

# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	2
Einladung Ausschüsse	2
Vorlagendokumente	5
TOP Ö 2 Wohnraumbedarfsanalyse Hückeswagen	5
Vorlage FB III/3629/2019	5
empirica_Wohnraumbedarfsanalyse_OBK_Sonderauswertung_Hueckeswagen FB III/3629/2019	7
TOP Ö 3 Auftaktveranstaltung Integriertes Stadtentwicklungskonzept	56
Vorlage FB III/3610/2019	56
Flyer_Beteiligung FB III/3610/2019	58
TOP Ö 4 Möglichkeit eines Baulückenkatasters für die Schloss-Stadt Hückeswagen	60
Vorlage FB III/3617/2019	60
1) Baulückenübersicht FB III/3617/2019	62
TOP Ö 5 Förderantrag - Erarbeitung eines integrierten Quartierskonzeptes	63
Vorlage FB IV/3634/2019	63
Ablauf Beantragung und Durchführung KfW-Quartierskonzept + ZENAPA_BAV.do... FB IV/3634/2019	66
KfW_Merkblatt_Energetische-Stadtsanierung_Dez_2015 FB IV/3634/2019	69
Projektbeschreibung ZENAPA_Bergisches Land FB IV/3634/2019	80
TOP Ö 6 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Südlich der Industriestraße"	82
Vorlage FB III/3643/2019	82
1) Geltungsbereich 2. Änderung B-Plan 48 FB III/3643/2019	84
2) Auszug B-Plan Nr. 48 FB III/3643/2019	85
TOP Ö 7 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Winterhagen-Scheideweg"	86
Vorlage FB III/3644/2019	86
1) Geltungsbereich 4Änd. BP56 FB III/3644/2019	88
2) Auszug BP56 FB III/3644/2019	89
TOP Ö 8 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Schloss-Stadt Hückeswagen von 2004	90
Vorlage FB III/3646/2019	90
1) Geltungsbereich_8Änd FB III/3646/2019	92
2) Auszug_FNP_Geltungsbereich FB III/3646/2019	93
TOP Ö 9 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 B "Großberghäuser Bucht"	94
Vorlage FB III/3647/2019	94
1) Geltungsbereich_BP44B_6.Änd. FB III/3647/2019	96
TOP Ö 10 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Schloss-Stadt Hückeswagen von 2004	97
Vorlage FB III/3648/2019	97
1) Geltungsbereich FB III/3648/2019	99
2) Auszug FNP FB III/3648/2019	100



## **Einladung**

Ich lade Sie zu einer **Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt** am Donnerstag, dem 21.02.2019, um 17:00 Uhr ein.  
Die Sitzung findet im Multifunktionalen Sitzungssaal (MuFuSiSa), Bahnhofplatz 8 statt.

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

- 1 Fragestunde für Einwohner
- 2 Wohnraumbedarfsanalyse Hückeswagen **FB III/3629/2019**
- 3 Auftaktveranstaltung Integriertes Stadtentwicklungskonzept **FB III/3610/2019**
- 4 Möglichkeit eines Baulückenkatasters für die Schloss-Stadt Hückeswagen **FB III/3617/2019**
- 5 Förderantrag - Erarbeitung eines integrierten Quartierskonzeptes **FB IV/3634/2019**
- 6 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Südlich der Industriestraße" **FB III/3643/2019**
- 7 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Winterhagen-Scheideweg" **FB III/3644/2019**
- 8 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Schloss-Stadt Hückeswagen von 2004 **FB III/3646/2019**
- 9 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 B "Großberghäuser Bucht" **FB III/3647/2019**
- 10 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Schloss-Stadt Hückeswagen von 2004 **FB III/3648/2019**
- 11 Mitteilungen und Anfragen

## **Nichtöffentliche Sitzung**

### 1 Mitteilungen und Anfragen

Mit freundlichen Grüßen

Gesehen:

---

Hans-Jürgen Grasmann

---

Bürgermeister o.V.i.A.





## Vorlage

Datum: 22.01.2019  
 Vorlage FB III/3629/2019

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b> Wohnraumbedarfsanalyse Hückeswagen
<b>Beschlussentwurf:</b>  Der Ausschuss nimmt Kenntnis.	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	21.02.2019	öffentlich

### Sachverhalt:

Am 08.05.2018 wurde dem Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt die Studie „Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis 2017 – Teilraum Nord“ durch das Gutachterbüro Empirica vorgestellt. Mit Hilfe der Studie wurden einerseits die Entwicklungen des Wohnungsmarktes seit 2005 dargelegt und andererseits Prognoseszenarien bis 2030 erstellt. Darauf aufbauend wurden Empfehlungen für die Zukunft ausgesprochen, wie auf die entsprechenden Entwicklungen reagiert werden kann.

Die neue Studie bricht die Zahlen von 2017 für den Teilraum Nord auf Hückeswagen runter und legt einen Schwerpunkt auf den direkten Vergleich der Städte Hückeswagen, Wipperfürth und Radevormwald. Das Gutachterbüro Empirica stellt die Sonderauswertung der Wohnraumbedarfsanalyse für die Schloss-Stadt Hückeswagen vor.

Die Studie steht im Ratsinformationssystem zum Download zur Verfügung.

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Sonderauswertung der Schloss-Stadt Hückeswagen werden von der Stadt getragen.

**Beteiligte Fachbereiche:**

<b>FB</b>			
<b>Kenntnis genommen</b>			

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister o.V.i.A.

\_\_\_\_\_  
Kerstin Brinkmann

**Anlagen:**

Die Wohnraumbedarfsanalyse für Hückeswagen steht in Session zum Download zur Verfügung.

# Ö 2

## Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Teilraum Nord des Oberbergischen Kreises

Hier: Sonderauswertung für die Stadt Hückeswagen



**Auftraggeber:**

Stadt Hückeswagen

**Auftragnehmer:**

empirica ag  
Büro: Bonn  
Kaiserstraße 29  
53113 Bonn  
Telefon (0228) 914 89-0  
Fax (03222) 95 66 169  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Bearbeitung:**

Petra Heising, Lukas Weiden

**Projektnummer**

201717710

Bonn, 10. Januar 2019

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen.....	1
2	Ist-Entwicklung: Wirtschaft, Wohnungsmarkt, Einwohner.....	3
2.1	Die drei Städte im Teilraum Nord: eher Wohn- als Wirtschaftsstandort.....	3
2.2	Familienzuzug in die drei Städte zu verschiedenen Phasen.....	5
2.3	Zuzugsjahre bestimmen heutige Altersstruktur.....	12
2.4	Divergierende Bautätigkeit in den drei Städten – kaum noch Geschosswohnungsbau ...	15
2.5	Unterschiedliche Wohnungsbestände .....	18
2.6	Steigende Hauspreise als Knappheitsindikator .....	21
2.7	Zusammenhang zwischen Bautätigkeit und Zuwanderung.....	23
3	Modellrechnung bis 2030: Bauvolumen, Einwohnerentwicklung, Altersstruktur .....	28
3.1	Zum Umgang mit Unsicherheit.....	28
3.2	Bandbreite der Zuwanderung in Teilraum Nord .....	28
3.3	Neubaunachfrage und neue Wohnungsleerstände im Teilraum Nord bis 2030 .....	30
3.4	Modellrechnungen für Hückeswagen bis 2030.....	33
3.4.1	Was man aus der Ist-Analyse lernt.....	33
3.4.2	Varianten der Bautätigkeit (Modellrechnung 1 und 2) .....	33
3.4.3	Varianten der Leerstandsentwicklung (Modellrechnung A und B) .....	36
3.4.4	Mögliche Kombinationen .....	38
3.5	Einfluss von Neubauleistung und Attraktivität der Wohnungsbestände auf die mögliche Bevölkerungsentwicklung in Hückeswagen .....	39
4	Zusammenfassung und Fazit .....	42

## 1 Vorbemerkungen

Grundlage der nachfolgenden Auswertungen ist die Wohnraumbedarfsanalyse, die empirica im Oktober 2017 für den Oberbergischen Kreis (OBK) erstellt hat.<sup>1</sup> Darin wird die Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung des Oberbergischen Kreises insgesamt sowie auch für die drei Teilräume Nord, Mitte und Süd dargestellt. Über die Wohnungsnachfrage jeder Altersgruppe wird darin die Neubaunachfrage bis 2030 in drei Szenarien abgeschätzt. Das Ergebnis ist eine Bandbreite der möglichen zukünftigen Entwicklung. Sie macht die verbleibenden Unsicherheiten deutlich und ermöglicht es den Kommunen, sich bestmöglich auf verschiedene Zukunftspfade einzustellen. Wenn die Kommunen des Oberbergischen Kreises ihre Ziele festlegen und ihre Flächen entsprechend priorisieren, können sie in Zukunft auf jeden Entwicklungspfad schnell reagieren.

In der Analyse werden drei Teilräume betrachtet (Abbildung 1): Zum Teilraum Nord zählen neben *Hückeswagen* die Städte *Radevormwald* und *Wipperfürth*, zum Teilraum Süd die Kommunen Nümbrecht, Waldbröl und Morsbach. Die übrigen Kommunen des Oberbergischen Kreises liegen im Teilraum Mitte (Gummersbach, Lindlar, Engelskirchen, Marienheide, Bergneustadt, Reichshof und Wiehl).

In der vorliegenden Sonderauswertung für die Stadt *Hückeswagen* wird zunächst die bisherige demografische und wohnungsmarktrelevante Entwicklung der drei Kommunen des Teilraums Nord miteinander verglichen (Kap. 2): Dazu werden jeweils die Ergebnisse für die drei Städte *Hückeswagen*, *Radevormwald* und *Wipperfürth* im Vergleich zum Durchschnitt des Teilraums Nord dargestellt. Im zweiten Teil werden die Zukunftsszenarien für den Teilraum Nord auf die Stadt *Hückeswagen* „heruntergebrochen“. Dies geschieht über Modellrechnungen. Denn der Anteil der zukünftigen Neubaunachfrage im Teilraum Nord, die sich konkret auf die Stadt *Hückeswagen* richtet, kann noch beeinflusst werden. Sie hängt auch davon ab, was und wie viel in den anderen beiden Kommunen des Teilraums Nord gebaut und angeboten wird.

Die folgenden Abbildungen zeigen im Vergleich jeweils die Entwicklung (1.) für den gesamten Oberbergischen Kreis (dunkelgrau), (2.) für den Teilraum Nord (orange) und (3.) – hier neu – für die drei Städte im Teilraum Nord darin (grau).

---

<sup>1</sup> empirica, Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen 2017, Bonn, 18. Oktober 2017. Das Gutachten kann über die Webseite der Kreissparkasse Köln abgerufen werden: <https://www.ksk-koeln.de/empirica-regionale-wohnraumbedarfsanalyse-fuer-den-obk.pdf>

**Abbildung 1: Der Oberbergische Kreis und seine Nachbarkreise**



**Räumliche Gliederung**

- Landesgrenze
- Umlandkreise
- Oberbergischer Kreis
- Teilräume
- Gemeindegrenze

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**empirica**

## 2 Ist-Entwicklung: Wirtschaft, Wohnungsmarkt, Einwohner

### 2.1 Die drei Städte im Teilraum Nord: eher Wohn- als Wirtschaftsstandort

Der Oberbergische Kreis wächst seit 2009 wirtschaftlich schneller als der Durchschnitt NRW. Der Zahl der Arbeitsplätze entwickelt sich im Teilraum Nord seit der Jahrtausendwende ähnlich (Abbildung 2). In *Radevormwald* ist die Entwicklung ähnlich wie im Teilraum Nord, in *Hückeswagen* positiver und in *Wipperfürth* negativer. 2009 trifft die bundesweite Rezession den Teilraum Nord und insbesondere die Stadt *Hückeswagen* besonders stark.<sup>2</sup> Seit 2010 nimmt die Zahl der Arbeitsplätze jedoch wieder kontinuierlich zu. In den Jahren 2010 bis 2017 wächst sie im Teilraum Nord jährlich um +1,7 % an. Dies ist etwas weniger als im Durchschnitt des Oberbergischen Kreises (+2,4 % p.a.). Innerhalb des Teilraums Nord hat weiterhin *Hückeswagen* das stärkste Arbeitsplatzwachstum (+2,2 % p.a.), während in *Radevormwald* (+1,7 % p.a.) so viele Arbeitsplätze entstehen wie im Durchschnitt des Teilraums Nord und in *Wipperfürth* (+1,5 % p.a.) etwas weniger. In absoluten Zahlen ist das Wachstum in *Radevormwald* (rd. +130 Arbeitsplätze p.a.) und *Wipperfürth* (+110) jedoch größer als in *Hückeswagen* (+90). Hintergrund ist die ungleichmäßige Verteilung der Arbeitsplätze im Teilraum Nord: Im Jahr 2017 arbeiten nur rd. 4.600 Beschäftigte in *Hückeswagen*, aber deutlich mehr in *Radevormwald* (8.100) und in *Wipperfürth* (7.550).

Arbeitsplatz-  
entwicklung

Teilraum Nord ist zudem Wohnstandort für viele Erwerbstätige, die außerhalb des Teilraums arbeiten: Im Saldo pendeln mehr Erwerbstätige aus dem Teilraum Nord zu ihrer Arbeitsstelle nach außen als umgekehrt. Jede der drei Städte ist Auspendlerstadt: Der Saldo gemäß Pendlerrechnung von IT.NRW<sup>3</sup> in *Radevormwald* (rd. -800) ist im Jahr 2017 vergleichsweise ausgeglichen. Aus den beiden anderen Städten pendeln täglich deutlich mehr Erwerbstätige zu ihrem Arbeitsplatz: Aus *Wipperfürth* rd. -1.300 und aus *Hückeswagen* fast -1.600 Erwerbstätige (Abbildung 3). Auspendler aus dem Teilraum Nord arbeiten vor allem in den Städten des Bergischen Städtedreiecks (Remscheid, Solingen und Wuppertal) und in der Rheinschiene (Düsseldorf, Köln, Leverkusen und Rheinisch-Bergischer Kreis). Aus *Radevormwald* und *Hückeswagen* pendeln die Erwerbstätigen vor allem ins Bergische Städtedreieck und von *Wipperfürth* aus vor allem nach Köln. *Radevormwald* ist gleichzeitig Einpendlerziel von Beschäftigten, die in *Hückeswagen* und *Wipperfürth* wohnen. Hinzu kommen Einpendler aus den nordöstlich gelegenen Umlandkreisen (Ennepe-Ruhr-Kreis und Märkischer Kreis). Innerhalb des Teilraums Nord pendelt man tendenziell nach Norden: *Hückeswagen* hat Einpendler aus *Wipperfürth*, *Wipperfürth* hingegen Einpendler aus dem südlich angrenzenden übrigen Oberbergischen Kreis.

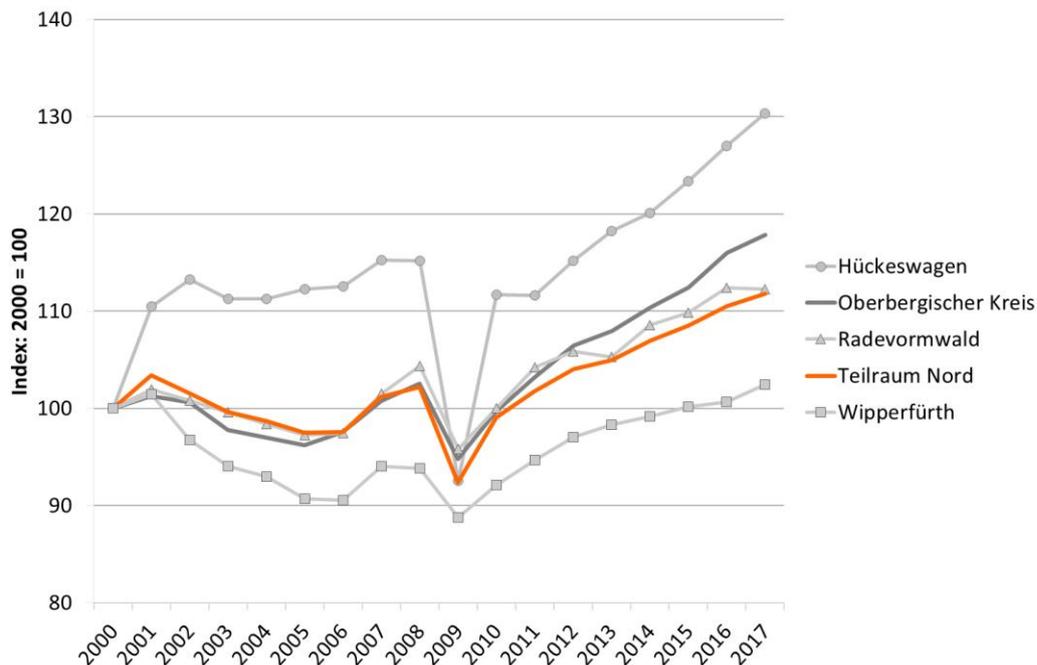
Pendlerzahlen

**Fazit:** Die Wirtschaft in allen drei Städten des Teilraums Nord wächst. Dennoch sind alle drei Städte eher Wohn- als Wirtschaftsstandort: Es handelt sich um typische Auspendlerstädte, in denen mehr Beschäftigte wohnen als hier arbeiten. *Hückeswagen*, die einwohnermäßig kleinste Stadt, hat den größten Auspendlersaldo.

<sup>2</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 13. Januar 2010: „Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2009 zum ersten Mal seit sechs Jahren geschrumpft. Mit -5,0 % war der Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) so stark wie noch nie in der Nachkriegszeit.“

<sup>3</sup> Die Pendlerrechnung des IT.NRW bezieht sich auf Tagespendler und erfasst die Pendelbewegungen aller Erwerbstätigen.

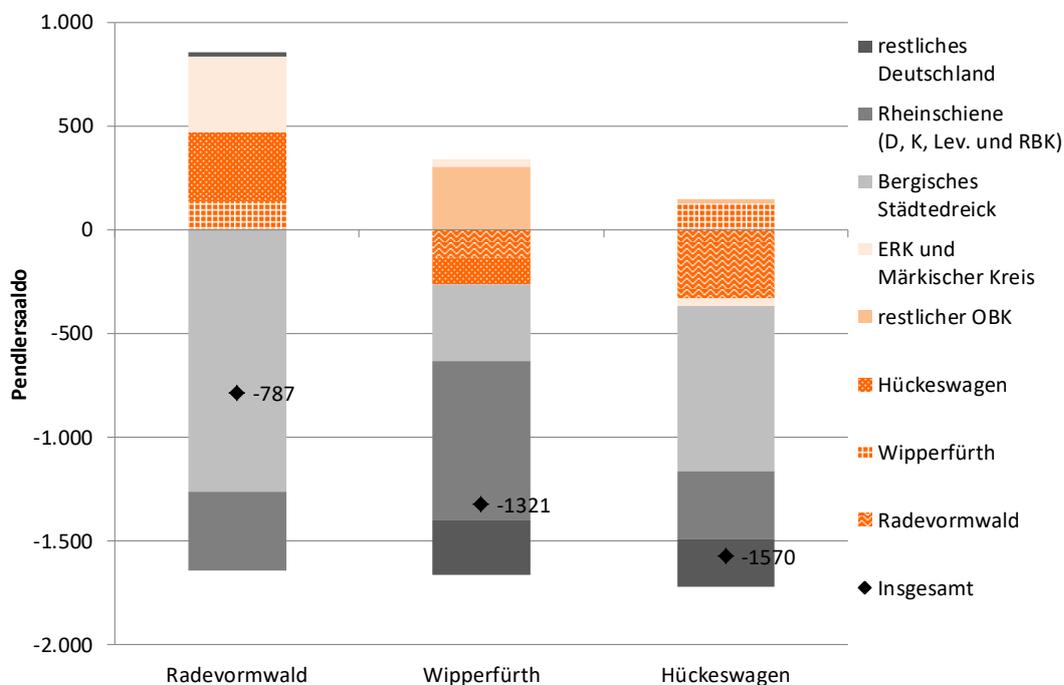
**Abbildung 2: Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort, Städtevergleich im Teilraum Nord des OBK, 2000-2017**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 3: Berufspendlersaldo nach Herkunft und Ziel, Städtevergleich im Teilraum Nord des OBK, 30.06.2017**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

## 2.2 Familienzuzug in die drei Städte zu verschiedenen Phasen

*Radevormwald* und *Wipperfürth* sind mit rd. 22.000 bzw. 21.000 Einwohnern etwa gleich groß; *Hückeswagen* ist mit rd. 15.000 Einwohnern etwas kleiner (Abbildung 4). Der gesamte Teilraum Nord ist in den 1990er kontinuierlich gewachsen. Seit Anfang der 2000er Jahre nimmt die Einwohnerzahl jedoch ab oder stagniert. Innerhalb des Teilraums entwickeln sich die drei Städte unterschiedlich (Abbildung 5): Das Wachstum setzt sich in *Radevormwald* und *Wipperfürth* in den 1990er Jahren noch fort, während es in *Hückeswagen* bereits in den Jahren 1993 bis 1998 stagniert. 1998 erreicht die Einwohnerzahl in *Radevormwald* mit rd. 25.000 Einwohnern ihren Höhepunkt. Seitdem sinkt die Einwohnerzahl in *Radevormwald* kontinuierlich, während sie in *Wipperfürth* noch bis 2004 weiter wächst. Insgesamt lassen sich damit drei Phasen unterscheiden: 2000-2005 divergieren die drei Städte auseinander, 2006-2010 schrumpfen alle drei Städte und seit 2011 gibt es in allen drei Städten Anzeichen für eine Stabilisierung der Einwohnerzahl.

Einwohner-  
entwicklung

Gründe für eine Veränderung der Einwohnerzahl sind Geburten, Sterbefälle und Wanderungen. In allen drei Städten gibt es schon in den 2000er Jahren einen Sterbeüberschuss (graue Säulen in Abbildung 6). Besonders hoch ist der Sterbeüberschuss in *Radevormwald* und *Hückeswagen*. In *Wipperfürth* hingegen gibt es anfangs noch Jahre mit ausgeglichenem Geburtensaldo. Aus *Radevormwald* ziehen Anfang der 2000er Jahre zusätzlich zum Sterbeüberschuss im Saldo Menschen fort. Damit sinkt die Einwohnerzahl hier besonders stark. Aber seit 2014 und sogar noch im Jahr 2017, also über die Jahre der starken Flüchtlingszuwanderung hinaus, gibt es wieder eine Nettozuwanderung nach *Radevormwald*, sodass die Stadt erstmals wieder wächst (Abbildung 5). *Hückeswagen* und *Wipperfürth* erleben in der ersten Phase (bis 2005) hingegen eine Zuwanderung, *Wipperfürth* noch stärker als *Hückeswagen* (orange Säulen in Abbildung 6). Dies begründet das besonders starke Wachstum *Wipperfürths* Anfang der 2000er Jahre. In der Schrumpfungsphase verlieren auch *Wipperfürth* und *Hückeswagen* Einwohner durch Abwanderung, sodass in dieser Phase alle drei Städte schrumpfen. Allerdings zeigt sich in diesen beiden Städten auch in den letzten Jahren ein umgekehrtes Vorzeichen im Vergleich zu *Radevormwald*: Abgesehen vom Flüchtlingsjahr 2015 hat *Wipperfürth* jedes Jahr Einwohner verloren, und zwar nicht nur durch den wachsenden Sterbeüberschuss, sondern auch durch Abwanderung. Das Gleiche gilt abgeschwächt auch für *Hückeswagen*, wobei hier der Wanderungssaldo über mehrere Jahre ausgeglichen ist. Die Einwohnerzahl ist aber aufgrund des Sterbeüberschusses dennoch rückläufig.

Bevölkerungssalden

Eine Betrachtung der Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft und Alter zeigt, wie sich die Wanderungsmuster in und aus den drei Städten in den letzten Jahren verändert haben (Abbildung 7 bis Abbildung 9):

Wanderungen

- **Wanderungen 2001 bis 2005:** In den Jahren 2001 bis 2005 verliert *Radevormwald* in allen Altersgruppen Einwohner durch Abwanderung (in der Summe rd. -70 Personen pro Jahr). Lediglich Senioren ziehen im Saldo aus den Umlandkreisen und -städten des Oberbergischen Kreises zu. Im gleichen Zeitraum gewinnt *Hückeswagen* Einwohner durch den starken Zuzug von Familien aus den Umlandkreisen und -städten des Oberbergischen Kreises (rd. +40 Erwachsene und +30 Kinder pro Jahr). Der Zuzug der Kinder kompensiert den Fortzug junger Erwachsener, sodass im Saldo die Einwohnerzahl von *Hückeswagen* in diesem Zeitraum jährlich um rd. +40 Personen wächst. *Wipperfürth* gewinnt in diesem Zeitraum besonders viele Einwohner durch Zuwanderung in allen Altersgruppen (in der Summe rd. +130 Personen pro Jahr). Mit rd. +40 Erwachsenen als potenziellen Eltern und rd. +40 Kindern ist auch hier der Familienzuzug stark.

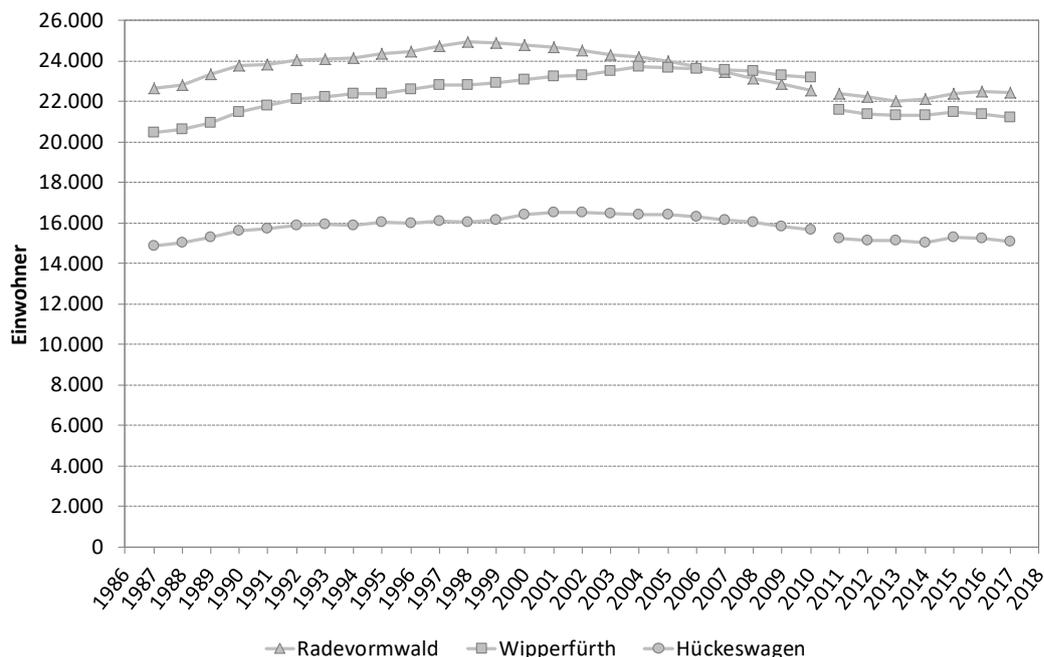
- **Wanderungen 2006 bis 2010:** Die mittlere Phase ist geprägt von der Rezession 2009, die sich im Teilraum Nord, hier vor allem in *Hückeswagen*, besonders stark auswirkt. Der Wirtschaftseinbruch führt in allen drei Städten zu einer Abwanderung in andere Regionen Deutschlands, von *Radevormwald* und *Hückeswagen* zudem auch nach *Wipperfürth*. *Radevormwald* gewinnt im Saldo nur in der Altersgruppe der Senioren Einwohner durch Zuwanderung hinzu. Von *Hückeswagen* aus ziehen Familien nun im Saldo nach *Wipperfürth*. In der Summe verliert *Radevormwald* in dieser Phase -180 und *Hückeswagen* rd. -100 Personen pro Jahr durch Abwanderung. *Wipperfürth* übersteht diese Phase am besten mit einer Nettoabwanderung von „nur“ -70 Personen pro Jahr, dies sind in erster Linie junge Erwachsene, die typischerweise zur Ausbildung in andere (Universitäts-) Städte abwandern (rd. -60 Personen).
- **Wanderungen 2011 bis 2014:** In dieser Phase drehen sich die Vorzeichen zwischen den Städten um. *Radevormwald* hat erstmals einen ausgeglichenen Wanderungssaldo (und in den Folgejahren sogar einen Wanderungsüberschuss).<sup>4</sup> Die typische Ausbildungsabwanderung junger Menschen wird nun durch den Zuzug von Familien (30- bis unter 50-Jährige mit ihren Kindern) kompensiert. Die Familien stammen vor allem aus dem Ausland und aus den nördlich angrenzenden Kreisen und Städten (Remscheid, Wuppertal und Ennepe-Ruhr-Kreis). Weiterhin ziehen Senioren aus diesen Nachbarkreisen und -städten zu. Auch für *Hückeswagen* ist der Gesamtsaldo wieder ausgeglichen. Ähnlich wie in *Radevormwald* steht der Abwanderung junger Menschen (u.a. nach Köln) eine Zuwanderung von Familien gegenüber. Diese stammen aus den Nachbarkreisen des Oberbergischen Kreises und auch aus Teilraum Mitte. Für *Wipperfürth* sieht die Situation weniger günstig aus: Weiterhin wandern junge Menschen ab, aber der Familienzuzug, wie es ihn noch Anfang der 2000er Jahre gab, bleibt aus. Stattdessen verliert *Wipperfürth* Familien an den Teilraum Mitte und sogar an Köln und gewinnt lediglich in gleichem Maße Familien aus den östlich angrenzenden Nachbarkreisen (Märkischer Kreis, Kreis Olpe). Insgesamt verliert *Wipperfürth* in dieser Phase rd. -70 Personen pro Jahr durch Abwanderung und damit ähnlich viel wie in der Rezessionsphase. (Zum Vergleich: Anfang der 2000er Jahre zogen noch rd. +130 Personen pro Jahr netto zu.)

