

# Handlungskonzept Wohnen Stadt Rheinbach

Ausschuss für Stadtentwicklung:  
Umwelt, Planung und Verkehr am 20.06.2016

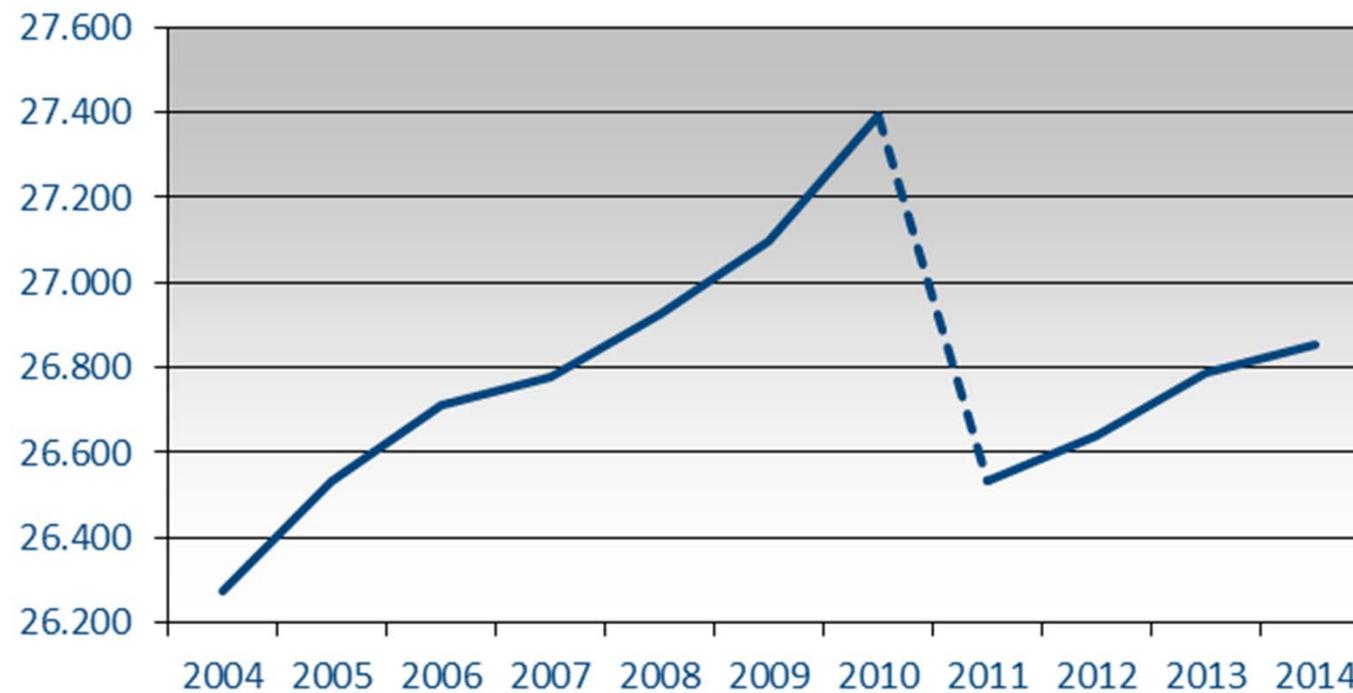


## Zielalternativen für Rheinbach

- Qualität statt Quantität versus Qualität und Quantität
- Qualitätsstandards (z. B. für energie-autarke Wohngebiete oder bestimmte städtebauliche Profile) versus eine vorwiegend durch Vorhabenträger determinierte Profilierung
- Schwerpunktsetzung für bestimmte Wohnungsmarktsegmente versus Wohnangebot in allen Teilsegmenten
- Räumliche Schwerpunktsetzung auf bestimmte Stadtteile versus möglichst gleichmäßige Verteilung der Angebote



## Bevölkerungsentwicklung von 2004 – 2014 in absoluten Zahlen

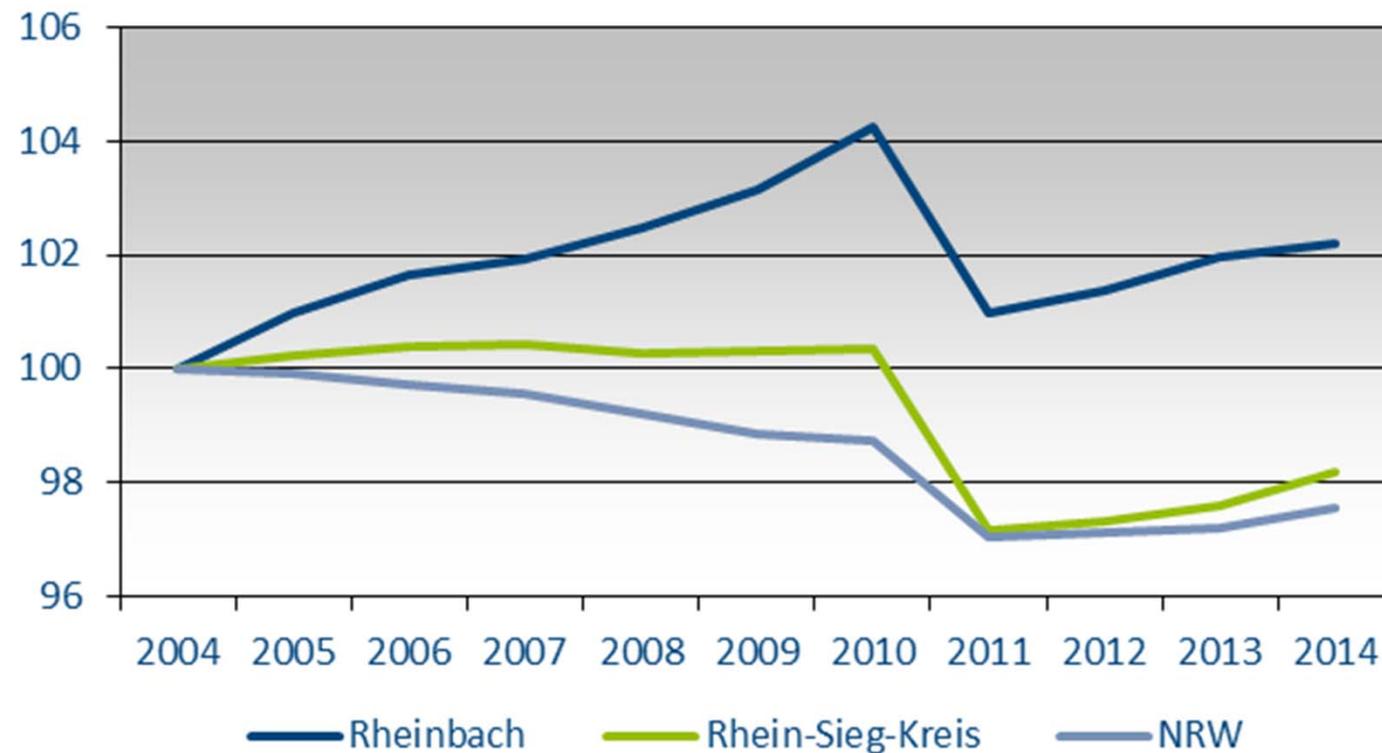


Quelle: IT NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



# Bevölkerungsentwicklung

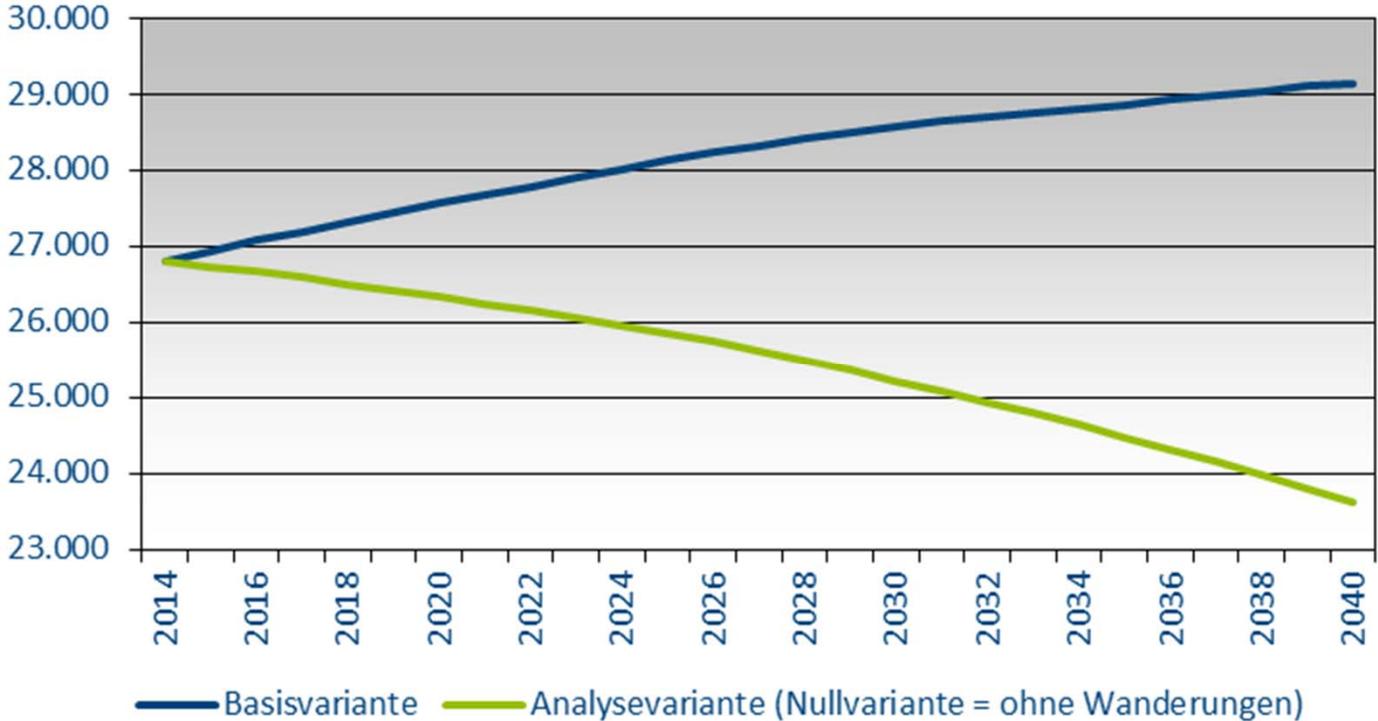
im Vergleich zum Rhein-Sieg-Kreis und dem Land NRW in %



