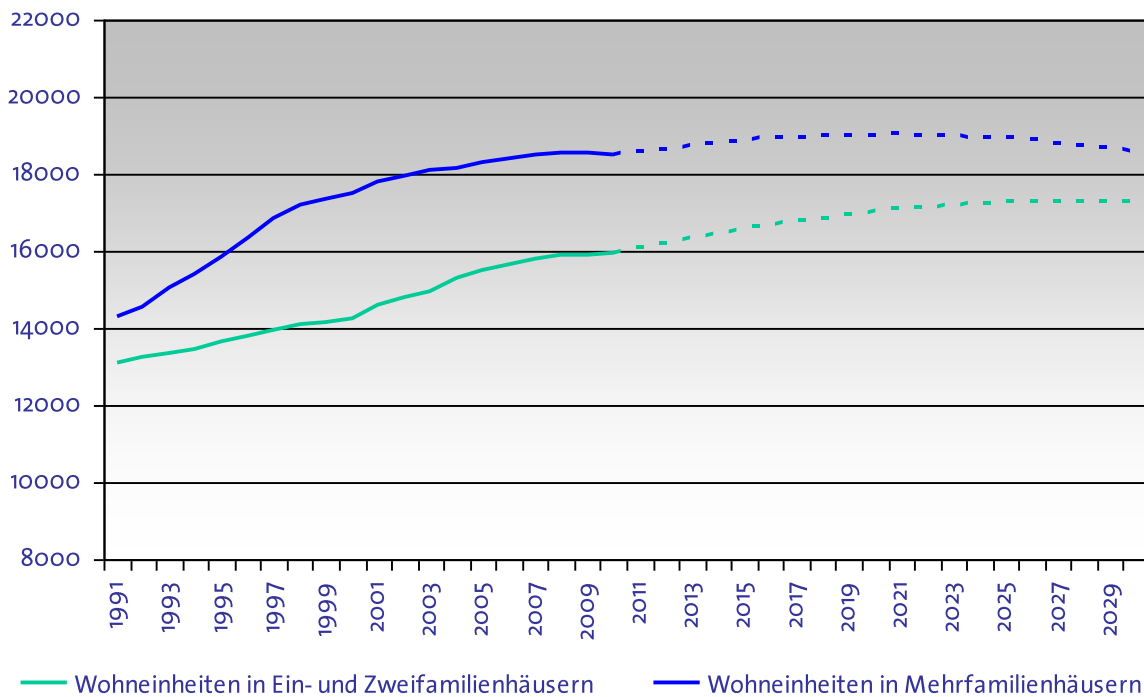


Im Mehrfamilienhausbau ist der Bedarf bis 2030 vergleichsweise konstant. Ob dieser Bedarf als Nachfrage im Wohnungsmarkt wirksam wird, wird von der Qualität des Angebots abhängen.

In der Variante A steigt kurzfristig die Nachfrage in beiden Segmenten bis 2015 noch an und fällt im Anschluss mit unterschiedlicher Intensität.

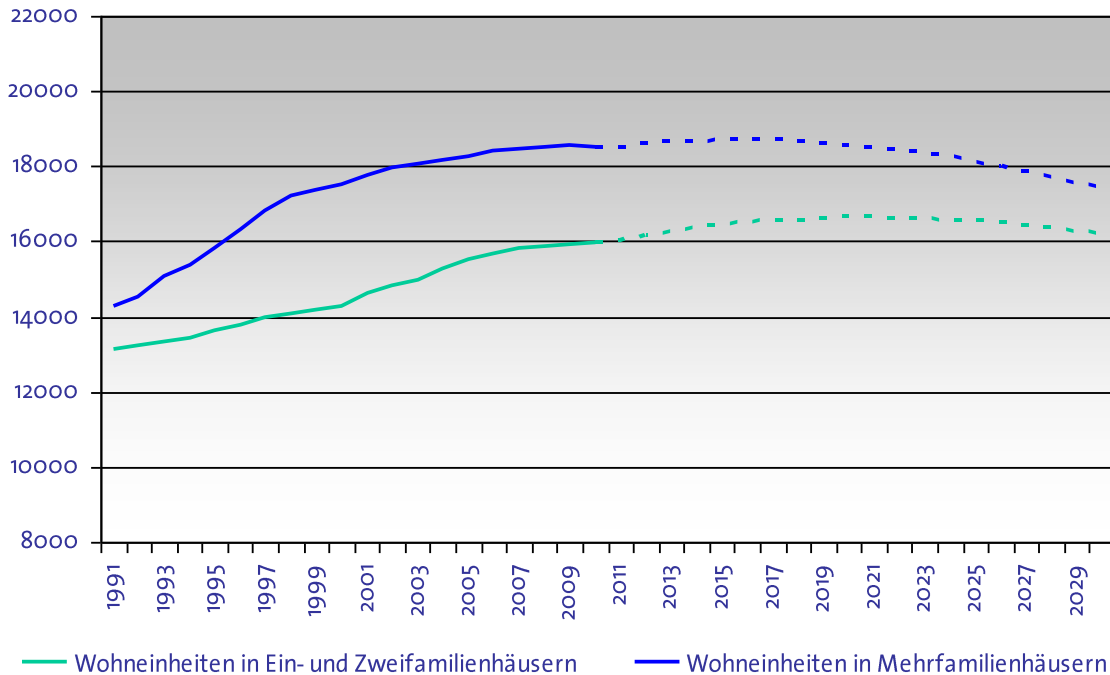
Ab 2015 nimmt die Nachfrage auch im Mehrfamilienhausbau ab. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist dieser Effekt erst ab ca. 2025 zu erwarten.

Abbildung 54 Variante B, Bedarfsermittlung in Wohneinheiten differenziert nach Segmenten



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 55 Variante A, Bedarfsermittlung in Wohneinheiten differenziert nach Segmenten



Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### 4 Ziele des Handlungsprogramms

Das Handlungsprogramm sollte darauf ausgelegt werden, den Wohnungsbedarf der unteren Variante A bis zum Jahr 2020 abzudecken. Dabei wird zunächst davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsüberhang entstehen kann. Abschließend ist im Rahmen des Handlungsprogramms zu prüfen, welche Schritte sinnvoll sind, um einem möglicherweise entstehenden Überhang vorzubeugen.

Damit orientiert sich die weitere Planung des Wohnungsbedarfs an ca. 1.400 Wohneinheiten, die bis zum Jahr 2020 erforderlich sind, bzw. einem Flächenbedarf von ca. 50 ha.

Das Handlungsprogramm Wohnen differenziert dabei im Hinblick auf die quantitative und qualitative Entwicklung des Troisdorfer Wohnungsmarkts folgende Arbeits- und Handlungsebenen:

*Arbeitsschritte*

- potenzielle Baulückenschließung bis zum Jahr 2020, da sich hierdurch die notwendige Erschließung neuer Wohnbauflächen reduziert;
- Verfügbarkeit und zeitliche Abfolge von neuen Wohnbauflächen bis zum Jahr 2020 unter Berücksichtigung bestehender Reserveflächen in rechtskräftigen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, Reserveflächen im derzeitigen Flächennutzungsplan sowie erforderlicher zusätzlicher Potenzialflächen;

- Anforderungen an die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet, die aus der Entwicklung der Wohnbauflächen entstehen
- Empfehlungen und ggf. besondere Maßnahmen und zur Qualifizierung von Bestandsflächen bzw. -quartieren
- Anforderungen besonderer Zielgruppen des Wohnungsmarkts – Senioren, Nachfrager des sozialen Wohnungsbaus, Familien – an die Entwicklung von Wohnungen und Wohnquartieren
- Organisatorische Rahmenbedingungen zur Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen
- regelmäßige Überprüfung der Entwicklung des Troisdorfer Wohnungsmarktes zur Vermeidung bzw. Reduzierung von Wohnungsüberhängen.

#### 4.1 Wohnbaulandbedarf bis zum Jahr 2020

##### 4.1.1 Gesamtbedarf und Standortanforderungen im Überblick

Bis zum Jahr 2020 werden weitere ca. 1.400 Wohneinheiten benötigt; der Flächenbedarf wurde mit ca. 50 ha angesetzt. Davon entfällt ca. ein Drittel der Wohneinheiten (ca. 450) auf Mehrfamilienhäuser, ca. zwei Drittel (ca. 955) auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Folgenden werden die Standortanforderungen und potenzielle Flächen näher betrachtet.

*Aufteilung des Gesamtbedarfs*

In der Standortverteilung ist davon auszugehen, dass der Geschosswohnungsbau, d.h. neue Mehrfamilienhäuser, überwiegend in bereits verdichteten Stadtbereichen - vielfach in Form von Baulückenschließungen - realisiert wird, und daher nur eine untergeordnete Bedeutung bei die Entwicklung neuer Wohngebiete innehat, die ganz überwiegend an den Ortsrändern entstehen.

Besondere Eignung weisen dabei Standorte in Nähe zentraler Versorgungsbereiche, sonstiger sozialer Infrastruktureinrichtungen und im direkten Umfeld von ÖPNV-Haltepunkten auf, insbesondere der Bahnhöfe/S-Bahn-Haltepunkte. In erster Linie dürften es perspektivisch in quantitativer Hinsicht kleinere Haushalte sein, die diese Standort- und Wohnungsnachfrage im Mehrgeschossbau entfalten. Es handelt sich dabei insbesondere um junge Erwachsene, in Troisdorf vor allem die Gruppe der in Ausbildung Befindlicher oder Berufsanfänger sowie Senioren, die im Hinblick auf den Einzelhandel und die ÖPNV-Erreichbarkeit gleiche Anforderungen aufweisen, sich jedoch unterscheiden in ihren Wünschen an die umgebende soziale Infrastruktur. Allerdings ist darauf zu verweisen, dass auch Familien durchaus Nachfrage in Mehrfamilienhäusern in zentraler Lage entwickeln und sich bewusst – und nicht alleine aus finanziellen Überlegungen – gegen eine Wohnung in Randlage entscheiden.

*Standortbedingungen entscheidend*

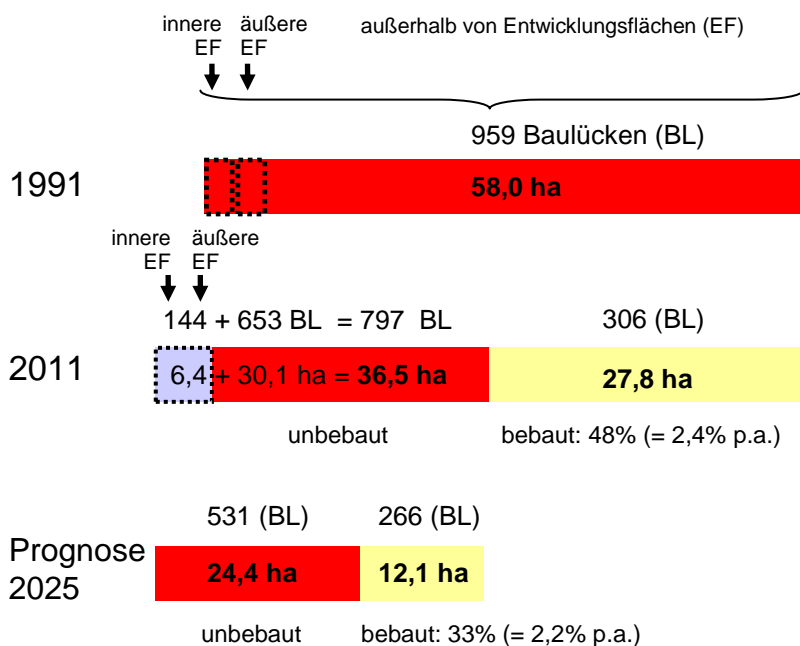
In den siedlungsstrukturellen Randlagen wird sich auch zukünftig der klassische Ein- und Zweifamilienhausbau fortsetzen. Dabei dürften allerdings auch weiterhin die Bereiche bessere Vermarktungs-

chancen aufweisen, die näher an Infrastruktureinrichtungen gelegen sind.

#### 4.1.2 Flächenpotenziale durch Baulückenschließung und Erschließung innerer Potenzialflächen

In einem nächsten Schritt sind die in Baulücken und inneren Potenzialflächen noch vorhandenen Reserven zu ermitteln. Zur Abschätzung der Flächenpotenziale, die sich durch eine Schließung von Baulücken und die Entwicklung von Potenzialflächen ergeben, wurden durch die Stadtverwaltung Troisdorf umfangreiche Recherchen zur Entwicklung der Baureserveflächen, differenziert nach Innen- und Außenentwicklung in den letzten 20 Jahren, durchgeführt. Außerdem wurde für diesen Zeitraum die Baulandmobilisierung in neu aufgestellten Bebauungsplänen zur Entwicklung dieser Flächen erhoben. Diese Erhebung hatte zum Ziel, Ursachen und Umfang der Entstehung neuer Baulücken in neu erschlossenen Baulandbereichen zu dokumentieren.

Abbildung 56 Baulücken - Entwicklung 1991 bis 2025 (Anzahl u. Fläche)



Quelle: Stadt Troisdorf, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die nachfolgende Kommentierung der Ergebnisse bezieht sich auf diese Ausarbeitung.

Im Jahr 1991 gab es klassische Baulücken mit einer Fläche von zusammen ca. 58 ha. In den letzten 20 Jahren wurde etwa die Hälfte

*jährliche Mobilisierungsrate*

aller Baulücken im Stadtgebiet bebaut bzw. geschlossen. Dies entspricht einer jährlichen Flächenmobilisierung von ca. 2,5 %.

Für die weitere Entwicklung ist dabei von Bedeutung, dass sich

- die zur Schließung von Baulücken vorhandene Gesamtfläche deutlich verringert hat – auch unter Berücksichtigung eines erheblichen Zuwachses an Baulücken in neu entwickelten Baulandbereichen – und derzeit mit ca. 37,1 ha (verteilt auf ca. 800 Baulücken) eingeschätzt werden kann;
- die durchschnittliche Größe der Baulücken verringert hat und derzeit bei ca. 440 qm liegt.

Aus diesen Daten lässt sich hochrechnen, dass bis zum Jahr 2025 weitere ca. 12 ha durch Baulückenschließungen zu mobilisieren sind.

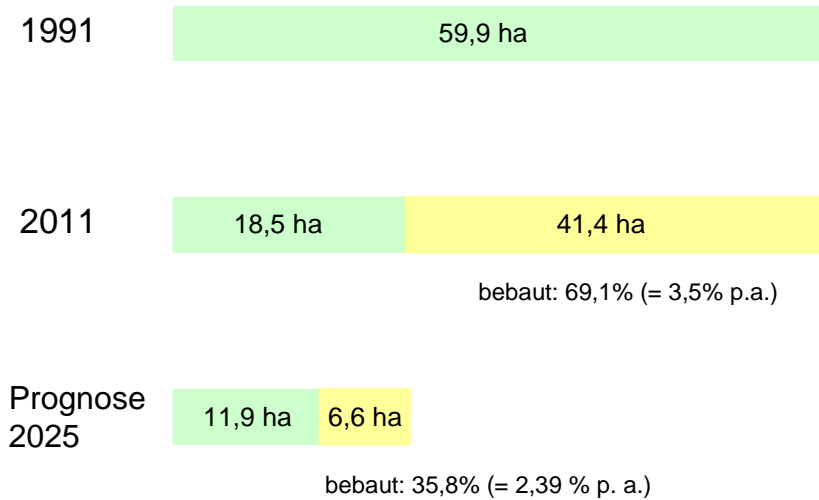
Die größten Baulückenpotenziale liegen dabei in den westlichen Stadtteilen Sieglar, Eschmar, Kriegsdorf, Mülleken und Bergheim, die einen Baulückenbestand von 19,7 ha aufweisen. Die übrigen Stadtteile, Troisdorf-Mitte, Spich, Friedrich-Willhelms-Hütte, Rotter See und Altenrath können hingegen nur 16,8 ha an Baulückenreserven auf sich vereinen, obwohl hier über 70 % der Einwohner Troisdorfs leben. Dies zeigt, dass in dem stärker ausgeprägten Hauptsiedlungsband nordöstlich der A 59) die Baulückenentwicklung weiter fortgeschritten ist als auf der schwächeren Siedlungsachse der „Siegdörfer“. Das Ausdünnen der Baulücken in den einwohnerstarken Stadtteilen, die zudem kaum noch über äußere Entwicklungsreserven verfügen, hat jedoch dort zu keiner signifikant höheren Baulückenmobilisierung geführt. Absolut gesehen weisen Troisdorf-Mitte, Spich und Sieglar die größten Baulückenpotenziale auf.