**Fazit:** Die drei Städte sind in unterschiedlichen Jahren gewachsen: Anfang der 2000er Jahre gewinnen *Hückeswagen* und *Wipperfürth* Einwohner durch Zuwanderung hinzu, während *Radevormwald* drastisch schrumpft, weil es Einwohner durch Abwanderung und einen hohen Sterbeüberschuss verliert. In den nachfolgenden Rezessionsjahren schrumpfen zwar alle drei Städte, seitdem aber hat sich das Vorzeichen umgekehrt: Abgesehen vom starken Flüchtlingszuzug im Jahr 2015, der alle betraf, gewinnt seit 2014 nur noch *Radevormwald* Zuwanderung (Abbildung 6). Aus *Hückeswagen* und *Wipperfürth* hingegen ziehen inzwischen im Saldo wieder Menschen fort, sodass die Einwohnerzahlen hier seit 2015 wieder sinken (Abbildung 5).

---

<sup>4</sup> Die Wanderungen ab 2015 sind durch die außergewöhnlich hohe Flüchtlingszuwanderung untypisch. Durch Registrierungsungenauigkeiten und auch methodische Änderungen in der Statistik sind die Angaben z.T. verzerrt.

**Abbildung 4: Lange Zeitreihe der Einwohnerentwicklung, Städtevergleich im Teilraum Nord des OBK, 1987-2017**

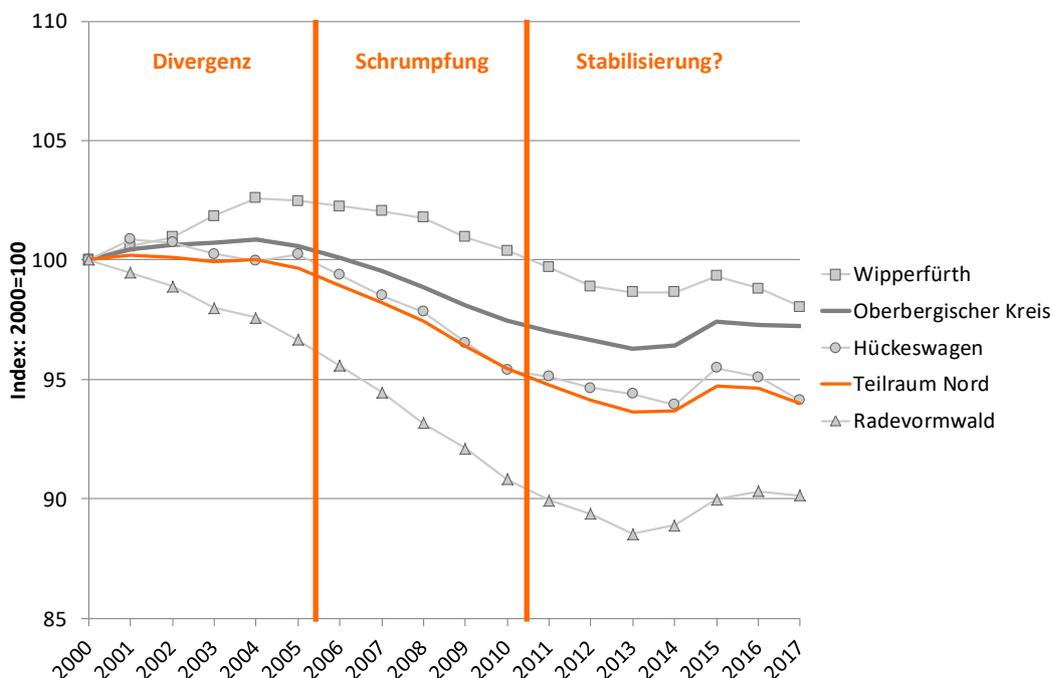


Zeitraum 1987-2010 nach Volkszählung 1987, ab 2011 nach Zensus 2011.

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

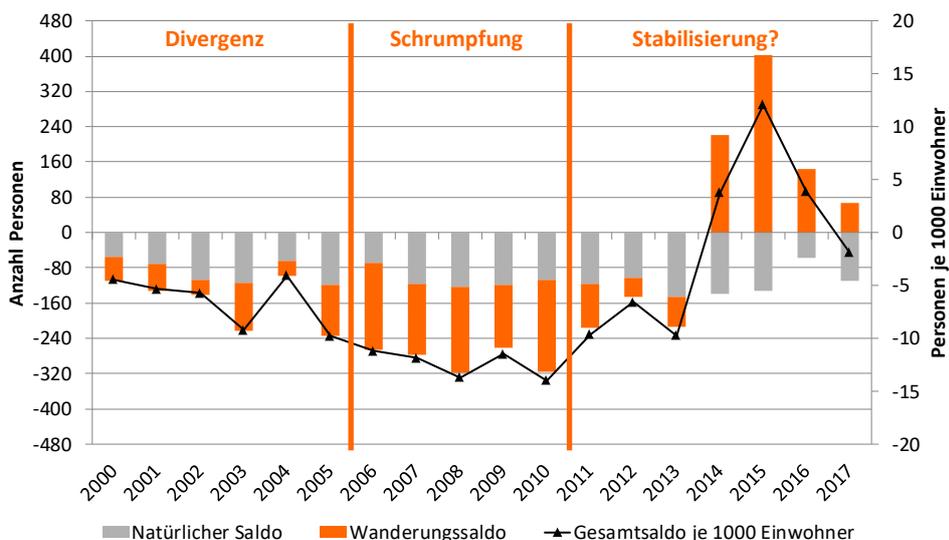
**Abbildung 5: Einwohnerentwicklung, Städtevergleich im Teilraum Nord des OBK, 2000-2015**



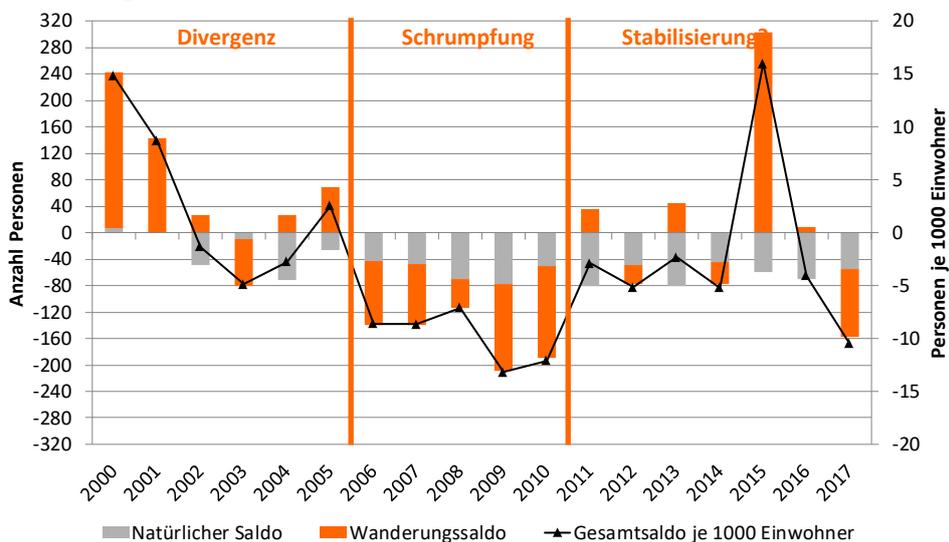
Quelle: IT.NRW, eigene Rückrechnung, eigene Darstellung

empirica

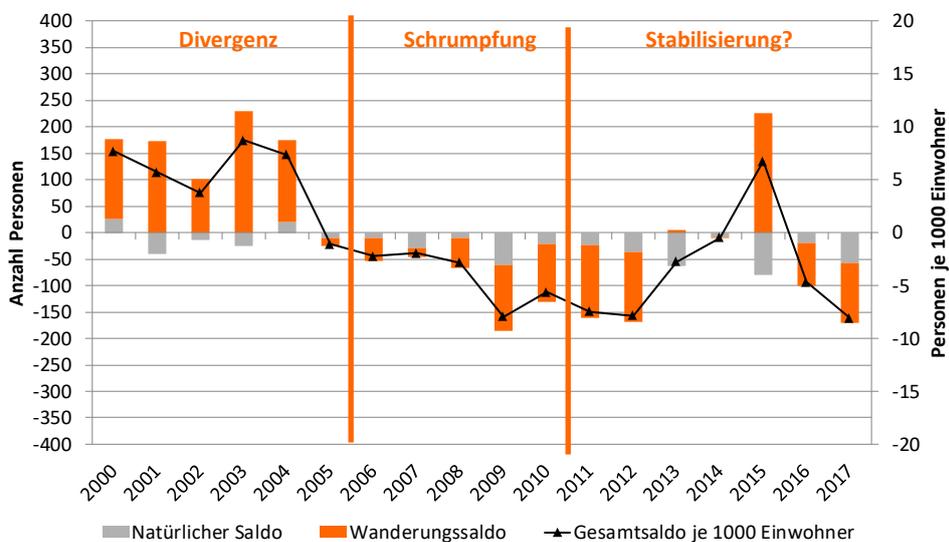
**Abbildung 6: Bevölkerungssalden, 2000-2017**  
**Radevormwald**



**Hückeswagen**



**Wipperfürth**

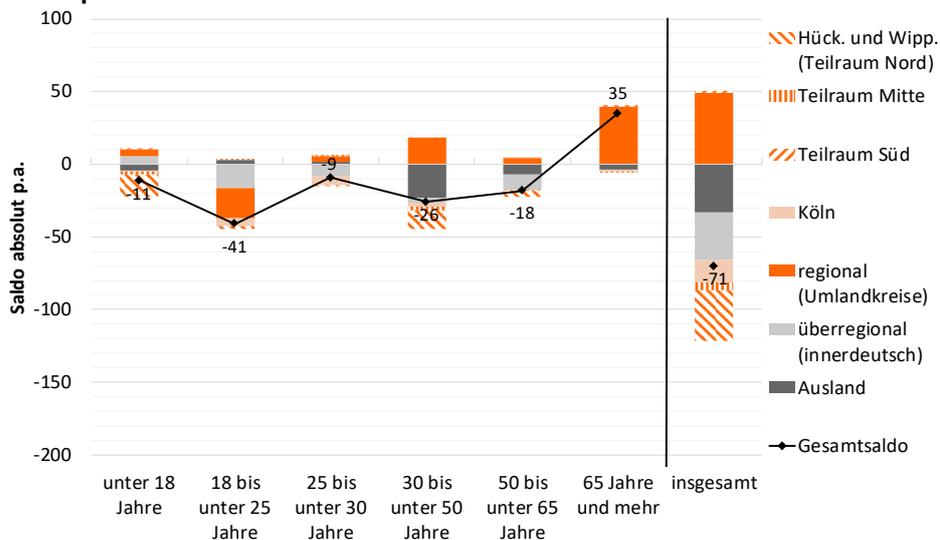


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

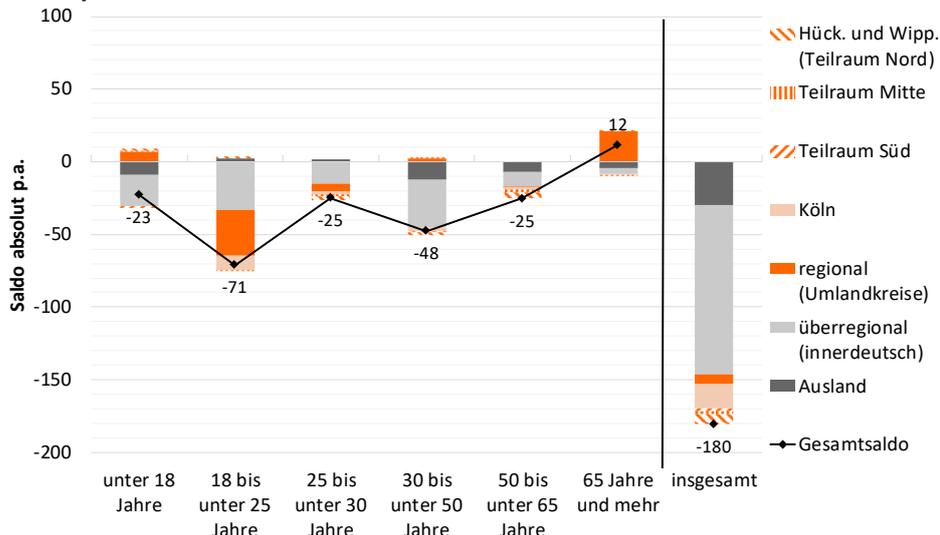
empirica

**Abbildung 7: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft u. Alter in drei Phasen, Radevormwald, 2001-2014**

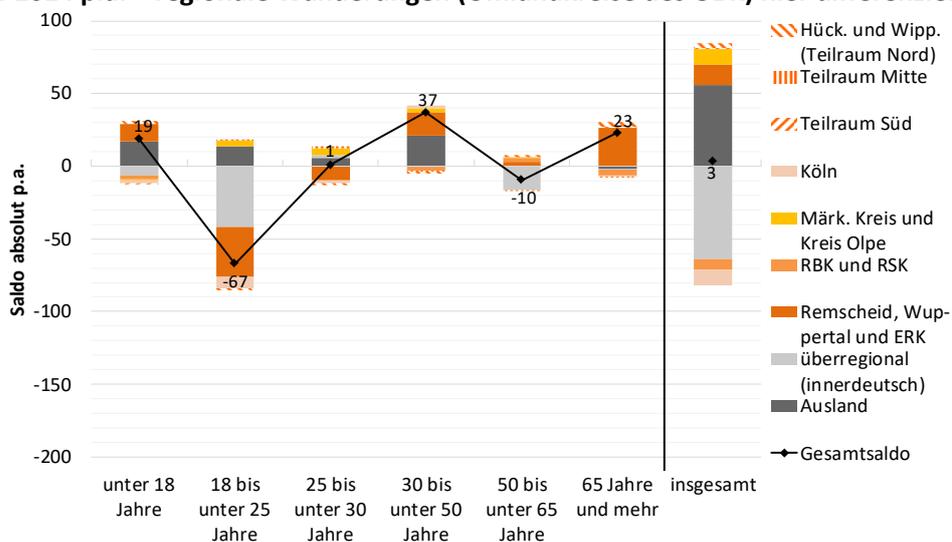
**2001-2005 p.a.**



**2006-2010 p.a.**



**2011-2014 p.a. – regionale Wanderungen (Umlandkreise des OBK) hier differenziert**

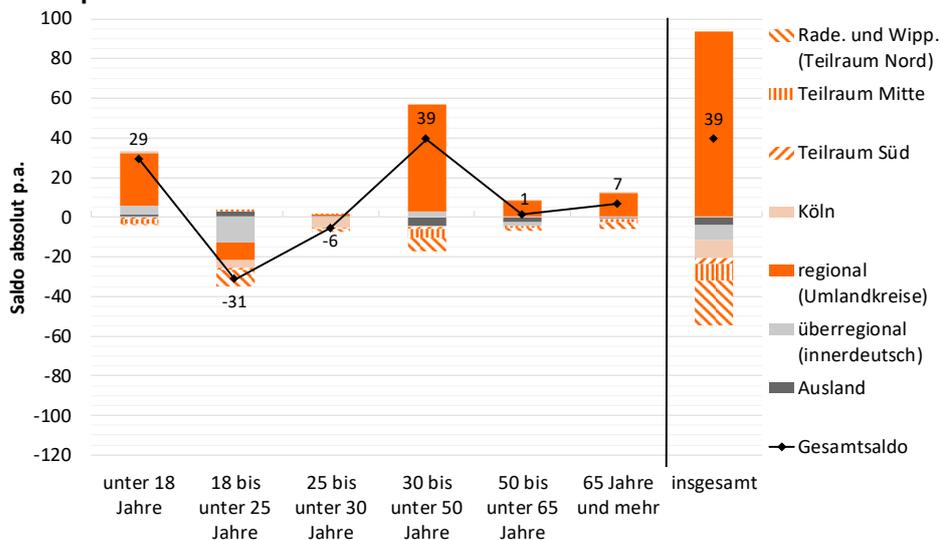


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

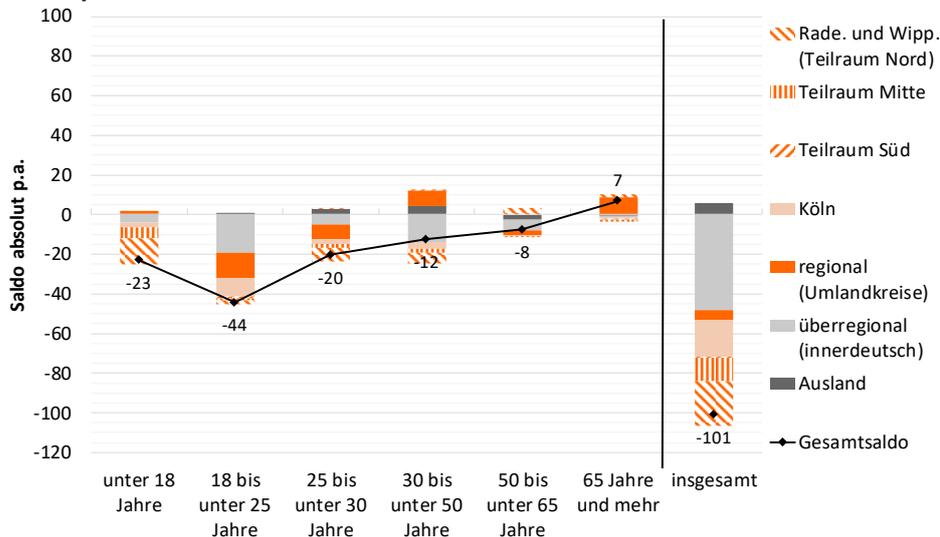
empirica

**Abbildung 8: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft u. Alter in drei Phasen, Hückeswagen, 2001-2014**

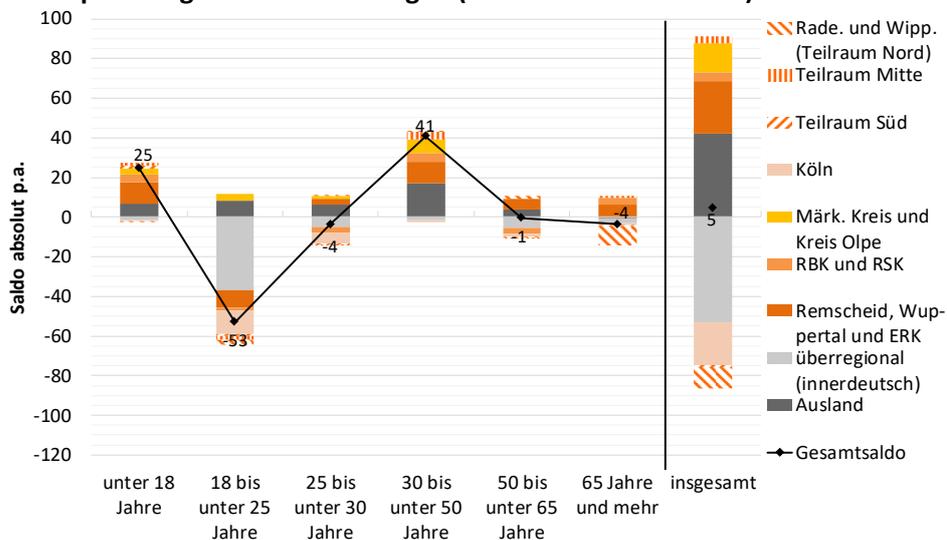
**2001-2005 p.a.**



**2006-2010 p.a.**



**2011-2014 p.a. – regionale Wanderungen (Umlandkreise des OBK) hier differenziert**

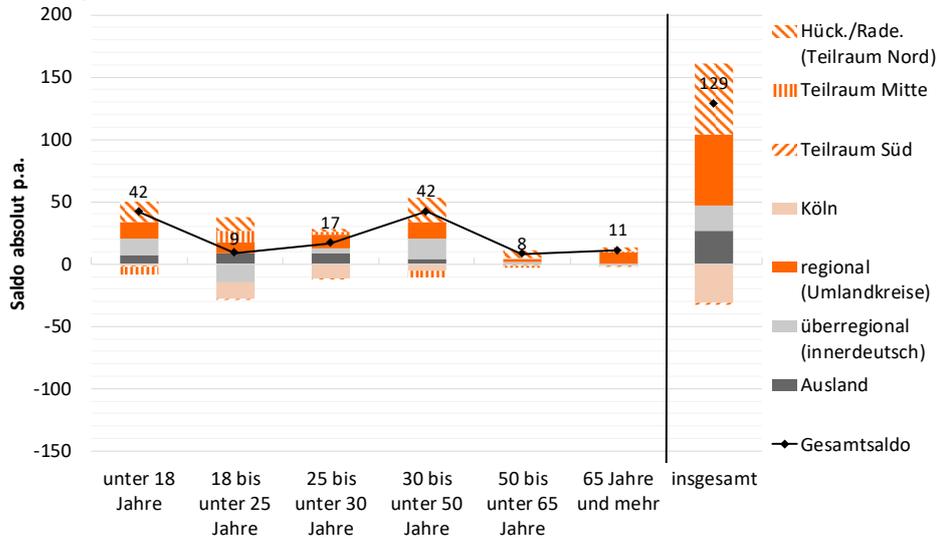


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

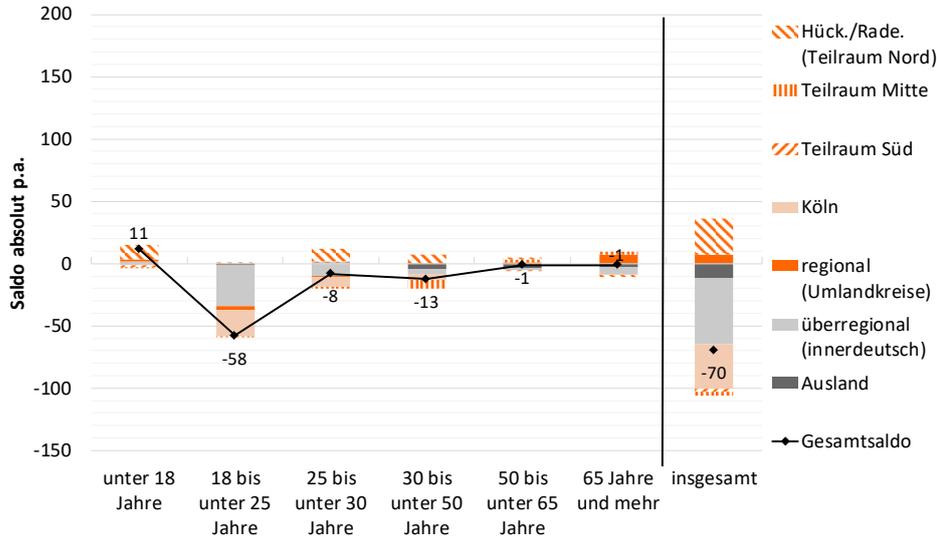
empirica

**Abbildung 9: Wanderungssalden nach Ziel/Herkunft u. Alter in drei Phasen, Wipperfürth, 2001-2014**

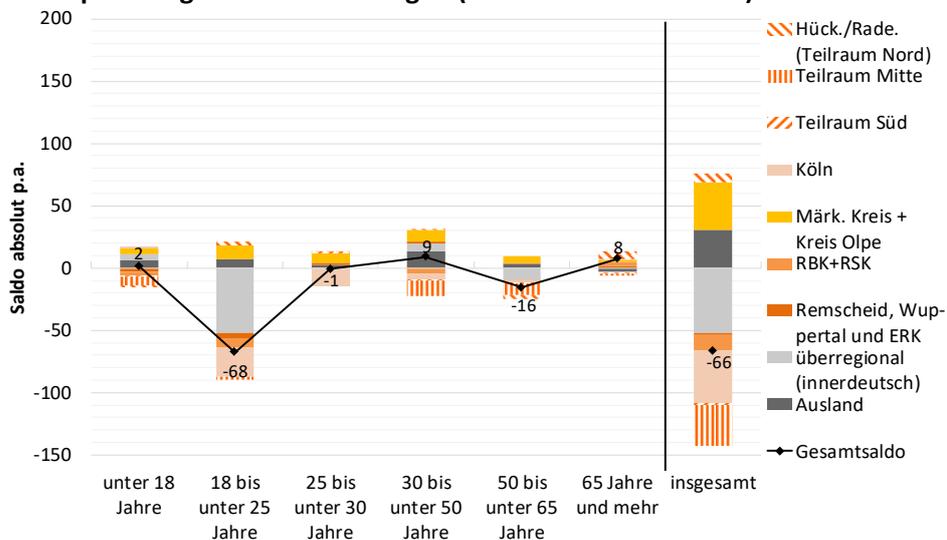
**2001-2005 p.a.**



**2006-2010 p.a.**



**2011-2014 p.a. – regionale Wanderungen (Umlandkreise des OBK) hier differenziert**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

### 2.3 Zuzugsjahre bestimmen heutige Altersstruktur

Die Babyboomer-Jahrgänge, heute etwa 50 Jahre alt, sind in allen drei Städten die mit Abstand stärkste Altersgruppe (Abbildung 10). Besonders hoch ist ihr Anteil in *Hückeswagen*. In *Radevormwald*, das seit Jahren auch Zuzugsziel von Senioren ist (vgl. Abbildung 7), leben besonders viele Hochbetagte. Der Anteil der jüngeren Jahrgänge ist in *Wipperfürth* am höchsten und in *Radevormwald* am niedrigsten.

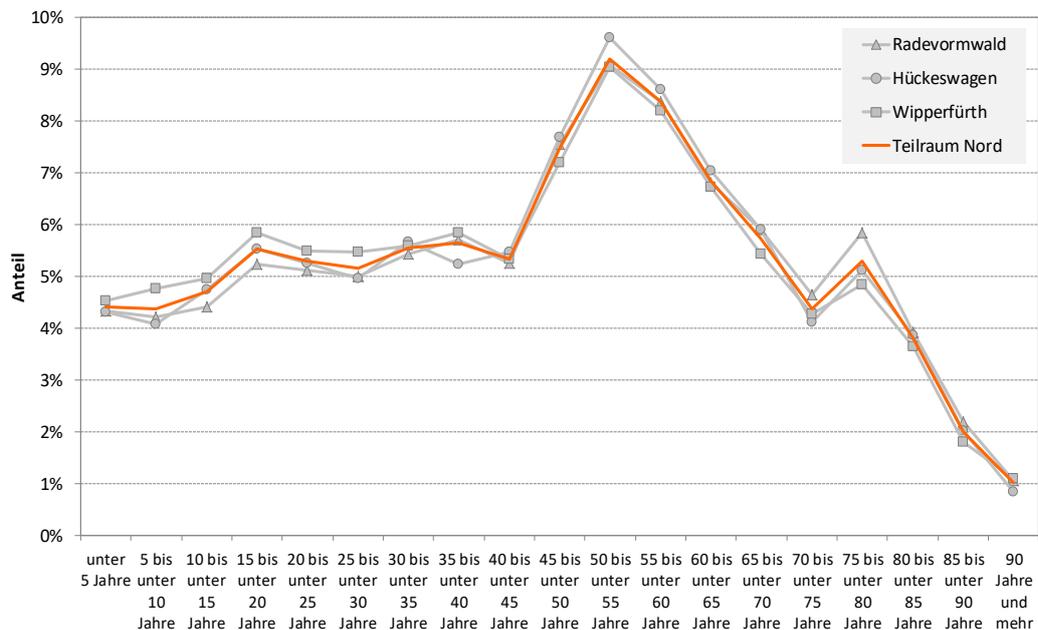
Altersstruktur

Anfang der 1990er Jahre, als die Babyboomer-Jahrgänge erst Mitte 20 waren, sah die Altersstruktur in allen drei Städten noch anders aus (vgl. graue Fläche in Abbildung 11 bis Abbildung 13): Je nach Zeitraum und Stärke der Familienzuzug in den nachfolgenden Jahren und auch dem Ausmaß der Abwanderung junger Menschen, wuchs der „Babyboomer-Hügel“ in den drei Städten noch, vor allem durch Zuzug dieser – damals noch jungen – Familien. Zudem sind aus den damals drei „Hügeln“ (Vorkriegsjahrgänge, Babyboomer und deren Kinder) nun nur noch zwei „Hügel“ geworden: Die Vorkriegsjahrgänge (inzwischen etwa 80 Jahre alt) und die Babyboomer-Jahrgänge (inzwischen etwa 50 Jahre alt) sind noch da; ihre Kinder (inzwischen etwa 20 Jahre alt) aber nicht. Viele von ihnen leben derzeit zur Ausbildung und Studium in anderen Städten und Regionen Deutschlands. Ob sie danach in ihre Heimatstädte zurückkehren, ist noch ungewiss.