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



# Bevölkerungsprognose in zwei Varianten

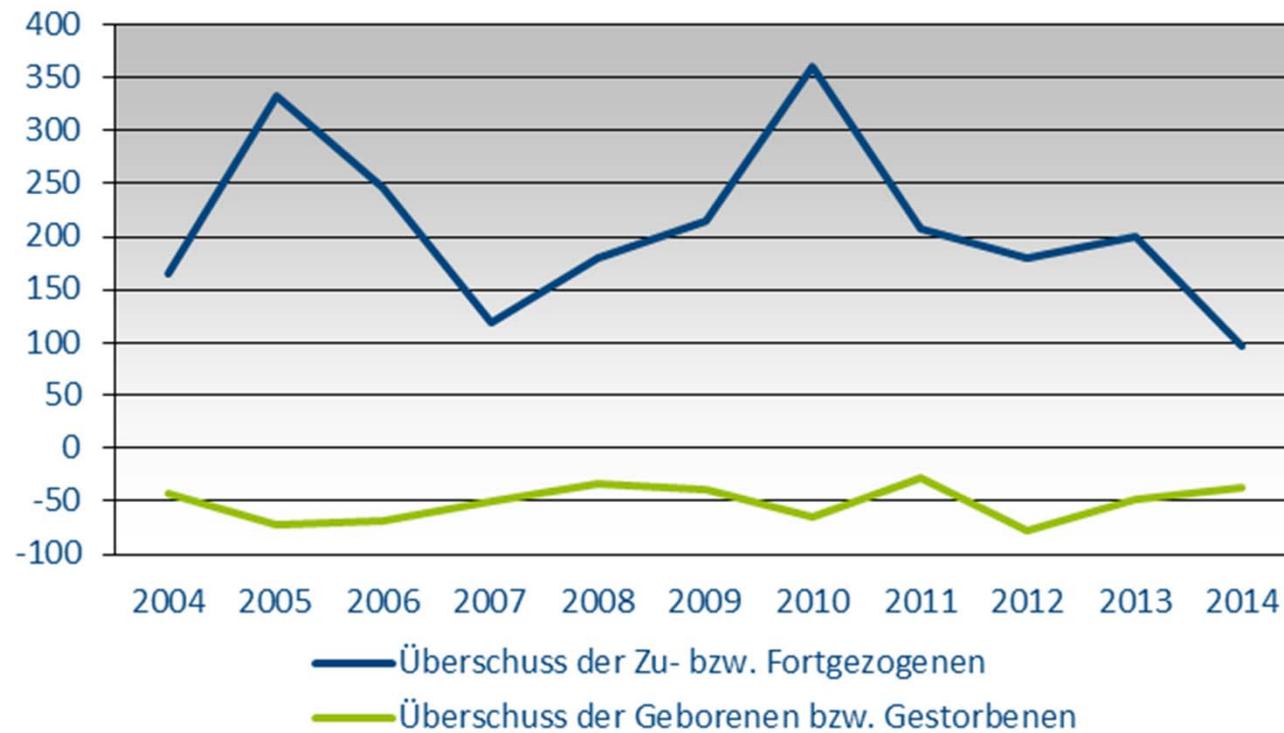


Quelle: IT NRW



# Saldenentwicklung

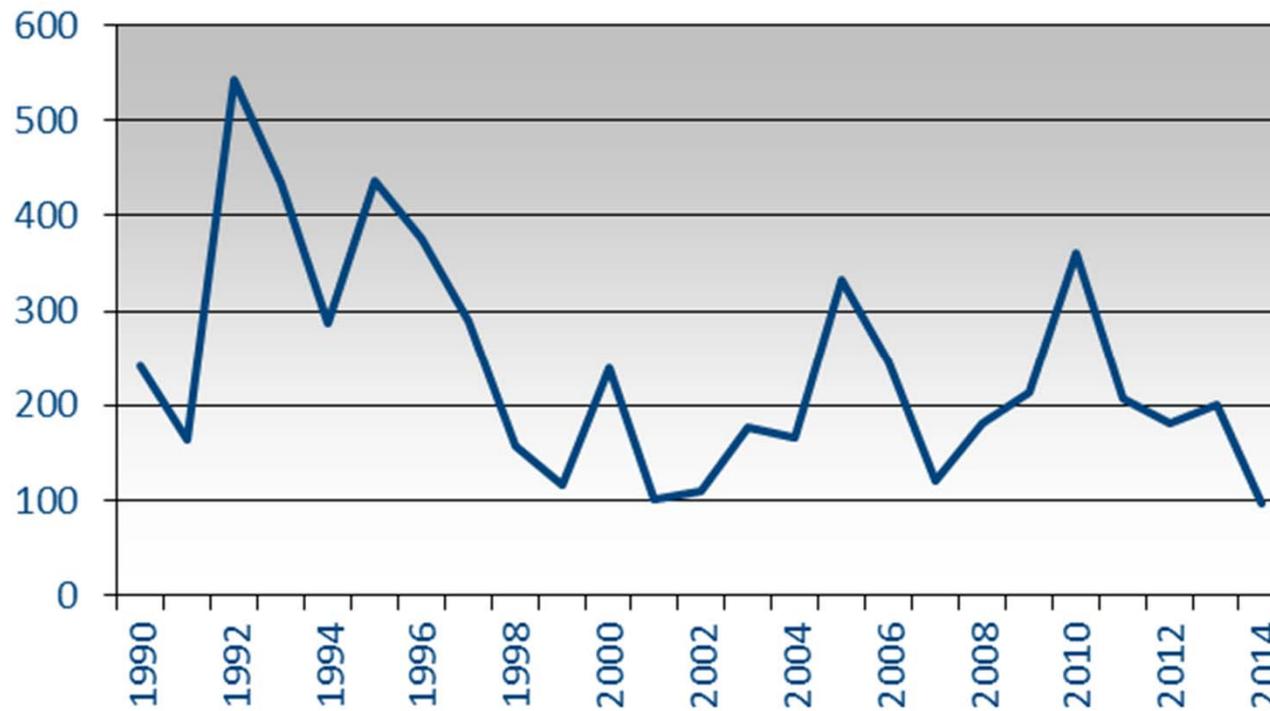
von 2004 – 2014 in absoluten Zahlen



Quelle: IT NRW



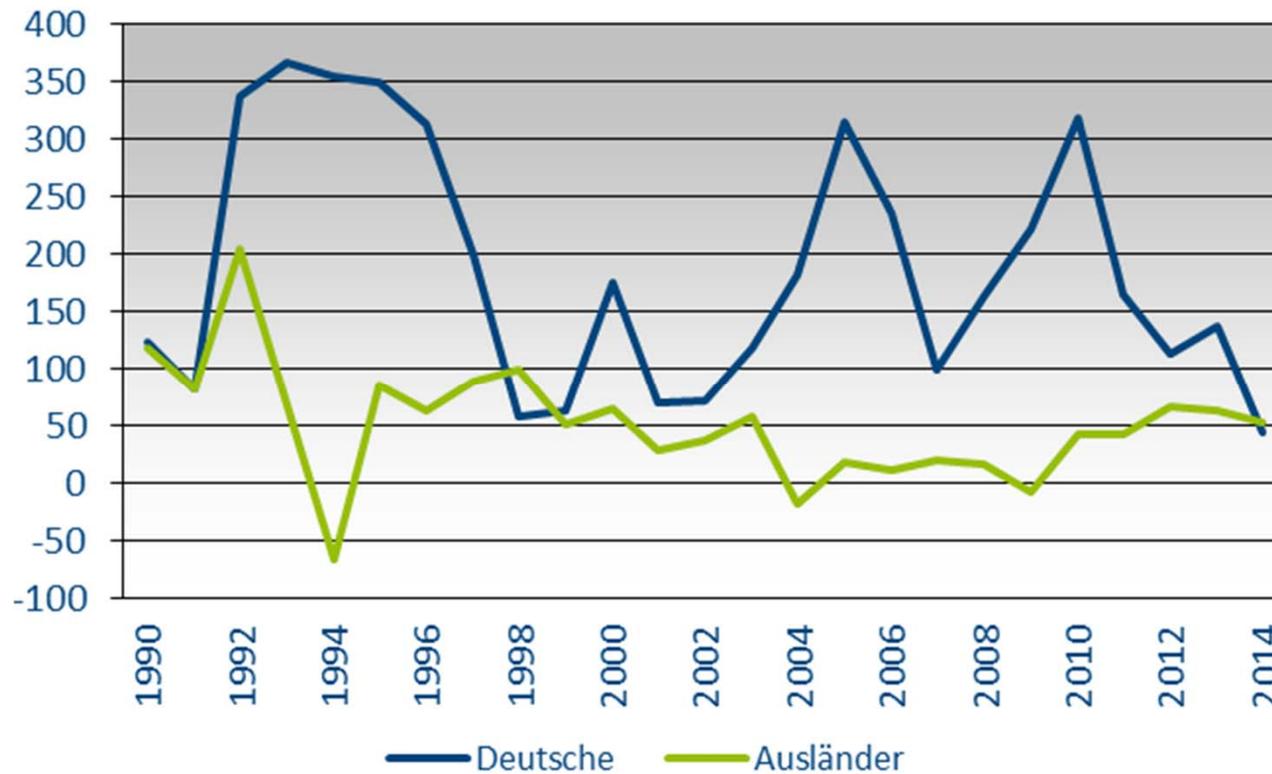
## Wanderungssalden seit 1990 in absoluten Zahlen



Quelle: IT NRW



# Wanderungssalden seit 1990 in absoluten Zahlen

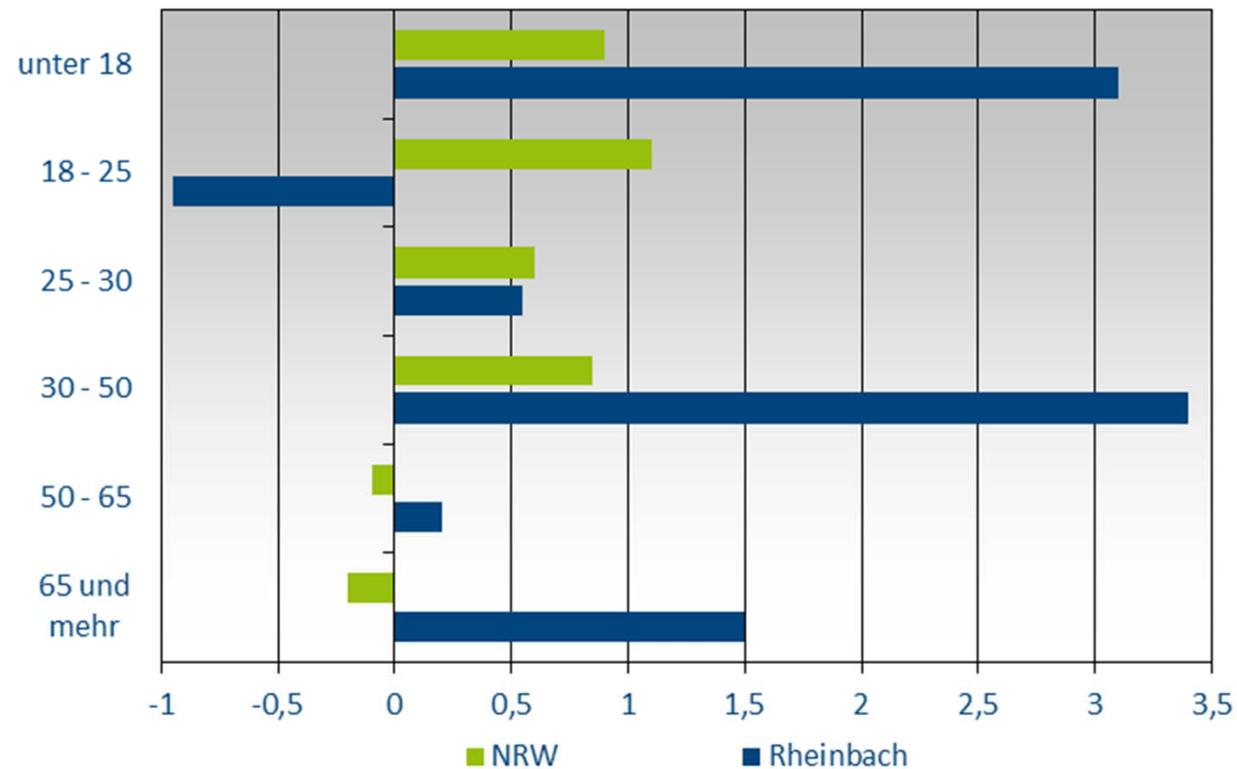


Quelle: IT NRW



# Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen

je 1.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2010 – 2014 nach Altersgruppen