*Reserven in den Stadtteilen*

Hinsichtlich der Effizienz von Baulandmaßnahmen der letzten 20 Jahre zeigt die Untersuchung ein klares Bild. Die mit Abstand größte Zahl neuer Baulücken ist in den Bereichen entstanden, in denen die Flächen im Besitz der jeweiligen Eigentümer verblieben sind. Im Gegensatz dazu hat fast eine vollständige Baulandmobilisierung dort stattgefunden, wo die Stadt die Grundstücke zum Zwecke der Baulandentwicklung erworben und als kommunales Bauland mit einer Bebauungsverpflichtung wieder veräußert hat.

Die inneren Potenzialflächen, z. B. größere zusammenhängende Innenbereiche, ehem. Gewergrundstücke o. ä, die durch die Aufstellung von Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert und erschlossen werden können, betrug im Jahre 1991 ca. 60 ha. Davon wurden bis 2011 ca. 70 % entwickelt. Das entspricht im Durchschnitt einer jährlichen Mobilisierungsrate von ca. 3,5 %. Die Rahmenbedingungen zur Mobilisierung dieser Flächen lagen und liegen weitgehend

Abbildung 57 Innere Potenzialflächen - Entwicklung 1991 - 2025



Quelle: Stadt Troisdorf, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

außerhalb des direkten Einflussbereiches der Stadt Troisdorf. Deshalb wird davon ausgegangen, dass sich auch im Prognosezeitraum Flächen in dieser Größenordnung mobilisieren lassen. Bezogen auf den um 5 Jahre kürzeren Prognosezeitraum und die sich erheblich verringernden, immer schwieriger zu entwickelnden restlichen Flächen ist eine Mobilisierungsrate in den nächsten 15 Jahren von rd. 2,5 % zu erwarten. Daraus ergibt sich eine Flächenreserve aus inneren Potenzialflächen von nochmals ca. 6,5 ha.

Im Rahmen dieser überschlägigen Abschätzung lassen sich somit von den bis zum Jahr 2025 benötigten ca. 50 ha zusätzlichem Wohnbauland etwa 18 ha durch Baulückenschließungen und die Mobilisierung innerer Potenzialflächen realisieren. Damit ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 32 ha, der durch Wohnbaulandentwicklung äußerer Potenzialflächen generiert werden muss.

#### 4.1.3 Entwicklung neuer Wohnbauflächen

In einem nächsten Schritt wird der Wohnflächenbedarfs mit den vorhandenen Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan und in Bebauungsplänen abgeglichen. Dabei ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan zwar eine Darstellung und Begründung der künftigen Entwicklungsflächen beinhalten, aber keine Aussagen zum zeitlichen Ablauf und zur Strategie treffen kann. Unabhängig davon ist zwingend erforderlich, ein Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung unter strategischen Gesichtspunkten zu erarbeiten und dies der flächenhaften Darstellung zugrunde zu legen.

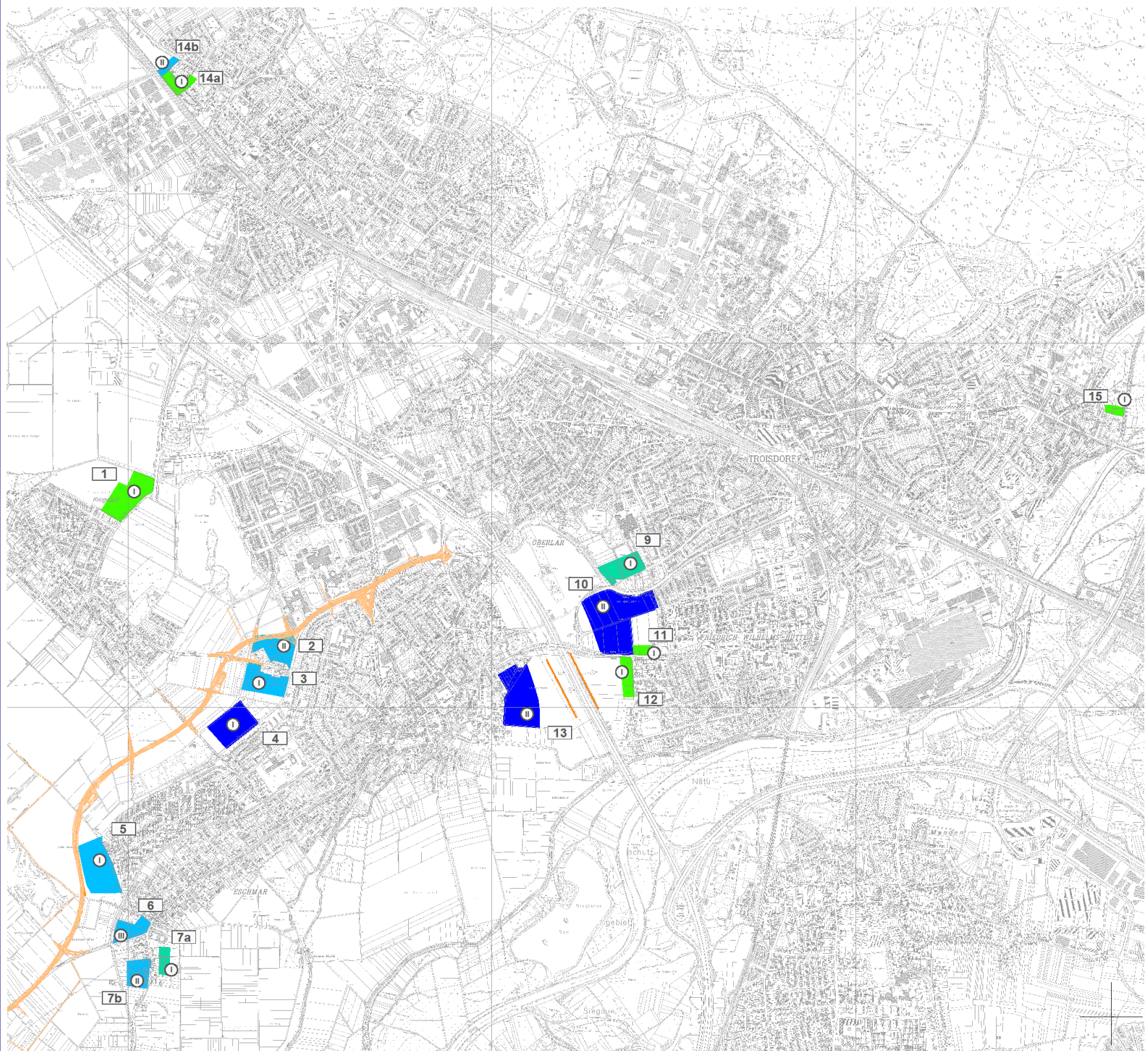
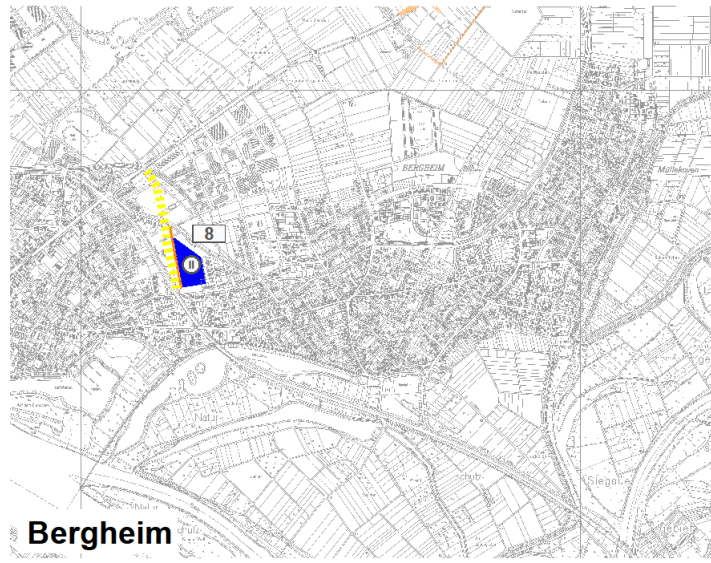
*zeitliche Verfügbarkeit beachten*

Im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzepts Wohnen wurde

eine Reihe potenzieller Wohnbaulandflächen einer differenzierten Prüfung unterzogen.

Es wurden Standortbereiche identifiziert, im Hinblick auf die Flächengröße und die Zahl realisierbarer Wohneinheiten eingeschätzt, die bauplanungsrechtliche Einordnung vorgenommen und der Erschließungsaufwand bewertet. Weiterhin wichtig im Zusammenhang mit der Mobilisierbarkeit sind die Eigentumsverhältnisse. Immobilien im Eigentum der Stadt Troisdorf oder städtischer Eigenbetriebe bieten die Möglichkeit, aktiv auf das Marktgeschehen einzuwirken, während auf private Entscheidungen kaum Einfluss genommen werden kann. Für die Vermarktbarkeit der Flächen ist zudem die Nähe zu Infrastrukturangeboten entscheidend, wobei für Familien mit Kindern in Teilen andere Kriterien relevant sind als für Senioren. Beide Zielgruppen sind jedoch an wohnungsnaher Grundversorgung interessiert. Weitere wichtige Standortfaktoren sind die ÖPNV-Erreichbarkeit und das Image des Stadtteils oder Standortumfelds





- Potenzialfläche B-Plan (rechtsverbindlich)
- Potenzialfläche B-Plan (im Verfahren)
- Potenzialfläche FNP
- Potenzialfläche Regionalplan

- 1 Standort-Nummer (vgl. Tabelle)
- I Priorität 1
- II Priorität 2
- III Priorität 3

- Lärmschutz
- Ortsumgehung

**Stadt Troisdorf**  
 Handlungskonzept Wohnen  
 Wohnbauflächenpotenziale  
 äußere Entwicklung bis 2025

Köln, Mai 2014

Stadt- und Regionalplanung  
 Dr. Jansen GmbH  
 Heisterkamp 13, 50931 Köln  
 Telefon: 02201 3290-100  
 Fax: 02201 3290-100  
 www.stadt-und-regionalplanung.de

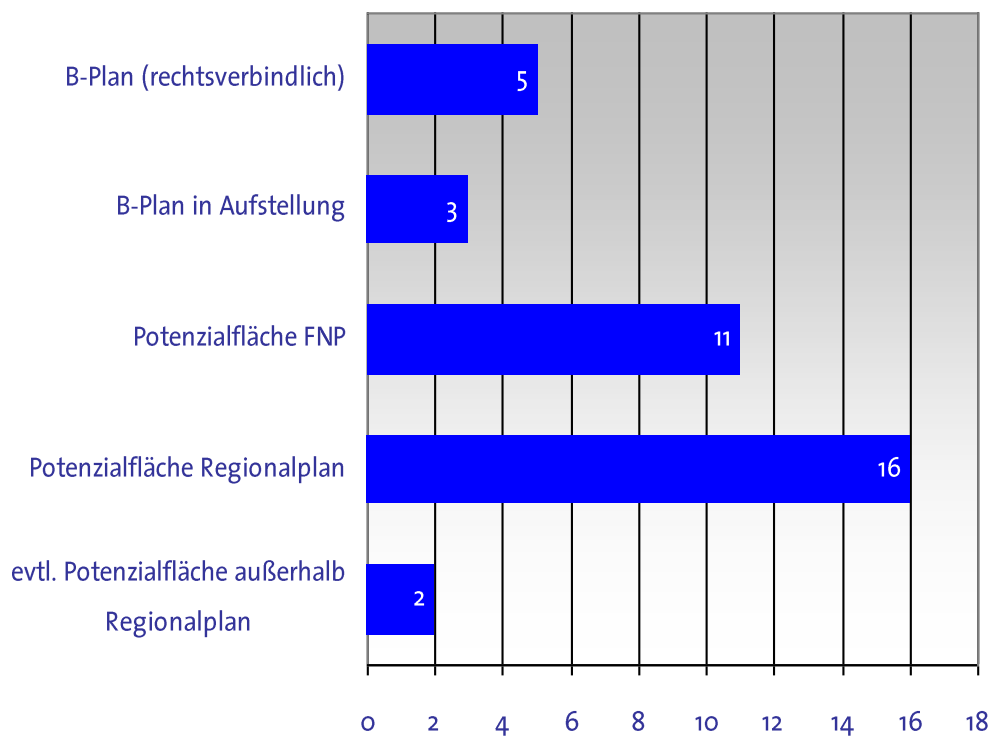
M. 1 : 1.250



Kurzfristig verfügbar sind ca. 8 ha Wohnbaufläche, davon bestehen für ca. 5 ha rechtsverbindliche Bebauungspläne, für ca. 3 ha befinden sich die Bebauungspläne in der Aufstellung.

Weitere ca. 11 ha sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, ca. 16 ha sind als Potenzialflächen (ASB – Allgemeine Siedlungsbereiche) im Regionalplan vorgesehen. Ca. 2 ha Potenzialfläche werden in Ergänzung der im Regionalplan vorgesehenen Flächen zur Diskussion gestellt.

Abbildung 58 Übersicht Potenzialflächen (in ha)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der Summe ergibt sich ein Potenzial von ca. 37 ha. Dieses Potenzial beinhaltet einen zwingend erforderlichen Planungsspielraum von ca. 5 ha.