Demografischer Wandel

**Fazit:** Die deutschlandweit typische sehr ungleichmäßige Altersstruktur führt auch in den drei Städten des Teilraums Nord in Zukunft zu einem überproportionalen Anstieg der Seniorenzahlen. Dieser demografische Wandel wird sich fortsetzen. Er führt in Zukunft tendenziell zur Schrumpfung (weil potenzielle Eltern fehlen), zur Alterung (weil Kinder fehlen) und zu Immobilität an den Wohnungsmärkten (weil man im Alter seltener umzieht). Damit wird die räumliche Steuerung der Wohnungsnachfrage in Zukunft schwieriger. Das Zeitfenster, in dem noch recht viele junge mobile Haushalte nach Wohnungen suchen, ist kurz.

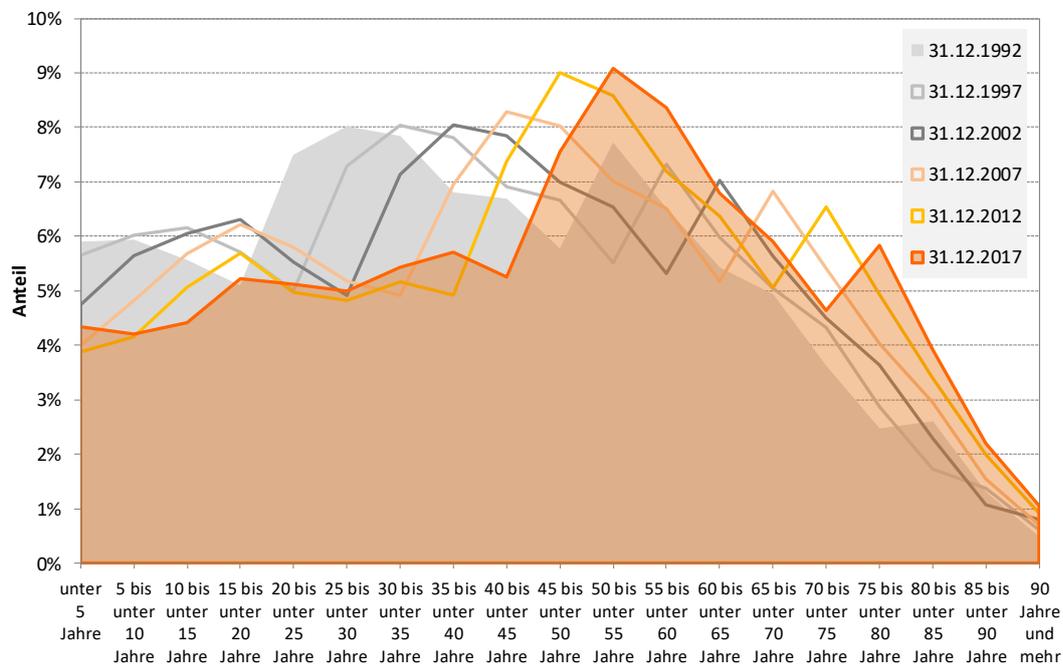
**Abbildung 10: Heutige Altersstruktur, Städtevergleich im Teilraum Nord des OBK, 31.12.2017**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

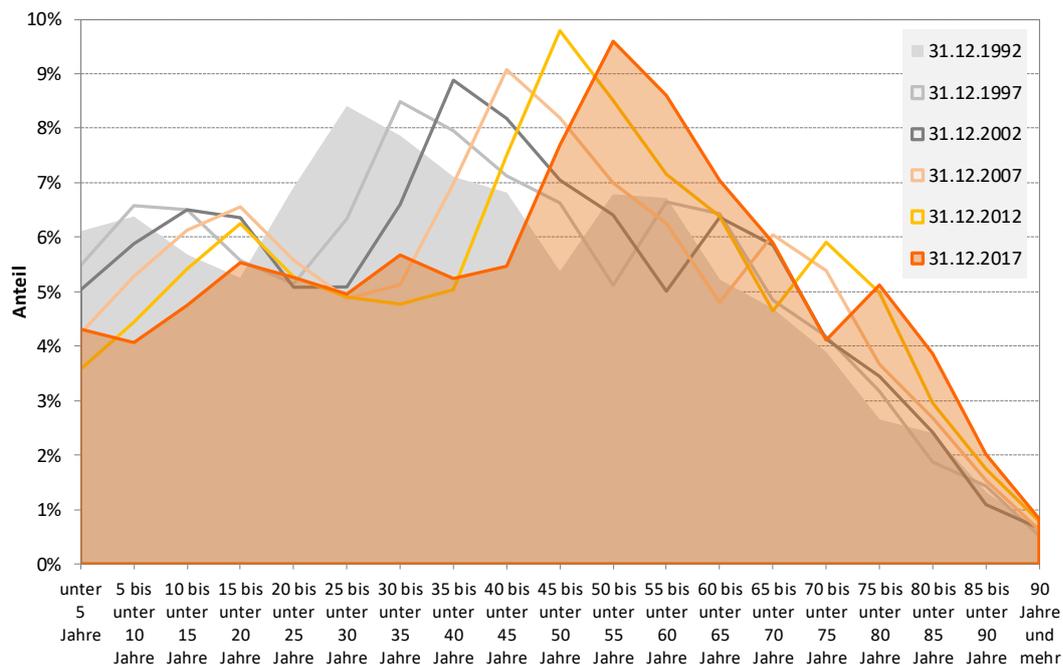
**Abbildung 11: Veränderung der Altersstruktur, Radevormwald, 1992-2017**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

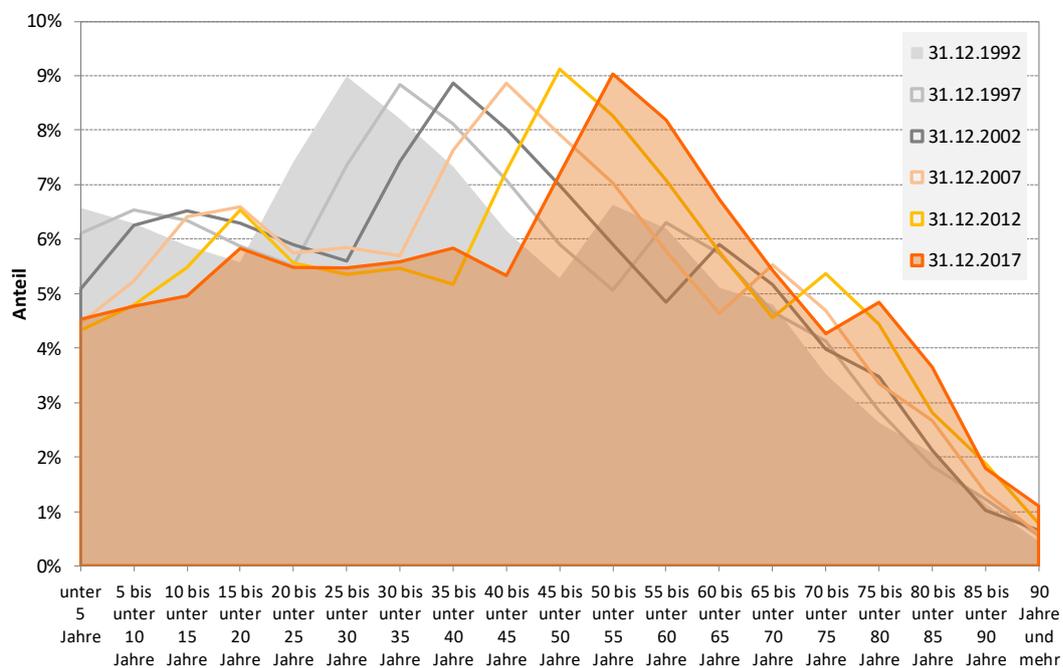
**Abbildung 12: Veränderung der Altersstruktur, Hückeswagen, 1992-2017**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 13: Veränderung der Altersstruktur, Wipperfürth, 1992-2017**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

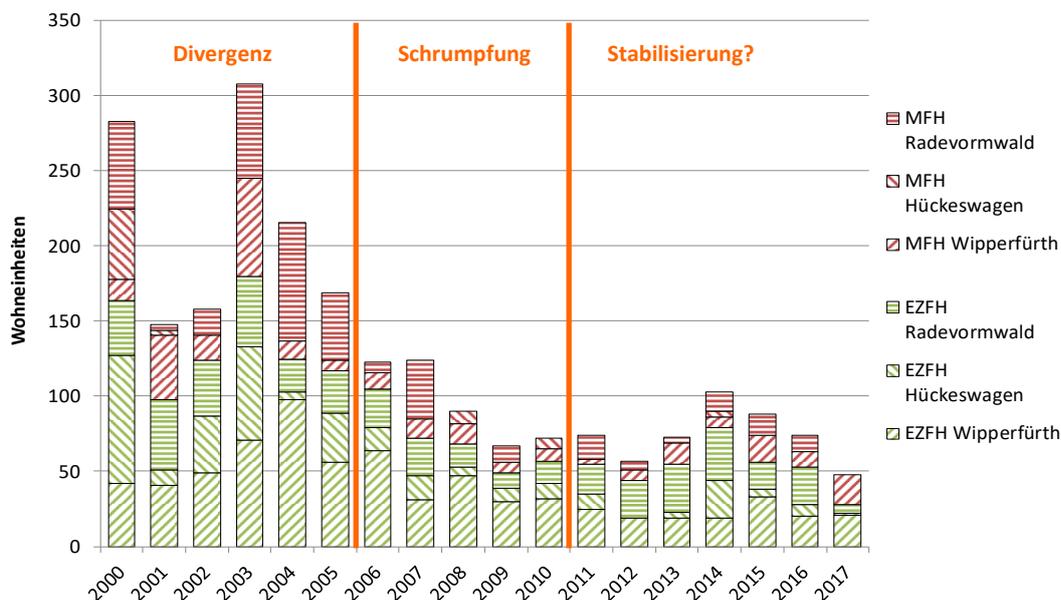
## 2.4 Divergierende Bautätigkeit in den drei Städten – kaum noch Geschosswohnungsbau

Die Bautätigkeit ist im Teilraum Nord seit Anfang der 2000er Jahre rückläufig (Abbildung 14): Bis 2005 werden vor allem in *Wipperfürth* noch sehr viele Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut (Abbildung 15), in einzelnen Jahren zusätzlich auch noch viele Geschosswohnungen (Abbildung 16). Danach sinkt in allen Städten die Bauleistung. In *Wipperfürth* entstehen zwar zunächst noch relativ viele Einfamilienhäuser, seit 2012 werden auch in *Wipperfürth* kaum noch neue Häuser und Wohnungen gebaut. Auch in *Hückeswagen* werden Anfang der 2000er Jahre noch recht viele Häuser gebaut, dann allerdings – mit Ausnahme des Jahres 2014 – durchgehend nur noch sehr wenige. Geschosswohnungen werden in *Hückeswagen* im gesamten Zeitraum praktisch gar nicht erstellt. Die Bautätigkeit in *Radevormwald* verläuft genau in umgekehrter Richtung: In *Radevormwald* sind selbst Anfang der 2000er Jahre nur wenige Häuser gebaut worden, allerdings durchaus einige Geschosswohnungen. Seit 2008 spielt der Neubau von Wohnungen aber auch hier keine Rolle mehr. Dafür werden 2011 in *Radevormwald* erstmals wieder mehr Häuser gebaut – und dies gegen den Trend in den anderen beiden Städten. Deutlich wird diese gegenläufige Bewegung in Abbildung 17: In den ersten beiden Phasen entstehen bis zu 60 % aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die im Teilraum Nord gebaut werden, in *Wipperfürth*; seit 2014 sind es nur noch 40 %. Umgekehrt verhält es sich für *Radevormwald*: Während in den ersten beiden Phasen teilweise nur ein Viertel des Hausneubaus hier entsteht, ist es inzwischen fast die Hälfte.

Rückläufige  
Neubauzahlen

**Fazit:** Seit 2000 ist der Wohnungsbau im Teilraum Nord rückläufig. Während in *Hückeswagen* und *Wipperfürth* zunächst noch relativ intensiv Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut wurden und die Intensität inzwischen auf die Hälfte zurückgegangen ist, ist in *Radevormwald* die Bauintensität mit der Zeit größer geworden. Hier wurden 2013 und 2014 wieder fast so viele Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut wie zum Anfang der 2000er Jahre (Abbildung 15). Der Geschosswohnungsbau ist allerdings überall fast zum Erliegen gekommen.

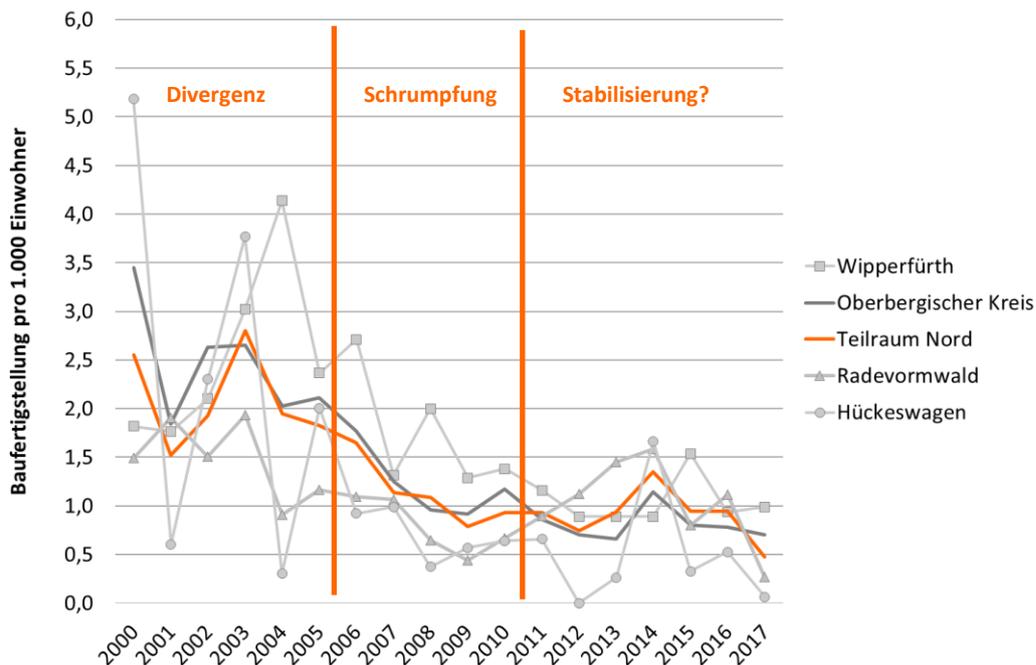
**Abbildung 14: Baufertigstellungen, Städtevergleich im Teilraum Nord des OBK Kreises, 2001-2017**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

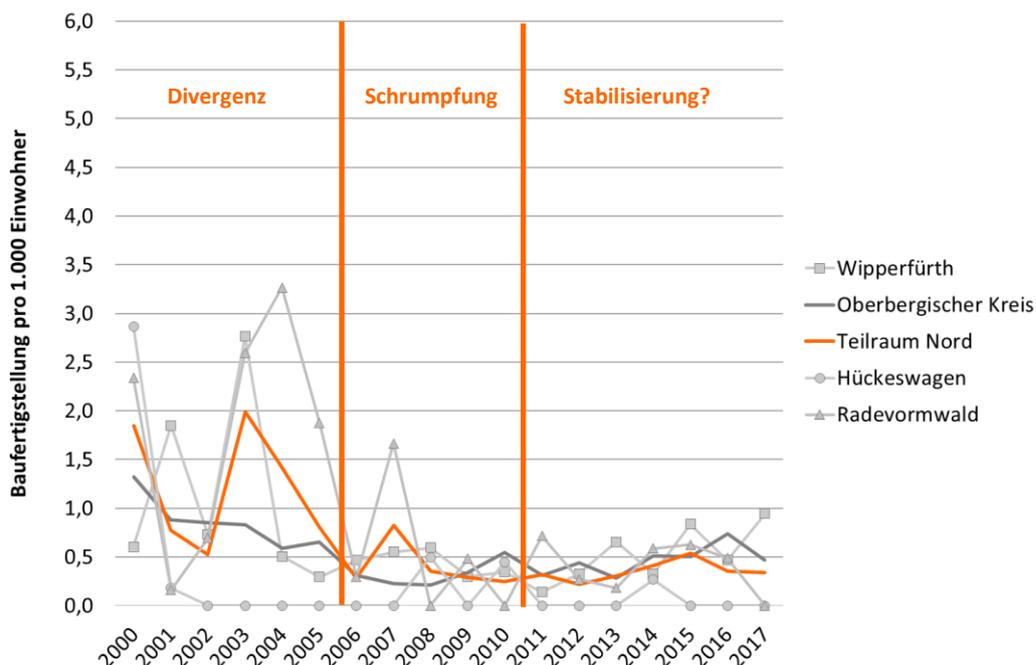
**Abbildung 15: Bauintensität von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Städtevergleich im Teilraum Nord des OBK, 2000-2017**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

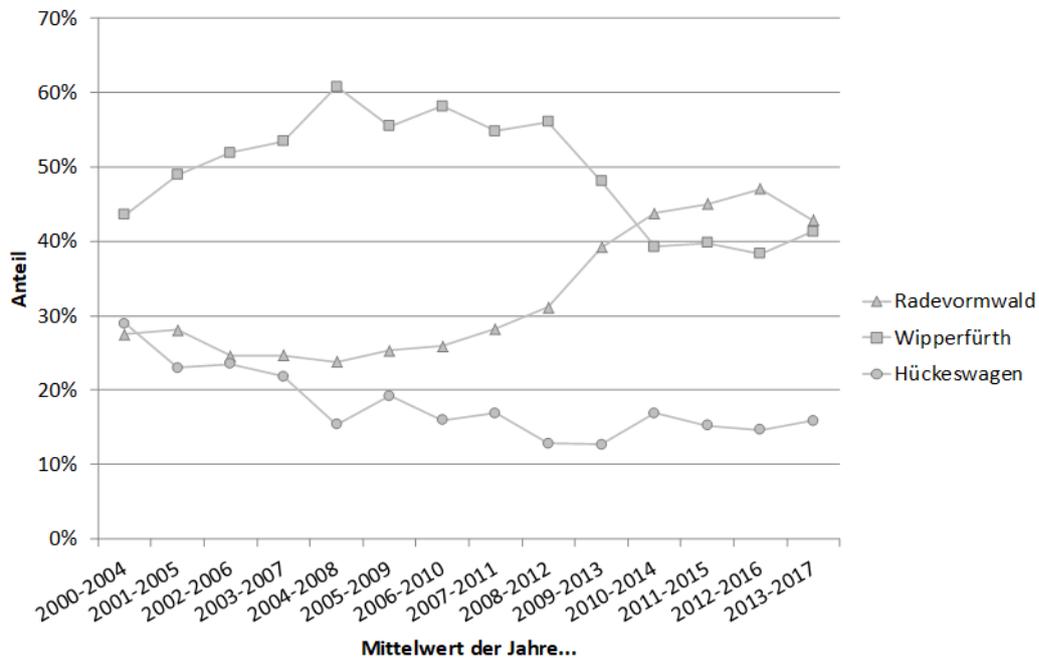
**Abbildung 16: Bauintensität von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Städtevergleich im Teilraum Nord des OBK, 2000-2017**



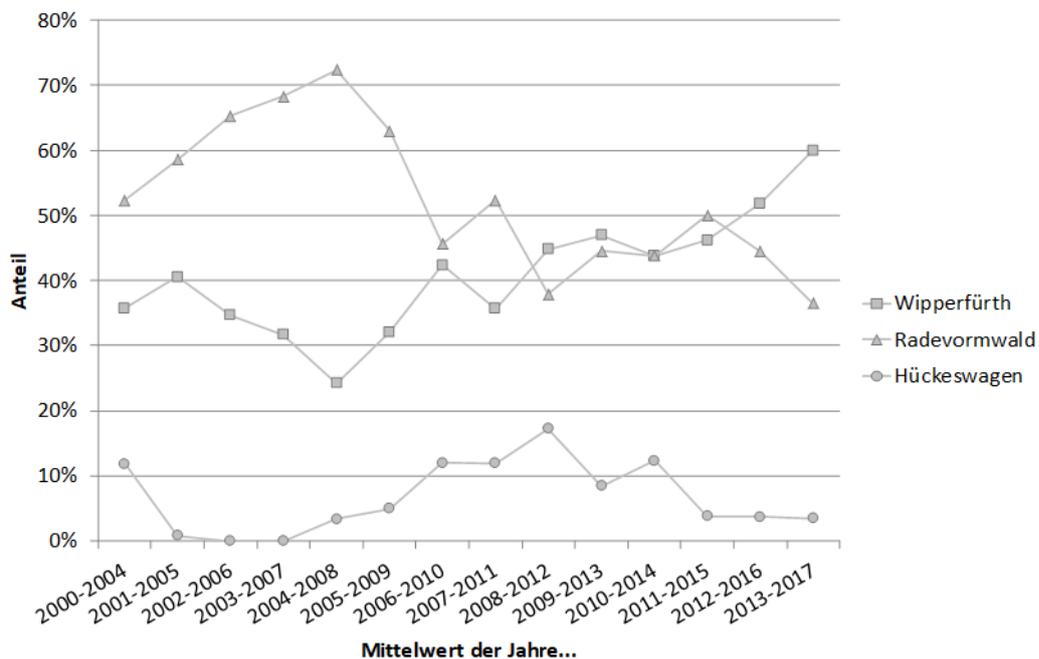
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 17: Baufertigstellungen im Teilraum Nord: Anteile der Städte an der Bauleistung im Teilraum Nord (100 %), 2000-2017**  
**Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern**



**Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

## 2.5 Unterschiedliche Wohnungsbestände

Im Teilraum Nord wurde vor allem in den 1970er Jahren viel gebaut, während hier in den 1990er Jahren weniger Wohnungen als im Durchschnitt des Oberbergischen Kreises entstanden (Abbildung 18). Die Wohnungsbestände in *Radevormwald* und *Hückeswagen* sind relativ alt: In beiden Städten ist der Anteil von Wohnungen mit einem Baujahr vor 1949 höher als in *Wipperfürth*. Zudem gibt es in *Radevormwald* relativ viele Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren, in *Hückeswagen* hingegen relativ viele Wohnungen aus den 1980er Jahren. Der Wohnungsbestand in *Wipperfürth* ist deutlich jünger: Hier wurde jede vierte Wohnung erst nach den 1980er Jahren gebaut (in den beiden anderen Städten ist es jede Fünfte). Neue Wohnungen mit einem Baujahr nach 2000 machen fast 13 % des Wohnungsbestands in *Wipperfürth* aus (in *Radevormwald* und *Hückeswagen* jeweils nur rd. 8 %).

Bualter

Bualter und Leerstand hängen oft zusammen. Dies scheint auch im Teilraum Nord des Oberbergischen Kreises zu gelten (Abbildung 19): In *Radevormwald* und *Hückeswagen* standen gemäß Zensus 2011 wie im Durchschnitt des Oberbergischen Kreises rd. 4,5 % der Wohnungen leer. In *Wipperfürth* betrug der Leerstand – im deutlich jüngeren Wohnungsbestand – nur rd. 3,5 %.

Leerstandsquote

Je nördlicher die Stadt liegt, desto geringer ihre Ein- und Zweifamilienhausquote (Abbildung 20): In *Wipperfürth* liegen 64 % der Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern und damit ähnlich viele wie im Durchschnitt des Oberbergischen Kreises. In *Hückeswagen* sind es nur noch 58 % und in *Radevormwald* 43 %.

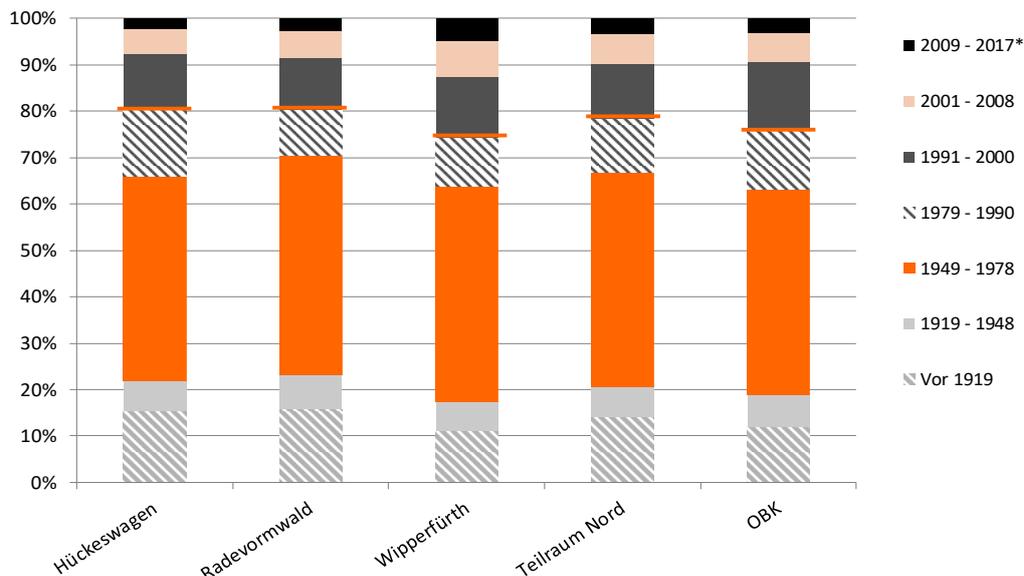
Einfamilienhaus-  
quote

4% des Wohnungsbestands in *Hückeswagen* waren lt. Zensus 2011 preisgebundene Mietwohnungen (Abbildung 21). Zwischen 1990 und 2017 ist die Zahl der preisgebundenen Wohnungen kontinuierlich gesunken (Abbildung 22). Gemäß Modellrechnungen der NRW.BANK von 2017 wird es 2030 in *Hückeswagen* noch 480 gebundene Mietwohnungen geben, wenn bis dahin keine neuen hinzukommen. Neue Preisbindungen können beim *Neubau* von Sozialwohnungen entstehen, aber auch durch den *Kauf von Belegungsrechten* im Bestand erworben werden. Benennungsrechte können helfen, die bedürftigsten Haushalte zuerst mit Wohnraum zu versorgen.

Sozialwohnungs-  
bestand

**Fazit:** In *Wipperfürth* ist der Wohnungsbestand besonders jung und es stehen nur wenige Wohnungen leer. In *Radevormwald* und *Hückeswagen* ist der Wohnungsbestand etwas älter und es gibt moderate Leerstände. Der Geschosswohnungsanteil nimmt Richtung Norden (Bergisches Städtedreieck) zu.

**Abbildung 18: Wohnungsbestand\* nach Baualtersklassen, Städtevergleich im Teilraum Nord des OBK, 2017\*\***



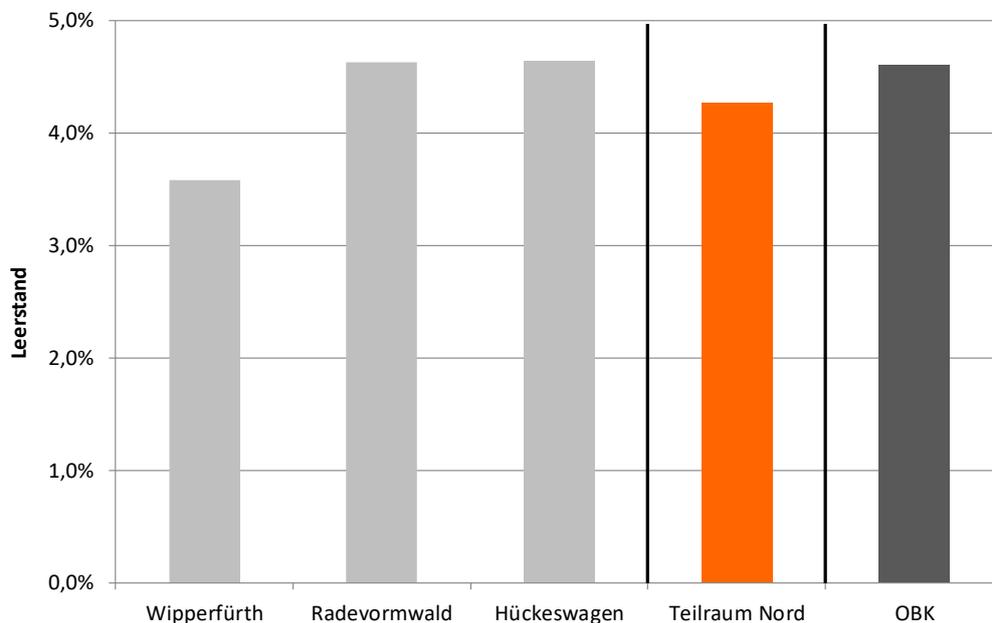
\*inkl. WE in Nicht-Wohngebäuden und Wohnheimen

\*\*Baualtersklassen gemäß Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011, 2009-2017 hier: Baufertigstellungen dieser Jahre, Anteile damit berechnet.