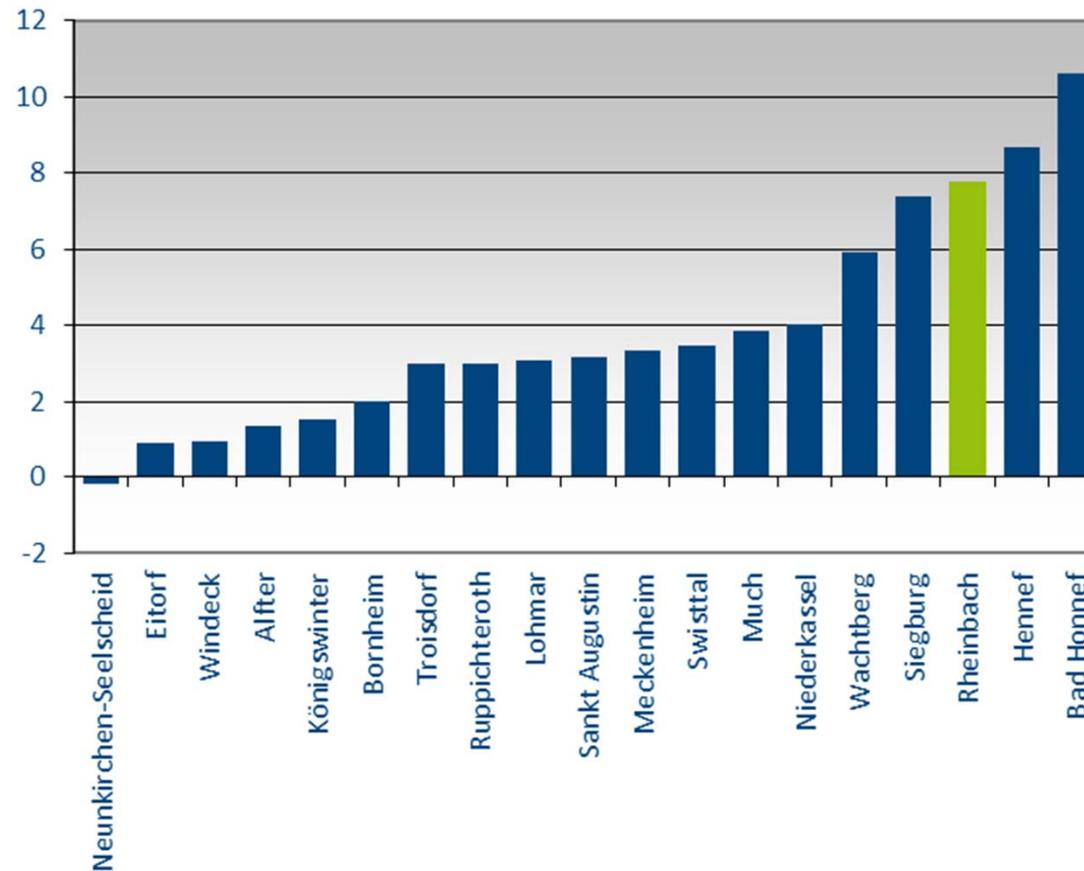


Quelle: IT NRW



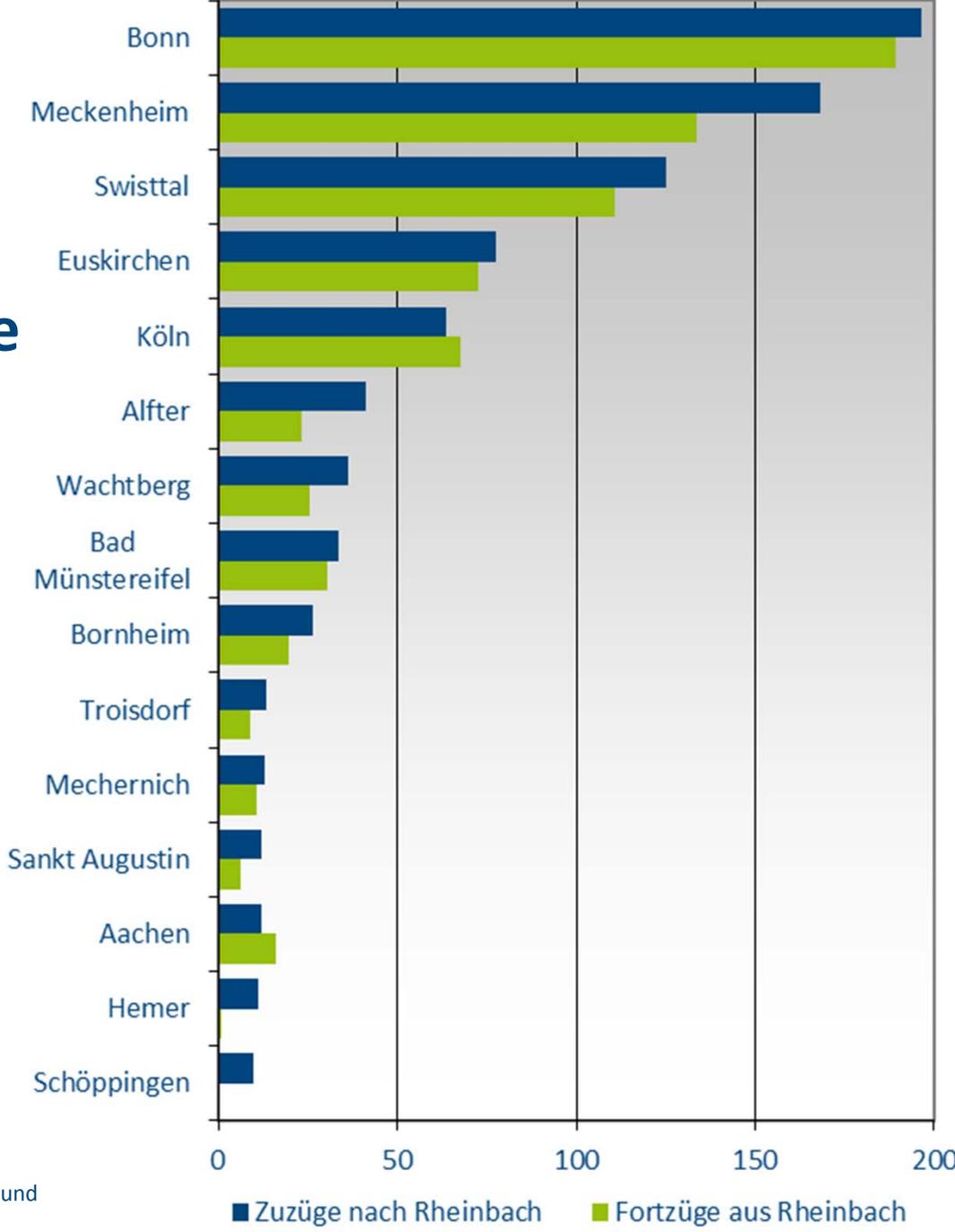
# Durchschnittliche Wanderungssalden

der Jahre 2010 – 2014 in den Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises je 1.000 Einwohner



Quelle: IT NRW