Tabelle 5 Wohnflächenpotenziale bis 2025, Zusammenfassende Bewertung der Prüfstandorte Troisdorf

Standort-Nr. Bezeichnung/ Straße (Stadtteil)	Größe		Bauplanungsrechtliche Einordnung	Erschließungs- aufwand	Eigentumsver- hältnisse	Anmerkungen	Infrastruktur- ausstattung			ÖPNV- Erreichbarkeit	Image	Priorität	Fazit/ Empfeh- lung
	WE- Zahl	Fläche in ha					Kinder/ Familien*	Senioren	täglicher Bedarf				
1. Im Schonsfeld (Kriegsdorf)	50	3,3	B-Plan (rechtsverbind- lich)	mittel	städtisch (Ei- genbetrieb)		KiGa (700m)			Bus (gut)	positiv	1	
2. Rathausstraße, Herderweg (Sieglar)	45	2,1	Potenzialfläche FNP	mittel	privat	Bau der EL 332 <sup>2</sup>	2x KiGa (700m) GS (300m) Gymn. (700m) 2x WS (300m) 4x WS (700m)	2x KH (700m) SH (700m)	ZVB Sieglar (700m) NiS (700m)	Bus (gut)	positiv	2	
3. Rathausstraße (westlicher Bereich) (Sieglar)	50	2,0	Potenzialfläche FNP	mittel	privat	Bau der EL 332 <sup>2</sup>	3x KiGa (700m) GS (700m) Gymn. (700m) 3x WS (700m)	SH (700m) ABS (700m) K (700m) KH (700m)	ZVB Sieglar (700m) NiS (700m)	Bus (gut)	positiv	1	
4. Kneipweg (Arrondierung) (Sieglar)	65	3,0	Potenzialfläche Regio- nalplan	mittel	städtisch	Bau der EL 332 <sup>2</sup>	2x KiGa (700m) GS (700m) WS (700m)	ABS (700m) KH (300m) K (700m)	ZVB Sieglar (700m) NiS (700m)	Bus (gut)	positiv	1	
5. Westlich Max Ernst-Straße (Eschmar)	65	3,0	Potenzialflächen im FNP	hoch	städtisch	Bau der EL 332 <sup>2</sup>	KiGa (700m) GS (700m)	ABS (700m) K (700m)		Bus (gut)	positiv	1	
6. gegenüber Präsenzhof (Eschmar)	35	1,3	Potenzialflächen im FNP	mittel	privat	Problem Verfüg- barkeit	KiGa (300m) GS (300m)	ABS (700m) K (700m)		Bus (gut)	positiv	3	
7. Bergheimer Straße (Eschmar)	15	7a: 1,0 7b: 1,4	7a: B-Plan in Aufstel- lung 8b: FNP	hoch	privat		KiGa (700m) GS (300m)	ABS (700m) K (700m)		Bus (gut)	positiv	7a: 1 7b: 2	
8. Wolkenburgstraße (Bergheim)	33	1,5	Potenzialfläche Au- ßenbereich Regional- plan	mittel	privat	lärmbelastet durch L 269 (passiver Schall- schutz erforderl.)	KiGa (700m) GS (700m)	ABS. (700m) K (700m)	NiS (700m)	Bus (gut)	positiv	2	
9. Moselstraße (Sportpark Oberlar)	45	2,2	B-Plan in Aufstellung	mittel	städtischer Eigenbetrieb		3x KiGa (700m) KiGa (300m) GS (700m) WS (700m)	ABS. (700m) K (700m)	ZVB Oberlar (700m) ZVB FWH (700m) 2x LB-SB (700m)	Bus (gut)	positiv	1	



Standort-Nr. Bezeichnung/ Straße (Stadtteil)	Größe		Bauplanungsrechtliche Einordnung	Erschließungs- aufwand	Eigentumsver- hältnisse	Anmerkungen	Infrastruktur- ausstattung			ÖPNV- Erreichbarkeit	Image	Priorität	Fazit/ Empfeh- lung
	WE- Zahl	Fläche in ha					Kinder/ Familien*	Senioren	täglicher Bedarf				
10. Roncallistraße (Friedrich-Wilhelms-Hütte)	140	7,7	Potenzialfläche Regio- nalplan		städtisch	Bau eines Lärm- schutzwalls an der A59 Fläche in ca. 3-5 Jahren auf dem Markt Erweiterungsflä- chen für Friedhof und Straße an- grenzend	KiGa (300m) WS (700m)	ABS. (300m) K (300m)	ZVB FWH (700m) ZVB Oberlar (700m) LB-SB (700m)	Bus (gut)	mittel	2	
11. Roncallistraße (Friedrich-Wilhelms-Hütte)	12	0,33	B-Plan (rechtsverbind- lich)	niedrig	städtisch	Bau eines Lärm- schutzwalls an der A59 Fläche in ca. 3-5 Jahren auf dem Markt Friedhofs- und Straßenverlänge- rung; Erweite- rungsflächen für Friedhof und Straße angren- zend	KiGa (300m) KiGa (700m) GS (700m) WS (700m)	ABS (700m) K (300m) K (700m)	ZVB FWH (300m) LE-Sb (300m)	Bus (gut)	mittel	1	
12. Fritz-Erler-Straße (Friedrich-Wilhelms-Hütte)	22	0,7	B-Plan (rechtsverbind- lich)	hoch	städtischer Eigenbetrieb		3x KiGa (700m) WS (700m)	ABS (300m) K (700m)	ZVB FWH (700m) LB-SB (700m)	S-Bahn (sehr gut)	mittel	1	
13. Neuer Graben (Sieglar)	110	5,0	Potenzialfläche Regio- nalplan	mittel	städtischer Eigenbetrieb	Bau eines Lärm- schutzwalls an der A59	2x KiGa (300m)	SH (700m) 2x ABS (700m) K (700m)	ZVB Sieglar (300m)	Bus (gut)	positiv	2	



Standort-Nr. Bezeichnung/ Straße (Stadtteil)	Größe		Bauplanungsrechtliche Einordnung	Erschließungs- aufwand	Eigentumsver- hältnisse	Anmerkungen	Infrastruktur- ausstattung			ÖPNV- Erreichbarkeit	Image	Priori- tät	Fazit/ Empfeh- lung
	WE- Zahl	Fläche in ha					Kinder/ Familien*	Senioren	täglicher Bedarf				
14. Paulstraße, Wernerstraße (Spich)	30	14a: 1,1 14b: 0,4	14a: FNP 14b: B-Plan (rechtsver- bindlich)	mittel	privat	Fläche 14b: wenig Bereitschaft der Eigentümer zur Umsetzung	KiGa (300m) KiGa (700m) GS (700m)	ABS (700m) KH(700m) K (700m)	ZVB Spich (500m) LE-SB (700m)	Bus (gut)	mittel	14a: 1 14b: 2	
15. Altes Wasserwerk (Troisdorf-Mitte)	12+18	0,75	B-Plan (rechtsverbind- lich)	niedrig	städtisch		KiGa (300m) 2x KiGa (700m) Gymn. (700m) 2x GS (700m)	SH (700m) ABS (700m) K (300m) 2xKH (700m) 3x K (700m)	ZVB Innenstadt (300m) LM-SB (700m) geplant LM-SB (700m) ZVB-Oberlar (700m)	Bus (gut)	positiv	1	
Summe (Größe)	730	37,68											Priorität: 18,1 ha

## \*Legende Abkürzungen

ABS = Altenbegegnungsstätte

FMZ = Fachmarktzentrum

GS = Grundschule

Gymn. = Gymnasium

KH = Kranken- / Ärztehaus

KiGa = Kindergarten

LM = Lebensmittel

NVZ = Nahversorgungszentrum

SB = Selbstbedienungs-Markt

SH = Seniorenheim

WS = sonstige weiterführende Schule

ZVB= zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### 4.1.4 Handlungsempfehlungen

Wie aufgezeigt, entsteht bis zum Jahr 2020 ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Dessen Realisierung und damit Bedienung der Nachfrage geht mit einem steigenden Wohnraumangebot im Stadtgebiet Troisdorf einher. Langfristig, d.h. bis zum Jahr 2030, verringert sich im Anschluss die Troisdorfer Einwohnerzahl, begleitet durch eine rückläufige Wohnraumnachfrage. Somit entsteht durch die bis 2020 realisierte Wohnraumfläche ein Angebotsrücklauf, der u. U. Leerstände oder sinkende Preise auslöst. Trotzdem gilt es zu vermeiden, dass die Bevölkerungsentwicklung, insbesondere die in diesen Zeitraum noch zu erwartende Zuwanderung durch einen Mangel an Bauflächen und Wohnraumangebot gehemmt wird. Daher sollten die benötigten Flächen zeitnah realisiert und bebaut werden.

Folgenden Flächen sollen dabei mit Priorität entwickelt werden:

- Baugebiet „Im Schonsfeld“ im Stadtteil Kriegsdorf; das Gebiet ist in der Entwicklung, in den noch verbleibenden Flächen lassen sich zusammen nach ca. 50 Wohneinheiten realisieren;
- Baugebiet an der Roncallistraße und der Fritz-Erler-Straße in Friedrich-Wilhelms-Hütte mit ca. 34 möglichen Wohneinheiten;
- Baugebiet „Am Wasserwerk“ und „Auf der Sauerweide“ in Troisdorf-Mitte, auf dem ca. 30 Wohneinheiten entstehen könnten;
- Wohnbaufläche an der Moselstraße in Oberlar, der ca. 45 Wohneinheiten ermöglicht;
- Wohnbaufläche Bergheimer Straße im Stadtteil Eschmar (Bebauungsplan in Aufstellung) für ca. 15 Wohneinheiten;
- Wohnbaufläche Paulstraße/Wernerstraße in Spich mit ca. 20 Wohneinheiten;
- Wohnbaufläche westlich der Max-Ernst-Straße für ca. 65 Wohneinheiten;
- westlicher Bereich Rathausstraße und entlang des Kneipwegs im Stadtteil Sieglar, wo ca. 115 Wohneinheiten möglich sind.

Diese Flächen umfassen somit ca. 17 ha mit insgesamt ca. 370 Wohneinheiten.

Gegenüber dem festgestellten Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in der Größenordnung von ca. 32 ha ergibt sich eine Deckungslücke von ca. 15 ha, die im Rahmen des ermittelten gesamten Flächenpotenzials von ca. 37 ha abgedeckt werden müssen.

#### 4.2 Qualifizierung der Infrastruktur

Die Betrachtung der Infrastruktureinrichtungen konnte Stärken, aber auch Schwachstellen des Troisdorfer Besatzes aufzeigen, wobei in erster Linie der Aspekt der räumlichen Verteilung geprüft wurde. Im Hinblick darauf ist festzuhalten:

- Wohnungsnahe Lebensmittel-SB-Betriebe fehlen in den Stadtteilen Altenrath, Kriegsdorf und Eschmar. Noch offen ist, ob für diese Stadtteile, deren Einwohnerzahl bislang nicht die Tragfähigkeitsgrenze der Filialisten erreicht, in Zukunft bei veränderten Konzepten des Lebensmitteleinzelhandels eine Rolle spielen können.
- Bei der familienorientierten Infrastruktur fällt auf, dass sich mehrere Einrichtungen in siedlungsstruktureller Randlage befinden. Viele Kindergärten sind dabei nahe den Neubaugebieten entwickelt worden, so dass bei einer veränderten Alterstruktur in diesen Wohngebieten Handlungsbedarf entsteht.
- Seniorenorientierte Angebote fehlen bislang in den Stadtteilen Kriegsdorf, Eschmar und Rotter See.

In der Gesamtbetrachtung ist allerdings mit Ausnahme von Kriegsdorf und Altenrath auf eine überdurchschnittliche Ausstattung im gesamten Stadtgebiet zu verweisen.

### 4.3 Quartiersentwicklung im Bestand

#### 4.3.1 Ausgangslage

Ein wesentlicher Faktor für das Halten der Bevölkerungszahl ist der Erhalt stabiler Strukturen bzw. die Sicherung des sozialen Klimas in den Quartieren. Denn: Entstehen in Nachbarschaften soziale Spannungen, werden diejenigen Bewohner und Bewohnerinnen den Stadtteil verlassen, die dazu wirtschaftlich in der Lage sind, und zurück bleibt eine sozial problematische Klientel, die das Quartier nachhaltig und langfristig prägen kann. Dieser Prozess kann dann verstärkt werden, wenn über ein attraktives Angebot an Wohnbauflächen im unmittelbaren Umfeld Wanderungsbewegungen aus den Bestandsquartieren heraus begünstigt werden oder wenn die Schließung von Infrastrukturangeboten infolge rückläufiger oder sich veränderter Bevölkerungsstruktur die Wohnqualität vermindert.

*Einfluss auf das soziale Klima*

Die Sicherung der sozialen Strukturen in den Bestandsquartieren ist aus zwei Blickwinkeln zu betrachten. Zum einen die sozial-integrative Sicht, in der über Quartiersarbeit Nachbarschaften stabilisiert werden.

Zum anderen kommen aufgrund der sich verändernden Altersstrukturen Veränderungen auf die Stadtteile zu, die sich vorwiegend wohnungswirtschaftlich äußern.

*Altimmobilien nur begrenzt marktfähig*

Dies gilt beispielsweise für:

- Altbau in Ortslagen mit kleineren Grundstücken, die als Einfamilienhäuser, oft auch als Mietwohnungsbau genutzt werden;
- Einfamilienbaugebiete aus den 50 er/60 er Jahren.

Zur Attraktivierung dieser Wohnungen und Immobilien sind unterschiedliche Maßnahmen erforderlich. Die Höhe der erforderlichen Sanierungsaufwendungen muss in jedem Fall jedoch noch einen Verkaufserlös zulassen. Andernfalls reduziert sich der Wert der Immobilie auf den Grundstückswert abzüglich Abbruchkosten für das aufstehende Gebäude. Günstige Neubaugebiete erschweren insofern die Vermarktbarkeit älterer und nicht mehr maßgerechter Bestandsimmobilien und die durch sie geprägten Quartiere.

In Wohngebieten, die mehrheitlich im Eigentum größerer Wohnbauunternehmen sind, kann dieser Werterhaltungsprozess gesteuert werden. Beispielhaft hierfür sind verschiedene Maßnahmenbereiche der Troisdorfer Wohnungsunternehmen. Anders hingegen stellen sich die Einflussmöglichkeiten in Bedarfsquartieren mit einer heterogenen Eigentümerschicht dar. Hier können sich viele Einzelentscheidungen Trend verstärkend auswirken - sowohl positiv als auch negativ. Die negativen Effekte werden zwar nicht kurzfristig eintreten, aber es wird in der Betrachtung der baulichen Struktur (z. B. fehlende Möglichkeiten zur Ergänzung von Balkonen und Terrassen bei Immobilien in Ortslagen), des Wohnumfelds (z. B. Hauptverkehrsachsen) sowie der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen mehr als deutlich, dass künftige Ansprüche an eine attraktive Wohnlage nicht überall bedient werden können.

*Leerstände können  
Negativspirale auslösen*

Damit sind erste Handlungsansätze abzuleiten: Während auf der einen Seite die ausgeglichenen bis positiven Wanderungssalden über die Neuerschließung von Wohnbauflächen generiert werden, sind gleichzeitig die Wohnpotenziale innerhalb gewachsenen Bestandslagen „neu“ zu erschließen. Ein Wachsen in den Randbereichen und ein Schrumpfen in den bestehenden (Innen-)Quartieren wird unweigerlich zu Ungleichgewichten führen. Betroffen sind vielfach auch die kleinen gewachsenen Ortszentren der Stadtteile. Dabei sind gerade sie als „Visitenkarte“ für den Stadtteil von Bedeutung. Ein negatives Wohnimage einzelner Ortslagen kann sich im Extrem als Standortfaktor auf das gesamte Image der Stadt Troisdorf als Wohnstandort auswirken und damit auch Einfluss auf die Nachfrage ausüben.

*Randlagen von Stadtteilzentren*

Es wird empfohlen, zunächst für bestimmte Wohnlagen Strategien zu erarbeiten, die den drohenden Entwicklungsfolgen frühzeitig begegnen. Betroffene Stadträume lassen sich anhand folgender Kriterien identifizieren:

*ältere Wohngebiete*

- Alter der Immobilien, Zustand und Marktfähigkeit;
- Alter der Eigentümer, Sozialstand der Eigentümer;
- Bevölkerungsentwicklung und Veränderungen der Bevölkerungsstruktur;
- Verkaufsabsichten, angestrebte und tatsächlich erzielte Verkaufserlöse;
- Attraktivität des Wohnumfeldes.



Die im Folgenden genannten Bausteine werden schwerpunktmäßig einer der beiden Problemgebietslagen zugeordnet, können in der Umsetzung aber auch miteinander verknüpft werden.