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 19: Wohnungsleerstand\*, Städtevergleich im Teilraum Nord des OBK, Zensus 2011**

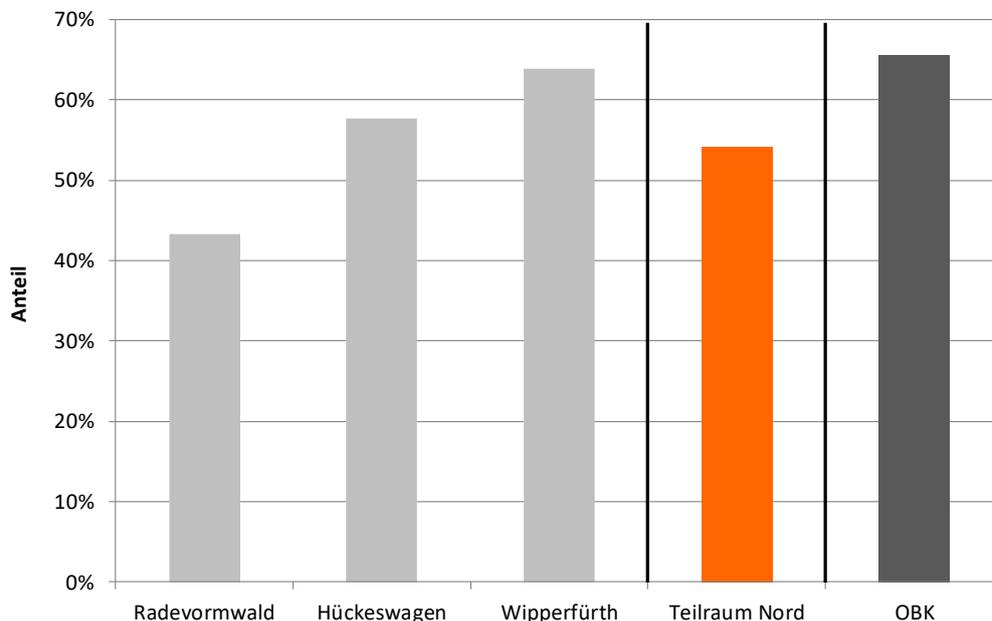


\*Anteil leerstehende Wohnungen an allen Wohnungen

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 20: Einfamilienhausanteil\*, Städtevergleich im Teilraum Nord des OBK, 2017**

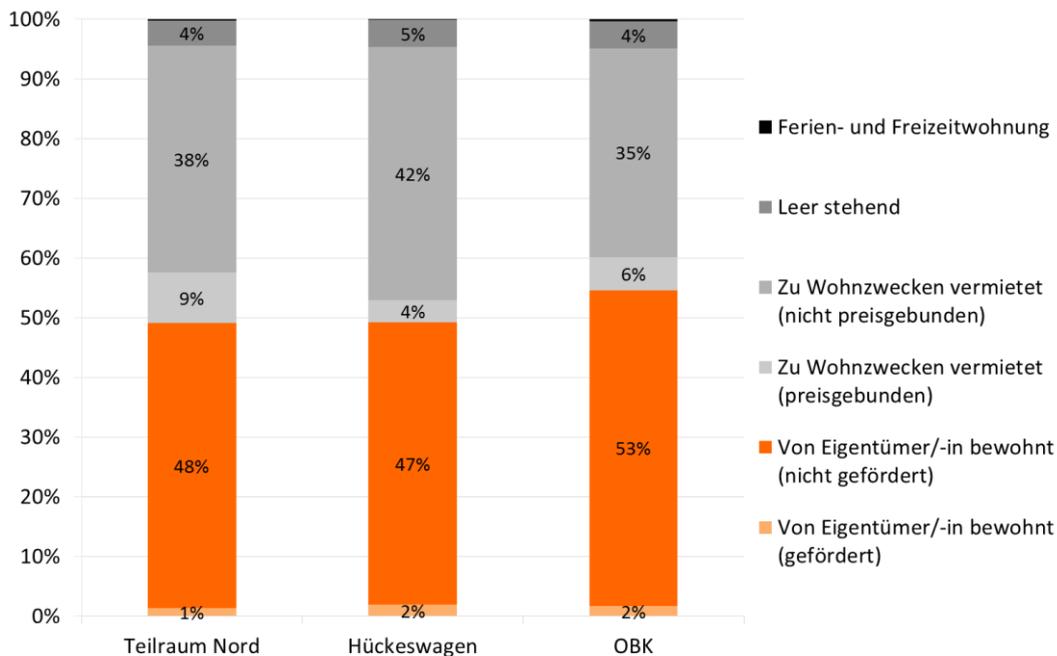


\* Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime).

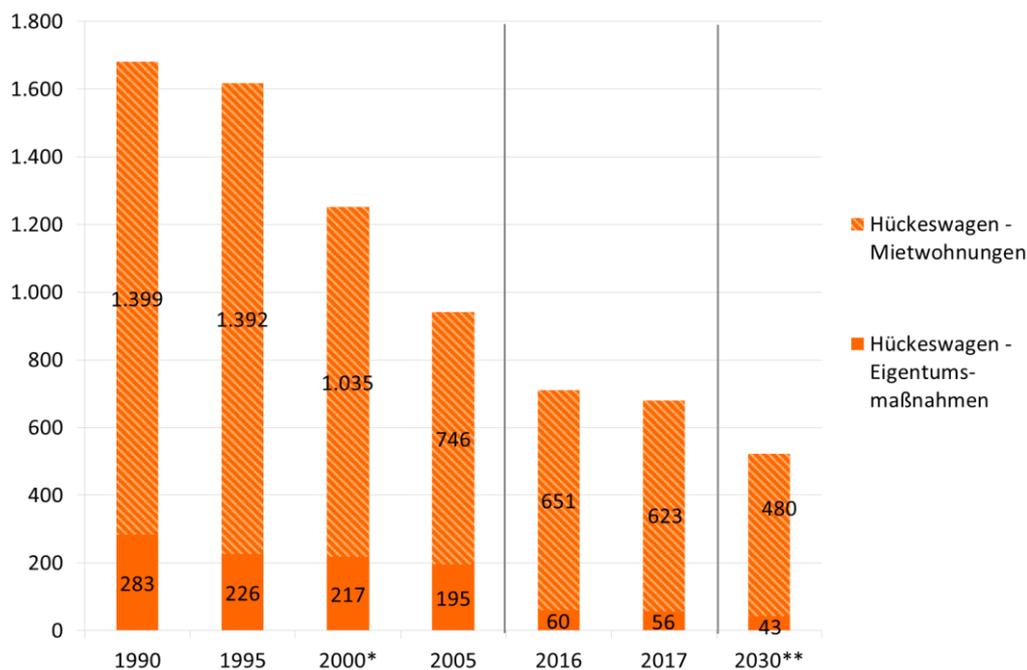
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

**empirica**

**Abbildung 21: Wohnungsbestand in Wohngebäuden\* nach Art der Wohnungsnutzung, Hückeswagen im Vergleich, 2011**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011); NRW.BANK (entnommen aus: NRW.BANK, Preisgebundener Wohnungsbestand 2010); eigene Berechnungen und Darstellung **empirica**

**Abbildung 22: Preisgebundener Wohnungsbestand in Wohngebäuden, Hückeswagen, 1990 bis 2030**

\* Daten für Eigentumsmaßnahmen von empirica geschätzt (für das Jahr 2000 und in der Modellrechnung vom Jahr 2030 liegen nur Daten zu Mietwohnungen vor). - \*\* Bestand, wenn kein weiterer Neubau bis 2030 (Modellrechnung der NRW.BANK), Daten für Eigentumsmaßnahmen geschätzt.

Quelle: NRW.BANK (1990-2005: eigene Berechnungen, 2030: entnommen aus: NRW.BANK, Preisgebundener Wohnungsbestand 2017, Düsseldorf, Sep. 2018); eigene Darstellung **empirica**

## 2.6 Steigende Hauspreise als Knappheitsindikator

Die Mieten für gebrauchte Wohnungen im Teilraum Norden unterscheiden sich nicht vom Durchschnitt des Oberbergischen Kreises (Abbildung 23): Anfang 2012 liegen sie noch bei etwa bei 5,20 Euro/qm und sind seitdem auf etwa 6,00 Euro/qm gestiegen. Seit 2014 steigen die Mieten leicht kontinuierlich an: Im Durchschnitt des Oberbergischen Kreises und des Teilraums Nord sowie in *Radevormwald* sind es im Schnitt rd. +2,5 % p.a. Der Anstieg ist in *Hückeswagen* mit 2,0 % p.a. nur etwas kleiner und in *Wipperfürth* mit 2,8 % p.a. nur etwas größer. Anfang 2018 unterscheiden sich die Mieten also weiterhin nur kaum: In *Wipperfürth* liegen sie inzwischen bei rd. 6,20 Euro/qm, in *Hückeswagen* bei rd. 6,00 Euro/qm (so wie im Durchschnitt des Teilraums und des gesamten Oberbergischen Kreises) und in *Radevormwald* immerhin bei 5,80 Euro/qm.

Mieten

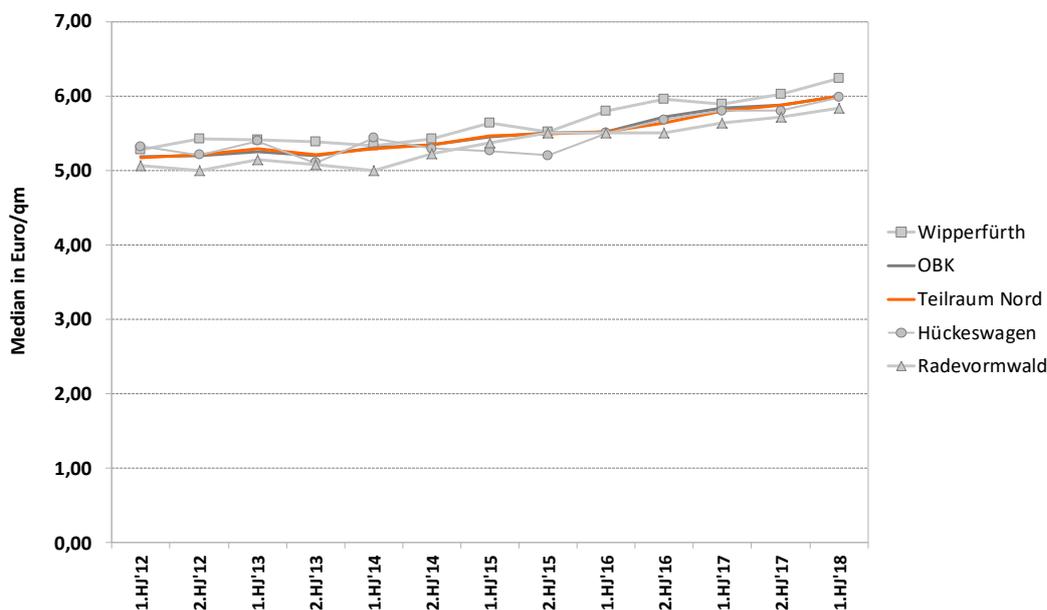
Gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser hingegen sind im Teilraum Nord deutlich teurer als im Durchschnitt des Oberbergischen Kreises: Sie kosten Anfang 2012 im Teilraum Nord rd. 1.350 Euro/qm, im Durchschnitt des Oberbergischen Kreises hingegen nur rd. 1.150 Euro/qm (Abbildung 24). Dies könnte auf die Nähe zu Wuppertal, Remscheid und Solingen zurückzuführen sein. Innerhalb des Teilraums haben sich die Unterschiede zwischen den Städten allerdings in den letzten Jahren vergrößert: In *Hückeswagen* liegen die Kosten bei rd. 1.350 Euro/qm und in *Wipperfürth* und *Radevormwald* jeweils bei rd. 1.300 Euro/qm. In den sechs Jahren bis Anfang 2018 steigen die Kaufpreise jedoch unterschiedlich: In *Hückeswagen* (+4,5 %) und *Radevormwald* (rd. +4,0 %) sind die Preisan-

Kaufpreise

stiege (auf rd. 1.750 bzw. 1.650 Euro/qm) höher als in *Wipperfürth* (rd. +2,0 % p.a. auf rd. 1.450 Euro).

**Fazit:** Kaufpreise und Mieten sind Knappheitsindikatoren auf den Wohnungsmärkten. In allen drei Städten im Teilraum Nord steigen sowohl die Mieten als auch die Kaufpreise. In *Hückeswagen*, wo in den letzten Jahren kaum noch Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut wurden, sind die Kaufpreise am stärksten gestiegen. Das Angebot wächst dort derzeit offenbar langsamer als die Nachfrage. Auch in *Radevormwald* gab es in den letzten Jahren deutliche Anstiege bei den EZFH-Kaufpreisen.

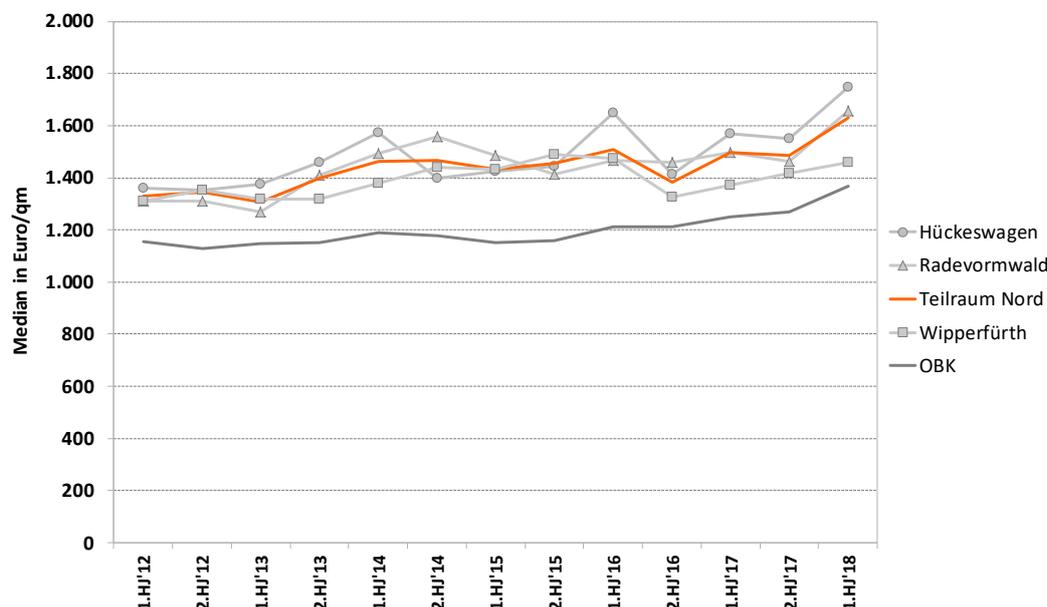
**Abbildung 23: Mieten für gebrauchte Wohnungen\*, Städtevergleich im Teilraum Nord des OBK, 2012-2018**



\*Mittlere Mieten für öffentlich inserierte, mind. drei Jahre alte Mietwohnungen (Median in Euro/qm je Quartal).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

**Abbildung 24: Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser\*, Städtevergleich im Teilraum Nord des OBK, 2012-2018**



\*Mittlere Kaufpreise für öffentlich inserierte, mindestens drei Jahre alte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Median in Euro/qm je Quartal).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

## 2.7 Zusammenhang zwischen Bautätigkeit und Zuwanderung

Mittelt man der Übersicht halber die Baufertigstellungen und die Wanderungssalden jeweils über fünf Jahre, zeigt sich ein zeitlicher Zusammenhang zwischen Zuwanderung und dem Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern: In Jahren mit hoher Bauleistung ist auch jeweils die Zuwanderung am stärksten (Abbildung 27f.):

Bisherige  
Entwicklung

- Radevormwald:** Anfang der 2000er Jahre wird noch viel gebaut, allerdings hauptsächlich Geschosswohnungen. Anders als die anderen beiden Städte verliert *Radevormwald* schon in dieser Zeit Einwohner durch Abwanderung. In den Jahren bis 2010 bricht die Bautätigkeit in *Radevormwald* auf weniger als die Hälfte ein, und gleichzeitig verdoppeln sich die Abwanderungsverluste. Erst in der Phase 2011 bis 2014 werden wieder mehr Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut und gleichzeitig wird erstmals die Abwanderung aus *Radevormwald* gestoppt (Abbildung 25 und Abbildung 26).<sup>5</sup>
- Hückeswagen:** In *Hückeswagen* werden fast nur Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut, keine Mehrfamilienhäuser (Abbildung 27). Am stärksten war die Bautätigkeit Anfang der 2000er Jahre, seitdem ist sie erst auf ein Drittel (2006 bis 2014) und zuletzt sogar nochmal um die Hälfte zurückgefallen (2015 bis 2017). Parallel dazu lässt die Zuwanderung nach, und es kommt bis 2010 im Saldo sogar zu einer Abwanderung (Abbildung 28). Obwohl sich die Bautätigkeit ab 2011

<sup>5</sup> Die Jahre 2015 bis 2017 sind hier nur nachrichtlich angegeben. Durch den starken Flüchtlingszustrom im Jahr 2015 kam es unabhängig von der Neubautätigkeit zu einer starken Zuwanderung in alle drei Städte.

nicht wieder ausweitet, ziehen ab 2011 allerdings doch wieder mehr Familien nach *Hückeswagen* zu (vor allem aus den Umlandkreisen und dem Ausland, vgl. Abbildung 8), was den Wanderungssaldo wieder ausgleicht. Da es kaum Neubau in dieser Zeit gab, müssen diese zusätzlichen Familien in die Bestände gezogen sein. Dies hat den Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht („Man rückt zusammen“). Die Hauspreise in *Hückeswagen* sind seit 2012 stärker gestiegen als in den andere beiden Städten (vgl. Abbildung 24).

- **Wipperfürth:** Auch in *Wipperfürth* geht die Bautätigkeit kontinuierlich zurück. Erst seit 2015 kann sie durch etwas verstärkten Geschosswohnungsbau auf niedrigem Niveau gehalten werden (Abbildung 29). Parallel dazu ist die Nettozuwanderung, die es Anfang der 2000er Jahre noch gab, in eine Abwanderung umgeschwungen (Abbildung 30). Hintergrund ist, dass inzwischen praktisch keine Familien mehr im Saldo nach *Wipperfürth* zuziehen, während gleichzeitig junge Erwachsene weiterhin netto abwandern (vgl. Abbildung 9).

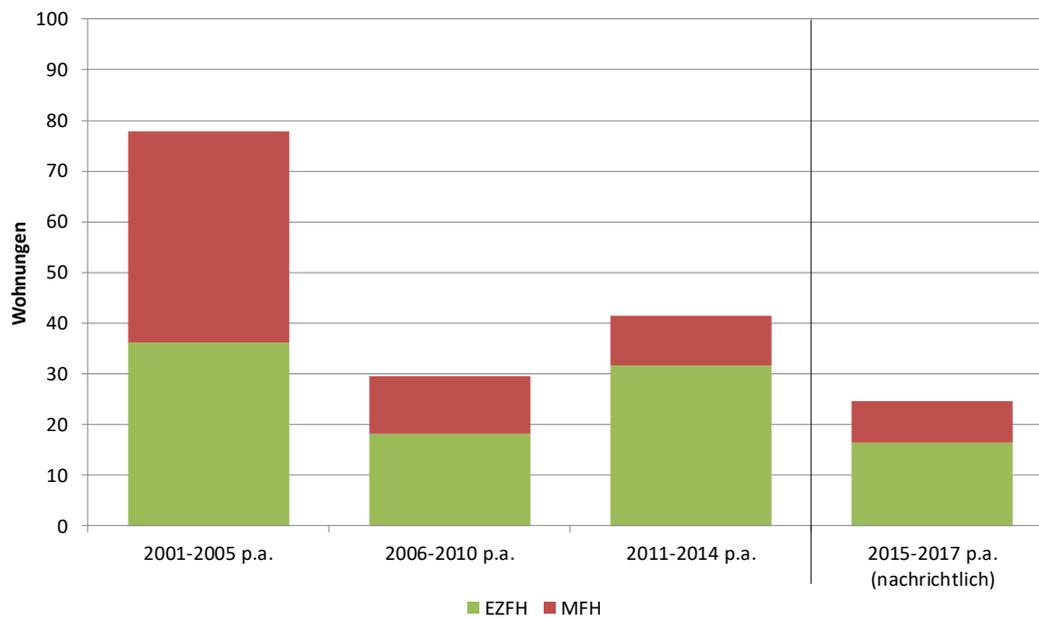
Im Trend der nächsten Jahre ist hinsichtlich der Wanderungsmuster am ehesten mit einer Fortsetzung der Jahre 2011 bis 2014 zu rechnen. Die zukünftige globale Migration ist ungewiss und aus kommunaler Sicht ohnehin nicht beeinflussbar. Beeinflussbar ist aber bis 2030 der Zuzug von (in Deutschland bereits ansässigen) jungen Familien: Die Babyboomer-Kinder werden bis 2030 ihre Ausbildung und ihr Studium abschließen und Familien gründen. Sie werden möglicherweise in ihre Heimatstädte im Teilraum Nord zurückkehren wollen. Denn die Aussichten, in Pendlerentfernung auf dem Arbeitsmarkt der Region Köln/Düsseldorf/Gummersbach einen Arbeitsplatz zu finden, sind gut.

Zukunftsaussichten

Die offene Frage ist, wo diese Babyboomer-Kinder dann, wenn sie im entsprechenden Alter sind (also etwa 2025), Wohnungen finden, die ihren Anforderungen als junge Familie entsprechen. Unsicher ist auch, wie viele von ihnen Neubaueinfamilienhäuser suchen und wie viele auch in gebrauchte Häuser ziehen würden.

**Fazit:** Kommunen mit einem – in Bezug auf Lage, Qualität, Zustand, Größe, Alter und Preis – guten Wohnungsangebot für Familien werden bessere Chancen haben, diese Familien für sich (zurück) zu gewinnen als andere Kommunen.

**Abbildung 25: Baufertigstellungen, Radevormwald, 2001-2017**

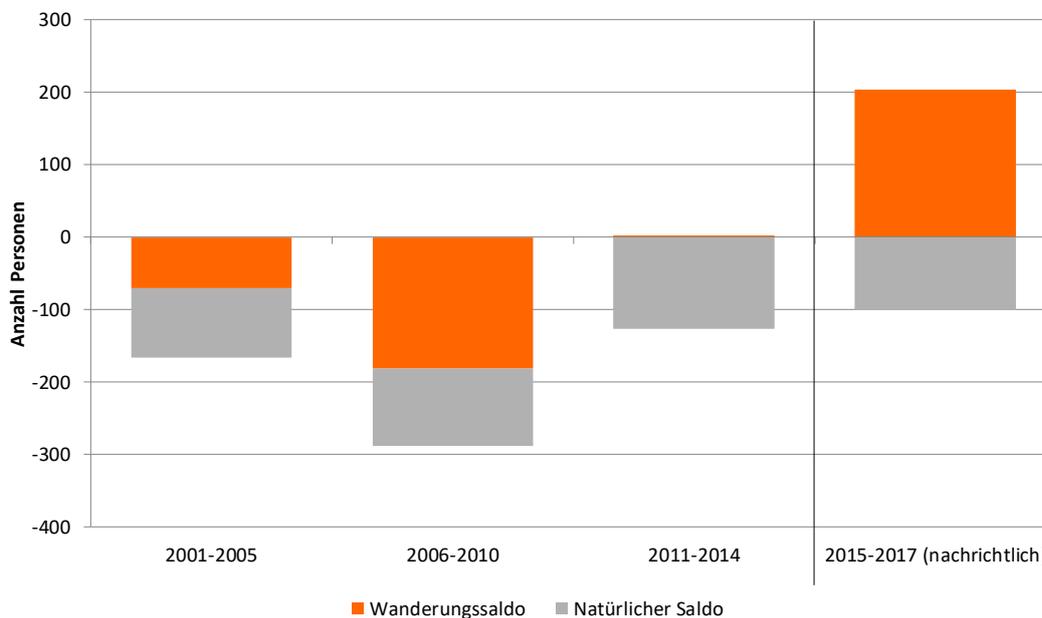


EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, MFH = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungen)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

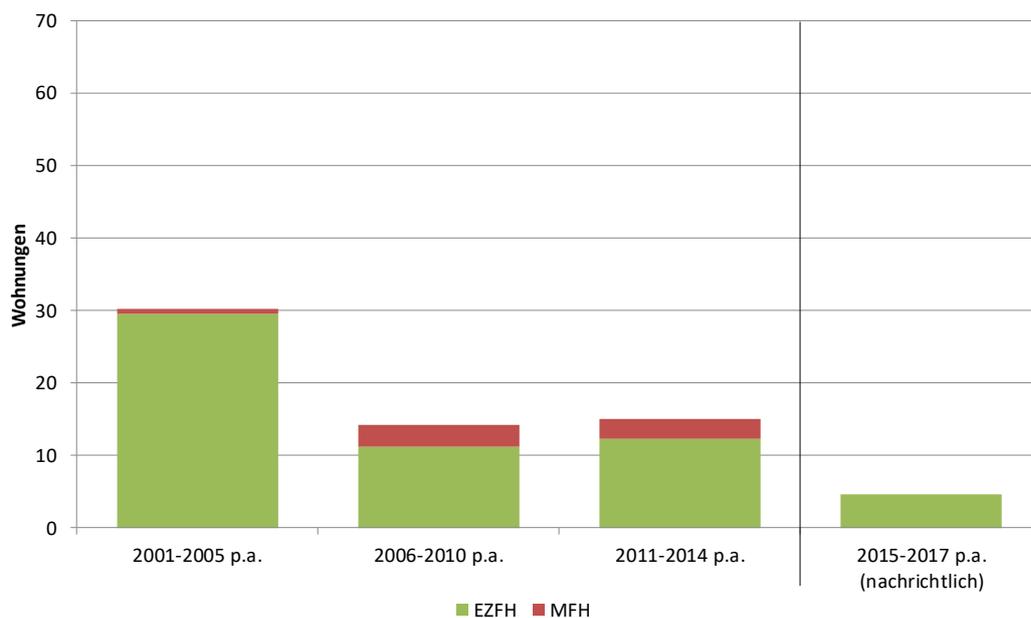
**Abbildung 26: Bevölkerungssalden, Radevormwald, 2001-2017**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 27: Baufertigstellungen, Hückeswagen, 2001-2017**

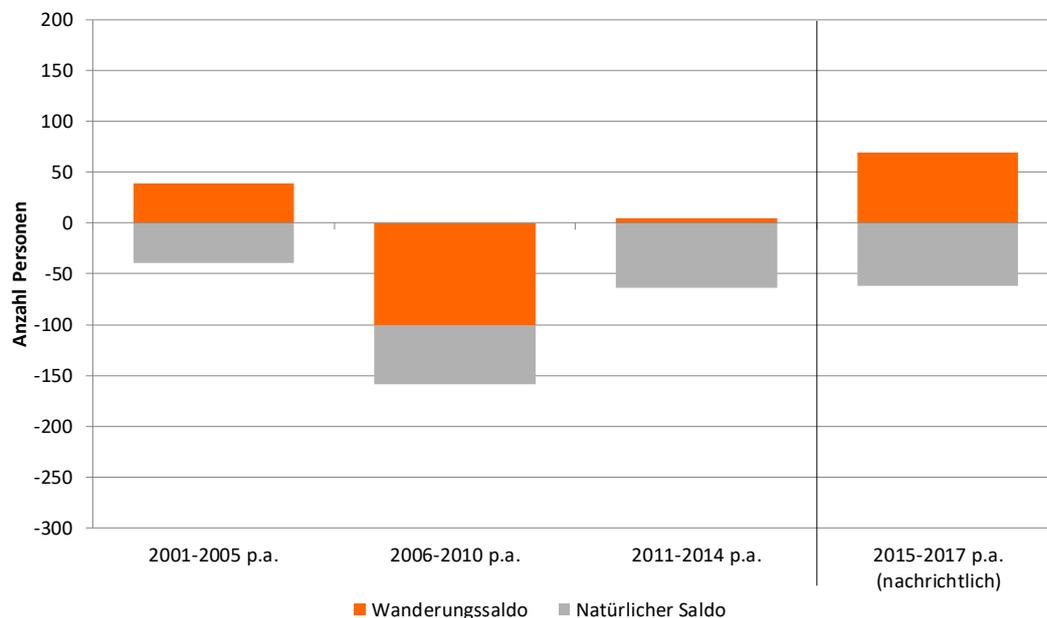


EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, MFH = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungen)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