# Durchschnittliche Wanderungsströme der Jahre 2010 - 2014

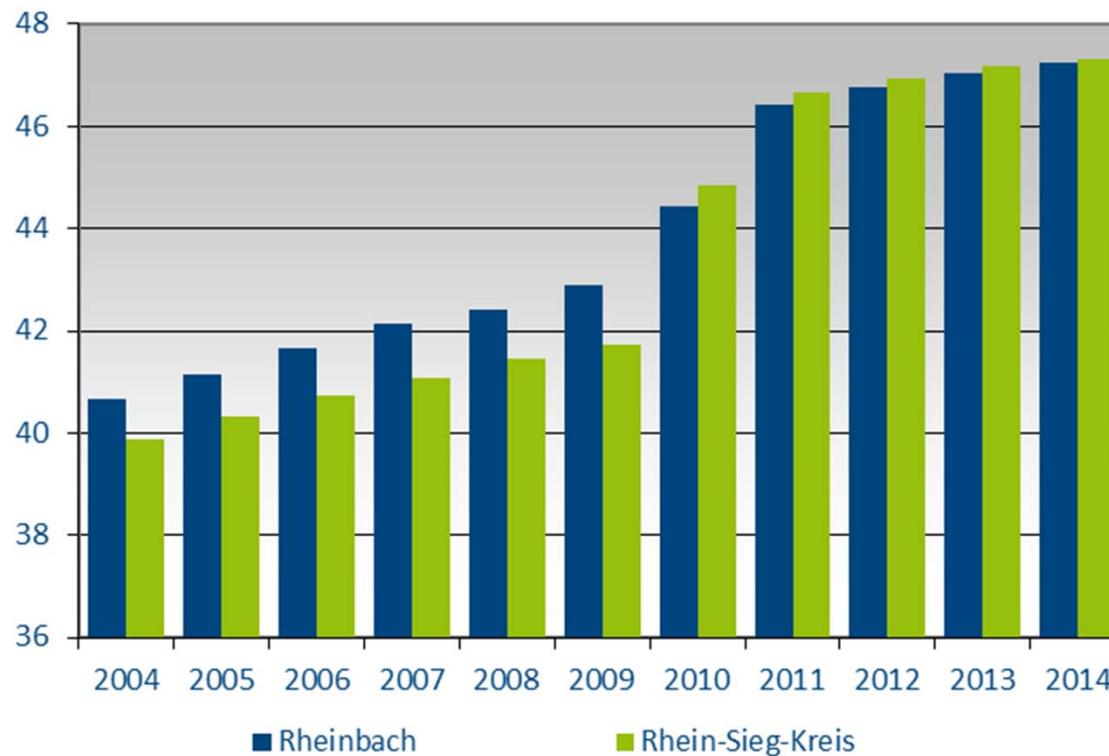


Quelle: IT NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH





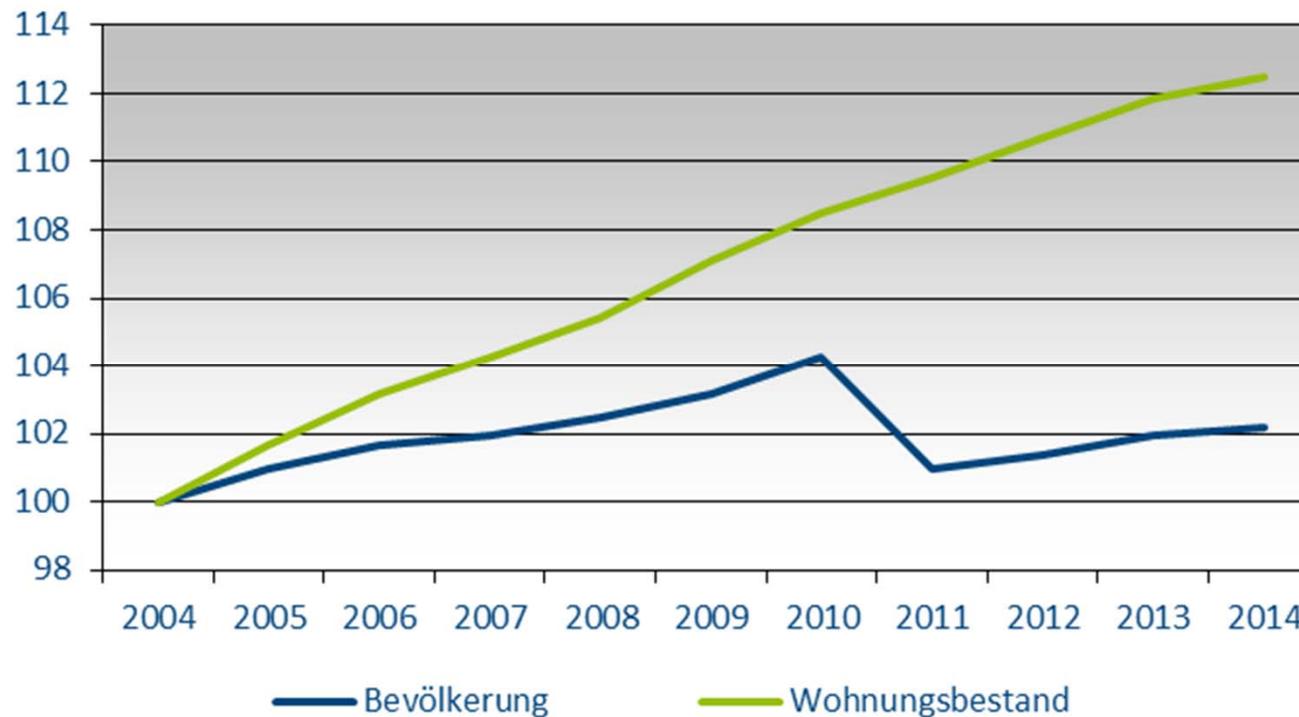
## Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in Rheinbach und dem Rhein-Sieg-Kreis von 2004 - 2014