#### 4.3.2 Handlungsansätze zur Mobilisierung älterer Bestandsimmobilien in Stadtteilzentren

Obwohl in vielen Stadtteilzentren in den 80er Jahren Wohnumfeldmaßnahmen durchgeführt wurden, sind teilweise heute wieder ergänzende Maßnahmen erforderlich geworden. Daher wird empfohlen, nach Auswahl eines modellhaften Stadtgebiets eine beispielhafte Gestaltung zu entwickeln, über die die Rahmenbedingungen für eine langfristige und attraktive Wohnnutzung hergestellt werden können. Vielfach reichen vereinzelt Straßenbäume mit einem Minimum an attraktiver Stadtmöblierung schon aus, einen Straßenraum oder Platzbereich deutlich aufzuwerten. Dies kann in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern und ggf. in Form einer Immobilien- und Standortgemeinschaft für Wohnen (Housing Improvement District (HID) durch Kofinanzierung der Eigentümer erfolgen.

Die Aktivierung der gewachsenen und zentralen Ortslagen als attraktive Wohnstandorte kann auch für Personen in der Haushaltsgründungsphase erfolgen. Ein selbstbestimmtes Wohnen der jungen Generation kann hier preisgünstig möglich sein. Die gezielte Schaffung von Rahmenbedingungen für junge Menschen in zentral gelegenen Altbauten ist ein maßgebliches Handlungsfeld, um diese Lagen, die bis dato im Schwerpunkt durch ältere Menschen belegt sind, neu zu beleben und ein generationenübergreifendes Zusammenleben von Jung und Alt im Sinne der Familienstadt Troisdorf zu ermöglichen. Zur beispielhaften Umsetzung kann durch die Stadt Troisdorf in Zusammenarbeit mit einem Entwicklungsträger ein Umbau für Junges Wohnen gefördert und umgesetzt werden (Pilotprojekt mit Beispielfunktion). Analog sind andere Formen zur Durchmischung der Bewohnerschaft anzuwenden.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen in das Gebäude unabhängig von einer Förderung in Anspruch genommen werden. Entsprechend wird empfohlen, sich des Instruments Vereinfachtes Sanierungsverfahren zu bedienen - nicht mit dem ausschließlichen Ziel, das städtebauliche Instrumentarium zum Einsatz zu bringen, sondern auch mit der Zielrichtung einer steuerlich motivierten Beförderung von Investitionstätigkeiten.

Im Rahmen der Sanierung kann die Stadt Troisdorf mit Mitteln des Landes NRW und städtischer Eigenmittel die private Initiative von Hauseigentümern und Mietern, die ihre Fassaden oder ihr Woh-

*Wohnungswirtschaftliches Pilotprojekt, z. B. Generationenwohnen*

*verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten durch vereinfachte Sanierungsverfahren*

*Hof- und Fassadenprogramm ermöglicht direkte Förderung von Investitionsleistungen*

numfeld neu gestalten oder begrünen und somit aufwerten möchten, fördern.<sup>7</sup>

Weitere individuelle Fördermöglichkeiten sind darüber hinaus in Betracht zu ziehen, um zunächst am Einzelfall anzusetzen, dann jedoch eine Breitenwirkung auszulösen. Ein zentrales Problem bei der Vermarktung bzw. Wiedernutzung von Altbauten ist beispielsweise die Einschätzung des Sanierungsaufwands. Im Gegensatz zu Neubauten fehlt es den Bauherren oft an fundierten Grundlagen für die Finanzierung. Bereits im Vorfeld des Erwerbs fallen Kosten für die erforderlichen Fachgutachten an. Dieser zusätzliche Aufwand stellt sich als wesentliches Entwicklungshemmnis für die Reaktivierung von Altbausubstanz dar. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Altimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, könnte die Stadt Troisdorf die Erstellung von Altbau-Gutachten individuell fördern (z. B. Sockelbetrag von 900 EUR sowie 300 EUR je Kind, bis max. 1.800 EUR). Die Förderung ist verbunden mit der Verpflichtung des Kaufinteressenten, das Gutachten der Stadt Troisdorf zur Verfügung zu stellen, um einerseits Mehrfachbegutachtungen zu vermeiden und um andererseits ein Altbau-Zustands-Kataster für die weitere Vermarktung aufbauen zu können. Voraussetzung ist jeweils das Einverständnis des Eigentümers sowie die fachliche Qualifikation der Gutachter. Auch bei diesem Instrument ist zu empfehlen, den Förderrahmen zunächst in einem Ortsteil beispielhaft einzusetzen.

*Förderung von Fachgutachten zur Altbausubstanz*

#### 4.3.3 Handlungsansätze zur Stabilisierung der Wohnfunktion in älteren Einfamilienhausgebieten

Weniger im Fokus und nachgeordnet im Hinblick auf mögliche negative Imageeffekte ist die Notwendigkeit einer Re-Aktivierung „in die Jahre gekommener“ Wohngebiete.

Die ersten Ansätze zur Aktivierung der betroffenen Immobilieneigentümer können wie unter 4.3.2. aufgeführt ansetzen im öffentlichen Raum und durch Modernisierungsmaßnahmen einen veränderten Blick auf den Handlungsbedarf bei den privaten Immobilien lenken. Insbesondere gemeinschaftlich genutzte Bereiche, wie z. B. Spielplätze oder Grünbereiche bieten sich hierzu an. Alternativ sind die Einzeleigentümer auf die Notwendigkeit individueller Erhaltungsmaßnahmen hinzuweisen. Da nur begrenzt ein öffentliches Interesse an der Wiederbelebung dieser Wohngebiete darzustellen ist, sollten auch ausschließlich individuelle Förderzugänge angeboten werden. An Stelle des Einsatzes breit angelegter Förderinstrumente ist in diesen Quartieren an das eigene und gemeinschaftliche

*beim Einzel-Eigentümer ansetzen*

---

<sup>7</sup> Der Zuschuss im Rahmen dieses Hof- und Fassadenprogramms liegt in der Regel bei 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten, maximal jedoch bei 30 EUR pro Quadratmeter umgestalteter Wand- oder Hoffläche. Die Eigenleistung des Antragstellers muss mindestens 50 % der förderfähigen Gesamtkosten betragen.

Interesse am Werterhalt der Immobilie und der Quartiersbedeutung zu appellieren.

Vorrangige Themen für individuelle Erhaltungsmaßnahmen sind dabei:

- Energetische Sanierung (Dämmung), Heizung, Haustechnik, erneuerbare Energien
- Wohnraummodernisierung und -erneuerung
- Barrierefreie Wohnungen
- Aufstockung, Anbau, Dachausbau

Nicht immer wird der Handlungsbedarf vom Eigentümer erkannt und als dringlich eingestuft. Vielfach wird erst bei der Mietersuche oder beim geplanten Verkauf des Hauses festgestellt, dass die Marktfähigkeit nicht mehr gegeben ist. Insofern könnten die Einstiegsthemen zur Kontaktaufnahme auch allgemeine Beratungsfelder, wie z. B. Mietersuche, Recht/Versicherung und Abschreibungsmöglichkeiten oder Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten darstellen.

Es bietet sich an, den Einstieg in eine gemeinsame Quartiersentwicklung durch die Initiierung von Beratungsplattformen zu unterstützen. Hier kann die Stadt Troisdorf ggf. koordinierend tätig werden, sollte aber zusammen mit anderen Vertretern der Wohnungswirtschaft (z. B. Haus & Grund-Verein, örtliches Kreditgewerbe) auftreten.

Es sollte versucht werden, insbesondere „Schlüsseleigentümer“ (z. B. mit mehreren Immobilien oder Leitfiguren im Quartier) oder Eigentümer von Schlüsselimmobilien (z. B. Eingangssituation im Quartier) zur Umsetzung zu motivieren, um erste Veränderungen bei den Immobilien oder im Quartier sichtbar zu machen. Sollten die Eigentümer der Bestandsimmobilien nicht mitwirkungsbereit sein, können auch Impulse durch eine Baulücken-Aktivierung gesetzt werden. Weitere Instrumente in diesem Handlungsfeld wären Bauherrenwettbewerbe und die grundsätzlich sinnvolle Kommunikation von best-practice-Beispielen im Rahmen einer unterstützenden Öffentlichkeitsarbeit.

#### 4.3.4 Aufbau von Eigentümergemeinschaften

Im Idealfall entwickeln sich in den Standortlagen mit erhöhtem wohnungswirtschaftlichem Handlungsbedarf funktionierende Zusammenschlüsse auf Seiten der privaten Immobilieneigentümer – in manchen Fällen als „Nebenprodukt“ eines durch die Stadt angestoßenen Aufwertungsprozesses. Gleichmaßen besteht für die Stadt Troisdorf die Möglichkeit, den städtischen personellen und finanziellen Einsatz im Quartier davon abhängig zu machen, ob Organisa-

*Individuelle Erhaltungsmaßnahmen*

*Beratungsangebote zum Einstieg*

*Schlüsseleigentümer und -immobilien*

tionsstrukturen bestehen, die eine Multiplikation des städtischen Engagements erwarten lassen.

Auch hierbei sind Quartiere zu identifizieren, in denen ein solches Vorgehen sinnvoll ist. Mit überschaubarem Einsatz kann versucht werden, den Anstoß für Zusammenschlüsse auf Seiten der privaten Immobilieneigentümer zu geben. Sofern die Initiative erfolgreich ist, kann ein gemeinsames Konzept entwickelt werden, das

*geeignete Quartiere identifizieren*

- private Erhaltungsmaßnahmen an der Immobilie
- gemeinschaftliche oder abgestimmte Maßnahmen der Immobilieneigentümer, z. B. in Bezug auf das Erscheinungsbild (z. B. Farbkonzept für Fassaden) im Quartier und
- Maßnahmen der Kommune im öffentlichen Raum

beinhaltet.

Die Illustration stellt den idealtypischen Ablauf zur Bildung von Eigentümergemeinschaften dar.

Abbildung 59 Initiierung von Eigentümergemeinschaften



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 5 Zielgruppen

### 5.1 Familienfreundliches Wohnen

Eine wichtige Einflussgröße demografischer Entwicklungen ist das Angebot familienfreundlichen Wohnens. Die Analyse vergangener Baulanderschließungen zeigt die unmittelbaren Auswirkungen auf die Wanderungssalden und damit auf die Bevölkerungszahl. Die natürlichen Salden bzw. die Geburtenzahlen werden darüber hinaus mittelbar beeinflusst, da über den Zuzug von jungen Familien und Paaren in der Haushaltsgründungsphase mehr Frauen im fertilen Alter und damit Kinder in die Stadt kommen.

Zentrale Fragestellungen sind in diesem Zusammenhang:

- Welche der bereits bekannten Flächenreserven sollten kurz-, mittel- und langfristig speziell für das familienfreundliche Wohnen mobilisiert werden?
- Welche Formen des familienfreundlichen Wohnens sind zu unterscheiden?
- Wie können Qualitätsstandards hinsichtlich familienfreundlichen Wohnens verankert werden?
- Wie kann eine gezielte Vermarktung den Zuzug fördern und das Image der Stadt Troisdorf als Wohnstandort unterstützen?

Das Leitbild der familienfreundlichen Stadt fordert dabei exponierte Antworten und Lösungen, für die nachfolgende Ansätze aufgezeigt werden.

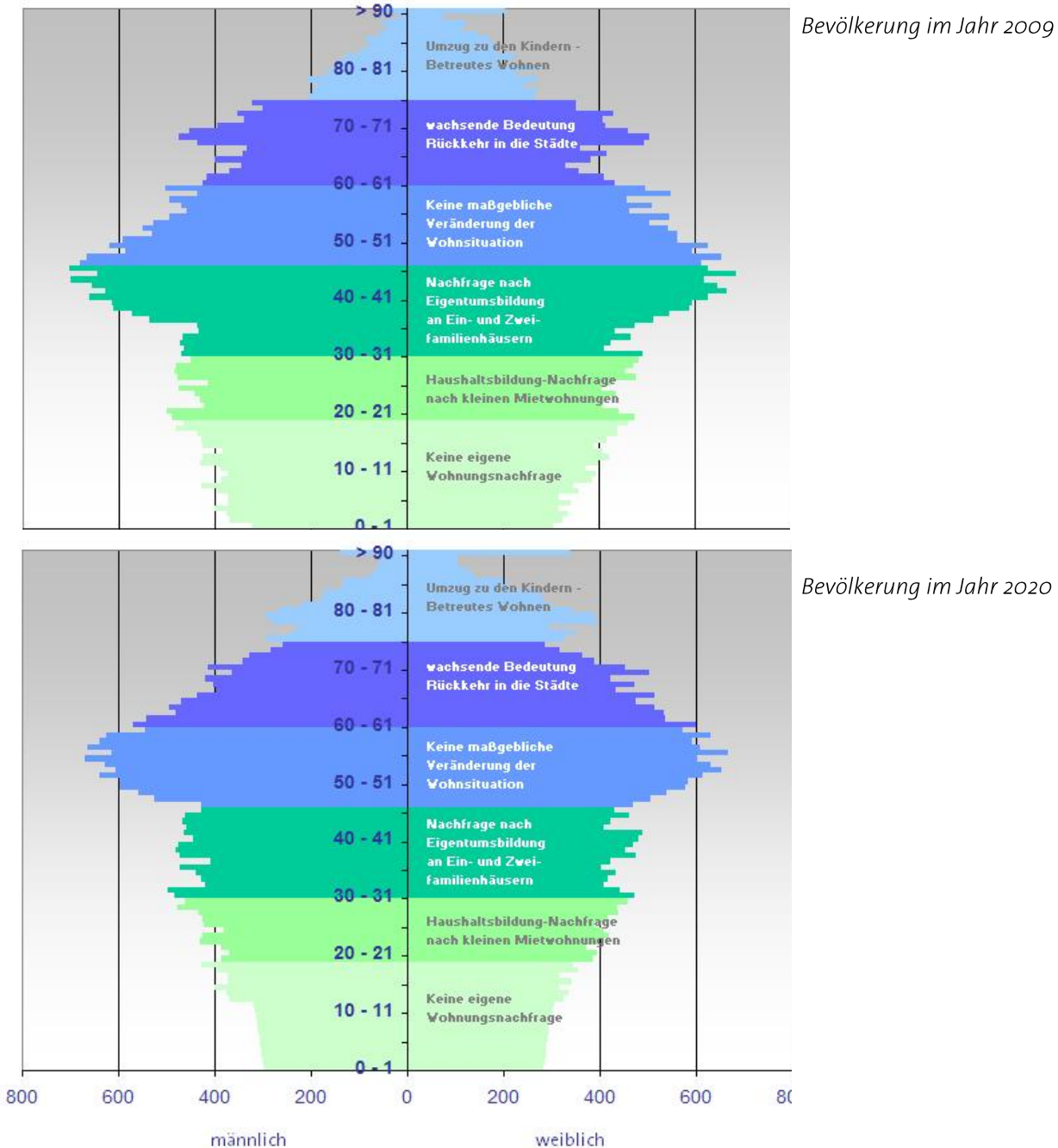
#### 5.1.1 Entwicklung neuer Wohngebiete

Für die Entwicklung neuer Wohngebiete ist insbesondere zu beachten, dass diese „Stellschraube“ sehr kurzfristig zur Anwendung kommen sollte. Diese Aussage wird durch die folgenden Grafiken gestützt.

*schnelles Handeln erforderlich*

Es wird deutlich, dass die absolute Anzahl genau der Nachfrager, die mobil auf dem Wohnungsmarkt agieren und damit die Troisdorfer Wanderungssalden maßgeblich beeinflussen, deutlich zurückgeht. Die Anzahl der potenziellen Nachfrager in der dargestellten Alterskohorte der Nachfrage nach Eigentumsbildung in Ein- und Zweifamilienhäusern wird bis zum Jahr 2020 um ein Drittel abnehmen. Ausreichend Nachfrage ist demnach genau heute noch vorhanden, in den kommenden fünf Jahren wird der Zenit des Nachfragepotenzials überschritten sein.