**empirica**

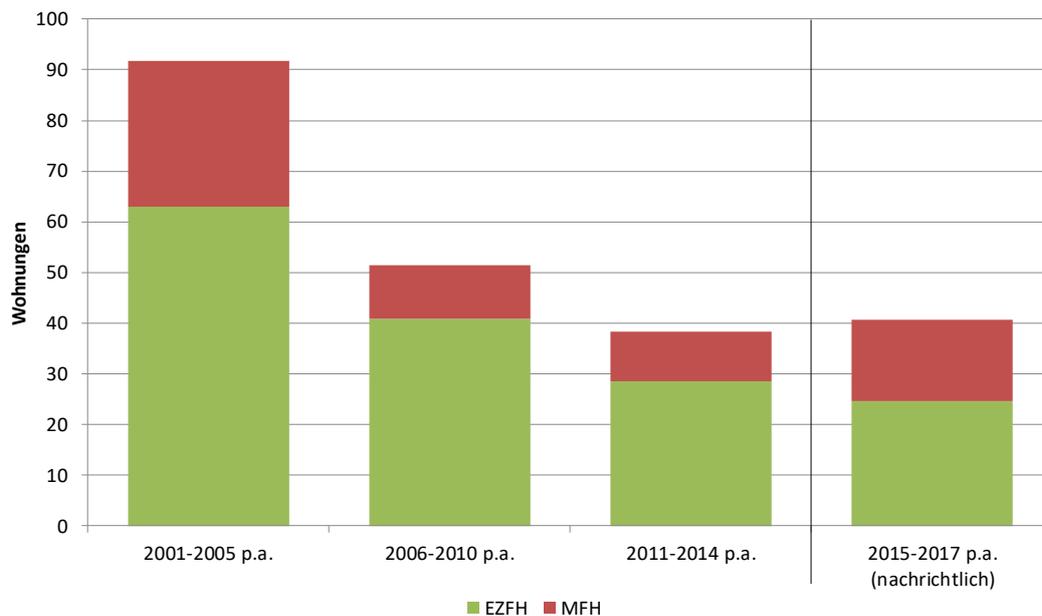
**Abbildung 28: Bevölkerungssalden, Hückeswagen, 2001-2017**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

**empirica**

**Abbildung 29: Baufertigstellungen, Wipperfürth, 2001-2017**

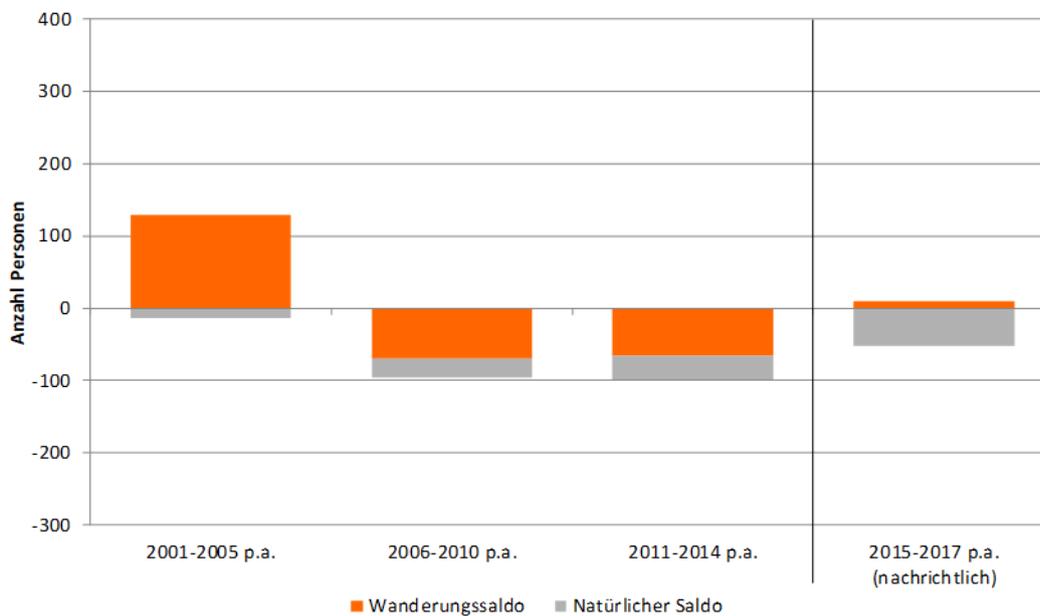


EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, MFH = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungen)

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 30: Bevölkerungssalden, Wipperfürth, 2001-2017**



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

### 3 Modellrechnung bis 2030: Bauvolumen, Einwohnerentwicklung, Altersstruktur

#### 3.1 Zum Umgang mit Unsicherheit

Es ist nicht vorhersehbar, wie viele Personen in den nächsten Jahren in den Oberbergischen Kreis zuziehen wollen – sei es aus Köln, den Nachbarkreisen, anderen Orten Deutschlands oder dem Ausland. Daher wird man auch die Wohnungsnachfrage nicht punktgenau „vorhersagen“ können. Jede Kommune kann sich aber auf verschiedene Szenarien *vorbereiten*. In Kommunen, die für die gesamte *Bandbreite* der möglichen Wohnungsnachfrage gewappnet sind, können Politik und Verwaltung auf die Wohnungsmarktentwicklung der nächsten Jahre schneller reagieren. Eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung ist also unerlässlich. Wichtig bei jeder Zukunftsbetrachtung ist es, nicht nur *einer* Zahl zu glauben: Es kann auch (leicht) anders kommen.

Bandbreite

Um die Unsicherheit insbesondere in Bezug auf die zukünftige Zuwanderung in den Teilraum Nord abzubilden, werden im Hauptgutachten für den Oberbergischen Kreis<sup>6</sup> drei Szenarien gebildet, die sich im Ausmaß der Bruttozuwanderung unterscheiden. Die übrigen Variablen, wie das altersspezifische Verhalten hinsichtlich Geburtenzahl, Sterbewahrscheinlichkeit, Wanderungsmuster (Ziel/Herkunft) und Einfamilienhausnachfrage, werden für *jede Altersgruppe* konstant gehalten (Stützzeitraum 2011-2014). Diese stützen sich damit auf empirischen Werten, die sich im Zeitablauf zwar auch ändern könnten, die aber – anders als Wanderungen – erfahrungsgemäß keine „Sprünge“ machen. Daher werden sie sich auch bis zum Prognosejahr 2030 nicht *grundlegend* verändern.

Drei Szenarien

#### 3.2 Bandbreite der Zuwanderung in Teilraum Nord

Im Hauptgutachten für den Oberbergischen Kreis wird die Wohnungsnachfrage und der Neubaubedarf bis 2030 in den drei Szenarien Trendszenario, Expansionsszenario („Oberes Ende der Bandbreite“) und Schrumpfungsszenario („Unteres Ende der Bandbreite“) für die drei Teilräume jeweils separat berechnet. Gemäß den Annahmen des Modells (vgl. dort, Kap. 4) ergibt sich für den Teilraum Nord, in dem *Hückeswagen* liegt, folgende Entwicklung bis 2030:

- In allen Szenarien wird die stärkste Altersgruppe im Teilraum Nord nicht mehr die der etwa 50-Jährigen sein, sondern die der fast 70-Jährigen. Dies ist sicher. Denn selbst bei hoher Zuwanderung wird keine andere Altersgruppe noch so stark anwachsen können, um daran etwas zu ändern (Abbildung 31). Für Hochbetagte liegen die Kurven aller drei Szenarien übereinander. Denn diese leben heute schon im Teilraum Nord und werden dort auch bleiben. Ihre Zahl ist demnach gut vorhersehbar. Die Szenarien (Zuwanderung) unterscheiden sich also lediglich darin, wie viele *junge* Einwohner 2030 im Teilraum Nord leben werden.
- In allen Szenarien kommt es aufgrund des zunehmenden Sterbeüberschusses zu einem Bevölkerungsrückgang im Teilraum Nord (Abbildung 32, obere Linien). Der Einwohnerrückgang ist umso stärker, je weniger Personen zuwandern: Im Trend- und Expansionsszenario steigt die demografisch bedingte Wohnungs-

Was sicher ist:  
Alterung

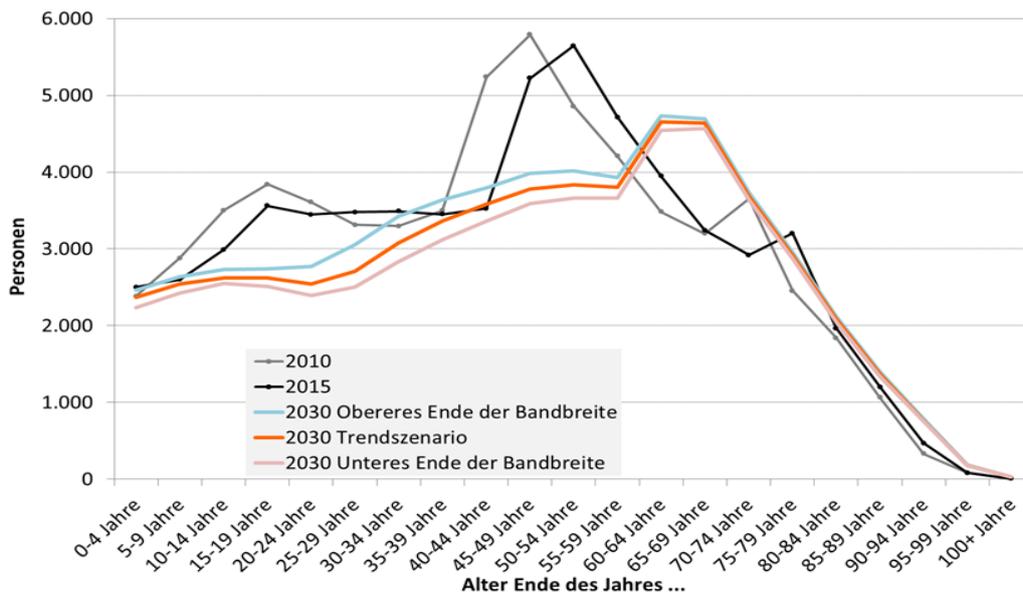
Schrumpfung

<sup>6</sup> empirica, a.a.O., vgl. Fußnote 1.

nachfrage vorübergehend entsprechend noch leicht an (Abbildung 32, untere Linien). Ab 2020/2025 aber gibt es auf jeden Fall genug Wohnungen im Teilraum Nord – selbst im Expansionsszenario.

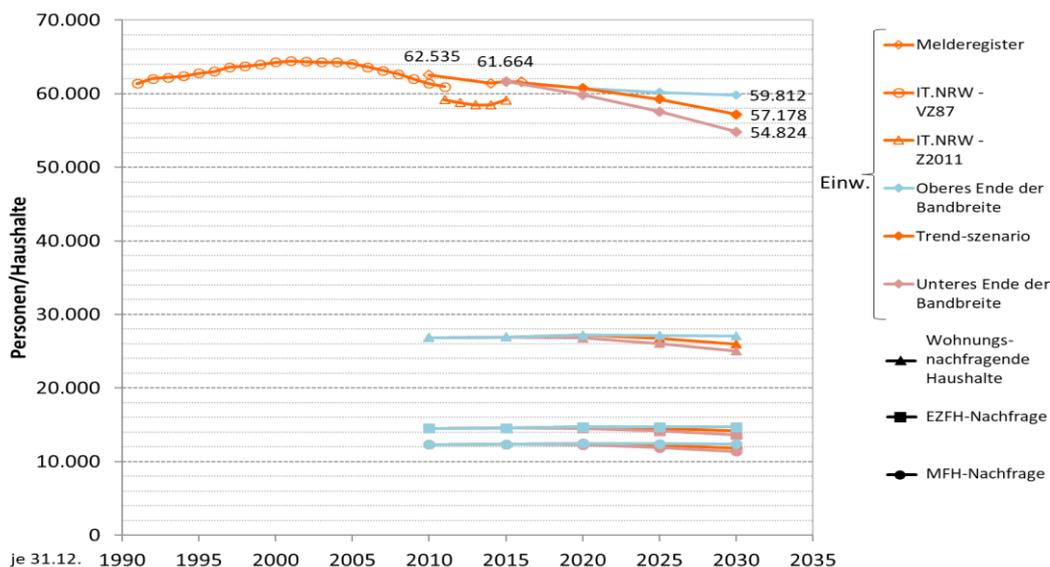
**Fazit:** Im Teilraum Nord wird sich der demografische Wandel weiter fortsetzen: Die Bevölkerung wird schrumpfen und altern. Das Ausmaß der Zuwanderung beeinflusst dabei aber den zukünftigen Anteil an jungen Haushalten.

**Abbildung 31: Altersstruktur im Teilraum Nord des OBK, alle Szenarien im Vergleich im Jahr 2030\***



\* 2010 bis 2015: Ist-Entwicklung, bis 2030: Modellrechnung.  
 Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung; vgl. dazu auch: empirica, Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis, Seite 121, Abb. 90 **empirica**

**Abbildung 32: Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage bis 2030\* im Teilraum Nord des OBK (alle Szenarien)**



\*1991 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung (Basisjahr 2015).  
 Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung; vgl. dazu auch: empirica Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis, Seite 82, Abb. 74 und Seite 121, Abb. 91 **empirica**

### 3.3 Neubaunachfrage und neue Wohnungsleerstände im Teilraum Nord bis 2030

Im Ergebnis werden die Haushaltszahlen im Teilraum Nord in Zukunft je nach Ausmaß der Bruttozuwanderung (Szenario) früher oder später sinken. Dann reicht der vorhandene Wohnungsbestand theoretisch aus – ja es wird sogar irgendwann mehr Wohnungen geben als wohnungsnachfragende Haushalte. Damit ist ein demografisch bedingter Leerstand im Teilraum Nord im Rahmen der in den Szenarien unterstellten Bruttozuwanderung gar nicht mehr zu verhindern.

Spätestens ab 2020/2025 kommt es im Teilraum Nord also zu demografisch bedingten Leerständen. Denn es wird schlicht mehr Wohnungen als Haushalte geben – selbst bei hoher Zuwanderung (Expansionsszenario). Eine Rolle spielt dabei auch, dass im Teilraum Nord in den nächsten Jahren relativ viele Häuser von heute etwa 70-Jährigen freierwerden. Wenn dort wieder junge Haushalte einziehen, bräuchten für sie keine Wohnungen neu gebaut werden.

Leerstand

Erfahrungsgemäß werden dennoch auch noch Neubauwohnungen nachgefragt werden. Denn für viele Wohnungssuchende sind Neubauobjekte weiterhin attraktiver als Gebrauchtobjekte. Dies führt zu einer rein *qualitätsbedingten* Neubaunachfrage. Diese ist dadurch gekennzeichnet, dass es gleichzeitig zu *qualitätsbedingten* Leerständen in gleicher Anzahl kommt. Denn dieser Neubau wäre ja eigentlich „nicht nötig“. Planerisches Ziel muss es hier also sein, dass möglichst viele freierwerdende Bestandsobjekte von neuen Nachfragern wiedergenutzt werden.

Neubaunachfrage

Abbildung 33 zeigt die Neubaunachfrage und die entstehenden Wohnungsüberhänge im Teilraum Nord bis 2030 für die drei Szenarien. Im linken Teil ist jeweils zum Vergleich die Ist-Entwicklung der Baufertigstellungen bis 2015 dargestellt. Die rechte Seite zeigt zum einen die Entwicklung der Neubaunachfrage (positive Säulen), unterschieden nach demografisch und qualitativ bedingter Neubaunachfrage, zum anderen die zusätzlich entstehenden Wohnungsüberhänge (negative Säulen). Die Ergebnisse für den Teilraum Nord im Überblick:

Teilraum Nord

- Im Teilraum Nord besteht im Trend- und im Expansionsszenario noch eine **demografisch bedingte Neubaunachfrage** bis zum Jahr 2020 (ungepunktete positive Säulen).
- In den Folgejahren ist die Wohnungsnachfrage im Expansionsszenario stabil, sodass nur wenige **demografisch bedingte Wohnungsüberhänge** entstehen (ungepunktete negative Säulen). Im Trendszenario und im Schrumpfungsszenario (hier entstehen schon in der ersten Periode erste demografisch bedingte Leerstände) werden die demografisch bedingten Wohnungsüberhänge im Zeitverlauf immer größer. Hier leben dann also nicht mehr genug Haushalte, um alle heute bewohnten Wohnungen weiter zu bewohnen.
- Gleichzeitig altert der Wohnungsbestand und es besteht weiterhin eine (qualitätsbedingte) Neubaunachfrage (gepunktete positive Säulen). Mit jeder demografisch „eigentlich nicht erforderlichen“ Neubauwohnung, entsteht gleichzeitig ein **qualitätsbedingter** zusätzlicher **Wohnungsüberhang** (gepunktete negative Säulen). Hintergrund ist, dass dann nicht mehr zusätzliche Haushalte den Neubau induzieren („demografisch bedingt“), sondern die qualitative Beschaffenheit des Wohnungsbestands („qualitätsbedingt“). Trotz freierwerdender Bestandswohnungen werden einige Wohnungssuchende Neubauobjekte bevorzugen,

was dazu führt, dass diese gebaut werden, obwohl sie „gar nicht nötig“ wären.<sup>7</sup> Gleichzeitig fallen die freiwerdenden Bestandswohnungen, für die sich qualitätsbedingt keine Nachnutzer finden, zusätzlich leer.

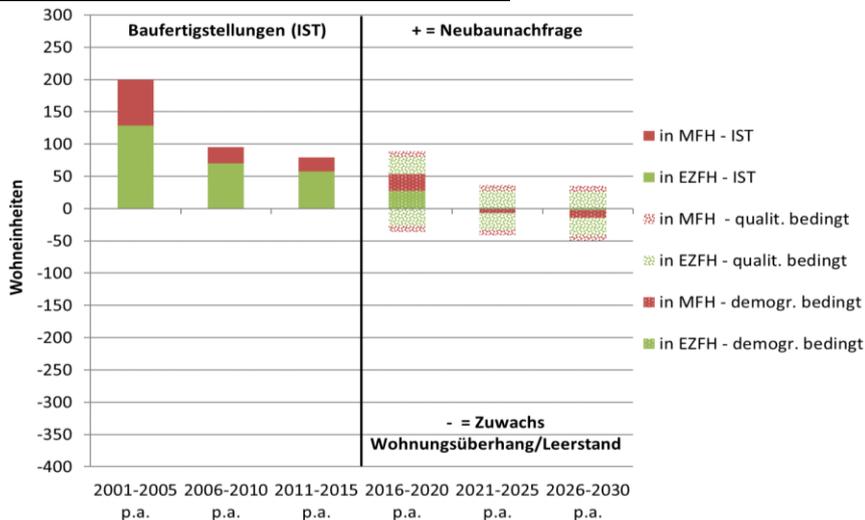
**Fazit:** Langfristig wird die Zahl der Wohnungsnachfrager im Teilraum Nord zurückgehen, sodass Wohnungsleerstände unvermeidbar sind. Die unterschiedlichen Szenarien der Bruttozuwanderung in den Oberbergischen Kreis bestimmen nur den *Zeitpunkt* des Rückgangs und das Ausmaß der Wohnungsleerstände. und das Ausmaß der Wohnungsleerstände. Im Schrumpfungsszenario fallen Wohnungen ab sofort leer, im Trendszenario ab 2021 und im Expansionsszenario noch etwas später (vgl. Abbildung 33).

---

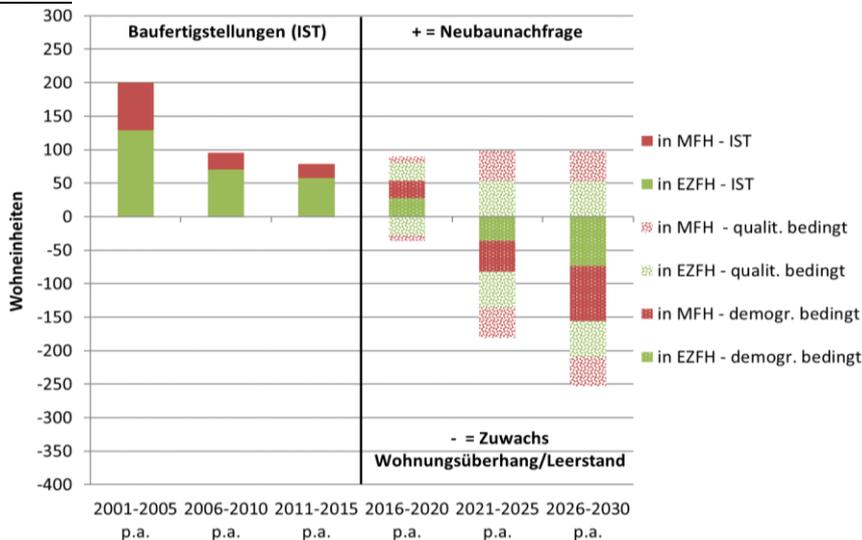
<sup>7</sup> Auch in den Jahren 2006-2010 sank im Teilraum Nord die Einwohnerzahl (Abbildung 5) und dennoch wurden im Schnitt knapp 100 Wohnungen pro Jahr gebaut (Abbildung 33). Eine erneute Neubaunachfrage im Teilraum Nord in dieser Höhe (d.h. von etwa 100 Wohnungen pro Jahr) ist daher selbst bei Schrumpfung nicht unrealistisch.

**Abbildung 33: Baufertigstellungen, Neubaunachfrage und zusätzliche Leerstände bis 2030\* im Teilraum Nord des OBK**

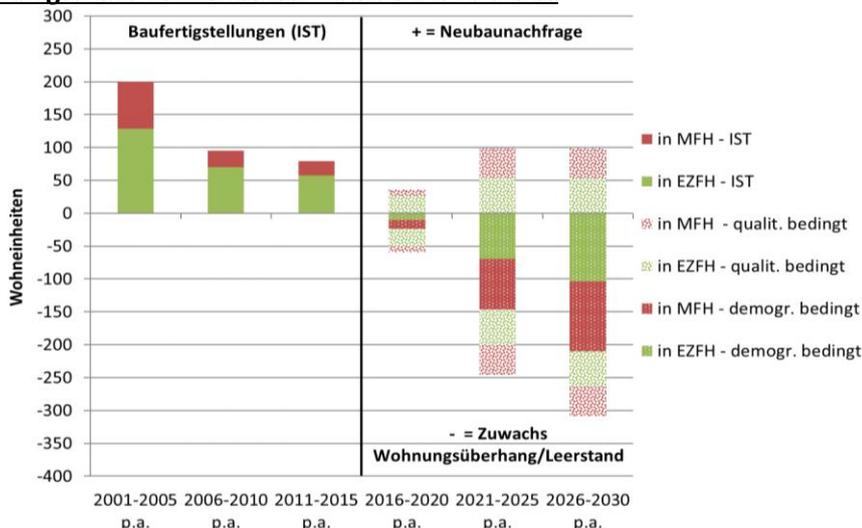
**Expansionszenario – Oberes Ende der Bandbreite**



**Trendszenario**



**Schrumpfungsszenario – Unteres Ende der Bandbreite**



\* 2001 bis 2015: Ist-Entwicklung, 2016 bis 2030: Modellrechnung (Basisjahr 2015).

Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung; vgl. dazu auch: Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis, Seite 122ff., Abb. 93ff.

### 3.4 Modellrechnungen für Hückeswagen bis 2030

#### 3.4.1 Was man aus der Ist-Analyse lernt

Wie die Vergangenheit zeigt, werden auch in Schrumpfungsjahren Neubauwohnungen nachgefragt und gebaut (vgl. Abbildung 5 und Abbildung 33). Diese Neubaunachfrage ist dann aber nicht mehr demografisch bedingt, sondern qualitätsbedingt. Hintergrund ist, dass ohne Neubau die Wohnungsbestände altern und irgendwann nicht mehr den Ansprüchen der Nachfrager genügen. Dann werden Kosten und Nutzen einer Sanierung den Neubaukosten gegenübergestellt, und einige Nachfrager entscheiden sich dann möglicherweise für einen Neubau.

Die Ergebnisse für den Teilraum Nord verweisen damit auf zwei wichtige Handlungsfelder und Zukunftsfragen, die auch in *Hückeswagen* eine Rolle spielen werden:

- **Neubaumaßnahmen:** Wie viel Neubau wird nachgefragt und lässt sich vermarkten? Will/kann man mehr oder weniger Bauland anbieten?
- **Bestandsmaßnahmen:** Wie viele und welche Bestandswohnungen lassen sich nach Freiwerden zur Wiedernutzung erneut vermarkten? Will/kann man qualitative Aufwertungen der freiwerdende Wohnungsbestände unterstützen (erlauben, finanzieren, beratend begleiten....)?

**Fazit:** Die zukünftige Bauland- und Wohnungspolitik in *Hückeswagen* wird nicht nur die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung, sondern damit auch die zukünftige Einwohnerentwicklung und Altersstruktur in *Hückeswagen* beeinflussen. Eine „Prognose“ ist nicht möglich, weil noch nicht klar ist, welche Politik die Stadt verfolgen wird. Die folgenden Modellrechnungen sollen aber dazu dienen, ein Gefühl für die möglichen Größenordnungen zu bekommen.

#### 3.4.2 Varianten der Bautätigkeit (Modellrechnung 1 und 2)

Schätzungsweise werden trotz Nachfragerückgang im Teilraum Nord bis 2030 mindestens rd. 100 Neubauwohnungen pro Jahr nachgefragt und gebaut (vgl. Trendszenario, Abbildung 33 Mitte). Noch ist nicht klar, wie viel dieses Neubaus innerhalb der Grenzen von *Hückeswagen* erfolgt. Modellhaft werden hierzu zwei Varianten angenommen:

Verteilung des Neubaus

- **Modell 1: „Hückeswagen baut viel“:**
  - **Annahme:** Der Anteil *Hückeswegens* an der Bauleistung im Teilraum Nord ist hoch, und zwar so hoch wie zuletzt nur in wenigen Jahren. Genauer: In *Hückeswagen* entstehen 20 % des Wohnungsneubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern des Teilraums Nord (Abbildung 34 oben links). Dies entspricht etwa dem Anteil *Hückeswegens* an der Ein- und Zweifamilienhaus-Bauleistung am Teilraum Mitte bis Ende der 2000er Jahre (vgl. Abbildung 17 oben). Zudem werden 20 % des Geschosswohnungsbaus im Teilraum in *Hückeswagen* realisiert (Abbildung 34 unten links). Einen solch hohen Anteil erreichte *Hückeswagen* etwa in den Jahren 2008 bis 2012 (vgl. Abbildung 17 unten).
  - **Ergebnis:** Bis zum Jahr 2030 werden jährlich rd. +10 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und rd. +5 bis +10 Wohnungen in Mehrfamili-

enhäusern in *Hückeswagen* gebaut (vgl. weiße Felder im Block „Model 1“ in Abbildung 34). Dies ist in der Summe ein etwas höheres Bauvolumen als in den Jahren 2011 bis 2014, begründet durch einen verstärkten Geschosswohnungsbau. Es liegt damit aber um ein Vielfaches höher als die Bauleistung der letzten Jahre (2015 bis 2017), in denen im Schnitt pro Jahr nur etwa 5 neue Wohnungen in Hückeswagen entstanden und diese ausschließlich in Ein- und Zweifamilienhäusern (Abbildung 35 oben).

- **Modell 2: „Hückeswagen baut wenig“:**

- **Annahme:** Es könnte aber auch sein, dass in *Hückeswagen* auch in Zukunft nur wenig Neubau realisiert werden soll. In Modell 2 wird daher angenommen, der Anteil *Hückeswegens* an der Bauleistung im Teilraum Nord ist relativ niedrig. Genauer: In *Hückeswagen* entstehen nur 10 % der Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und keine Wohnung in Mehrfamilienhäusern (vgl. Block „Model 2“ in Abbildung 34). Dies ist etwas weniger als der Anteil am Ein- und Zweifamilienhaus-Neubau im Teilraum Nord, den *Hückeswagen* ungefähr in Jahren 2008 bis 2013 hatte (vgl. Abbildung 17). Bereits in den letzten Jahren wurden nur sehr wenige und oft auch gar keine Geschosswohnungen in *Hückeswagen* neubaugebaut (vgl. Abbildung 16): In 13 der letzten 18 Jahre war dies der Fall.
- **Ergebnis:** In *Hückeswagen* werden bis 2030 jährlich nur etwa +5 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und keine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut (vgl. weiße Felder im Block „Model 2“ in Abbildung 34). Die zukünftige Bauleistung entspricht damit bis 2030 ziemlich genau der Bauleistung der Jahre 2015 bis 2017 (Abbildung 35 unten). Das ist nicht unplausibel.