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

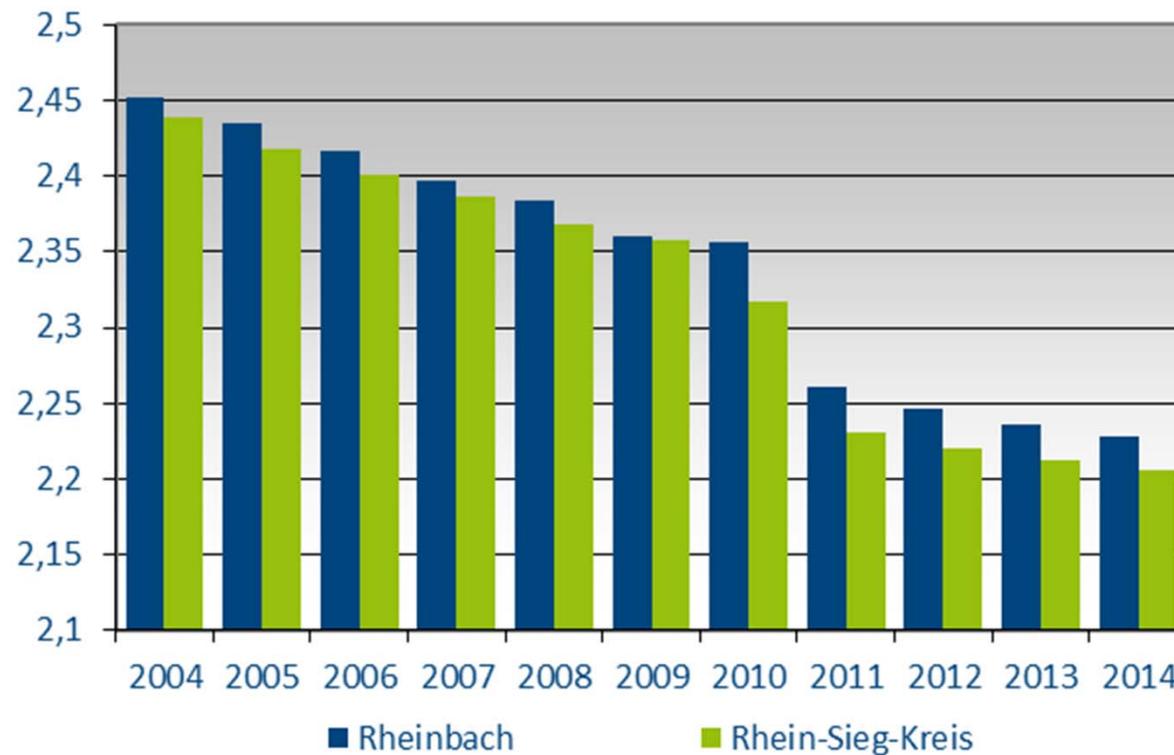


## Entwicklung der Wohnungs- und Einwohnerzahl im Vergleich von 2004 – 2014 in %



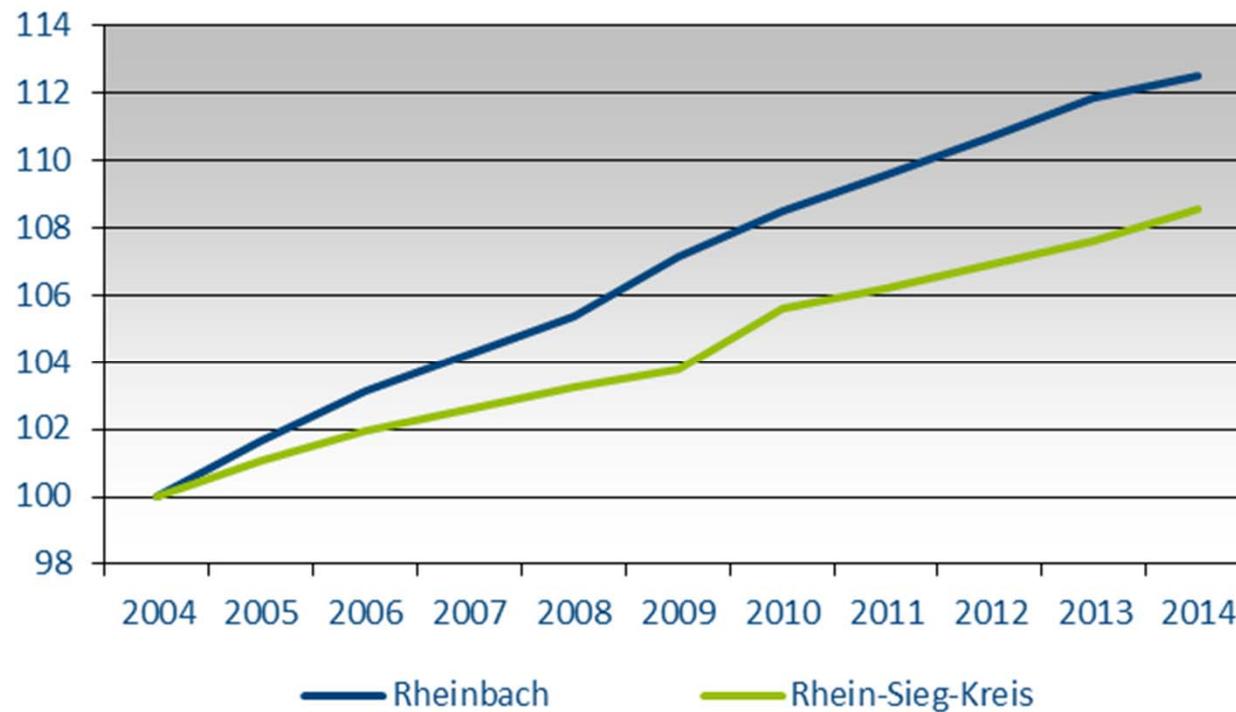


## Entwicklung der Wohnungsbelegung in Rheinbach und dem Rhein-Sieg-Kreis von 2004 – 2014



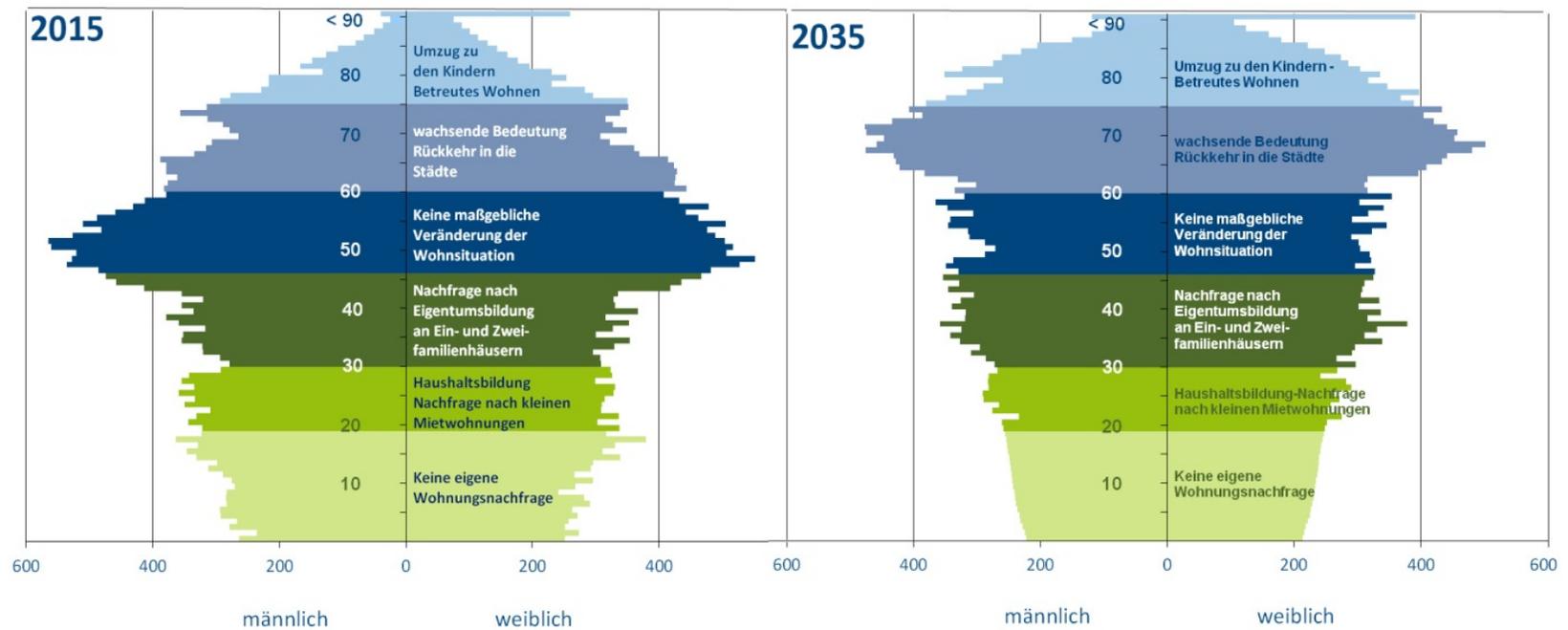


## Entwicklung des Wohnungsbestands in Rheinbach und dem Rhein-Sieg-Kreis in %





# Bevölkerungsaufbau 2015/ 2035 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage

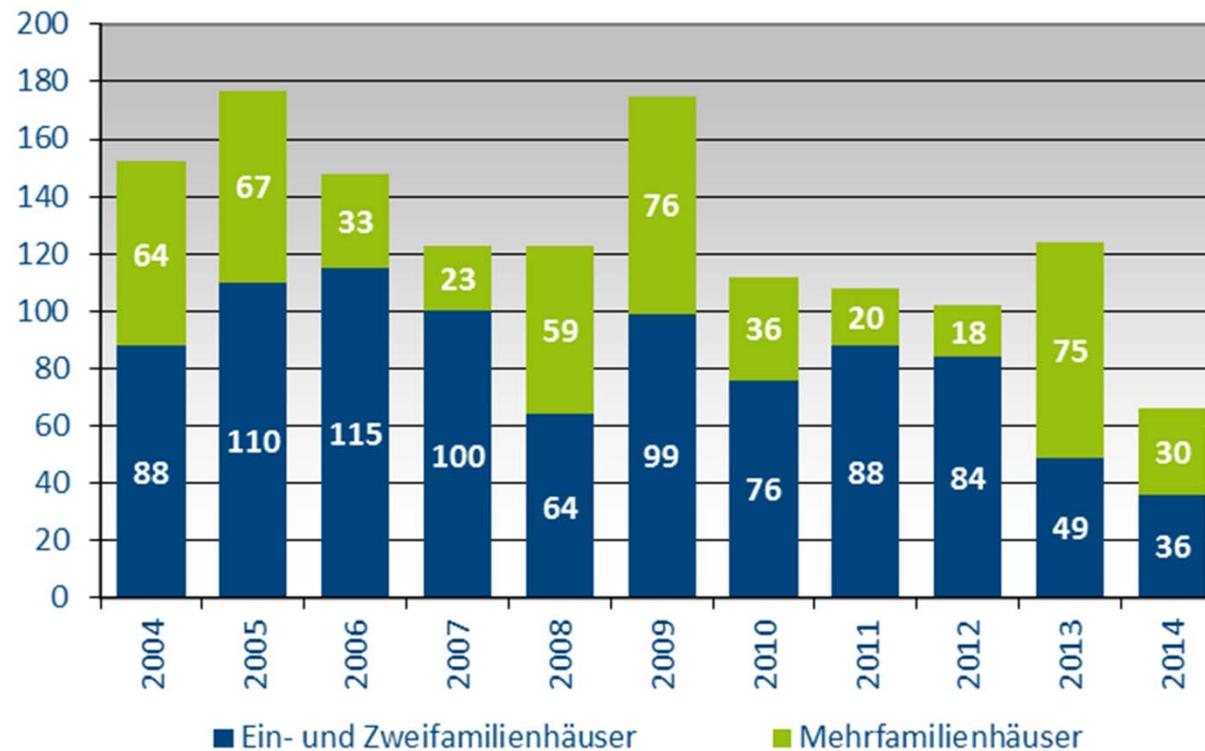