Abbildung 6o Bevölkerungspyramide Troisdorf 2009 und 2020

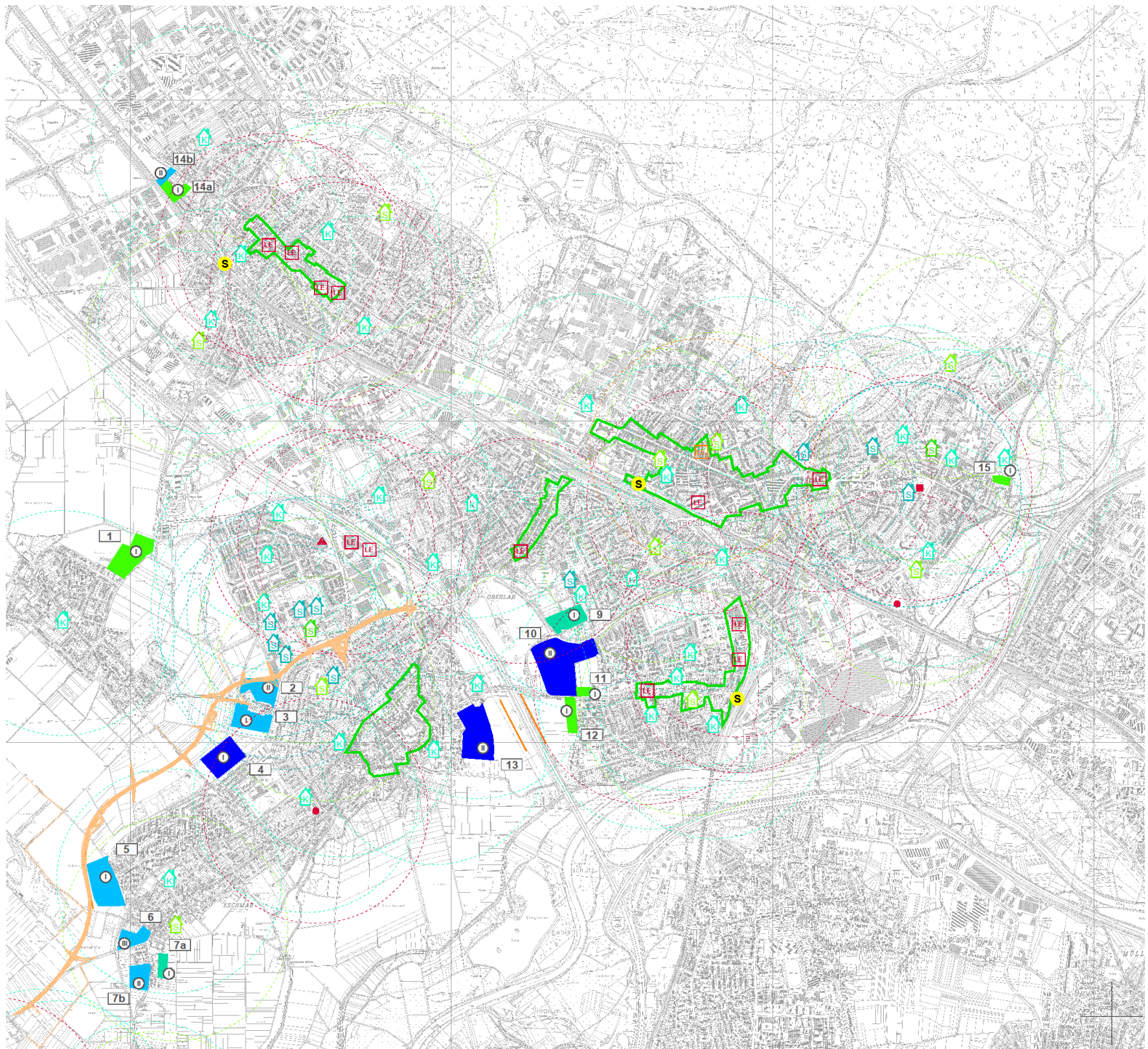
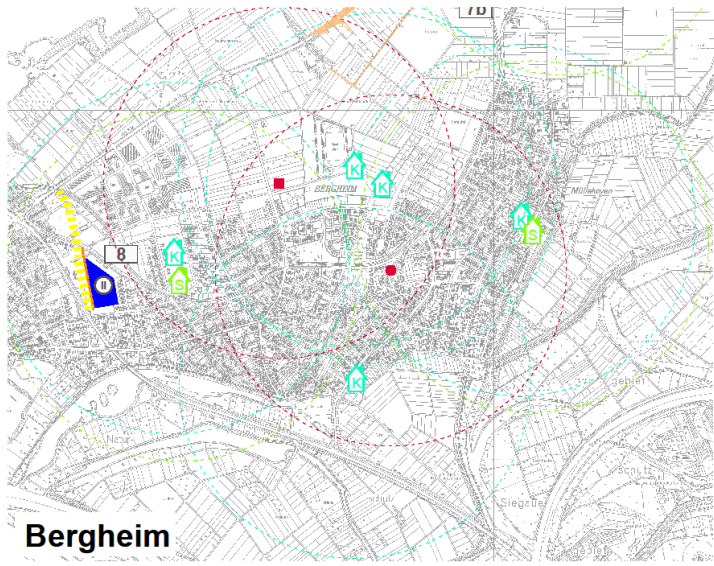


Quelle: Information und Technik NRW, Berechnung und Grafik Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Stellschraube „Wohnbaulandentwicklung“ zur positiven Beeinflussung der Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet wird dementsprechend nur noch kurz- bis mittelfristig greifen können. Verstärkt wird die verringerte Bedeutung dieses Instruments durch Entwicklungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Insgesamt werden in der gesamten Region die gleichen für Troisdorf relevanten Zielgruppen angesprochen, deren Zahl in allen Städten sinken wird.

*Wettbewerb in der Region*

STADT TROISDORF



Plangrundlage DGK 5  
Copyright © Rhein-Sieg-Kreis

<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">■</span> Potenzialfläche B-Plan (rechtsverbindlich)</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> Potenzialfläche B-Plan (im Verfahren)</li> <li><span style="color: cyan;">■</span> Potenzialfläche FNP</li> <li><span style="color: blue;">■</span> Potenzialfläche Regionalplan</li> <li><span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> zentrale Versorgungsbereiche</li> <li><span style="color: red;">▲</span> Fachmarkttagglomeration</li> <li><span style="color: red;">●</span> Nahversorger in Solitärage (&lt; 800 qm Verkaufsfläche)</li> <li><span style="color: red;">■</span> Nahversorger in Solitärage (≥ 800 qm Verkaufsfläche)</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 1px;">LE</span> LE-Betriebe für den täglichen Bedarf</li> <li><span style="border: 1px solid orange; padding: 1px;">LE</span> LE-Betrieb ab Oktober 2011</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1</span> Standort-Nummer (vgl. Tabelle)</li> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">I</span> Priorität 1</li> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">II</span> Priorität 2</li> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">III</span> Priorität 3</li> <li><span style="border-bottom: 2px dashed orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Lärmschutz</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Ortsumgehung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: cyan;">K</span> Kindertagesstätte</li> <li><span style="color: green;">S</span> Grundschule</li> <li><span style="color: lightgreen;">S</span> Gymnasium</li> <li><span style="color: cyan;">S</span> sonstige weiterführende Schule</li> <li><span style="color: yellow;">S</span> S-Bahn-Haltestelle</li> <li><span style="border: 1px dashed cyan; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: inline-block;"></span> 700 m Radius</li> </ul>
--	--	---

**Stadt Troisdorf**

Handlungskonzept Wohnen

Wohnbauflächenpotenziale  
und  
Infrastruktur für Familien

Stadt- und Regionalplanung  
 Köln, September 2011

Vor dem dargestellten Hintergrund ist es zwingend erforderlich, schon heute Wohnbaulandentwicklungen für unterschiedliche Zielgruppen zu forcieren und in der Priorität nach vorne zu stellen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass nicht alle im Folgenden genannten Flächen kurzfristig entwickelt werden können und sollen, vielmehr ist eine Auswahl zu treffen in Abhängigkeit der Verfügbarkeit, Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und weiterer Restriktionen. Das Thema „Mehrgenerationenwohnen“ sollte sich dabei als roter Faden durch alle konzeptionellen Aussagen zu den Flächen ziehen. Dabei geht es zum einen um die Zielsetzung einer stärkeren Durchmischung der Bewohnerschaft im Hinblick auf die Altersgruppen, zum anderen um ein möglichst viele Zielgruppen ansprechendes Wohnraumkonzept und Quartier. Konkrete „Mehrgenerationenkonzepte“ im Sinne eines gemeinsamen Wohnens und Lebens dürften allerdings auch künftig Ausnahmen bilden.

*Prioritäten*

Grundsätzlich sind alle Neubauf Flächen der 1. Priorität dafür geeignet.

- Im Schonsfeld (Kriegsdorf)
- Roncallistraße (Friedrich-Wilhelms-Hütte) mit ca. 0,3 ha
- Fritz-Erler-Straße (Friedrich-Wilhelms-Hütte) mit ca. 0,7 ha
- Moselstraße (Oberlar) mit ca. 2,2 ha
- Paul-, Wernerstraße (Spich) mit ca. 1,1 ha
- Rathaustraße (Sieglar) mit ca. 2 ha
- Kneipweg (Sieglar) mit ca. 3 ha

Damit können rund 9,3 ha für dieses Segment in den nächsten Jahren aufbereitet werden. Diese Flächen sind zudem im Eigentum der Stadt Troisdorf bzw. städtischer Eigenbetriebe, so dass eine zielgruppengerechte Vermarktung möglich ist, insbesondere durch Einflussnahme auf die Preisgestaltung.

Die benannten Flächen weisen eine bestmögliche Eignung auf, da sie sowohl über wohnungsnah Grundversorgungsangebote als auch über zielgruppenorientierte Infrastruktureinrichtungen, insbesondere Kindergärten und Schulen, verfügen. Weitere als prioritär eingestufte Wohnbauf Flächenpotenziale in Kriegsdorf (Im Schonsfeld) und im Stadtteil Eschmar (westlich Max-Ernst-Straße, Berghheimer Straße) können wohnungsnah Kindergarten und teilweise auch Schulen anbieten, jedoch keine Lebensmittelangebote.

### 5.1.2 Formen familienfreundlichen Wohnens

In der allgemeinen Wohnungsbauentwicklung für Troisdorf ist es wichtig, unterschiedliche Wohnangebote für die Nachfragegruppen zu schaffen. Mit der Zielrichtung, junge Paare in der Haushaltsgründungsphase und junge Familien in Troisdorf zu halten bzw. in angepasstem Maße Neuzuzüge zu generieren, werden sich die Wohn-

*differenzierte Angebote für die Nachfragegruppen*



formen in Neubaugebieten im Wesentlichen auf den Einfamilienhausbau beschränken.

Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau werden für neue Wohnbaulandentwicklungen eine eher untergeordnete Rolle spielen. Es ist davon auszugehen, dass dieses Segment im Neubau nur in der Nähe oder unmittelbaren Nachbarschaft von zentralen Versorgungslagen und sozialen Infrastruktureinrichtungen bzw. im direkten Umfeld von Haltepunkten des Schienenverkehrs relevant ist und weiterhin sein wird. Dies betrifft insbesondere die Bahnhöfe Troisdorf, Spich und Friedrich-Wilhelms-Hütte.

Eine attraktive Möglichkeit für den verdichteten Wohnungsbau bietet die Kombination von Mehr- und Einfamilienhäusern in einer Einheit. Gerade für die Mehrfamilienhäuser kann eine Form gewählt werden, die zwar der innerstädtischen Lage und der hier erforderlichen Dichte gerecht wird, aber gleichermaßen für die Bewohnerschaft die Qualitäten von Einfamilienhäusern aufweist. Damit lassen sich auch unterschiedliche Zielgruppen ansprechen.

Die Maßnahmen und die Strategie und die Maßnahmen für Einfamilienhäuser sind differenziert zu betrachten. Zu unterscheiden ist insbesondere zwischen folgenden Segmenten:

- Hochwertige freistehende Einfamilienhäuser auf vergleichsweise großen Grundstücken (ab ca. 400 qm). Dieses Segment ist im Neubau meist nicht integriert, liegt an exklusiven, landschaftlich reizvollen Standorten, ist eher hochpreisig und individuell. Die Nachfrageentwicklung in diesem Segment wird voraussichtlich keine gravierenden Veränderungen erfahren und je nach Standortangebot in etwa gleich bleiben.
- Doppelhäuser (ca. 250 bis 400 qm Grundstücksfläche). Diese Einheiten liegen im mittleren Preissegment, bieten eine hohe Freiraumqualität mit Zuordnung zu einer landschaftlich reizvollen Lage und sind entweder nicht integriert in das bestehende Siedlungsgefüge oder befinden sich in siedlungsstruktureller Randlage. Die Nachfrage nach diesem Segment wird deutlich zurückgehen, da die Zahl der relevanten Nachfragegruppe absolut sinkt (vgl. Pyramide).

*Mehrfamilienhäuser*

*Neue Wohnformen und Gestaltungsansprüche*

*Auch Einfamilienhäuser differenziert zu betrachten*

- Reihen- oder Stadthäuser (bis 300 qm Grundstücksfläche) liegen je nach Lage im unteren bis mittleren Preissegment, sind stadträumlich eher integriert und weisen eine gute Versorgungsqualität auf. Für dieses Segment ist eher mit einer steigenden Nachfrage zu rechnen.

Damit ist auch in diesem Bereich des Wohnungsmarktes von einer stärkeren Polarisierung zwischen gehobenen und einfachen Wohnraumpreisen auszugehen.

### 5.1.3 Troisdorfer Qualitätsstandards

Als Maßnahme für die Sicherung und Entwicklung der familienfreundlichen Struktur wird die Aufstellung von Qualitätsstandards zur baulichen Entwicklung empfohlen. Diese werden jeweils Grundlage für die Bauleitplanung sowie städtebaulicher Verträge sein, soweit Projekte gemeinsam mit Erschließungsträgern entwickelt werden. Dabei ist zwischen privaten und öffentlichen Möglichkeiten und Interessen zu differenzieren. Zentrale Frage ist, welche Qualitätsstandards setzt sich die Stadt Troisdorf selbst und welche wird sie über städtebauliche Verträge mit den Erschließungsträgern/Bauträgern/Investoren sichern?

*Leitbild der familienfreundlichen Stadt*

Die Qualitätsstandards können insbesondere folgende Kriterien beinhalten:

*Kriterien-Katalog*

- Maximale städtebauliche Dichte/hoher Grünflächenanteil
- Verhältnis unterschiedlicher Bauformen und Grundstücksgrößen zur Sicherung einer ausgewogenen sozialen Mischung in den Wohnquartieren
- städtebauliche Berücksichtigung der Nachbarschaftsbildung (z.B. Wohnhöfe, Wohngruppen)
- Maximale Entfernung zu Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen und Nahversorgungszentren bzw. Garantie erreichbarer Betreuungsangebote
- Nutzung regenerativer Energien über die Gebäudeorientierung (Anteil an Solarhäusern)
- Anteil an barrierefreiem Bauen bzw. Mehrgenerationenwohnen
- Gestaltungsvorgaben zur Vermeidung von Monotonie
- Größe und Ausprägung von Spielplätzen und Spielgeräten
- Gestaltungsqualität der öffentlichen Straßenräume
- Verknüpfung zum offenen Landschaftsraum als Erholungspotenzial sowie zu den gewachsenen Ortslagen

Diese Kriterien sind in einem nächsten Schritt in Qualitätsstandards zu übertragen, die auf die jeweilige Wohnbaufläche zugeschnitten werden. Die konkrete Ausformulierung ist im Wesentlichen abhängig von den finanziellen Rahmenbedingungen der Stadt Troisdorf, aber auch aus dem finanziellen Spielraum der Erschließungsträger. Es wird empfohlen, die Qualitätsstandards in den politischen Ab-

stimmungsprozess einzubringen und entsprechend dem Leitbild „Troisdorf - eine Familienangelegenheit“ zu beschließen.