**Abbildung 34: Modellrechnungen zur Bautätigkeit in Hückeswagen bis 2030**

**EZFH**

	Wohnungen in EZFH							
	Modell 1 - viel Neubau				Modell 2 - wenig Neubau			
	Anteil an TR Nord	Unterstellte Bauleistung (WE p.a.)			Anteil an TR Nord	Unterstellte Bauleistung (WE p.a.)		
		2016-2020	2021-2025	2026-2030		2016-2020	2021-2025	2026-2030
Teilraum Nord		54	54	53		54	54	53
Hückeswagen	20%	11	11	11	10%	5	5	5

**MFH**

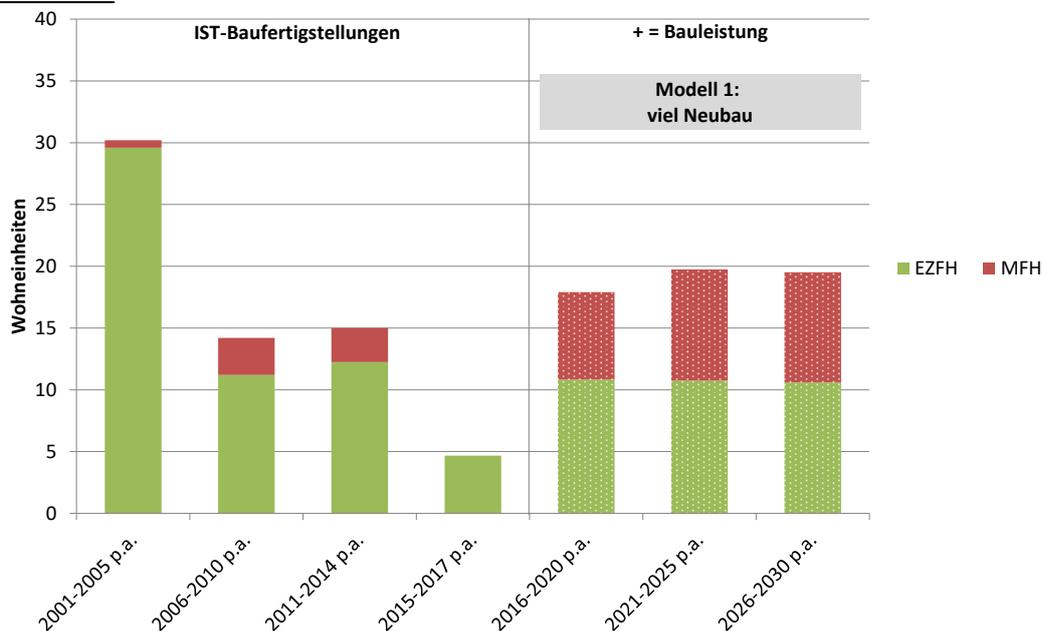
	Wohnungen in MFH							
	Modell 1 - viel Neubau				Modell 2 - wenig Neubau			
	Anteil an TR Nord	Unterstellte Bauleistung (WE p.a.)			Anteil an TR Nord	Unterstellte Bauleistung (WE p.a.)		
		2016-2020	2021-2025	2026-2030		2016-2020	2021-2025	2026-2030
Teilraum Nord		35	45	45		35	45	45
Hückeswagen	20%	7	9	9	0%	0	0	0

Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

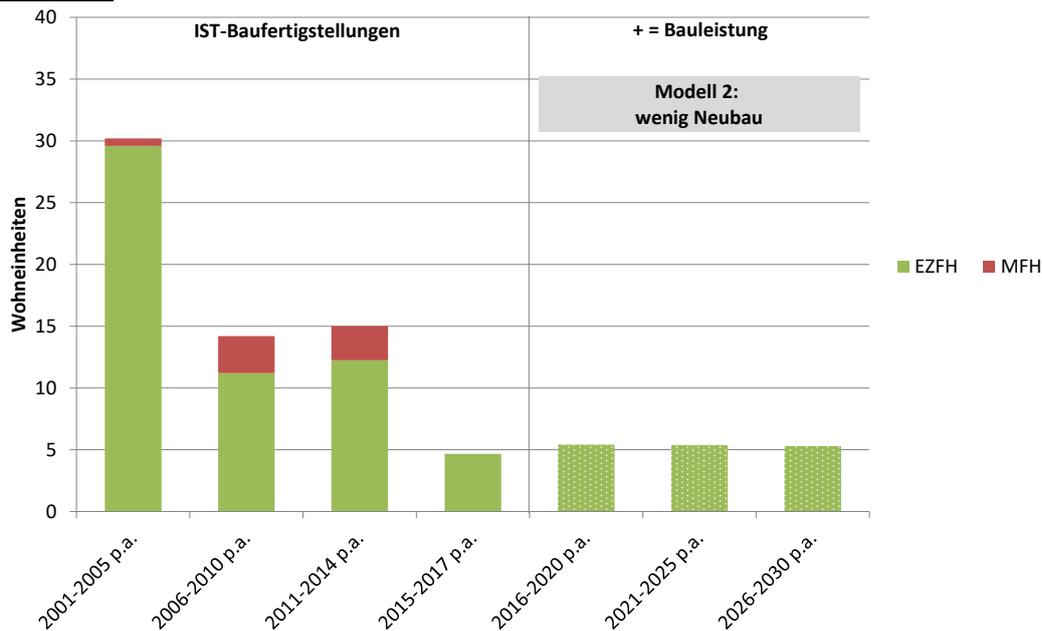
empirica

**Abbildung 35: Unterstellte Bauleistung in Hückeswagen bis 2030 (Modellrechnungen)**

**Modell 1:**



**Modell 2:**



Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

### 3.4.3 Varianten der Leerstandsentwicklung (Modellrechnung A und B)

Im Teilraum Nord werden Wohnungen zunächst *demografisch bedingt* leer fallen, einfach weil es weniger Haushalte als Wohnungen gibt (vgl. Kap. 3.3). Je nach Zuwanderungsszenario entstehen aber ab 2021 oder später *zusätzliche* Wohnungsüberhänge im Teilraum Nord, die *qualitätsbedingt* sind. Im Schrumpfungsszenario können ab 2026 bis zu rd. +300 Wohnungen pro Jahr im Teilraum Nord leer fallen (vgl. Abbildung 33 unten). Diese Wohnungsüberhänge entstehen innerhalb des Teilraums Nord tendenziell in den qualitativ schlechteren Wohnungsbeständen, d.h. an Standorten oder Kommunen mit älteren und weniger attraktiven Wohnungsbeständen. Wohnungsüberhänge, die weder abgerissen noch durch Zusammenlegung vom Markt genommen werden, werden dauerhaft leer stehen.

Verteilung des  
Leerstands

Das Ausmaß der zusätzlichen Wohnungsüberhänge (**Leerstände**) kann daher auch in *Hückeswagen* sehr unterschiedlich ausfallen: Es hängt nicht nur davon ab, wie viele Menschen bis 2030 noch in den Teilraum Nord zuziehen (d.h. welches Szenario eintritt). Es hängt auch von der **relativen Attraktivität Hückeswegens** im Vergleich zu den anderen Kommunen des Teilraums Nord ab. Dazu zählt auch die Frage, wie attraktiv die freiwerdenden Bestände in *Hückeswagen* sind, und zwar einerseits im Vergleich zu den freiwerdenden Beständen in anderen Kommunen des Teilraums Nord und andererseits im Vergleich zu den Neubauwohnungen in *Hückeswagen* (Vermarktbarkeit der freiwerdenden Bestände in *Hückeswagen*). Die folgenden zwei Modelle bilden daher auch in Bezug auf die Leerstandsentwicklung in *Hückeswagen* eine mögliche Bandbreite ab.

**Annahme zur Leerstandsentwicklung im Teilraum Nord:** Die Zunahme der Leerstände im Teilraum Nord entwickelt sich moderat, d.h. wie im Trendszenario (vgl. negative Säulen in Abbildung 33 Mitte). Für die **Leerstandsentwicklung** in *Hückeswagen* wird dabei Folgendes angenommen:

- **Modell A: „Gute Vermarktbarkeit der freiwerdenden Bestände“**
  - **Annahme:** Die freiwerdenden Wohnungsbestände in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern lassen sich in *Hückeswagen* wieder gut vermarkten, d.h. ein relativ hoher Anteil wird wiedergenutzt. Die zu erwartenden Wohnungsüberhänge, die es früher oder später in Teilraum Nord geben wird, entstehen dann weniger hier als verstärkt in den anderen beiden Kommunen des Teilraums Nord. Genauer: In Modell A wird unterstellt, dass *Hückeswagen* im Vergleich zur derzeitigen Leerstandsverteilung im Teilraum Nord (Leerstandsanteil *Hückeswagen* lt. Zensus 2011: 30 % bzw. 27 %) <sup>8</sup> in Zukunft nur relativ wenig Leerstand hinzu bekommt, nämlich nur 15 % des zukünftigen Leerstands in Ein- und Zweifamilienhäusern und nur 13 % des zukünftigen Leerstands in Mehrfamilienhäusern (vgl. Block „Modell A“ in Abbildung 36). Dies ist ein halb so hoch wie der Leerstandsanteil *Hückeswegens* im Jahr 2011 lt. Zensus.

---

<sup>8</sup> Gemäß Zensus 2011 befanden sich 30 % der im Teilraum Nord leerstehenden Ein- und Zweifamilienhaus-Wohnungen in *Hückeswagen* (141 von 471) und 27 % der leerstehenden Geschosswohnungen (194 von 727). Die Leerstandsquote gemäß Zensus 2011 war dabei höher als im Durchschnitt des Teilraums Nord. Der Wohnungsbestand ist hier zudem besonders relativ alt (vgl. dazu auch Kap. 2.5).

- **Ergebnis:** Dies bedeutet für *Hückeswagen* zusätzliche Wohnungsleerstände von rd. +10 bis hin zu +40 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr und bis zu knapp +35 leerfallenden Geschosswohnungen pro Jahr (Abbildung 36 links). In der Summe bis 2030 sind dies rd. +650 zusätzlich leerfallende Wohnungen. Wenn diese nicht durch Abriss oder Zusammenlegung von Markt genommen werden, entspricht dies einem Anstieg der Leerstandsquote in *Hückeswagen* um ca. +9,5 %-Punkte (von 4,5 % in 2011 auf 14 % in 2030).
- **Modell B: „Schlechte Vermarktbarkeit der freiwerdenden Bestände“**
  - **Annahme:** Die freiwerdenden Wohnungsbestände in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern in *Hückeswagen* lassen sich weniger gut vermarkten. Genauer: In Modell B wird unterstellt, dass 45 % des zukünftigen Leerstands in Ein- und Zweifamilienhäusern und 40 % in Mehrfamilienhäusern im Teilraum Nord in *Hückeswagen* entsteht (also ein doppelt so hoher Anteil wie der Leerstandsanteil *Hückeswegens* im Jahr 2011 lt. Zensus).
  - **Ergebnis:** In *Hückeswagen* entstehen dann jährlich zusätzliche Wohnungsleerstände von zunächst rd. +10 bis schließlich +60 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr und +5 bis schließlich +50 Geschosswohnungen pro Jahr (Abbildung 36 rechts). Dies entspricht in der Summe bis 2030 einem Zuwachs der Wohnungsüberhänge um rd. +1.000 Wohnungen. Wenn diese nicht durch Abriss oder Zusammenlegung von Markt genommen werden, steigt damit die Leerstandsquote in *Hückeswagen* um ca. +14 %-Punkte (von 4,5 % in 2011 auf 18,5 % in 2030).

**Abbildung 36: Modellrechnungen zum Leerstand in Hückeswagen bis 2030**  
**EZFH**

	Wohnungen in EZFH							
	Modell A - wenig Leerstand				Modell B - viel Leerstand			
	Anteil an TR Nord	Leerfallende Wohnungen (WE p.a.)			Anteil an TR Nord	Leerfallende Wohnungen (WE p.a.)		
		2016-2020	2021-2025	2026-2030		2016-2020	2021-2025	2026-2030
<b>Teilraum Nord</b>	100%	-27	-90	-127		-27	-90	-127
<b>Hückeswagen</b>	15%	-8	-27	-38	45%	-12	-40	-57

**MFH**

	Wohnungen in MFH							
	Modell A - wenig Leerstand				Modell B - viel Leerstand			
	Anteil an TR Nord	Leerfallende Wohnungen (WE p.a.)			Anteil an TR Nord	Leerfallende Wohnungen (WE p.a.)		
		2016-2020	2021-2025	2026-2030		2016-2020	2021-2025	2026-2030
<b>Teilraum Nord</b>	100%	-9	-91	-127		-9	-91	-127
<b>Hückeswagen</b>	13%	-2	-24	-34	40%	-4	-36	-51

Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

### 3.4.4 Mögliche Kombinationen

Das zukünftige **Neubauvolumen** in *Hückeswagen* lässt sich beeinflussen (z. B. über das tatsächlich bebaubare Baulandangebot bis 2030). Ebenso lässt sich auch die **Attraktivität der Wohnungsbestände** in *Hückeswagen* in Grenzen beeinflussen (z. B. durch Maßnahmen an Wohnungsbestand, Wohnumfeld und verkehrlicher, medialer und sozialer Infrastruktur). Beides ist aber voneinander unabhängig.

In der Kombination der beiden unterschiedlichen Annahmen zum Neubauvolumen (Modell 1 und 2) und zur Attraktivität der Wohnungsbestände (Modell A und B) ergeben sich vier verschiedene Entwicklungspfade für *Hückeswagen* (Abbildung 37):

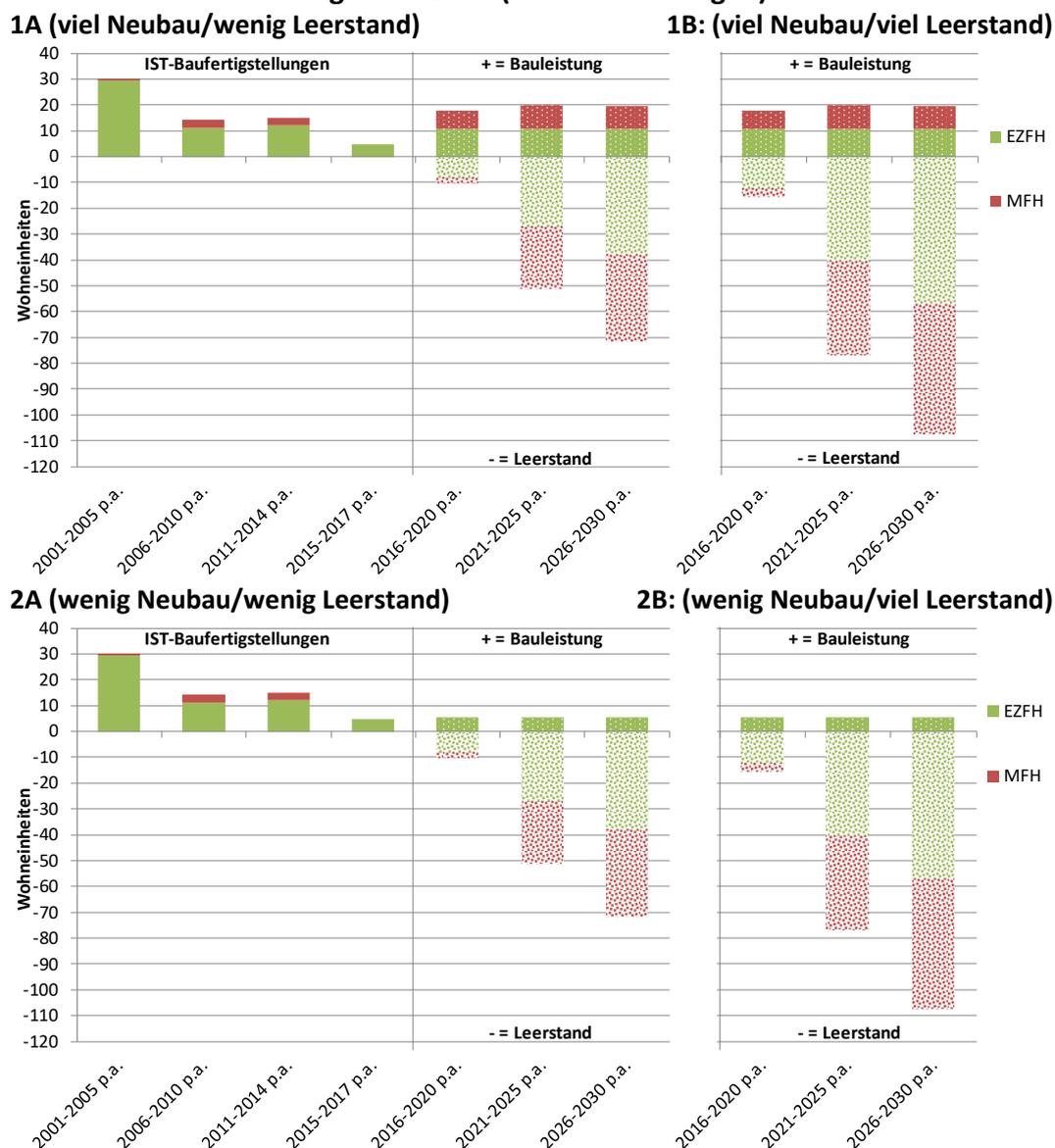
- **Modell 1A:** Viel Neubau und gute Vermarktbarkeit der Bestände
- **Modell 1B:** Viel Neubau und schlechte Vermarktbarkeit der Bestände
- **Modell 2A:** Wenig Neubau und gute Vermarktbarkeit der Bestände
- **Modell 2B:** Wenig Neubau und schlechte Vermarktbarkeit der Bestände.

**Lesehilfe zu Modell 1A** (positivste Kombination): *Hückeswagen* erhält bis 2030 einen großen Anteil des „Neubaukuchens“ bzw. des „Familienzuzugskuchens“ von Teilraum Nord, aber nur einen geringen Anteil der neuen Wohnungsleerstände, die im Teilraum Nord entstehen werden.

Die Ergebnisse der vier Kombinationen zeigt Abbildung 37. Darin zeigen die positiven Säulen die **jährliche Bauleistung** in *Hückeswagen* und die negativen Säulen die **zusätzlichen Wohnungsleerstände** in *Hückeswagen*.

**Fazit:** Im positivsten Fall (Modell 1A) werden rd. +20 WE p.a. gebaut und im Zeitraum 2026-2030 fallen rd. +70 WE p.a. zusätzlich leer. Das entspricht in der Summe bis 2030 einem Neubauvolumen von knapp + 300 WE sowie eine Erhöhung der Leerstandsquote von rd. 4,5 % (2011) auf dann etwa 14 % (2030). Im negativsten Fall (Modell 2B) werden im Schnitt nur 5 WE p.a. gebaut (keine davon in Mehrfamilienhäusern) und im Zeitraum 2026-2030 fallen fast 110 WE p.a. zusätzlich leer. Dies entspricht bis 2030 einem Neubauvolumen von + 80 WE, sowie eine Erhöhung der Leerstandsquote von 4,5 % (2011) auf dann etwa 19 % (2030).

**Abbildung 37: Unterstellte Bauleistung und Leerstandsentwicklung in Hückeswagen bis 2030 (Modellrechnungen)**



empirica

### 3.5 Einfluss von Neubauleistung und Attraktivität der Wohnungsbestände auf die mögliche Bevölkerungsentwicklung in Hückeswagen

Die Modellrechnungen zeigen, dass nicht nur die Neubauleistung der nächsten Jahre, sondern auch die heutige Attraktivität der Wohnungsbestände in *Hückeswagen* Einfluss auf die zukünftige Einwohnerzahl und Altersstruktur der Stadt haben. Gemäß dieser Modellrechnungen wird die Einwohnerzahl *Hückeswegens* bis 2030 mit hoher Wahrscheinlichkeit stark weiter sinken: Selbst bei hoher Bauleistung und einer guten Vermarktbarkeit der Bestände (Modell 1A) sinkt die Einwohnerzahl um -7 % (von 16.000 im Jahr 2015 auf rd. 14.900 Einwohnern im Jahr 2030, vgl. Abbildung 38). Hintergrund ist das dauerhaft hohe Geburtendefizit wie in den letzten Jahren (vgl. dazu Abbildung 6 Mitte, Seite 8). Im negativsten Fall, wenn sich in *Hückeswagen* nur wenig freiwerdende Bestände wieder vermarkten lassen und gleichzeitig wenig gebaut wird (Modell 2B),

Einfluss auf Einwohnerzahl

sinkt die Einwohnerzahl möglicherweise sogar um -15 % (auf bis unter 13.700 Einwohner im Jahr 2030).

Hinzu kommt, dass selbst in der positivsten Variante mit nur moderatem Einwohnerrückgang, bis 2030 nicht alles so ähnlich bliebe wie bisher. Vielmehr werden die Bevölkerung und auch der Wohnungsbestand altern, wenn eine Kompensation durch Zuzug oder Neubau fehlt: Auch ohne weitere Wanderungen „verschiebt“ sich die Altersstruktur jedes Jahr ein Jahr nach rechts (Abbildung 39). Dieses Bild ganz ohne Wanderungen ist natürlich unrealistisch.<sup>9</sup> Es zeigt aber eines: Die Alterung der Bevölkerung und die Abwanderung der jungen Erwachsenen sind sicher, nur das Ausmaß der zukünftigen Zuwanderung ist unsicher. Sicher ist auch, dass Zuwanderer immer jung sind. Denn ab einem Alter von etwa 40 Jahren nimmt die Mobilität deutlich ab. Zuwanderer verjüngen die vorhandene Bevölkerung also sogar doppelt: Sie selbst sind jung (unter 40 Jahre alt) und zudem haben und bekommen sie noch Kinder.

Einfluss auf Altersstruktur

- **Sicher ist**, dass die Bevölkerung *Hückeswagens* weiter altert: Im Jahr 2030 wird es hier wesentlich mehr 60- bis 80-Jährige geben als heute (Abbildung 39). Die stärkste Altersgruppe wird nicht mehr die der Mitte 50-Jährigen sein, sondern die der fast 70-Jährigen. Denn selbst bei hoher Zuwanderung wird die Zahl der Jüngeren nicht so stark anwachsen können, um daran etwas zu ändern (ähnlich wie im Teilraum Nord insgesamt, vgl. dazu Abbildung 31, Seite 29).
- **Sicher ist auch**, dass junge Menschen mit etwa 20 bis 25 Jahren das Elternhaus verlassen und dann häufig erst einmal in eine Großstadt ziehen, von *Hückeswagen* z. B. nach Köln, Remscheid oder Wuppertal. Daher wird die Zahl der 20- bis 30-Jährigen im Jahr 2030 de facto noch *niedriger* liegen als hier dargestellt (vgl. in Abbildung 39 die nach unten zeigenden Pfeile bei den jungen Erwachsenen). Möglicherweise wollen ein paar dieser (wenigen) erwachsenen Kinder nach Abschluss ihrer Ausbildung nach *Hückeswagen* zurückkehren. Ob dies gelingt, hängt aber auch vom Wohnungsangebot ab (Neubau und/oder Bestand). Entscheidend ist nicht nur, ob die Quantität des Angebots ausreichend ist, sondern auch, ob die angebotene Qualität dem entspricht, was diese jungen Familien in Zukunft suchen.

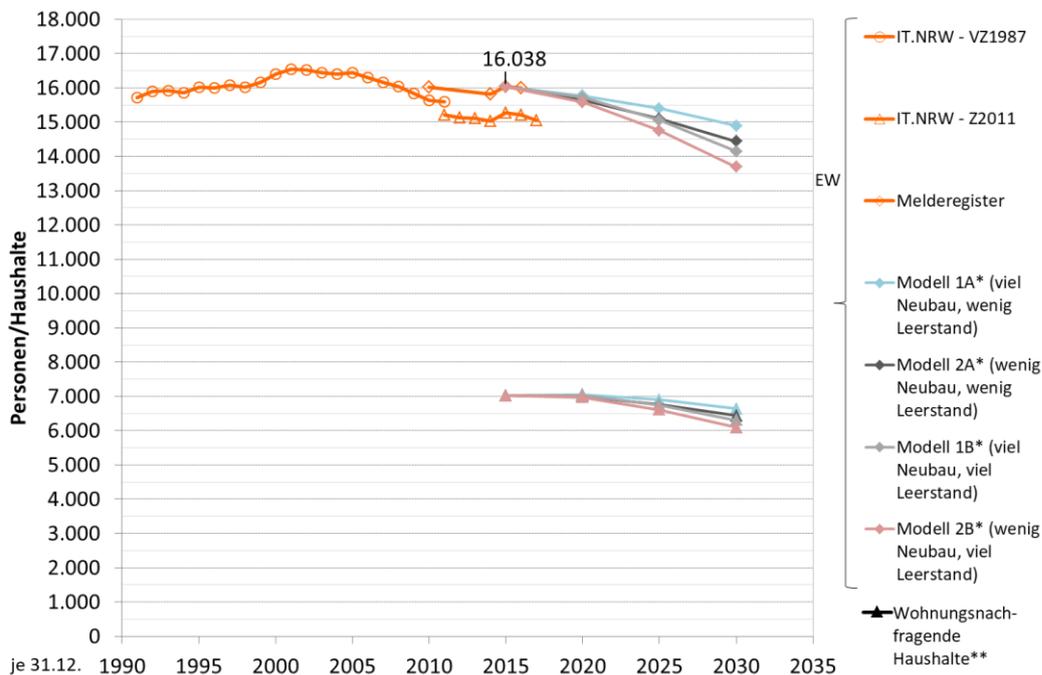
Was sicher ist

**Nicht sicher ist daher**, wie viele Familien zukünftig in *Hückeswagen* eine für sie attraktive Wohnung finden und daher nach *Hückeswagen* ziehen oder hier bleiben wollen (vgl. in Abbildung 39 Fragezeichen bei den Kindern und potenziellen Eltern). Dabei ist nicht nur entscheidend, ob die *Menge* des Angebots ausreichend ist, sondern auch, ob die angebotene *Qualität* im Neubau oder Bestand dem entspricht, was diese jungen Familien in Zukunft suchen. Neben Lage, Qualität, Sanierungszustand und Baualter wird auch das Preis-Leistungs-Verhältnis für sie eine Rolle spielen. Bei hoher Kaufkraft werden von Wohnungssuchenden höhere Qualitäten nachgefragt als bei niedriger Kaufkraft. Beispiele aus den letzten Jahren zeigen, welche Objekte mit welchen Eigenschaften (Lage, Qualität, Baualter, Preis) sich am besten vermarkten ließen und lassen Rückschlüsse auf die Präferenzen und die Kaufkraft der Nachfrager zu.

Was noch beeinflussbar ist

<sup>9</sup> So werden zum Beispiel auch ohne Neubau und ohne Zuzug junge Menschen weiterhin zur Ausbildung und zum Studium in größere (Universitäts-)Städte fortziehen. Ihre Generation wird also während dieser Zeit nicht so stark in *Hückeswagen* vertreten sein, wie hier dargestellt (vgl. in Abbildung 39 die nach unten zeigenden Pfeile bei den etwa 20-Jährigen.)

**Abbildung 38: Modellrechnung (Ergebnis): Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage in Hückeswagen bis 2030**

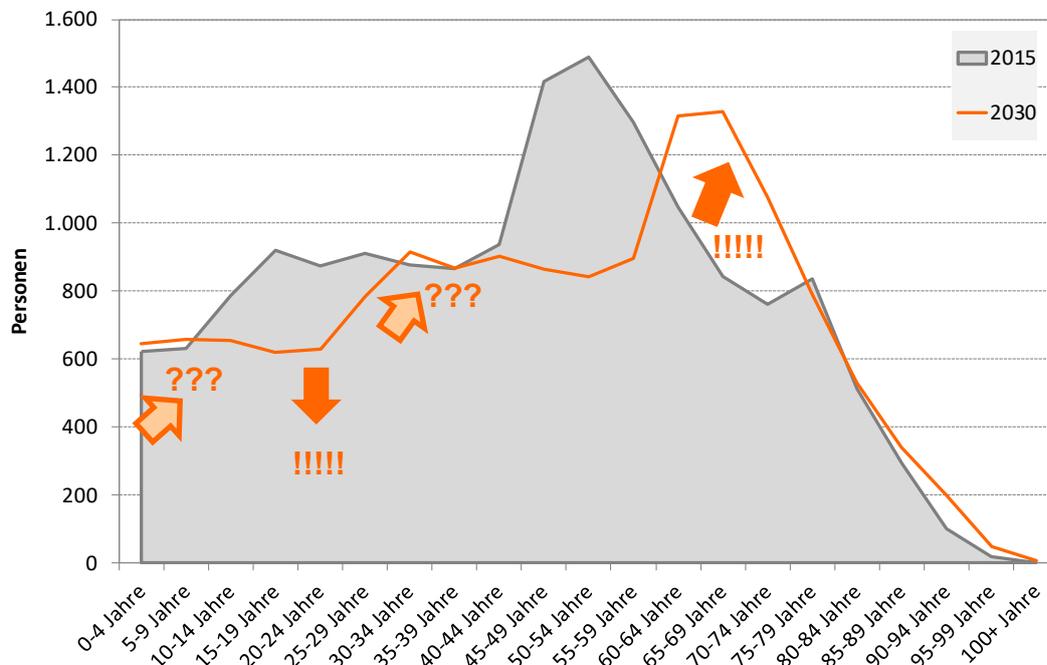


\* Wenn Haushaltsgröße konstant abzüglich Sterbeüberschuss. \*\* Hier: bewohnte Wohnungen gemäß Bautätigkeit und Leerstandsentwicklung.

Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 39: Zukünftige Altersstruktur ohne Wanderungen, Hückeswagen 2016 und 2030**



Quelle: IT.NRW, Melderegister (Civitec), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

## 4 Zusammenfassung und Fazit

*Hückeswagen* ist in den letzten 20 Jahren wirtschaftlich relativ stark gewachsen: Es gibt hier heute rund +30 % mehr Arbeitsplätze als noch im Jahr 2000 (zum Vergleich: *Radevormwald*: nur +10 %, *Wipperfürth* fast ohne Zuwachs, vgl. Abbildung 2, Seite 4). In *Hückeswagen* arbeiten viele Einpendler aus *Wipperfürth*; dennoch ist *Hückeswagen* vor allem Wohnstandort, nämlich für Berufspendler, die in *Radevormwald*, dem Bergischen Städtedreieck oder der Rheinschiene arbeiten (Abbildung 3, Seite 4).