Quelle: IT NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



# Baufertigstellungen

## an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern

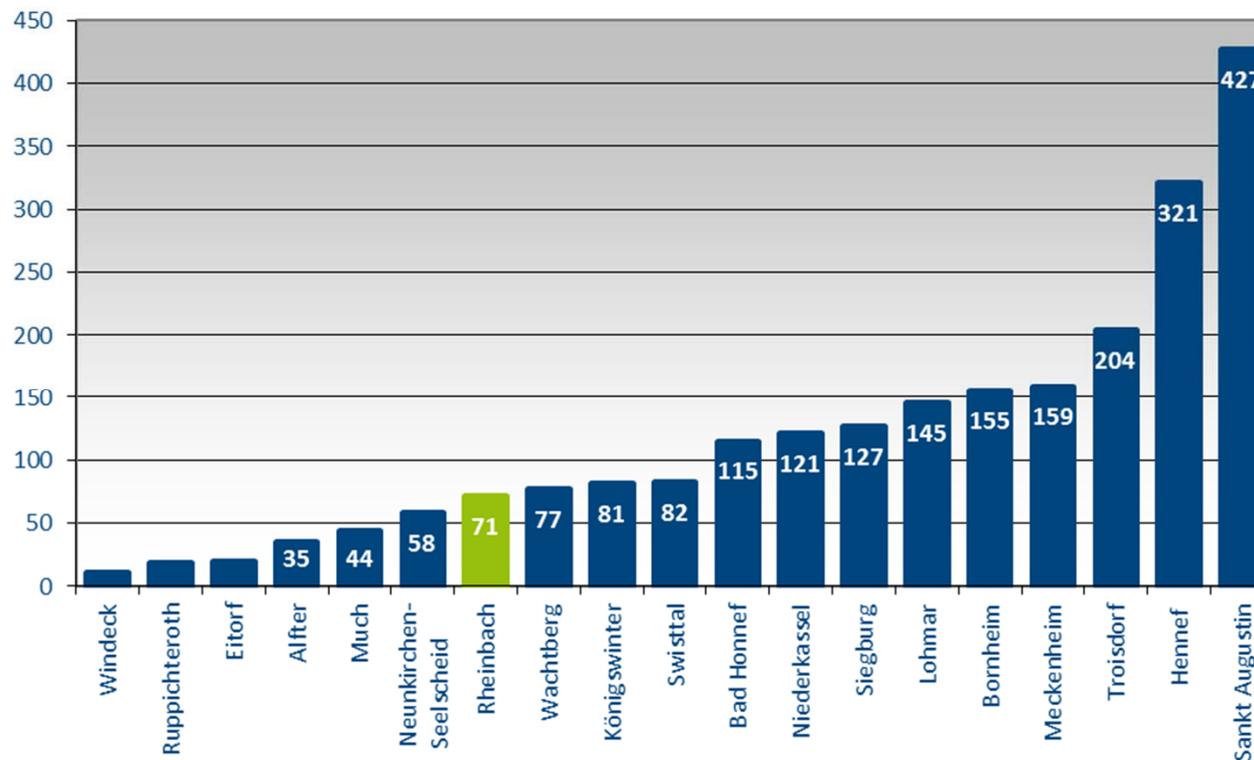


Quelle: IT NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



# Baufertigstellungen an Wohnungen

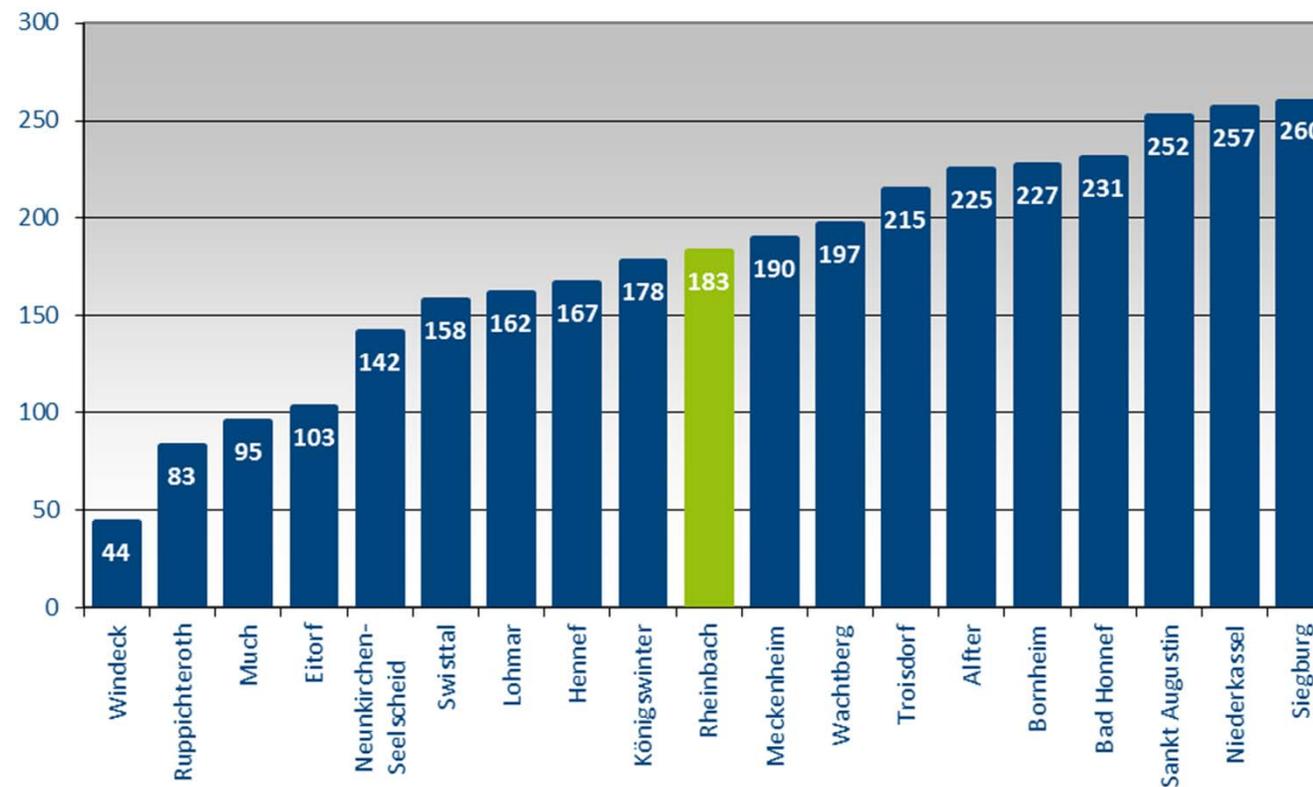
In den Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises im Jahr 2014 in absoluten Zahlen