Ein wesentlicher Teil der Qualitätsstandards kann direkt über die Bauleitplanung umgesetzt werden. Es kann seitens der Stadt Troisdorf die verkehrliche Erschließungsqualität, die jeweilige Quartiersgröße, die attraktive und variantenreiche Anordnung der Grundstücke sowie die Verknüpfung zum Landschaftsraum direkt gesteuert werden. Über Gestaltungsvorgaben können unerwünschte Bauformen unterbunden werden. Auch die Voraussetzungen für das Angebot an Spiel- und Sportmöglichkeiten sowie die Gestaltung der öffentlichen Räume werden hier geschaffen. Darüber hinaus kann eine soziale Mischung, d. h. ein Angebot für eine Klientel mit geringerem Haushaltseinkommen im Rahmen der Festsetzungen in der Bauleitplanung gesteuert werden: Über Grundstücksgrößen und -zuschnitte sowie über Festsetzung der Bauformen können die Voraussetzungen für eine ausgeglichene Mischung zwischen freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern in jeweils unterschiedlichen Grundstücksgrößen geschaffen werden.

Die tatsächliche Anlage und die konkrete Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums sowie der Spiel- und Sportangebote sind dagegen vertraglich zu vereinbaren.

Ein weiteres Qualitätsmerkmal kann darin bestehen, eine Mustersiedlung zu entwickeln, die wesentliche Kriterien des Anforderungsprofils junger Familien berücksichtigt sowie ökologischen Bauqualitäten entspricht, mit der Zielsetzung „Nullenergiehaus“.

Für die Herstellung von barrierefreien Wohnungen mit altengerechter Ausstattung hat die Stadt Troisdorf keine direkten Instrumentarien zur Hand. Es besteht lediglich die Möglichkeit, über die demografische Entwicklung und die entsprechenden Alterungsprozesse zu informieren und damit Überzeugungsarbeit zu leisten, dass auch in Gebäuden, die nicht explizit als Seniorenwohnungen konzipiert sind, die Kriterien der Barrierefreiheit eingehalten werden. Auch die entsprechenden Fördermöglichkeiten bzw. steuerlichen Vergünstigungen sind zu transportieren.

Die Angebote an Wohnbauflächen sowie die Etablierung der Qualitätsstandards können durch weitere Maßnahmenfelder flankiert werden, die für die Nachfrager geldwerte Vorteile bringen, ohne als direkte Transferleistungen klassifiziert zu sein.

Ein wesentlicher Entscheidungsfaktor für oder gegen ein Grundstück in Troisdorf ist der Preis für den Grunderwerb. Die Grundstückspreise lassen sich, wenn die Flächen nicht im Eigentum der Stadt Troisdorf sind und durch die Stadt veräußert werden, nur mittelbar über die Erhöhung des Angebots beeinflussen. Wenn die Stadt Troisdorf allerdings selbst Eigentümerin ist, sollte darüber

*Bauleitplanung*

*Niedrigenergie- bis Nullenergie-  
Standards als Pilotprojekt*

*Familien-Bauland-Bonus*

nachgedacht werden, den Grunderwerb günstiger zu gestalten, je mehr Kinder in dem nachfragenden Haushalt leben.

Alle genannten Maßnahmen sind unter der Überschrift „Einfamilienhausprogramm“ öffentlich zu machen und in den Rahmen einer offensiven Vermarktungsstrategie zu bringen. Als „Überschrift“ sollte auch weiterhin das Leitbild „Troisdorf - eine Familienangelegenheit“ dienen.

#### 5.1.4 Vermarktungsstrategie

Eine Vermarktungsstrategie ist zielgruppenspezifisch zu positionieren. Hierfür sind Informationsangebote zu entwickeln.

Folgende Bausteine sollten in einer Vermarktungsstrategie verankert werden:

*Bausteine*

- Leitbild/Image „Troisdorf – eine Familienangelegenheit“
- Überregionale Werbung für den Standort, z. B. mit herausragenden Möglichkeiten, Angeboten, Service, Eigenschaften der Stadt, besonderen Wohngebieten, günstigem Bauland usw.
- Einbindung lokaler Akteure, Zusammenarbeit mit örtlichen Unternehmen (z. B. auch Kinderbetreuung), Immobilienanbietern, Bauunternehmen usw.
- Beispiel-/bildhaft werben
- Branding, Logo bzw. Thema für das Wohngebiet entwickeln: z. B. Lebensfreude, offen, integrativ, weitläufig, bunt.

Die dezidierte Vermarktungsstrategie für den „Endkunden“ und der Einsatz unterschiedlicher Medien zur Vermarktung sollten den jeweiligen Erschließungsträgern vorbehalten sein. Die Stadt Troisdorf könnte mit einem umfassenden familienorientierten Informationsangebot die entsprechenden Strategien flankieren und ggf. bündeln.

## 5.2 Seniorenwohnen

### 5.2.1 Seniorengerechte Wohnformen und Angebotsstruktur in der Stadt Troisdorf

Die Angebote für Seniorenwohnen bzw. altersgerechte Wohnungen umfassen vielfältige Angebote, die auf die unterschiedlichen Wohn- und Lebensformen älterer Menschen zugeschnitten sind und nur in Teilen zu Überschneidungen mit anderen Nachfragegruppen des Wohnungsmarkts führen:

*Überschneidungen zum Nachfrageprofil anderer Zielgruppen*

- Altengerechte bzw. barrierefreie Wohnungen sind i. d. R. auf ein bis zwei Personen ausgerichtet und ebenerdig bzw. mit einem Aufzug erreichbar. In diesem Angebotsegment bestehen Überschneidungen mit anderen Nachfragegruppen. Insbesondere

dann, wenn auch ÖPNV-Erreichbarkeit und ein urbanes Umfeld in einer niedrigen Preisklasse erwünscht sind, nehmen die Überschneidungen mit den Nachfragepräferenzen insbesondere jüngerer Menschen (z. B. Studierende, Berufsanfänger mit niedrigen Einstiegsgehältern) zu. In der Folge dieser verstärkten Nachfrage verteuert sich der Wohnraum in diesem eigentlich preissensiblen Angebotsbereich.

- Diese Effekte treten im Segment des betreuten Wohnens (auch als Service-Wohnungen bezeichnet) nicht ein. Hier wird nicht alleine der Wohnraum in Anspruch genommen, sondern auch ergänzende Serviceleistungen. Oftmals wird eine umfassende Palette an Leistungen angeboten, die bei Bedarf abgerufen werden kann. Die finanzielle Verteilung der Kosten erfolgt nach unterschiedlichen Konzepten.
- Ebenfalls überschneidungsfrei zu anderen Nachfragegruppen ist die auf Senioren zugeschnittene stationäre Pflege.

Im Rahmen der Wohnraumanalyse steht die Betrachtung der altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnungen aufgrund der Nachfrageüberschneidungen im Vordergrund. Zudem werden in diesem Segment in den nächsten Jahren die stärksten Nachfrageengpässe erwartet. Neue Formen des Zusammenlebens, z. B. selbst organisierte Wohn- oder Hausgemeinschaften von Senioren oder Mehrgenerationenkonzepte, fragen i. d. R. auch barrierefreien Wohnraum nach und werden daher nicht gesondert betrachtet. Betreute Wohngemeinschaften hingegen werden dem betreuten Wohnraum zugeordnet.

Die Angebote des betreuten Wohnens und der stationären Pflege unterscheiden sich teilweise stark durch das Niveau der Ausstattung und der Service-/Pflegeleistungen. In der Stadt Troisdorf stehen derzeit folgende Einrichtungen bereit:

*Betreutes Wohnen und stationäre Pflege*

- Wohnstift Nobilis mit 36 Einzel- und 22 Doppelzimmern sowie 35 Plätzen für betreutes Wohnen,
- Lascheid-Haus mit 42 Einzel- und 28 Doppelzimmern;
- Curanum Sieglar mit 33 Einzel- und 67 Doppelzimmern,
- Alfred-Delp-Altenzentrum mit 98 Einzel- und 24 Doppelzimmern sowie 30 Plätzen für betreutes Wohnen.

Damit stehen derzeit 557 Senioren Unterbringungsmöglichkeiten in stationärer Pflege oder betreutem Wohnen zur Verfügung.

Die Planungen der genannten Einrichtungen richten sich auf einen Ausbau der Betreuungsangebote (Lascheid-Haus: Betreutes Wohnen, Alfred-Delp-Zentrum: Betreute Wohngruppen); die Zahl der geplanten Angebote ist nicht bekannt.

Geplant sind die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims mit ca. 80 Plätzen der Franziskanerinnen von Olpe am Stationsweg sowie ein

Heim für Demenzkranke mit ca. 80 Plätzen am Ravensberger Weg, beide in Troisdorf.

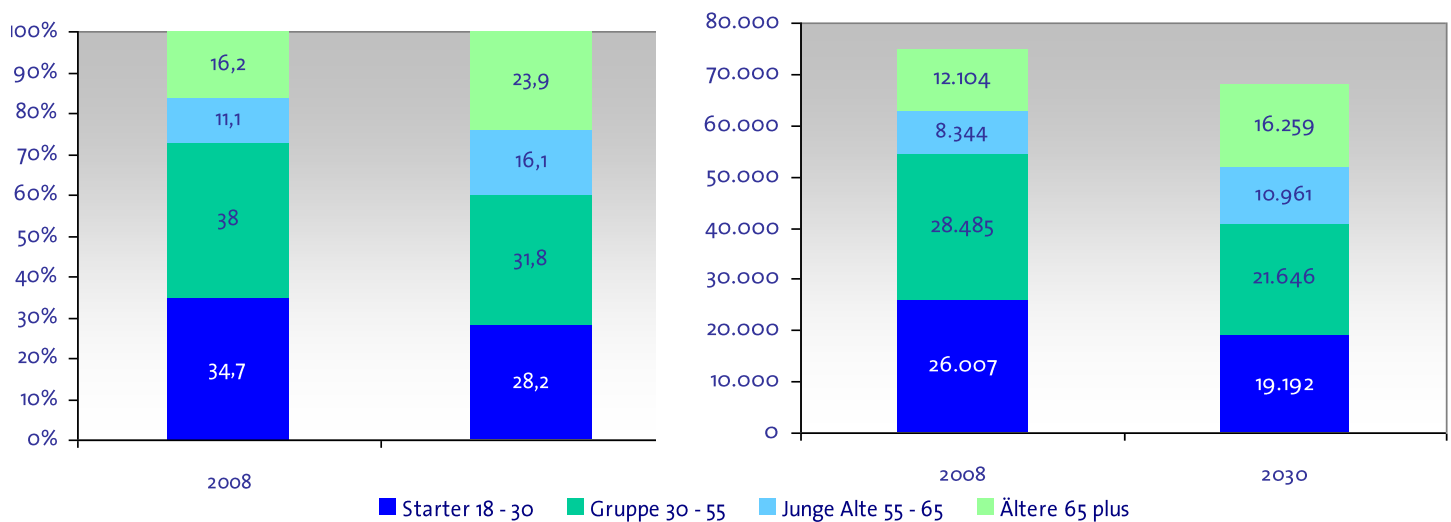
Zur Zahl der barrierefreien Wohnungen liegen ebenfalls keine Angaben vor.

### 5.2.2 Überschlägige Quantifizierung des Bedarfs in den Segmenten

Nicht nur der Anteil der Senioren an der Troisdorfer Bevölkerung, auch die Zahl der Senioren wird sich in den nächsten Jahren deutlich erhöhen: Die Altersklasse der „jungen Alten“ (55 bis 65 Jahre) wird von ca. 8.345 im Jahr 2008 auf ca. 10.960 Einwohner wachsen und im Jahr 2030 bei einem Anteil von ca. 16 % liegen.

In der Altersklasse der über 65-Jährigen wird ein noch stärkerer Anstieg zu verzeichnen sein. 2030 ist der prozentuale Anteil bei ca. 16 % zu verorten und liegt somit ca. 5 % höher als im Jahr 2008; dies bedeutet absolut einen Anstieg von ca. 12.105 auf ca. 16.260 Einwohner dieser Altersklasse.

Abbildung 61 Entwicklung der Marktsegmente in Troisdorf prozentual und in absoluten Zahlen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage dieser Altersgruppe liegen nur begrenzte Informationen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Bereitschaft zum Wohnungswechsel gering ausgeprägt ist und der Gesundheitszustand den stärksten Einfluss ausübt. Im Rahmen einer Befragungsaktion wurde ermittelt, dass ca. 29 % der Haushalte von 55- bis 75-Jährigen umzugsbereit sind und ca. 40 % der Umzugswilligen eine „normale“ Wohnung ohne Dienst-

*Umzugsbereitschaft älterer BürgerInnen*

leistungsangebote präferieren, wobei davon auszugehen ist, dass auf Barrierefreiheit geachtet wird.

Überträgt man diese Befragungsergebnisse auf die Situation in der Stadt Troisdorf, ergeben sich folgende Schlussfolgerungen: Die Zahl der Einwohner in dieser Altersklasse (55 bis 75 Jahre) wird von heute ca. 17.000 auf ca. 21.300 im Jahr 2030 steigen und im Jahr 2025 bei ca. 21.500 liegen. Bei Ansatz einer durchschnittlichen Haushaltsgröße in dieser Altersgruppe von maximal 1,7 errechnet sich eine Zahl von ca. 10.100 Haushalten aktuell und für das Jahr 2030 von ca. 12.550 (2025: ca. 12.665). Daraus leiten sich umzugswillige Haushalte in einer Größenordnung von aktuell ca. 2.900 Haushalten ab; die Zahl wächst auf ca. 3.640 Haushalte im Jahr 2030 (2025: ca. 3.675). Hinsichtlich der favorisierten Wohnformen ergibt sich perspektivisch folgendes Bild:

- An einer normalen, vermutlich barrierefreien Wohnung sind derzeit ca. 1.150 Haushalte in der Altersklasse der 55- bis 75-Jährigen interessiert, bis zum Jahr 2030 erhöht sich die Zahl auf ca. 1.450 (2025: ca. 1.470).<sup>8</sup>
- Die übrigen Haushalte dieser Altersklasse verteilen sich auf die Angebote mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten. Heute dürfte die Zahl bei ca. 1.735 liegen, sie steigt auf ca. 2.180 im Jahr 2030 (2025: ca. 2.200).