Wirtschafts-  
entwicklung

Trotz der guten Wirtschaftsentwicklung ist die Einwohnerzahl in *Hückeswagen* seit 2005 abgesehen vom Flüchtlingsjahr 2015 ständig gesunken (Abbildung 5, Seite 7). Bis 2001 ziehen noch junge Familien aus den umliegenden Landkreisen nach *Hückeswagen*. Das ist danach vorbei. In den Rezessionsjahren 2006 bis 2010 kommt es im Saldo sogar zu einem Familienfortzug, vor allem nach *Wipperfürth*. In den Jahren 2011 bis 2014 ziehen zwar wieder mehr Familien nach *Hückeswagen*; aber ihr Zuzug reicht gerade nur aus, um die starke Abwanderung junger Erwachsener und den relativ großen Sterbeüberschuss in *Hückeswagen* auszugleichen (Abbildung 6 Mitte, Seite 8, sowie Abbildung 8, Seite 10).

Einwohner-  
entwicklung

Durch die lange Zeit der geringen Bautätigkeit leben heute zu wenig potenzielle Eltern in *Hückeswagen*, um den Sterbeüberschuss auszugleichen. Nur Anfang der 2000er Jahre sind in *Hückeswagen* noch viele Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut worden, seit 2006 aber praktisch keine mehr (Abbildung 15, Seite 16). In den Rezessionsjahren 2006 bis 2010 werden stattdessen in der Nachbarsstadt *Wupperfürth* viele Einfamilienhäuser gebaut. Dies erklärt die Abwanderungen junger Familien nach *Wipperfürth* während dieser Zeit. Aber auch nach 2010 werden abgesehen vom Jahr 2014 in *Hückeswagen* kaum noch Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Der Anteil *Hückeswegens* an der Hausbauleistung der Teilraums Nord ist von 30 % auf 15 % gesunken (Abbildung 17, Seite 17). Geschosswohnungsbau findet in *Hückeswagen* praktisch gar nicht statt. Der Bestand an geförderten Mietwohnungen geht kontinuierlich zurück (Abbildung 22, Seite 21). Die Mieten in *Hückeswagen* unterscheiden sich nicht vom übrigen Teilraum Nord und steigen entsprechend mit (Abbildung 23, Seite 22). Die Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in *Hückeswagen* allerdings über dem Durchschnitt (Median bei 1.750 Euro/qm gegenüber 1.650 Euro/qm in *Radevormwald* und nur 1.450 Euro/qm in *Wipperfürth*, vgl. Abbildung 24, Seite 23). Dies zeigt, dass in *Hückeswagen* Häuser knapper sind als in den Nachbarstädten.

Bautätigkeit

Am stärksten war die Bautätigkeit in *Hückeswagen* Anfang der 2000er Jahre, seitdem ist sie erst auf die Hälfte (2006 bis 2014) und zuletzt sogar davon nochmal auf ein Drittel zurückgefallen (2015 bis 2017, vgl. Abbildung 27, Seite 26). Parallel dazu lässt die Zuwanderung nach und es kommt bis 2010 im Saldo sogar zu einer Abwanderung von im Schnitt -100 Personen pro Jahr (Abbildung 28, Seite 26). Zusätzlich schrumpft die Bevölkerung jährlich um -50 Personen aufgrund des Sterbeüberschusses. Obwohl sich die Bautätigkeit ab 2011 nicht wieder ausweitet, ziehen ab 2011 allerdings doch wieder mehr Familien nach *Hückeswagen* zu (vor allem aus den Umlandkreisen und dem Ausland, vgl. Abbildung 8, Seite 10), was den Wanderungssaldo wieder ausgleicht. Da es kaum Neubau in dieser Zeit gab, müssen diese zusätzlichen Familien in die Bestände gezogen sein. Dies hat den Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht („Man rückt zusammen“). Daher sind die Kaufpreise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in *Hückeswagen* seit 2012 stärker gestiegen als in den andere beiden Städten (vgl. Abbildung 24, Seite 23).

Zusammenhang  
zwischen Bautätig-  
keit und Zuzug

**Fazit:** Beeinflussbar ist das bis 2030 bebaubare Baulandangebot in *Hückeswagen* und in Grenzen auch die Attraktivität der freiwerdenden Bestände aus Sicht der Wohnungssuchenden in *Hückeswagen*. Wichtig sind weniger die (theoretischen) Baulandpotenziale, als die konkrete Wohnungsanzahl, die auf dem vorhandenen Baulandangebot bis 2030 *tatsächlich gebaut* wird. Hemmnisse, die einen Neubau verzögern oder sogar verhindern, sind planerische Hemmnissen (Auflagen), aber auch Eigentümer, die ihre Flächen jetzt (noch) nicht vermarkten wollen, und Nachbarn, die gegen eine Bebauung protestieren. Eine abgestimmte Zielvorstellung über das angestrebte Neubauvolumen in *Hückeswagen* bis 2030 – und eine Begründung über die Auswirkungen auf Einwohnerzahl und Altersstruktur – kann helfen, das selbstgesteckte Ziel trotz Schwierigkeiten zu erreichen.

Baulandangebot

Trotz der Unsicherheiten über die zukünftigen Rahmenbedingungen wie etwa die Wirtschaftsentwicklung und globale Zuwanderung lassen sich aus den Erfahrungswerten der Vergangenheit Gesetzmäßigkeiten ableiten, die auch in Zukunft gelten dürften. So zeigen die Modellrechnungen für *Hückeswagen* die Abhängigkeiten und kommunalen Einflussmöglichkeiten und beschreiben für verschiedene Kombinationen von Bautätigkeit und Wohnbestandsattraktivität den Einfluss auf die Einwohnerzahl und die Altersstruktur bis 2030.

Erfahrungswerte

Die Szenarien machen deutlich: Selbst bei nur geringer Zuwanderung wird es im Teilraum Nord dauerhaft eine gewisse Neubaunachfrage geben. Diese könnte in allen drei Städten des Teilraums (*Hückeswagen*, *Radevormwald* und *Wipperfürth*) gleichermaßen bedient werden. Denn alle drei Städte sind für Wohnungssuchende ähnlich attraktiv: Die Mieten liegen auf ähnlichem Niveau (vgl. Abbildung 23) und in allen drei Städten sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im letzten Jahr gestiegen (vgl. Abbildung 24). Das bedeutet, die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist zuletzt in allen drei Städten schneller gestiegen als das Angebot. Die höchste Knappheit besteht, wo die höchsten Preise verlangt werden (derzeit in *Hückeswagen*, vgl. Abbildung 24). Die Bandbreite der unterstellten möglichen Bauleistung in *Hückeswagen* liegt je nach Modell bei etwa +5 oder +20 WE pro Jahr bis 2030.

Neubaunachfrage bleibt

Dabei ist es zunächst unerheblich, ob geförderte oder nicht geförderte Wohnungen gebaut werden. Grundsätzlich lässt sich auch die Nachfrage nach sozialem Wohnungsbau nicht an Stadtgrenzen festmachen. Günstige Wohnungen werden überall in beliebig hoher Zahl gesucht. Letztlich ist es eine politische Entscheidung, wie viel der Nachfrage nach preisgebundenen Wohnungen *Hückeswagen* bedienen will bzw. wie hoch der Anteil geförderter Wohnungen in *Hückeswagen* in Zukunft sein soll (höher, gleich hoch oder niedriger als bisher). Neue Preisbindungen können aber nicht nur durch den *Neubau* von Sozialwohnungen entstehen, sondern auch durch den *Kauf von Belegungsrechten* im Bestand. Letzteres scheint angesichts des wachsenden Leerstandsrisikos (siehe unten) zielführender. Benennungsrechte können helfen, dabei die bedürftigsten Haushalte zuerst mit Wohnraum zu versorgen.

Sozialer Wohnungsbau

Neben der Neubaunachfrage trifft auch das Leerstandsrisiko im Prinzip den gesamten Teilraum Nord. Leerstände werden am ehesten dort entstehen, wo die freiwerdenden Bestände (hinsichtlich Lage, Zustand, Größe, Preis usw.) am unattraktivsten sind. Das sind vermutlich eher die Kommunen mit älterem Wohnungsbestand (z. B. eher *Hückeswagen* und *Radevormwald* als *Wipperfürth*, vgl. Abbildung 18) und Kommunen, die auch heute schon viel Leerstand haben (ebenfalls eher *Hückeswagen* und *Radevormwald*, vgl. Abbildung 19). Auch in *Hückeswagen* ist also mit wachsenden Wohnungsleerständen zu rechnen: Gemäß der Modellrechnungen können je nach Wiedervermarktbarkeit der freiwerdenden Bestände bis zum Jahr 2030 zwischen +650 und +1.000 Wohnungen nicht

Leerstandsrisiko steigt

mehr vermarktbar sein und leerfallen. Damit würde die Leerstandsquote gegenüber 2011 von 4,5 % auf rd. 14 % bis 19 % im Jahr 2030 steigt. Das Ausmaß des möglichen zukünftigen Wohnungsleerstands zeigt, worauf der Fokus der Stadtplanung in den nächsten Jahren liegen sollte. Entscheidend ist nicht mehr nur die Größe der Baulandpotenziale. Wichtig ist auch eine kontinuierliche Beobachtung der freiwerdenden Bestände: Wenn sich hier Vermarktungsschwierigkeiten abzeichnen, sind die Gründe dafür zu suchen und möglichst auch schnell zu beheben.

Junge Familien mildern die negativen Folgen des demografischen Wandels: Ihr Zuzug erhöht die Einwohnerzahl und verjüngt die Bevölkerung doppelt, da sie nicht nur sich selbst mitbringen, sondern auch noch Kinder haben. Sie können aber nur mit einem für sie attraktiven Wohnungsangebot in *Hückeswagen* gehalten werden. Möglicherweise sind diese Angebote in Neubauobjekten leichter zu schaffen. Neubau lohnt sich dann auf jeden Fall. Das Leerstandsrisiko steigt unabhängig davon, ob in *Hückeswagen* viel oder wenig Neubau entsteht. Das heißt, selbst wenn es auch in *Hückeswagen* zu qualitätsbedingten Wohnungsüberhängen kommen sollte, ist es sinnvoll, die vorübergehend hohe Wohnungsnachfrage junger Familien durch attraktive Wohnungsangebote abzugreifen, solange dies noch möglich ist. Nur wenn das Wohnungsangebot in *Hückeswagen* für Nachfrager (hinsichtlich Lage, Zustand, Alter, Größe, Preis usw.) attraktiver ist als der Neubau und die freiwerdenden Bestände in den Nachbarkommunen, nur dann werden sie *Hückeswagen* als Wohnstandort wählen. Es gibt keinen inhaltlichen Zusammenhang zwischen der Verortung der zukünftigen *Wohnungsüberhänge* im Teilraum Nord (Leerstände) und den Standorten für zukünftigen *Neubau* im Teilraum Nord. Daher gibt es für *Hückeswagen* keinen Grund, auf Neubau zu verzichten. Denn auch weniger Neubau in *Hückeswagen* würde die freiwerdenden Bestandsobjekte nicht attraktiver machen. Stattdessen käme es neben Wohnungsleerständen zusätzlich noch zu einer schnelleren Alterung der Bevölkerung.

Junge Familien  
anlocken

Derzeit gibt es noch räumliche Steuerungsmöglichkeiten der Wohnungsnachfrage. Aber das Zeitfenster ist klein. Denn in den nächsten Jahren werden die noch relativ starken Jahrgänge der „Babyboomer-Kinder“ (heute Anfang 20) ihre Familien gründen und für sich einen dauerhaften Wohnstandort suchen. Alle nachfolgenden Generationen sind in *Hückeswagen* noch dünner besetzt (vgl. Abbildung 39, Seite 41). Der Wohnungsneubau ist in den letzten Jahren in *Hückeswagen* praktisch zum Erliegen gekommen (vgl. Abbildung 27, Seite 26). Das ist ungünstig. Selbst die in *Hückeswagen* aufgewachsenen Babyboomer-Kinder werden nur dann dauerhaft mit ihren Familien in *Hückeswagen* bleiben können, wenn sie hier geeignete Wohnungen für ihre Familien finden, vor allem also Einfamilienhäuser. Ab einem Alter von 40 Jahren wird aber auch ihre Mobilität abnehmen. Die Alterung einer Gesellschaft reduziert also die Umzugshäufigkeiten und damit auch die räumlichen Steuerungsmöglichkeiten. Wenn sich Familien erst einmal für einen Wohnort entschieden haben und sich dort mit den Kindern eingewöhnt haben (Kindergarten, Schule, Freunde etc.), verlassen sie diesen Ort nach einigen Jahren nicht mehr, selbst wenn es dann wieder Neubauhäuser in der Wunschgemeinde geben sollte. Für Kommunen ist es daher ratsam, die nur noch vorübergehend hohe Wohnungsnachfrage junger, mobiler Familien abzugreifen, solange dies möglich ist.

Ein- und Zweifamili-  
enhäuser bauen

Im Zug der derzeitigen geringen Bautätigkeit in *Hückeswagen* entstehen seit Jahren keine Geschosswohnungen mehr, und entsprechend auch keine attraktiven, barrierearmen Wohnungen für die wachsende Zahl alternder Babyboomer (vgl. Abbildung 12, Seite 14, und Abbildung 39, Seite 41). Denkbar wäre für die Zukunft, dass ein Teil des Neubaus verstärkt im Geschosswohnungsbau entsteht, nämlich als Alternative für die wachsende Zahl der jüngeren Senioren, die nur noch zu zweit in ihren großen Einfamilienhäusern

Mehrfamilienhäuser  
bauen

wohnen. Wenn diese alternde Babyboomer-Generation im Neubau ein Wohnungsangebot vorfindet, das in ihrer jetzigen Lebensphase Vorteile bietet (keine Gartenarbeit, keine Treppen, dafür große Dachterrasse und ein Aufzug vom Auto bis zur Wohnungstür usw.), werden einige Paare ihre Häuser ggf. früher freiziehen. Dies würde den Generationswechsel in den Beständen beschleunigen.

Freie, bezugsfertige Wohnungen entstehen nicht nur durch den Neubau von Wohnungen, sondern auch durch die induzierten Umzugsketten: Wenn statt neuer Ein- und Zweifamilienhäuser hochwertige Etagenwohnungen gebaut werden, in die die Babyboomer-Generation gerne einzieht, machen diese ihr Einfamilienhaus vielleicht nicht wie ihre Elterngeneration erst mit 80 Jahren, sondern schon mit 60 Jahren frei, also zwanzig Jahre früher. Dann können junge Familien sofort dort einziehen und entsprechend weniger Häuser müssen gebaut werden. Wenn junge Familien die frei werdenden Häuser wiedernutzen, führt auch dies zu einer Verjüngung der Bevölkerung – hier dann in den Bestandsquartieren. Mit jedem Wiederbezug einer frei gewordenen Wohnung zieht eine junge Familie mehr in die Stadt bzw. wird sie nicht verlassen.

Zielgruppen ansprechen

Die Einwohnerzahl von *Hückeswagen* nimmt selbst im positivsten Modell 1A (viel Neubau und wenig Leerstand in *Hückeswagen*) bis 2030 ab: von 16.000 auf etwa 14.900 Einwohnern, d.h. um etwa -7 % (Abbildung 38). Im ungünstigsten Modell 2B (wenig Neubau und viel Leerstand) sinkt sie von 16.000 auf etwa 13.700 Einwohner im Jahr 2030 (-15 %). Wichtig ist aber auch der Einfluss auf die Altersstruktur (Abbildung 39): Schon heute leben in *Hückeswagen* mehr als doppelt so viele junge Senioren wie Kleinkinder!<sup>10</sup> 2030 wird der stärkste Altersjahrgang der Jahrgang der fast 70-Jährigen sein! Das ist sicher, da selbst eine starke Zuwanderung junger Menschen dies nicht mehr verhindern kann. Die künftige Zuwanderung wird darüber entscheiden, welchen *Anteil die Jüngeren* (d.h. die Unter-40-Jährigen) an der Gesamtbevölkerung ausmachen werden.

Alterung und Schrumpfung verlangsamen

Um festzustellen, welche Modellvariante in *Hückeswagen* in Zukunft eintritt, muss man in den nächsten Jahren der Wohnungsmarkt beobachten und vor allem die freiwerdenden Bestände im Blick halten: Wer sucht was? Wo wird wann was frei? Welche Bestände lassen sich gut, welche weniger gut vermarkten? Warum? Was lässt sich ändern? Am Neubaumarkt lässt sich erkennen, welche Neubauobjekte in welchen Lagen gut vermarktbar sind (familien- oder seniorengerechte, bestimmte Größen- und Preisklassen)

Wohnungsmarkt beobachten

Die Vermarktbarkeit freiwerdender Bestände hängt aber nicht nur von ihrem Zustand ab, sondern auch von den zukünftigen Präferenzen. Von den jungen Nachfragern der Zukunft, den heute etwa 25-jährigen Babyboomer-Kindern, ist noch nicht bekannt, welche qualitativen Ansprüche sie an ihre Familienwohnungen stellen werden: Wollen sie auf jeden Fall städtisch wohnen (z. B. in Köln), auch wenn die Familienwohnung dann teurer und kleiner ausfallen muss? Oder würden sie auch in ländlichere Regionen ziehen, und das auch dann, wenn sie dort keinen Neubau vorfinden, sondern nur freiwerdende Bestandswohnungen? Eine Wiedernutzung ist natürlich in jeder Hinsicht wünschenswert; aber zwingen kann man die jungen Leute nicht. Sie können immer auch auf andere Kommunen ausweichen.

Präferenzen der Nachfrager kennen

Kommunale Strategien werden sich auch danach unterscheiden, ob jede Stadt für sich plant oder eine Kooperation anstrebt: Wer die Nachbarstädte als Konkurrenten sieht und möglichst viele junge Familien für sich selbst gewinnen will, wird versuchen, mög-

Kooperation anstreben

<sup>10</sup> Genauer: 2015 leben in *Hückeswagen* rund 1.500 Personen im Alter von 50 bis 54 Jahre, aber nur rund 620 Personen im Alter von 0 bis 4 Jahren (Abbildung 39).

lichst viele Neubauobjekte selbst zu schaffen, in der Hoffnung, dass diese für wohnungssuchende junge Familien attraktiver sind als Konkurrenzangebote in den Nachbarstädten. Wenn aber dann im Ergebnis in allen drei Städten „möglichst viel“ gebaut wird, steigt das Risiko für zusätzliche qualitätsbedingte Wohnungsleerstände in allen drei Städten an. Eine Kooperation der drei Städte könnte dies verhindern: Wenn die Bauleistungen der drei Städte im Teilraum Nord so aufeinander abgestimmt werden, dass sie in der Summe nicht höher ausfallen als die errechnete Neubaunachfrage im Teilraum Nord, dann wird dieser Effekt des „Neubauüberbietens“ vermieden. Schon ein Blick auf die aggregierten Wohnbaulandpotenziale der drei Städte verschafft einen schnellen Eindruck davon, ob die Potenziale mengenmäßig ausreichen, wo die attraktivsten Standorte liegen und welcher Standort sich für welche Zielgruppe am besten eignet. Nicht zuletzt könnte neben der Anzahl auch die Art der Neubauprojekte und ihre Eignung für bestimmte Zielgruppen miteinander abgestimmt werden. Denn nicht jeder Standort muss alles bieten.

Demografisch bedingte Leerstände werden sich auf Dauer zwar nicht verhindern lassen. Aber auch hier könnte in Absprache mit den übrigen beiden Städten eine Strategie zum Umgang mit diesen Leerständen entwickelt werden, die z. B. gemeinsam festlegt, an welchen Standorten und Objekten im Teilraum Nord Leerstand am wenigsten schädlich wäre. Dort könnten Anstrengungen zur Wiedervermarktung entfallen, sodass die verfügbaren Mittel für andere Projekte mit höherer Relevanz zur Verfügung ständen. Insgesamt würde die Stadtentwicklung jeder Stadt durch Kooperation effizienter und zielführender.

Kommunale Wohnungs- und Baulandpolitik ist in Zukunft jedenfalls keine *Reaktion* mehr auf die demografische Entwicklung, sondern kann umgekehrt als *Aktion* die Folgen des demografischen Wandels aktiv beeinflussen. Kommunale Entwicklungsstrategien werden vor allem dann erfolgreich sein, wenn sie die demografischen Auswirkungen von vornherein mitdenken.

Aktiv werden



## Vorlage

Datum: 14.01.2019  
 Vorlage FB III/3610/2019

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b> <b>Auftaktveranstaltung Integriertes Stadtentwicklungskonzept</b>
<b>Beschlussentwurf:</b>  Der Ausschuss nimmt Kenntnis.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt		öffentlich

### Sachverhalt:

Dem Beschluss des Ausschusses für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt in Bezug auf die Beauftragung des Planungsbüros Dr. Jansen GmbH zur Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) vom 08.11.2018 wurde seitens der Stadtverwaltung Folge geleistet. Nach der Beauftragung des Planungsbüros wurden erste Abstimmungstermine durchgeführt, die das Ziel hatten, den Start des Prozesses zu koordinieren.

Den Auftakt des ISEKs bilden verschiedene Veranstaltungen, die durch Beteiligungsprozesse geprägt sein werden. Seit Dezember 2018 läuft die sogenannte Bestandsanalyse, bei der unter anderem Themen wie Verkehr, Einzelhandel, Freizeit, öffentlicher Raum, Wohnen und soziokulturelle Angebote untersucht werden. Darauf aufbauend werden in den nächsten Monaten unterschiedliche Veranstaltungen stattfinden, bei denen die Bürgerinnen und Bürger Hückeswagens sich aktiv an der Erstellung des Konzepts beteiligen können. Bei der Erstellung des ISEKs wird sehr viel Wert auf die Beteiligung der Hückeswagenerinnen und Hückeswagener gelegt.

Die Bürgerbeteiligung startet mit einem Planungswochenende am 8. und 9. März 2019. Hierzu sind alle Bürgerinnen und Bürger, Mitglieder des Stadtrats und seiner Ausschüsse sowie Vertreterinnen und Vertreter von Vereinen und Institutionen und sonstige Akteure herzlich eingeladen. Das Planungsbüro hat eine Präsentation vorbereitet und möchte die kommenden Veranstaltungen bzw. den Erarbeitungsprozess des ISEKs dem Ausschuss darlegen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Beteiligte Fachbereiche:**

<b>FB</b>			
<b>Kenntnis genommen</b>			

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister o.V.i.A.

\_\_\_\_\_  
Jonatán Garrido Pereira

**Anlagen:**

**1. Flyer Beteiligung**



die Schloss-Stadt Hückeswagen möchte im Jahr 2019 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für den Innenstadtbereich erstellen.

Mit Unterstützung von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH aus Köln wird unter breiter Beteiligung der Bürgerschaft ein Konzept für die weitere Entwicklung der Innenstadt erarbeitet. Themen wie Verkehr, öffentlicher Raum, Einzelhandel, Freizeit, Wohnen oder sozio-kulturelle Angebote spielen eine Rolle.

Dieses Konzept stellt die Weichen für die Zukunft der Stadt. Daher ist es umso bedeutsamer, dass sich möglichst viele Bürgerinnen und Bürger jedes Alters am Prozess beteiligen. Ihre Wünsche und Ideen sind uns wichtig!

Der Start des Planungsprozesses steht unmittelbar bevor. Wir möchten Ihnen mit diesem Faltblatt den Ablauf und die verschiedenen Schritte des Stadtentwicklungskonzepts erläutern.

Wir hoffen auf Ihre Visionen, Ideen und Unterstützung. Gemeinsam freuen wir uns auf einen intensiven, konstruktiven und kreativen Prozess.

Ihr  
Dietmar Persian  
Bürgermeister

#### IMPRESSUM

Herausgeber: Schloss-Stadt Hückeswagen  
Januar 2019  
Auflage: 5.000 Stück

# ZUKUNFT SCHLOSS-STADT HÜCKESWAGEN



## INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) FÜR DIE INNENSTADT

## EINLADUNG & INFORMATION





Einladung

## Auftakt: Planungswochenende am 8. und 9. März 2019

**Freitag, 8. März 2019, 17 bis 18 Uhr**  
**Kolpinghaus, Islandstraße 54**

- Mitmach-Aktion
- Begrüßung durch den Bürgermeister
- Vortrag von Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH

Gegen 18 Uhr gehen wir gemeinsam vom  
Kolpinghaus in das Heimatmuseum.

**Freitag, 8. März 2019, 18:15 bis 20 Uhr**  
**Heimatmuseum, Auf'm Schloß 1**

Start der gemeinsamen Diskussion zu den  
wichtigsten Themen, Orten und Zielen der  
Stadtentwicklung für die Hückeswagener  
Innenstadt

**Samstag, 9. März 2019, 10 bis 16 Uhr**  
**Heimatmuseum, Auf'm Schloß 1**  
**Offene Diskussion! Sie können jederzeit dazu  
stoßen und so lange bleiben wie Sie mögen.**

- Was sind die wichtigsten Themen der  
Stadtentwicklung?
- Was sind die Stärken und Schwächen der  
Innenstadt von Hückeswagen?
- Welche Vision und Ideen haben Sie für  
die Innenstadt?

## Weitere Aktionen und Veranstaltungen von April bis September 2019:

### **Raumerlebnisaktionen im April 2019**

An drei ausgewählten Orten der Innenstadt  
findet ein Planungsworkshop statt.

### **Akteurs- und Bürgerwerkstätten im Mai 2019**

Die Themen aus den Raumerlebnisaktionen  
werden vertieft – es bilden sich konkrete  
Projekte für das Stadtentwicklungskonzept  
heraus.

### **Jugendbeteiligung im Juni/August 2019**

Die Sicht der jungen Menschen bekommt  
besondere Aufmerksamkeit im Prozess.

### **Abschlussveranstaltung im September 2019**

Das fertige Stadtentwicklungskonzept wird bei  
einer großen Abschlussveranstaltung präsen-  
tiert. Es beinhaltet die wichtigsten Maßnah-  
men und Projekte aus Sicht von Bürgerinnen  
und Bürgern, Experten, Akteuren und Stadtver-  
waltung, die in den nächsten Jahren umge-  
setzt werden sollen.

### **Wachsende Dauerausstellung im Schloss**

Die Ergebnisse der jeweiligen Aktionen und  
Veranstaltungen werden im Flur des Schlosses,  
im 1. OG von März bis  
Oktober 2019 zu den  
allgemeinen Öffnungs-  
zeiten ausgestellt.



Termine und  
weitere  
Informationen

Die Termine für die oben aufgeführten Aktio-  
nen und Veranstaltungen werden rechtzeitig  
über die Presse und die Webseite der Schloss-  
Stadt Hückeswagen bekanntgegeben.

[www.hueckeswagen.de](http://www.hueckeswagen.de)  
Mail an: [zukunft@hueckeswagen.de](mailto:zukunft@hueckeswagen.de)



## Vorlage

Datum: 15.01.2019  
**Vorlage FB III/3617/2019**

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b> Möglichkeit eines Baulückenkatasters für die Schloss-Stadt Hückeswagen
<b>Beschlussentwurf:</b> Der Ausschuss nimmt Kenntnis.	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	21.02.2019	öffentlich

### Sachverhalt:

Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt hat die Verwaltung damit beauftragt, die Realisierung eines Baulückenkatasters zu prüfen. Über dieses Baulückenkataster sollen als Bauland ausgewiesene Grundstücke vermarktet und einer Bebauung zugeführt werden.

Dafür wurde zunächst eine Übersicht darüber erstellt, welche Grundstücke im Stadtgebiet als Bauland ausgewiesen aber nicht bebaut sind. Nachdem die sogenannten Baulücken erhoben wurden, sollten deren Eigentümer kontaktiert werden, ob Interesse daran bestünde, diese über ein Baulückenkataster zu vermarkten. Insgesamt wurden vier Grundstücke näher betrachtet und in diesem Zusammenhang u.a. Gespräche mit den jeweiligen Eigentümern geführt. Weitere Informationen wurden aus den bisherigen Erfahrungen gezogen, die von der Stadtverwaltung mit den jeweiligen Grundstücken gemacht wurden.

Die Ergebnisse werden im Ausschuss vorgestellt.

### Finanzielle Auswirkungen:

-

**Beteiligte Fachbereiche:**

<b>FB</b>	<b>III</b>		
<b>Kenntnis genommen</b>			

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister o.V.i.A.