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



## Durchschnittlicher Preis pro qm Grundstücksfläche für erschlossenes Bauland im individuellen Wohnungsbau im Jahr 2015

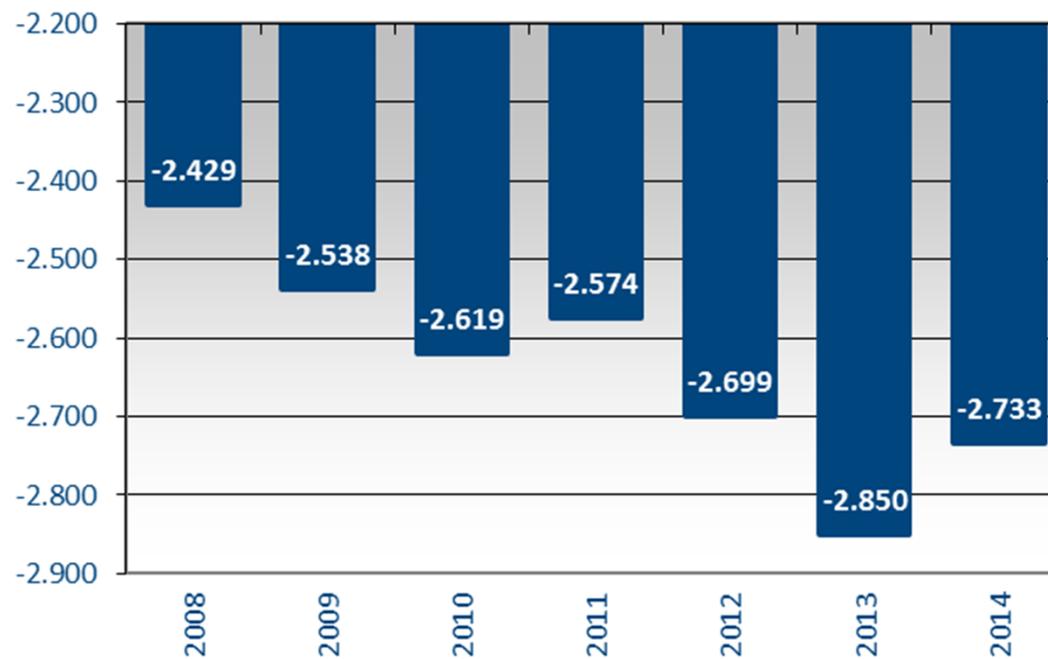


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis



# Pendlersaldo

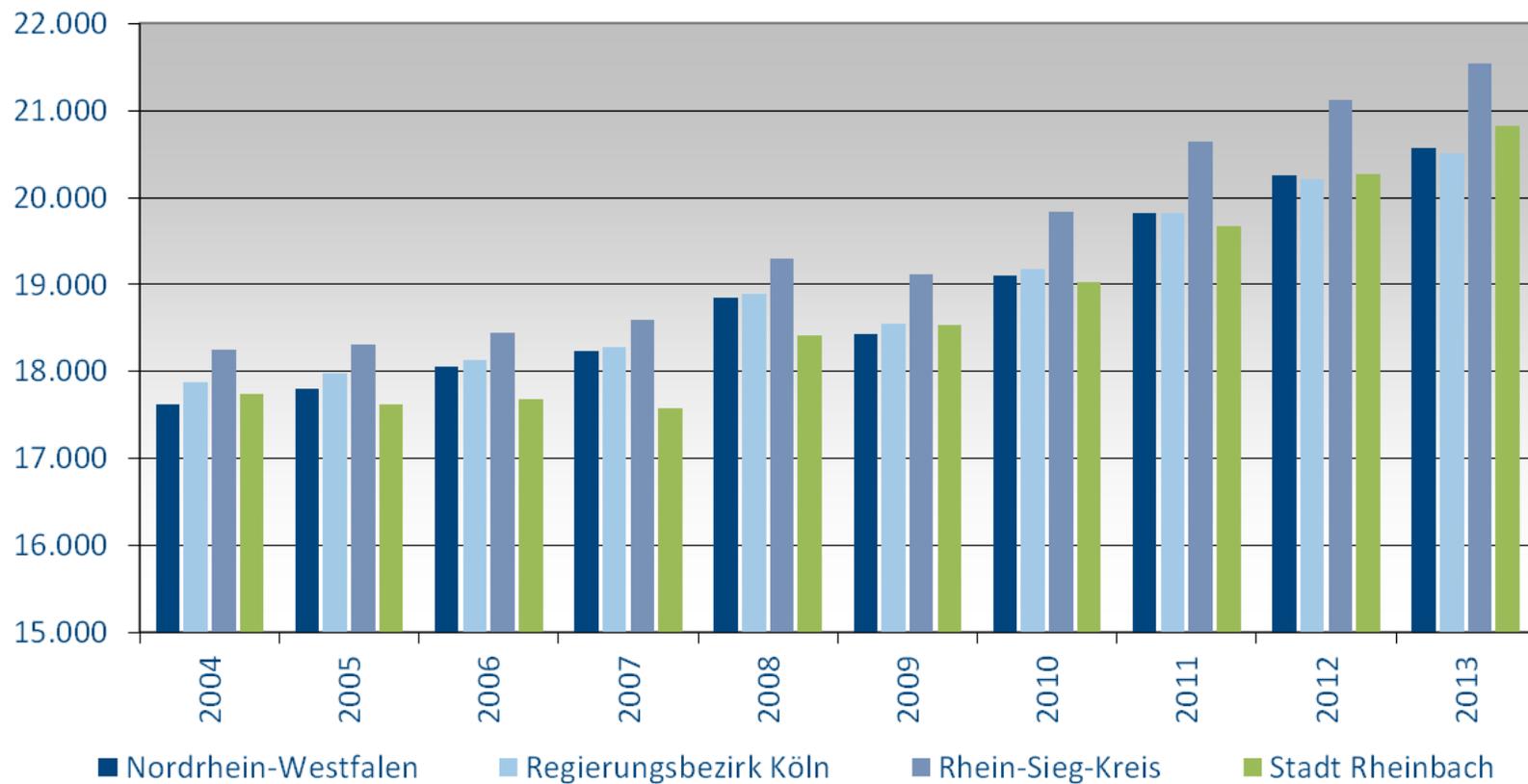
von 2008 – 2014 in absoluten Zahlen



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



## Verfügbares Einkommen je Person seit 2004 in EUR

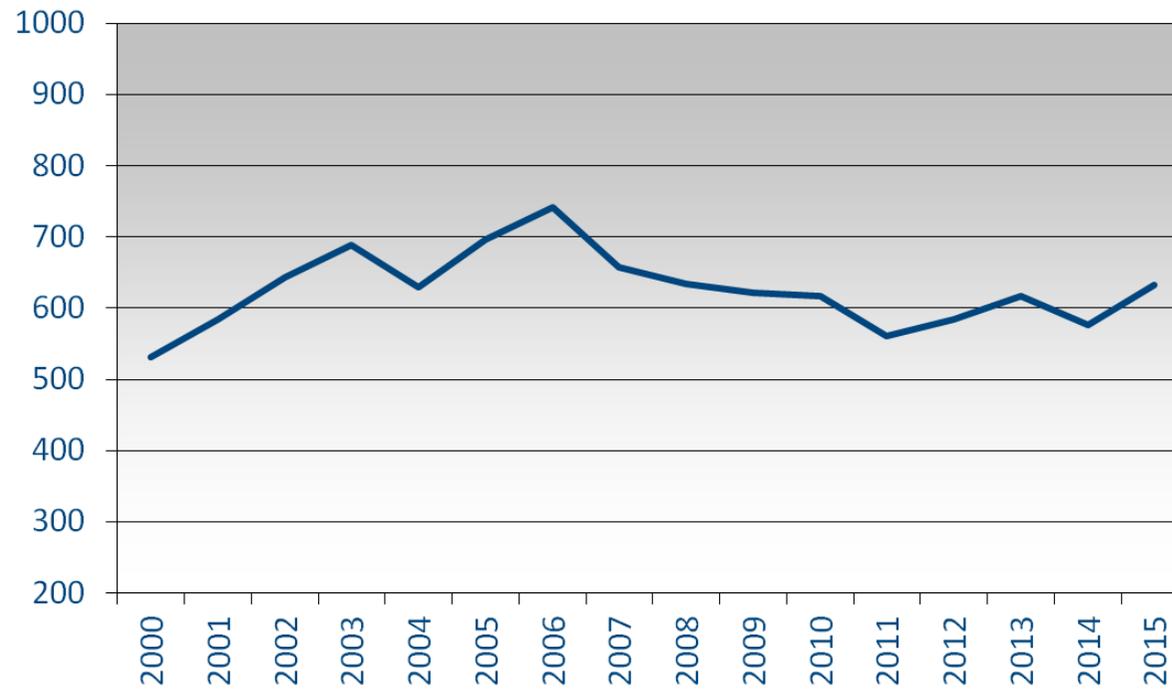


Quelle: IT NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



# Arbeitslosenzahlen

von 2008 – 2015 in absoluten Zahlen

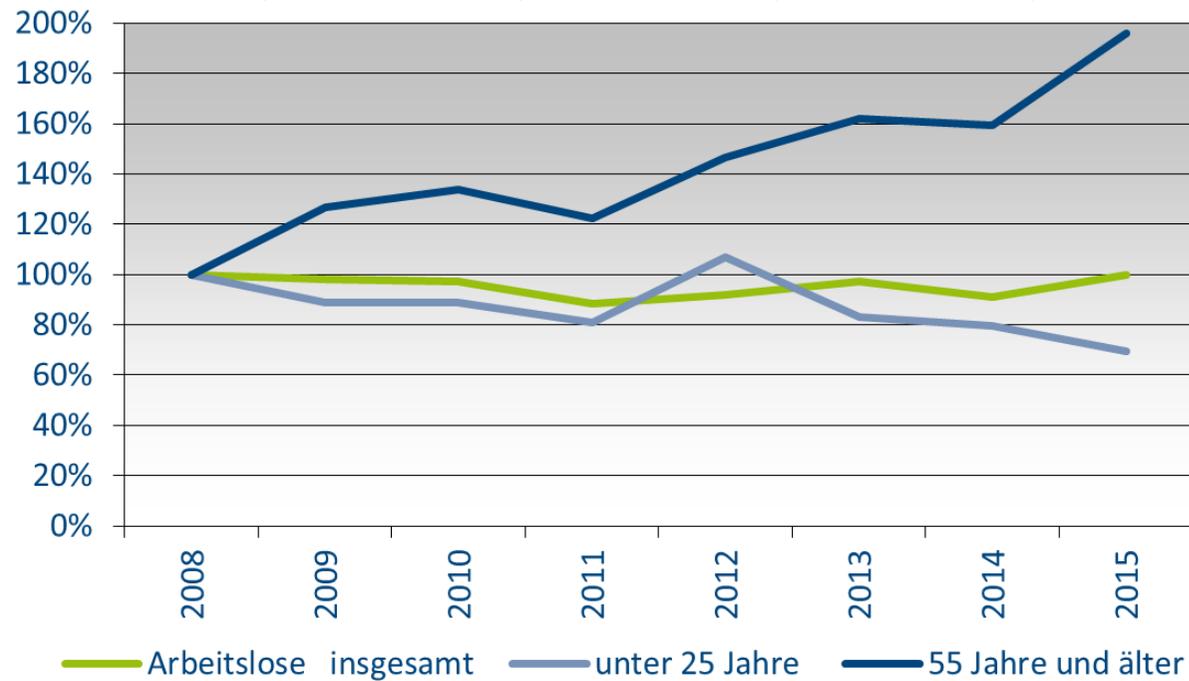


Quelle: IT NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



## Arbeitslosenzahlen im Vergleich

von 2008 – 2015 (2008 = 100%)





## Handlungsfelder

In der Zusammenführung aller Ergebnisse gibt es für die Stadt Rheinbach voraussichtlich vier wichtige Aufgaben:

- Entwicklungen im Wohnungsbestand (Baulückenschließung, Nachverdichtung und Qualifizierung der Bestandsimmobilien)
- Angebote schaffen für eine älter werdende Gesellschaft
- Sozialen Wohnungsbau (wieder) forcieren
- Entwicklung von Neubaugebieten



# Leistungen

---