Der Altersgruppe der über 75-Jährigen sind aktuell ca. 4.500 Einwohner zuzuordnen, die Zahl steigt auf ca. 6.700 Einwohner im Jahr 2030 (2025: ca. 6.350). Die Zahl der Haushalte mit Einwohnern dieser Altersklasse liegt derzeit bei ca. 3.215 und wird im Jahr 2030 bei ca. 4.785 liegen (2025: ca. 4.535). Wird der eher konservative Ansatz von Umzugswilligen in dieser Altersklasse beibehalten (Anmerkung: Er dürfte aufgrund der mit dem Alter steigenden Ansprüche an Barrierefreiheit deutlich höher liegen, allerdings existieren hierzu keine differenzierten Aussagen), so ergibt sich eine Zahl von umzugswilligen Haushalten von aktuell ca. 930 und ca. 1.388 im Jahr 2030 (2025: ca. 1.315). Bei Gleichverteilung der Präferenzen auf die Wohnformen (Anmerkung: Auch hier ist davon auszugehen, dass betreute Angebote mit zunehmendem Alter stärker bevorzugt werden) ergeben sich aktuell ca. 372 Haushalte, die „normale“ Wohnungen nachfragen (2025: ca. 526; 2030: ca. 555). Wohnformen mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten werden demnach aktuell von etwa 558 Haushalten nachgefragt, die Zahl steigt auf ca. 833 im Jahr 2030 (2025: ca. 790).

*Einschätzung der benötigten barrierefreien Wohnungen*

---

<sup>8</sup> vgl. Heinze, Rolf G. u.a. (1997): Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Schader-Stiftung Darmstadt (Hg.), Schriftenreihe Gesellschaftswissenschaften - Praxis. Darmstadt. Zu vergleichbaren Ergebnissen, jedoch weniger differenziert nach Altersgruppen, kommt die Studie von INS Emnid Medien und Sozialforschung GmbH (Januar 2011): Wohnwünsche im Alter.

Damit steigt die Nachfrage von Haushalten mit über 55-jährigen Einwohnern im Segment der barrierefreien „normalen“ Wohnungen von heute ca. 1.500 auf ca. 2.000 im Jahr 2030 an. Bei den betreuten und stationären Wohnformen erhöht sich die Nachfrage der umzugswilligen Haushalte dieser Altersklasse von ca. 2.300 auf ca. 3.050.

Dieser Versuch einer Quantifizierung stützt sich auf eine ältere Befragung und kann daher nur grobe Orientierungswerte bieten; diese sind mit Hilfe weiterer Ansätze zur Bedarfsplanung von Senioreneinrichtungen abzustimmen. So sind beispielsweise nach Angaben des Rhein-Sieg-Kreises und des Altenhilfeplans der Stadt Troisdorf in den nächsten Jahren ca. 200 weitere Plätze in der stationären Pflege erforderlich. Unter Berücksichtigung der ergänzenden Angebote für stationären Einrichtungen angeschlossene betreute Wohnformen ergibt sich zum einen die Größenordnung der Bürger und Bürgerinnen, die ambulante Betreuung benötigen, zum anderen die Zahl der nachgefragten barrierefreien Wohneinheiten.

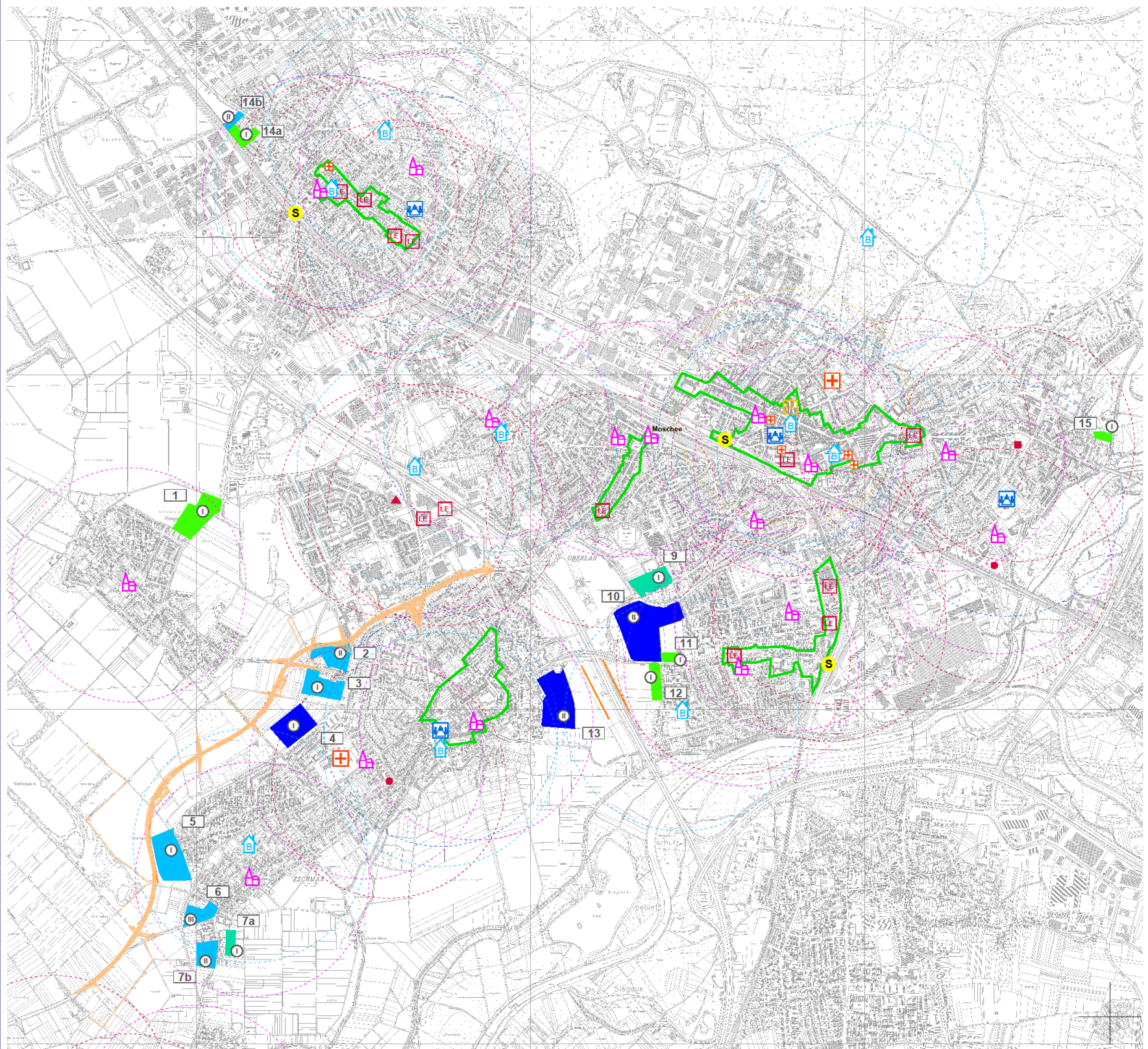
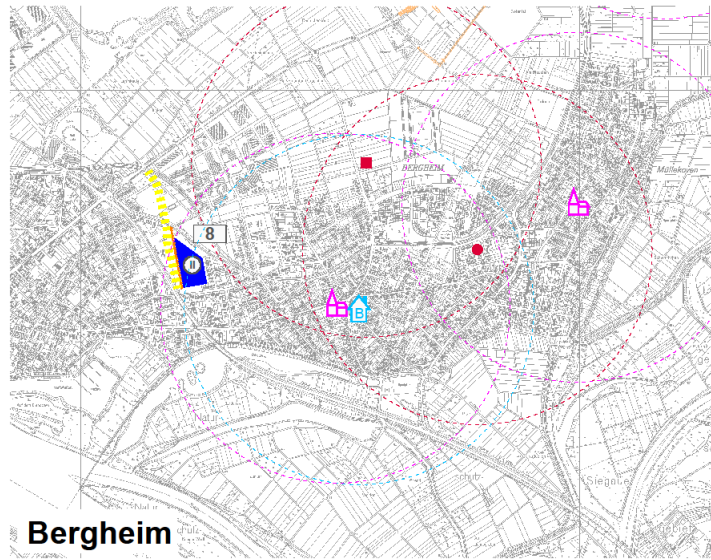
Mit diesem Handlungsansatz und einem Exkurs zu den von den Senioren benötigten Infrastruktureinrichtungen beschäftigt sich der nachfolgende Abschnitt.

### 5.2.3 Ausbau barrierefreier Wohnräume, Senioren-Infrastruktur

Seniorenerechte Wohnungen lassen sich durch Neubauten und eine Umstrukturierung des Bestands erzielen. Dabei bietet die Bestandserneuerung die Möglichkeit, ohne Umzug und die damit verbundene Veränderung des Lebensraums weiterzuleben, was daher von vielen älteren Menschen bevorzugt werden dürfte. Allerdings ist zu beachten, dass nicht alle Siedlungsbereiche in Troisdorf geeignet sind, Senioren eine eigene Versorgung auch außerhalb ihres Wohnumfelds zu ermöglichen. Hierzu sind beispielsweise die Anbindung an den ÖPNV, SB-Lebensmittelbetriebe und weitere Angebote des täglichen Bedarfs in wohnungsnaher Entfernung und die fußläufige Anbindung an Freizeit-, Erholungs- und Kommunikationsangebote (z. B. Begegnungsstätten) notwendig.

Neben den Umbauten im Bestand dürften daher perspektivisch auch Neubaumaßnahmen erforderlich werden, um die wachsende Nachfrage abzudecken.





<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">■</span> Potenzialfläche B-Plan (rechtsverbindlich)</li> <li><span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Potenzialfläche B-Plan (im Verfahren)</li> <li><span style="background-color: cyan; border: 1px solid cyan; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Potenzialfläche FNP</li> <li><span style="background-color: blue; border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Potenzialfläche Regionalplan</li> <li><span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> zentrale Versorgungsbereiche</li> <li><span style="color: red;">▲</span> Fachmarktglomeration</li> <li><span style="color: red;">●</span> Nahversorger in Solitärage (&lt; 800 qm Verkaufsfläche)</li> <li><span style="color: red;">■</span> Nahversorger in Solitärage (≥ 800 qm Verkaufsfläche)</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 1px;">LE</span> LE-Betriebe für den täglichen Bedarf</li> <li><span style="border: 1px solid orange; padding: 1px;">LE</span> LE-Betrieb ab Oktober 2011</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1</span> Standort-Nummer (vgl. Tabelle)</li> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">I</span> Priorität 1</li> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">II</span> Priorität 2</li> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">III</span> Priorität 3</li> <li><span style="border-bottom: 2px dashed orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Lärmschutz</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Ortsumgehung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">✠</span> Kirche</li> <li><span style="color: orange;">+</span> Krankenhaus/Ärztelhaus</li> <li><span style="color: blue;">♫</span> Seniorenheim</li> <li><span style="color: blue;">♫</span> Seniorenbegegnungsstätten und -Clubs</li> <li><span style="color: yellow;">S</span> S-Bahn-Haltestelle</li> <li><span style="border: 1px dashed blue; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span> 700 m Radius</li> </ul>
--	--	---

**Stadt Troisdorf**

Handlungskonzept Wohnen

Wohnbauflächenpotenziale  
und  
Infrastruktur für Senioren

Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH  
Neumarkt 48, 50667 Köln  
Fax 0221 9467218, Fax 0221 9467219  
info@stadtplanung-drjansen.de  
www.stadtplanung-drjansen.de

Köln, April 2014

Abbildung 68 identifiziert die Siedlungsbereiche, die in besonderem Maße geeignet sind, barrierefreie Wohnräume für Senioren vorzuhalten. Dies gilt zum einen für auf Senioren (und evtl. weitere Generationen) ausgerichtete Neubauprojekte, zum anderen für Bestandsveränderungen mit verbesserten perspektivischen Vermarktungschancen an Senioren. Von den Wohnbauflächenpotenzialen mit besonderer Priorität eignet sich insbesondere der Standort Altes Wasserwerk in Troisdorf-Mitte für seniorengerechte Bebauung.

### 5.3 Sozialer Wohnungsbau

#### 5.3.1 Aktuelle Situation

Im Jahr 2008 existierten in der Stadt Troisdorf ca. 2.700 öffentlich geförderte Wohnungen. Dies entspricht ca. 8 % des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes. Damit bilden die öffentlich geförderten Wohnungen einen zwar wichtigen, aber untergeordneten Baustein des Troisdorfer Wohnungsmarktes.

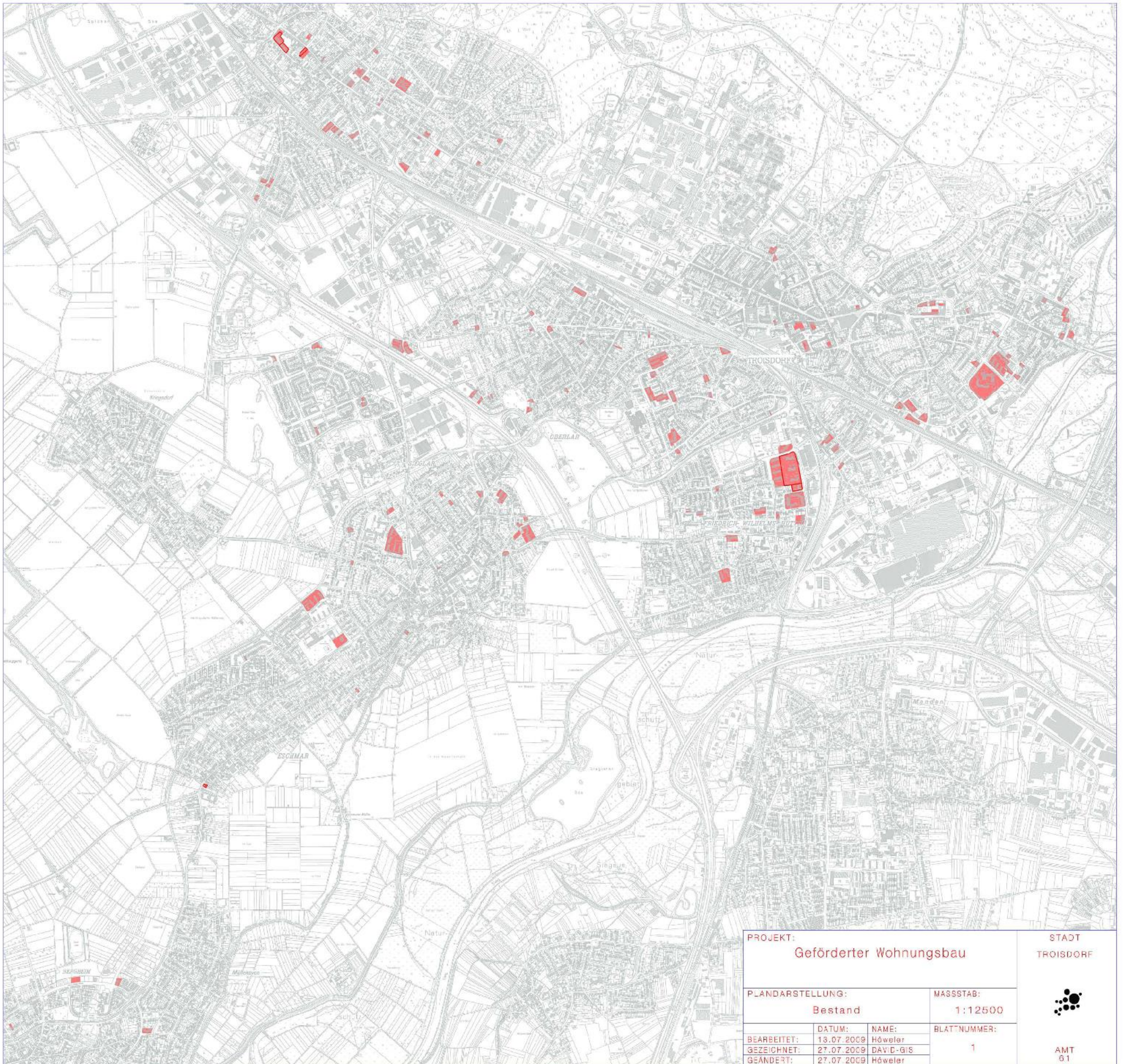
Allerdings ist zu beachten, dass die öffentliche Wohnraumförderung in der Vergangenheit erheblich dazu beigetragen hat, die Investitionstätigkeit im Segment der Mehrfamilienhäuser zu stärken, da die niedrige Miethöhe in Troisdorf keine hohe Rendite erwarten lässt.