## 1 Situations- und Vergleichsanalyse

- Entwicklungen in Rheinbach im Vergleich
- Bewertung der regionalen Positionierung Rheinbachs
- Leitideen

---

## 2 Wohnungsbedarfsprognose

- Bevölkerungsprognose
- Entwicklung der Haushaltsstrukturen (Haushaltsgröße, differenzierte Lebensstile, unterschiedliche Milieus)
- Wohnungsbedarfsprognose
- Künftige Größenordnung der relevanten Zielgruppen
- Gesamtstädtische Empfehlungen

---

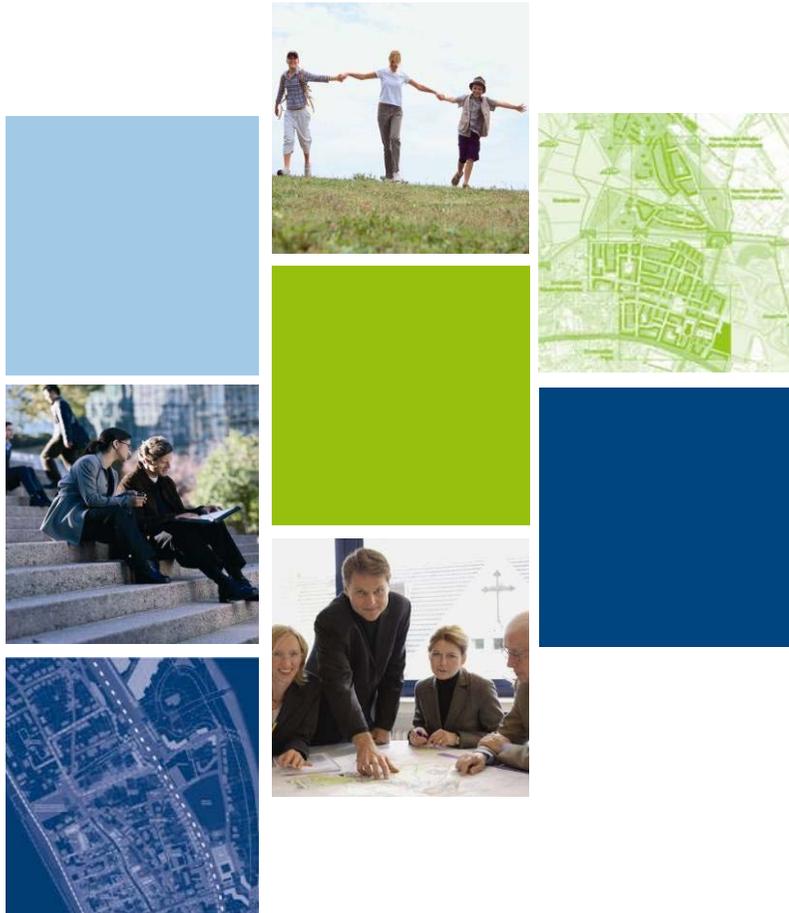
## 3 Abgleich Nachfragestruktur mit dem vorhandenen Angebot

- Stadtteilanalyse (Wohnungs- und Flächenangebot, Profil, Image sowie Versorgungsstruktur)
- Expertengespräche
- Flächenrestriktionen und -potenziale in Rheinbach
- Abgleich des vorhandenen Wohnungs- und Flächenangebots mit der Nachfrage, nach Zielgruppen differenziert

---

## 4 Handlungsprogramm

- Neubaugebiete (Qualitätsstandards und Prioritäten)
  - Quartiersentwicklung im Bestand
  - Schwerpunkt Seniorenwohnen
  - Sozialer Wohnungsbau einschl. Begründung für geringe Nachfrage
  - Optimierung der Versorgungsstrukturen
  - Prüfung der Bauleit- sowie der Regionalplanung
  - Fördermöglichkeiten
  - Empfehlungen zum Wohnflächenmanagement
  - Zusammenführendes Handlungsprogramm
-



**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!**