Der Großteil der im Jahr 2008 bestehenden öffentlich geförderten Wohnungen konzentriert sich auf die Stadtteile Troisdorf, Friedrich-Wilhelms-Hütte und Sieglar und befindet sich im Eigentum von Wohnungsunternehmen. Die größten Anlagen sind:

- Alemannenstraße/Schmelzerweg (ca. 290 Wohneinheiten)
- Wohngebiet Mendener Straße (ca. 300 Wohneinheiten)
- Wohnpark Altenforst (ca. 230 Wohneinheiten)

In einigen der genannten Wohnanlagen werden bereits umfassende Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt mit der Zielsetzung, sozial unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen und die Anpassung der Bestände an veränderte Nachfrageprofile zu sichern. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Investitionen werden insbesondere dann getätigt, wenn durch Auslaufen der Bindungen andere Mieter generiert und höhere Mieteinnahmen erzielt werden können.

Abbildung 62 Bestand Geförderter Wohnungsbau in Troisdorf

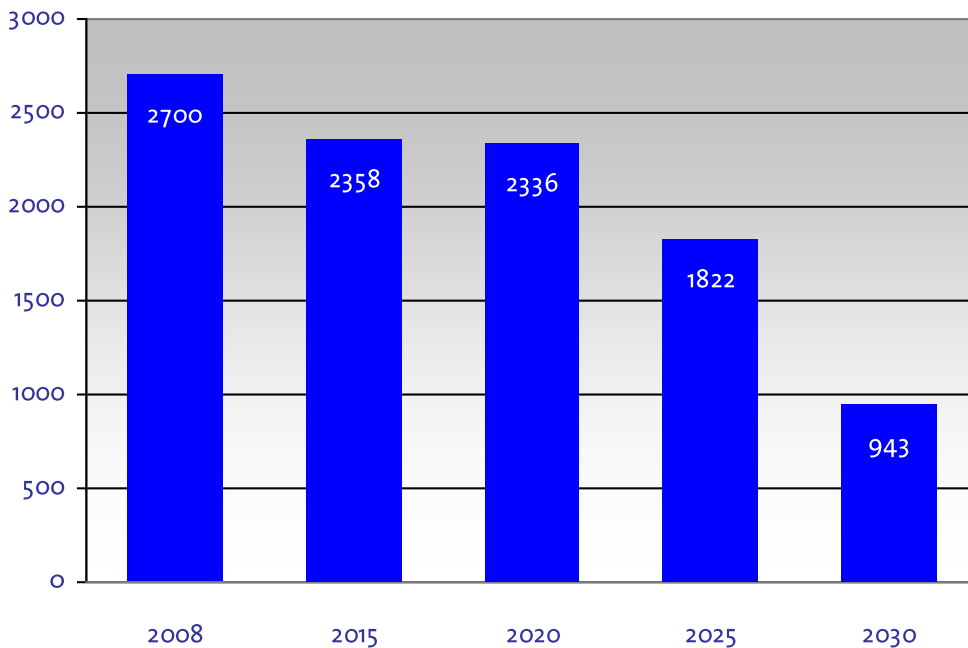


Quelle: Stadt Troisdorf

#### 5.4 Perspektiven des sozialen Wohnungsbaus

Der Bestand geförderter Wohnungen wird sich dabei bis zum Jahr 2020 um ca. 13,5% verringern und im Anschluss sprunghaft absinken. Dabei werden im Jahr 2025 noch ca. 1.820 Wohnungen mit Sozialbindung im Markt verfügbar sein. Bis zum Jahr 2030 wird sich der Bestand dann halbieren.

Abbildung 63 Entwicklung des Bestands an Sozialwohnungen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Es ist bis zum Jahr 2025 nicht zu erwarten, dass sich trotz des reduzierten Angebots geförderter Wohnraums ein Engpass in der Versorgung mit preisgünstigen Wohnungen ergibt. Zum einen bleiben diese Wohnungen i. d. R. im Wohnungsmarkt, bei Weiterführung des Mietverhältnisses sind nur geringfügige Anpassungen der Miethöhe in gesetzlich geregelten Zeitabständen möglich.

*Kein Engpass von preisgünstigem Wohnraum bis 2025 zu erwarten*

Zum anderen wird der sog. „Sickereffekt“ greifen: Wie beschrieben, wird der Troisdorfer Wohnungsmarkt, aber auch in der Region ab dem Jahr 2025 durch einen tendenziellen Angebotsüberhang geprägt werden. Durch regionale Effekte würde diese Situation auch dann eintreten, wenn in den nächsten Jahren keine Flächen mehr erschlossen und keine weiteren Wohnbauvorhaben realisiert würden. Der Angebotsüberhang wird mit einem Rückgang der Mieten einhergehen. Dieser Mietrückgang wird bewirken, dass zunehmend Wohnungen (ohne Sozialbindung) in der unteren Preisklasse freigesetzt werden. Bereits heute besteht nur eine geringe Differenz zwischen den Miethöhen in gebundenen Wohnungen und den Einstiegsmietten im frei finanzierten Wohnungsmarkt. Damit kann das

Ziel, preisgünstigen Wohnraum anzubieten, auch ohne Wohnungen mit Sozialbindung erreicht werden.

Allerdings sind weitere Investitionen erforderlich, um der Entwicklung sozialer Brennpunkte vorzubeugen und das Wohnraumangebot nachfragegerecht zu gestalten. Hierzu zählt insbesondere die Ausrichtung der Wohnungsgröße auf Senioren und kinderreiche Familien, die verstärkt im Segment des preisgünstigen Wohnraums suchen. Weitere Maßnahmen in Wohnanlagen betreffen die barrierearme Gestaltung, die Verbesserung der Umfeldqualität und das nachbarschaftliche Miteinander.

*Investitionen erforderlich um Entwicklung sozialer Brennpunkte vorzubeugen*

In Zukunft wird somit nicht mehr der quantitative Aspekt der Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum von prioritärer Bedeutung sein, sondern die qualitative Entwicklung bzw. Anpassung der Bestände an die Marktgegebenheiten.

Die Troisdorfer Wohnungsunternehmen, die größere Wohnungsbestände halten, haben dieses Problem bereits erkannt und durch Modernisierung der Wohnungen, Aufwertung des Wohnumfeldes und eine stärkere Durchmischung der Mieterschaft potenziellen Negativentwicklungen gegengesteuert.

## **6 Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen**

### **6.1 Zusammenarbeit der Akteure**

Das Handlungskonzept Wohnen 2025 für die Stadt Troisdorf wurde in engem Kontakt mit den Akteuren des Troisdorfer Wohnungsmarktes erarbeitet, da einerseits die Akzeptanz der städtischen Wohnungspolitik auch Einfluss auf das Image eines Wohnstandortes nimmt, andererseits auch die privaten Akteure den örtlichen Wohnungsmarkt im wesentlichen gestalten. Wenn Einschätzungen, Zielsetzungen und Handlungsansätze der Wohnungspolitik diskutiert und einvernehmlich abgestimmt werden, steigt die Chance einer koordinierten und kooperativ gestalteten Umsetzungsphase.

Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen 2025 kann dabei auch die Grundlage einer künftigen gemeinschaftlichen Entwicklung des Wohnungsmarktes bilden. Hierbei sind grundsätzlich zwei Stufen unterschiedlicher Intensität der Zusammenarbeit denkbar:

- Ein regelmäßiger Informationsaustausch und das gemeinsame Verfolgen der Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Troisdorf wie in der Region,
- Die Erarbeitung eines aufeinander abgestimmten Maßnahmenprogramms der beteiligten Akteure.

Schon der kontinuierliche Austausch von Informationen und Bewertungen kann dazu beitragen, dass Maßnahmen zielgerichteter ausgestaltet und durch einen Konsens getragen werden. Das Miteinander der wohnungswirtschaftlichen Akteure und das Image des Wohnstandortes Troisdorf können hierdurch gestärkt werden.

Stärkere Verbindlichkeit und noch stärkere Impulse auf den örtlichen Wohnungsmarkt sind dann zu erwarten, wenn ein gemeinsames Maßnahmenprogramm erarbeitet und umgesetzt wird. Dieses bezieht sich im Idealfall auf den gesamten Wohnungsmarkt, kann aber auch schon sinnvoll sein, wenn einzelne Segmente bearbeitet werden (soziale Wohnraumversorgung, Senioren- und Familienwohnen).

*Erarbeitung und Umsetzung eines gemeinsamen Maßnahmenprogramms*

Die Teilnehmer eines „runden Tisches“ zum Wohnungsmarkt sollten insbesondere folgende Institutionen und Organisationen repräsentieren:

- Stadt Troisdorf
- Wohnungsbauunternehmen
- Projektentwickler, Bauträger
- Immobilienmakler
- Haus- und Grundbesitzer
- Mieter

Für den regelmäßigen Informationsaustausch sind ca. ein bis zwei Treffen pro Jahr sinnvoll, für die Erarbeitung eines gemeinsamen Handlungsprogramms sollten in der Erarbeitungsphase alle ca. sechs bis acht Wochen Termine angesetzt werden, für die Umsetzung sind – in Abhängigkeit von den ausgewählten Maßnahmen – drei bis vier Treffen pro Jahr geeignet. Für die Erarbeitung des Handlungsprogramms empfiehlt sich die Aufteilung in themenbezogene Arbeitsgruppen.

## 6.2 Baulandmanagement

Grundsätzlich gilt für alle für die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes geprüften Flächen, dass jede Realisierung mit Unsicherheiten behaftet ist. Dies liegt im Wesentlichen darin begründet, dass sich die Flächen vorwiegend nicht im Eigentum der Stadt Troisdorf befinden und Gespräche mit den Eigentümern zu führen sind. In diesen Verhandlungen kann und soll deutlich gemacht werden, dass die Realisierungschancen heute noch gegeben sind, aber in den kommenden Jahren sukzessive abnehmen.

Gleichwohl ist zu erwarten, dass einige Grundstückseigentümer die Zielsetzung verfolgen werden, die in den nächsten Jahren (bis zum Jahr 2020) zu erwartende Verknappung von Wohnbauland zur Erhöhung ihrer Verkaufserlöse zu nutzen. Damit wird ein Umzug oder Zuzug nur noch für bestimmte Bevölkerungsgruppen möglich - so-

fern die Stadt Troisdorf diese Entwicklung nicht durch eine günstigere Vermarktung der in ihrem Eigentum befindlichen Fläche aufhängt. Im Extrem beeinträchtigt diese mögliche Preispolitik das Bevölkerungswachstum im Stadtgebiet. Zudem ergäbe sich durch das bei vielen potenziellen Wohnflächen noch erforderlichen Erschließungsaufwand Belastungen des kommunalen Haushalts. Durch ein aktives kommunales Bauplandmanagement könnte diesen Rahmenbedingungen begegnet werden.

Als bewährte Instrumente bieten sich an:

- Kommunaler Zwischenerwerb: hier können Kosten für die Baulandbereitstellung an den späteren Käufer weitergeleitet werden;
- Baulandumlegung: eine Kostenbeteiligung erfolgt durch den Flächenbeitrag;
- Städtebauliche Verträge: spätere Eigentümer oder Investoren übernehmen die Erschließungskosten (und evtl. Folgekosten).

Die Grundlagen für den Einsatz dieses Instrumentariums oder ausgewählten Instrumenten könnten im Rahmen eines Baulandbeschlusses gefasst werden.

### 6.3 Regelmäßige Aktualisierung und Einschätzung der Prognose

Die Empfehlungen zur Wohnungsmarktentwicklung, insbesondere zum Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025 und der daraus abgeleiteten Wohnbauflächenpolitik, basieren auf

- dem aktuellen Wohnungsbestand
- der Bevölkerungsentwicklung insgesamt und nach Altersklassen und
- den verfügbaren Flächen, wobei letztere in Flächen aus Baulückenschließung und durch Ausweisung und Erschließung neuer Wohngebiete differenziert wurden.

Die strategische Ausrichtung auf eine Gesamtfläche von ca. 50 ha, die bis zum Jahr 2025 benötigt werden, setzt Annahmen zum Ersatzbedarf, Neubedarf, zur Leerstandsreserve und zum Auflockerungsbedarf. Die Leerstandsreserve und der Auflockerungsbedarf sind dabei als stabile Größen des Berechnungsansatzes einzustufen, da sie auf Erfahrungswerten (Leerstandsreserve) und langfristigen Entwicklungstendenzen des Wohnungsmarktes (Auflockerungsbedarf) beruhen. Hinsichtlich des Ersatzbedarfs hingegen kann eine detaillierte Betrachtung aktueller Entwicklungen von Abriss, Umwidmungen und Zusammenlegungen von Wohnungen sinnvoll sein. Der Ersatzbedarf wurde mit ca. 0,1 % des Wohnungsbestandes pro Jahr angesetzt. Sollten also deutlich mehr Wohnungen vom Markt genommen werden, erhöht sich der Wohnungsbedarf ent-

sprechend. Gleiches gilt für den Neubedarf, der in erster Linie aus den Wanderungen resultiert. Sofern die Zahl der Wanderungen stark abweicht von den in der Prognoserechnung gesetzten Annahmen, sind die Wohnungsbedarfe zu korrigieren.

Auch die Altersentwicklung der Bevölkerung sowie die Veränderungen der Haushaltsstrukturen sind kritisch zu beobachten, lassen aber eher Rückschlüsse auf notwendige zielgruppenbezogene Marktanpassungen zu und beziehen sich weniger auf den Gesamtmarkt.

Die wesentlichen „Stellschrauben“ in der Wohnungsmarktentwicklung liegen in den Baulückenschließungen und der Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen. Zu beachten ist, dass sich die quantitativen Empfehlungen zur Entwicklung neuen Baulands aus der in der Vergangenheit erfolgten Baulückenschließung ableiten. Auch wenn eine deutliche Reduzierung der Verfügbarkeit von Baulücken in den nächsten Jahren angenommen wurde, kann sich ein gravierendes Hemmnis auch in der Bevölkerungsentwicklung ergeben, wenn dieses Flächenpotenzial nicht im angesetzten Umfang mobilisiert werden kann. In diesem Fall wäre eine zügige Realisierung weiterer Neubauflächen notwendig, um Negativeinflüssen auf die Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet vorzubeugen.

Deshalb wird in Abständen von mindestens fünf Jahren eine Überprüfung der wesentlichen Aussagen zum Wohnbaulandbedarf als Baulandmonitoring empfohlen. Kurz gefasste Zwischenberichte könnten alle zwei Jahre Tendenzen aufzeigen und gegebenenfalls frühzeitig auf Fehlentwicklungen oder Abweichungen hinweisen. Wegen der erheblichen Vorlaufzeiten, die eine Flächenentwicklung benötigt, ist auf aktuelle Erkenntnisse eines geänderten prognostischen Bedarfs so schnell wie möglich zu reagieren.

Der in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einzubringende Flächenbedarf sollte die Prognose-Unsicherheiten, aber auch Unwägbarkeiten in der Umsetzung der einzelnen Baugebiete berücksichtigen. Die Flächenbedarfe dieser Untersuchung sind daher als untere Grenze anzusehen, die nicht unterschritten werden sollte.