\_\_\_\_\_  
Kerstin Brinkmann

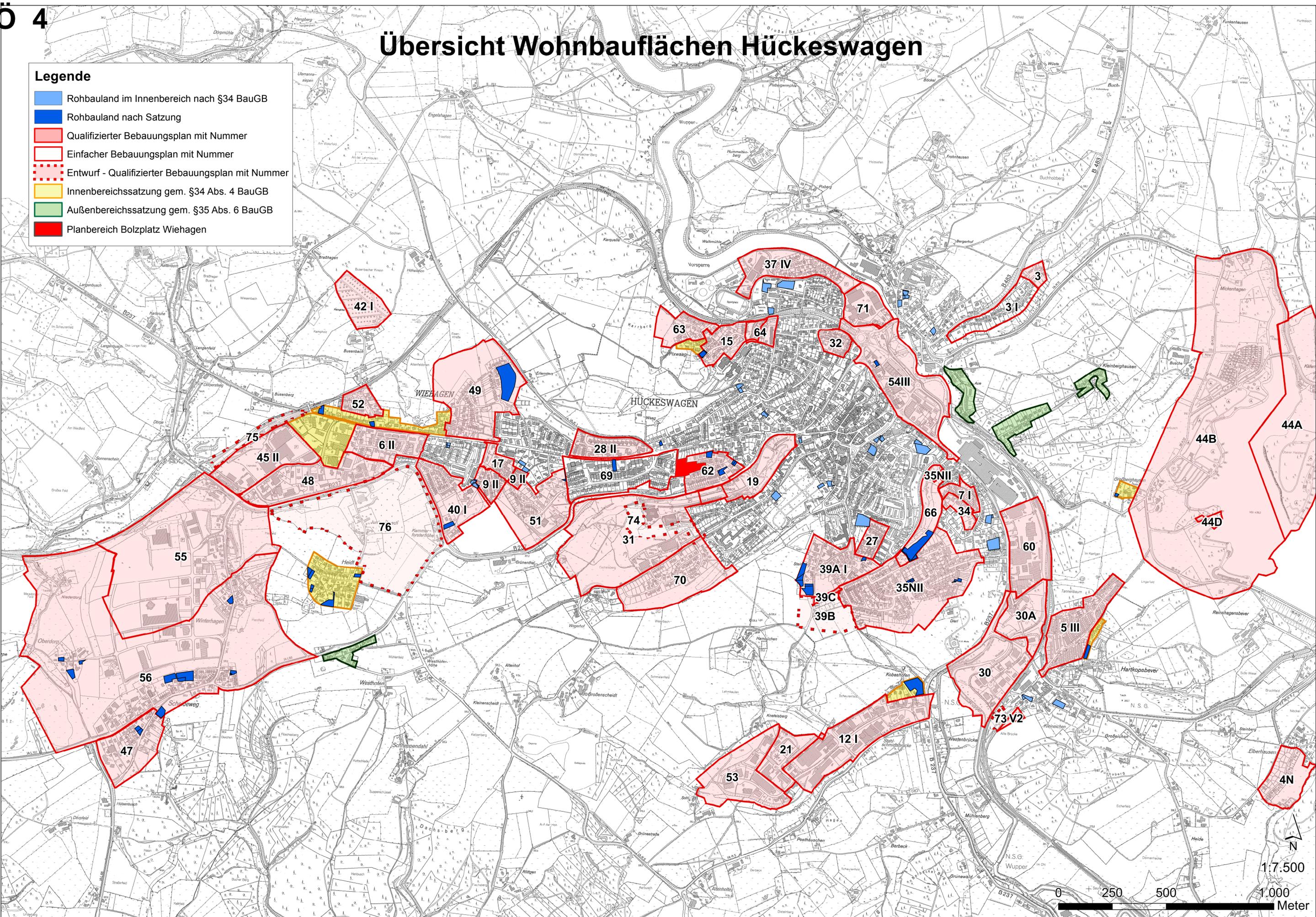
**Anlagen:**

- Baulückenübersicht

# Übersicht Wohnbauflächen Hückeswagen

**Legende**

- Rohbauland im Innenbereich nach §34 BauGB
- Rohbauland nach Satzung
- Qualifizierter Bebauungsplan mit Nummer
- Einfacher Bebauungsplan mit Nummer
- Entwurf - Qualifizierter Bebauungsplan mit Nummer
- Innenbereichssatzung gem. §34 Abs. 4 BauGB
- Außenbereichssatzung gem. §35 Abs. 6 BauGB
- Planbereich Bolzplatz Wiehagen





## Vorlage

Datum: 21.02.2019  
 Vorlage FB IV/3634/2019

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b> Förderantrag - Erarbeitung eines integrierten Quartierskonzeptes
<b>Beschlussentwurf:</b>	
Der Ausschuss empfiehlt / Der Rat beschließt	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Erarbeitung eines integrierten Quartierskonzeptes und damit verbunden die Antragstellung für einen Förderzuschuss in Höhe von 65% bei der KfW-Bankengruppe im Rahmen des Programms „Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte“ Programmnummer 432 sowie nach etwa erteilter Förderungszusage die Weiterleitung der Fördermittel an die BEW Bergische Energie- und Wasser GmbH.</li> <li>2. die Teilnahme am LIFE-IP ZENAPA Bioenergieort (Smart Climate Village) Projekt.</li> </ol>	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	21.02.2019	öffentlich
Rat	25.02.2019	öffentlich

### Sachverhalt:

Die Schloss-Stadt Hückeswagen bzw. die HEG Hückeswagener Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG befinden sich derzeit in der Planung der Erschließung eines neuen zukunftsweisenden Baugebietes „Eschelsberg“. In diesem Zusammenhang und auf Anregung der Politik erfolgte die Überprüfung an Maßnahmen zur Förderung von erneuerbaren Energien innerhalb des Quartiergebietes „Brunsachtal“. Es folgten Abstimmungsgespräche gemeinsam mit der BEW Bergische Energie- und Wasser- GmbH, dem IfaS (Institut für angewandtes Stoffstrommanagement) sowie dem BAV (Bergischen Abfallwirtschaftsverband), welche dem Vorgang positiv gegenüberstanden. Auf Grund der energetischen Ausgangssituation ist im nächsten Schritt beabsichtigt ein integriertes Quartierkonzept zu erarbeiten sowie einen Antrag auf Förderung dessen für das Quartier „Brunsachtal“ aus dem Programm „Energetische Stadtsanierung“ der KfW-Bank zu stellen.

Im Hinblick auf die Beschlussvorlage nachstehende Erläuterung:

1. Ein integriertes Quartierskonzept (KfW-Quartierskonzept) ist ein Orientierungs- und Handlungsrahmen (Identifizierung von Potenzialen und Projekten). Durch die Zustimmung wird das Entscheidungsrecht der Stadt, ob und wie sie (Klimaschutz-) Maßnahmen umsetzen will, nicht aufgehoben. Für Maßnahmen, die finanzielle oder handlungsbezogene Auswirkungen haben, werden, wenn erforderlich, zusätzliche Beschlüsse erarbeitet.

Eine Einstellung von Haushaltsmittel in den Haushaltsplan der Schloss-Stadt Hückeswagen ist nicht nötig, da die Richtlinien der KfW ermöglicht „Zuschüsse für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte und die Übernahme von Kosten an privatwirtschaftlich organisierte oder gemeinnützige Akteure weiterzuleiten, die in eigener Verantwortung ein auf die städtebaulichen Ziele der Kommune abgestimmtes Konzept der energetischen Sanierung eines Quartiers planen“.

Konkret ist die Weiterleitung an die BEW - Bergische Energie- und Wasser- GmbH geplant.

2. Der Naturpark Bergisches Land, vertreten durch den Partner Bergische Abfallwirtschaftsverband (BAV) ist ein Partner des Klimaprojektes „ZENAPA – Zero Emission Nature Protection Areas“ (CO<sub>2</sub>e-Neutralität von Großschutzgebieten), welches durch das EU-Förderprogramm für Umwelt, Naturschutz und Klimapolitik „LIFE“ gefördert wird. Das EU-Projekt LIFE-IP ZENAPA wird einerseits einen Beitrag zum Klima-, Natur- und Artenschutz – durch die Ergreifung von konkreten, klimaentlastenden Maßnahmen leisten – und andererseits belegen, dass sich Schutzziele nicht widersprechen, sondern vielmehr ergänzen und sich kooperativ erreichen lassen.

Ein Arbeitspaket des EU-Projektes ist die Initiierung von strategischen Biodiversitäts- und Klimaschutzkonzepten für Kommunen im Betrachtungsgebiet des Naturparks Bergisches Land (Bioenergiedorf - Smart Climate Village).

Zu diesem Zweck ist es möglich eine begleitende Beratung zur Antragstellung solcher Biodiversitäts- und Klimaschutzkonzepten z.B. u.a. integrierte Quartierskonzepte (KfW) in den ZENAPA-Regionen durch das IfaS durchzuführen. Ebenso kann auf Wunsch eine Hilfestellung bei der Erstellung der Antragsdokumente erfolgen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine finanziellen Auswirkungen

**Beteiligte Fachbereiche:**

<b>FB</b>			
<b>Kenntnis genommen</b>			

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister o.V.i.A.

\_\_\_\_\_  
Dieter Klewinghaus

**Anlagen:**

- Projektbeschreibung ZENAPA Bergisches Land
- Ablauf Beantragung und Durchführung KfW-Quartierskonzept
- KfW Merkblatt – Energetische Stadtsanierung

## Allgemeine Projektinformation

### EU-Projekt LIFE-IP ZENAPA – „Climate protection and biodiversity concepts on district level“ und energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte (KfW)

Am 16. Dezember 2016 wurde im Rahmen des EU-Förderprogramms „LIFE“ das Integrierte Projekt „LIFE-IP ZENAPA - Zero Emission Nature Protection Areas“ bewilligt. Das Projekt stellt sich der Herausforderung, die Energiewende in Einklang mit den verschiedensten Anforderungen des Klima-, Natur- und Artenschutzes zu bringen. Der Naturpark Bergisches Land ist eines von 11 Großschutzgebieten des Projektkonsortiums (siehe auch beigefügte separate LIFE-IP ZENAPA Projektinformation).

Seit der Programmeinführung des KfW-Programms 432 - Energetische Stadtsanierung im November 2011 wurden bis heute weit mehr als 600 Förderanträge bewilligt. Damit zählt das Programm zu einem der erfolgreichsten der KfW im Bereich der energetischen Sanierung von Quartieren bundesweit.

#### Ziel und mögliche Inhalte (KfW)

Ziel ist eine deutliche Steigerung der Energieeffizienz sowie der CO<sub>2</sub>-Minderung im Quartier. Daraus ergeben sich folgende beispielhafte Maßnahmen aus dem Bereich Steigerung der Energieeffizienz im Quartier:

- Energetische Modernisierung von Gebäuden
- Sanierungsrechnung und –fahrplan für öffentliche Gebäude
- Energetische Optimierung der Wärmeversorgung
- Nahwärme- und Objektwärmenetze (z.B. Biogas/HHS/Solarthermie)
- Photovoltaik für Gewerbe/Handel/Dienstleistung und öffentliche Gebäude
- Energieeffiziente Stromnutzung z. B. LED-Straßenbeleuchtung
- Klimagerechte Mobilität
- Aktivierung, Öffentlichkeitsarbeit und Förderung klimabewussten Verbrauchsverhaltens

#### Quartiersbegriff und Abgrenzung (KfW)

- Ein Quartier besteht aus mehreren flächenmäßig zusammenhängenden privaten und/oder öffentlichen Gebäuden einschließlich öffentlicher Infrastruktur
- Ein Quartier geht über eine Grundstücksgrenze
- Ein Quartier entspricht einem Gebiet unterhalb der Stadtteilgröße

#### Unterlagen zur Antragstellung (KfW)

Um den Zuschuss der KfW zu erhalten muss ein Antrag bei der KfW gestellt werden. Folgende Unterlagen müssen vom Antragsteller eingereicht werden:

- Vollmacht-und-Unterschriftenprobenblatt (KfW)
- Förderantrag-Zuschuss-Energetische-Stadtsanierung-432 (KfW)
- Vorhabensbeschreibung mit Leistungsbeschreibung

Je nach Vereinbarung kann eine begleitende Beratung zur Antragstellung in den ZENAPA-Regionen durch das IfaS durchgeführt werden (Quartiersabgrenzung, sinnvolle Inhalte etc.). Ebenso kann auf Wunsch eine Hilfestellung bei der Erstellung der Antragsdokumente erfolgen.

#### Konzeptkosten (KfW)

Die Kosten für die Konzepterstellung richten sich neben einem Grundbetrag maßgeblich nach folgenden Punkten:

- Größe des Quartieres (Anzahl der Gebäude)
- Struktur des Quartieres (reine Wohnbebauung oder industriell geprägt etc.)
- Anzahl gewählter Vertiefungen (Nahwärme, LED, Mobilität etc.)
- Intensität der Bürgerbeteiligung (Anzahl der Workshops)

In der Regel ergeben sich folgende Kostenansätze (brutto):

Kleine Gemeinden: 30.000 – 50.000 €

Größere Gemeinden: 40.000 – 80.000 €

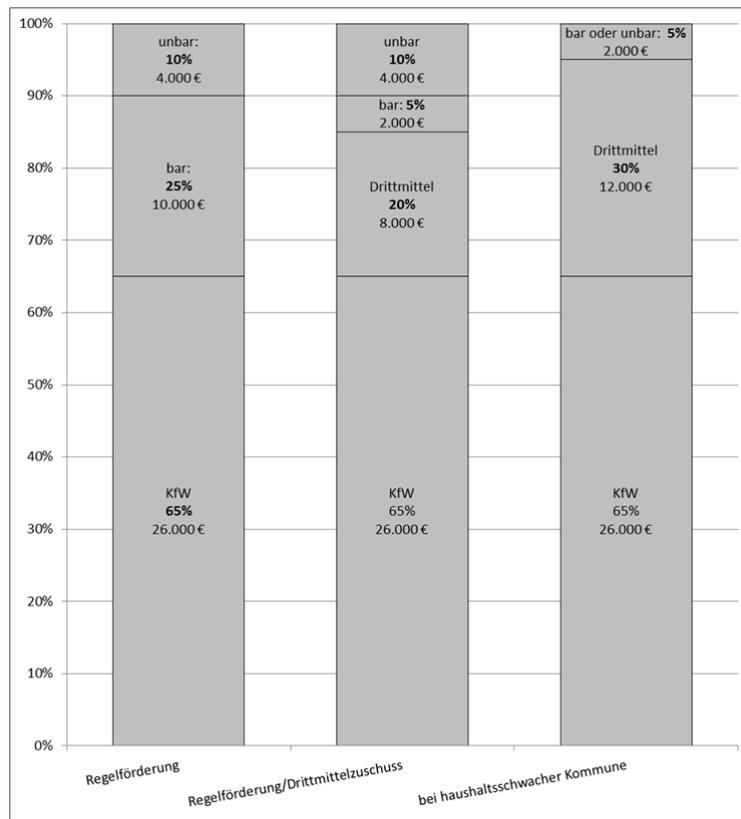
Kleine Städte: 50.000 – 150.000 €

### Fördermittel (KfW)

Der Zuschuss der KfW beträgt 65% der förderfähigen Kosten. Der Restbetrag in Höhe von 35% ist durch die Kommune zu erbringen. Ein Teil davon kann durch Dritte übernommen werden (max. 20% bzw. 30% für finanzschwache Kommunen, die nach jeweiligem Landesrecht ein Haushaltssicherungskonzept aufgestellt haben). 15 % bzw. 5% der förderfähigen Kosten muss als Eigenanteil von der Kommune zu erbracht werden.

Zusätzlich kann ein Teil des 15-prozentigen Eigenanteils z. B. „auch durch Freistellung eines (kommunalen) Mitarbeiters, durch Unterstützung bei der Datenerhebung oder der Öffentlichkeitsarbeit (Informationsveranstaltungen, Flyer etc.) dargestellt werden“. Die Eigenleistungen müssen der KfW gegenüber in der erforderlichen Größenordnung nachvollziehbar dokumentiert werden.

Daraus können sich folgende beispielhafte Kostenaufteilungen für ein Konzept mit 40.000 € Gesamtkosten ergeben.



### LIFE-IP ZENAPA Bioenergiedorf (Smart Climate Village)

Das EU-Projekt LIFE-IP ZENAPA wird einerseits einen Beitrag zum Klima-, Natur- und Artenschutz – durch die Ergreifung von konkreten, klimaentlastenden Maßnahmen leisten – und andererseits belegen, dass sich Schutzziele nicht widersprechen, sondern vielmehr ergänzen und sich kooperativ erreichen

lassen. Ein Arbeitspaket des EU-Projektes ist die Initiierung von strategischen Biodiversitäts- und Klimaschutzkonzepten für Kommunen im Betrachtungsgebiet des Naturparks Bergisches Land (Bioenergie-dorf - Smart Climate Village).

Zu diesem Zweck ist es möglich eine begleitende Beratung zur Antragstellung solcher Biodiversitäts- und Klimaschutzkonzepten z.B. u.a. integrierte Quartierskonzepte (KfW) in den ZENAPA-Regionen durch das IfaS durchzuführen. Ebenso kann auf Wunsch eine Hilfestellung bei der Erstellung der Antragsdokumente erfolgen.

### Zahlungsflüsse/Bereitstellung der Fördermittel (KfW)

Die Bereitstellung der Fördermittel aus der KfW-Förderung erfolgt nach Vorlage und beanstandungs-freier Prüfung des Verwendungsnachweises durch die KfW (siehe Merkblatt S. 7). Das bedeutet der Betrag für die Erstellung des energetischen Quartierskonzeptes muss von der Kommune vorfinanziert werden. Es sei denn die Zuschüsse für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte und die Übernahme von Kosten werden an privatwirtschaftlich organisierte oder gemeinnützige Akteure (Dritte) weitergelei-tet.

Die Konzeptbearbeiter stellen erfahrungsgemäß schon während der Konzeptbearbeitung entsprechend den in den Angeboten vereinbarten Zeitabständen/Arbeitspaketen ihre Rechnungen.

### Zeiten und Fristen (KfW)

In der Regel dauert die Bearbeitung eines Antrages bei der KfW 4-8 Wochen. Gegebenenfalls können noch einmal Nachforderungen zum Antrag durch die KfW erfolgen bevor der Förderbescheid übersendet wird.

Die Fertigstellung des Konzepts sollte nach einem Jahr (**12 Monate**), beginnend ab dem Datum der Auftragserteilung, abgeschlossen und durch den Auftraggeber abgenommen sein.

Nach Abschluss des Projekts, spätestens jedoch **18 Monate** nach Förderzusage, ist ein Nachweis über die Erstellung des integrierten Quartierskonzepts zu führen. Eine Fristverlängerung kann in begründeten Einzelfällen vereinbart werden.

### Beginn der Arbeiten im Quartier

Nach erfolgtem positiven Förderbescheid und anschließender Vergabe beginnt die Arbeit am Konzept i.d.R. mit folgenden Punkten:

- Vereinbarung und Durchführung eines ersten Steuerungsgesprächs mit folgenden Inhalten:
  - Erläuterung zu Inhalte und Ablauf des Konzeptes
  - Vereinbarung von Terminen zur Ortsbegehung und Auftaktveranstaltung
- Ortsbegehung mit Besichtigung der öffentlichen Gebäude
- Ggf. 2. Steuerungsgespräch mit folgenden Inhalten:
  - Erläuterung zur Ortsbegehung
  - Erste Besprechung von Maßnahmenvorschlägen
  - Termin und Inhalte der öffentlichen Auftaktveranstaltung
- Durchführung Auftaktveranstaltung mit Bürgerbeteiligung

Quelle:

Merkblatt KfW - Energetische Stadtanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager (432) unter [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Energetische-Stadtanierung/Finanzierungsangebote/Energetische-Stadtanierung-Zuschuss-Kommunen-\(432\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Energetische-Stadtanierung/Finanzierungsangebote/Energetische-Stadtanierung-Zuschuss-Kommunen-(432)/)

Alle Angaben ohne Gewähr. Bitte beachten Sie aktuelle Förderinformationen und Veröffentlichungen der Fördermittelgeber.

Stand November 2018

### Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

432  
Zuschuss

Zuschüsse für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen  
Zuschüsse für ein Sanierungsmanagement, das die Planung sowie die Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen Maßnahmen begleitet und koordiniert.

#### Förderziel

Ziel der Bundesregierung ist es, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäudebereich gegenüber 1990 bis zum Jahr 2020 um 40 Prozent zu senken. Bis zum Jahr 2050 soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 80 bis 95 Prozent vermindert werden. Diesen Klimaschutzzielen dient das Programm Energetische Stadtsanierung durch die Förderung integrierter Quartierskonzepte sowie eines Sanierungsmanagements. Die Quartierskonzepte und das Sanierungsmanagement, das Planung und Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen Maßnahmen begleitet und koordiniert, leisten zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur insbesondere zur Wärme- und Kälteversorgung einen wichtigen Beitrag. Die Konzepte können aus vorhandenen integrierten Stadt(teil)entwicklungskonzepten, aus wohnwirtschaftlichen Konzepten oder kommunalen Klimaschutzkonzepten im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI) der jeweiligen Kommune abgeleitet werden. Dabei sind insbesondere die kommunalen energetischen Ziele zu beachten.

Integrierte Quartierskonzepte zeigen unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, baukultureller, wohnungswirtschaftlicher, demografischer und sozialer Aspekte die technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale im Quartier auf. Sie zeigen, mit welchen Maßnahmen kurz-, mittel- und langfristig die CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert werden können. Die Konzepte bilden eine zentrale Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine an der Gesamteffizienz energetischer Maßnahmen ausgerichtete quartiersbezogene Investitionsplanung. Aussagen zur altersgerechten Sanierung des Quartiers, zum Barriereabbau im Gebäudebestand und in der kommunalen Infrastruktur können ebenso Bestandteil der Konzepte sein wie Aussagen zur Sozialstruktur des Quartiers und Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen auf die Bewohner.

Ein Quartier besteht aus mehreren flächenmäßig zusammenhängenden privaten und/oder öffentlichen Gebäuden einschließlich öffentlicher Infrastruktur. Das Quartier entspricht einem Gebiet unterhalb der Stadtteilgröße.

Die Zuschüsse werden aus Mitteln des Sondervermögens "Energie- und Klimafonds" des Bundes zur Verfügung gestellt. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

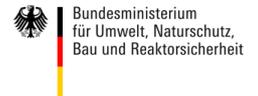
#### Wer kann Anträge stellen?

Antragsberechtigt sind:

- kommunale Gebietskörperschaften,
- deren rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe.

Die Antragsteller sind berechtigt, Zuschüsse für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte und die Übernahme von Kosten für Sanierungsmanager an privatwirtschaftlich organisierte oder gemeinnützige Akteure weiterzuleiten, die in eigener Verantwortung ein auf die städtebaulichen Ziele der Kommune abgestimmtes Konzept der energetischen Sanierung eines Quartiers planen. Hierzu

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

### Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

zählen zum Beispiel:

- Unternehmen mit mehrheitlich kommunalem Gesellschafterhintergrund (d. h. unmittelbare oder mittelbare Beteiligung einer oder mehrerer kommunaler Gebietskörperschaften oder Bundesländer mit insgesamt mehr als 50 %, bei einer kommunalen Mindestbeteiligung von 25 %, z. B. Stadtwerke)
- Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Wohneigentümergeinschaften
- Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäuden, insbesondere Eigentümerstandortgemeinschaften mit mindestens 5 natürlichen Personen als Eigentümer, organisiert in privatrechtlicher Form, z. B. als eingetragener Verein (e. V.) oder als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR).

In Bezug auf die Akteure, an die eine Weiterleitung der Zuschüsse vorgenommen werden kann, ist das Beihilferecht zu beachten. Die Sicherstellung der Einhaltung beihilferechtlicher Anforderungen obliegt in diesen Fällen den unmittelbar bei der KfW Antragsberechtigten (kommunale Gebietskörperschaften und deren rechtlich unselbstständigen Eigenbetrieben). Das gilt auch in Bezug auf etwaige Dokumentationsanforderungen. Soweit beispielsweise eine Förderung auf Grundlage der De-minimis-Verordnung (Nr. 1407/2013/EU vom 18.12.2013, veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Union L352 am 24.12.2013) erfolgen soll, sind eine "De-minimis"-Erklärung, eine Kumulierungserklärung und eine "De-minimis"-Bescheinigung zu erstellen. Die von der KfW verwendeten Fassungen dieser Erklärungen (abrufbar unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de); Suchbegriff "De-minimis"-Erklärung) können den unmittelbar bei der KfW Antragsberechtigten ggf. als Orientierung dienen, müssen aber in deren eigener Verantwortung für den Einzelfall angepasst werden.

#### Was wird gefördert?

Die KfW bezuschusst die Kosten für die Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts und die Kosten für ein Sanierungsmanagement. Ziel ist eine deutliche Steigerung der Energieeffizienz sowie der CO<sub>2</sub>-Minderung im Quartier. Hierzu zählen zum Beispiel städtebauliche Sanierungsgebiete und andere Gebiete der Städtebauförderung (Stadtumbaugebiete, Gebiete des Städtebaulichen Denkmalschutzes, Gebiete der Sozialen Stadt, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) sowie kleinere Kommunen sowie Gebiete außerhalb der Städtebauförderung. Die Quartierskonzepte können sich auch auf kleinere Gebäudeeinheiten mit vorhandener oder geplanter gemeinsamer Wärmeversorgung oder anderer vorgesehener Maßnahmen zur gemeinsamen Energieeinsparung beziehen.

Fördervoraussetzung ist, dass die Kommune, sofern sie nicht selbst Zuschussbegünstigte ist, feststellt, dass es sich um ein förderfähiges Quartier im Sinne dieses Merkblatts mit einer angemessenen Fläche handelt und die Beantragung von Zuschüssen für das jeweilige Quartier mit den städtebaulichen Planungen und energetischen Entwicklungskonzepten vereinbar ist. Ein einzelnes Gebäude gilt nicht als Quartier im Sinne dieses Programms. Die Förderfähigkeit des Quartiers ist durch die Kommune zu bestätigen (zum Beispiel durch förmlichen Beschluss, der auch vor abschließender Entscheidung über die Zuschussgewährung nachgereicht werden kann).

#### Förderung

Inhalt, Voraussetzungen,  
Kombinationsmöglichkeiten

### Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

#### A. Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts

Bezuschusst werden die Kosten für die Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts. Förderfähig sind die im Rahmen des Projekts anfallenden Sach- und Personalkosten für fachkundige Dritte.

Die Fertigstellung des Konzepts sollte in der Regel nach einem Jahr, beginnend ab dem Datum der Auftragserteilung, abgeschlossen und durch den Auftraggeber abgenommen sein.

Das Konzept soll nach den Erkenntnissen aus dem Forschungsfeld "Energetische Stadterneuerung" des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR), aus entsprechenden in den Ländern vorhandenen Leitfäden oder alternativ bzw. ergänzend nach dem Leitfaden des Deutschen Instituts für Urbanistik im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative erstellt oder aus diesen abgeleitet werden. Hinweise sind erhältlich unter:

<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2011/HandlungsleitfadenEE.html?nn=423722> (Fassung vom 05.07.2011)

oder

<http://www.leitfaden.kommunaler-klimaschutz.de/>

Das integrierte Konzept soll insbesondere folgende Aspekte berücksichtigen:

- Betrachtung der für das Quartier maßgeblichen Energieverbrauchssektoren (insbesondere kommunale Einrichtungen, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Industrie, private Haushalte) und deren Energieeinspar- und Effizienzpotenziale (Ausgangsanalyse)
- Beachtung integrierter Stadtteilentwicklungs- (INSEK) oder wohnwirtschaftlicher Konzepte bzw. integrierter Konzepte auf Quartiersebene sowie von Fachplanungen und Bebauungsplänen
- Aktionspläne und Handlungskonzepte unter Einbindung aller betroffenen Akteure (einschließlich Einbeziehung der Öffentlichkeit)
- Aussagen zu baukulturellen Zielstellungen unter besonderer Beachtung von Denkmälern, erhaltenswerter Bausubstanz und Stadtbildqualität
- Gesamtenergiebilanz des Quartiers als Ausgangspunkt sowie als Zielaussage für die energetische Stadtsanierung unter Bezugnahme auf die im Aktionsplan Klimaschutz 2020/ Nationalen Klimaschutzplan 2050 formulierten Klimaschutzziele für 2020/2050 sowie energetische Ziele auf kommunaler Ebene
- Analyse möglicher Umsetzungshemmnisse (technisch, wirtschaftlich, zielgruppenspezifisch bedingt) und deren Überwindung, Gegenüberstellung möglicher Handlungsoptionen
- Benennung konkreter energetischer Sanierungsmaßnahmen und deren Ausgestaltung (Maßnahmenkatalog) unter Berücksichtigung quartiersbezogener Wechselwirkungen zur Realisierung von Synergieeffekten sowie entsprechender Wirkungsanalyse und Maßnahmenbewertung
- Aussagen zu Kosten, Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit der Sanierungsmaßnahmen
- Maßnahmen der Erfolgskontrolle
- Maßnahmen zur organisatorischen Umsetzung des Sanierungskonzepts (Zeitplan, Prioritätensetzung, Mobilisierung der Akteure und Verantwortlichkeiten)
- Information und Beratung, Öffentlichkeitsarbeit.

### Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

Die Behandlung der genannten Aspekte sowie die Plausibilität des Konzepts sind Förder-  
voraussetzungen, die von der KfW vor Auszahlung der Zuschüsse geprüft werden.

Die Förderung kann für das entsprechende Quartier nur einmal beantragt werden.

Ausgeschlossen ist die nachträgliche Förderung bereits abgeschlossener und durchfinanzierter  
Konzepte. Die Fortschreibung bereits vorliegender, abgeschlossener Konzepte unter den o. g.  
Gesichtspunkten ist förderfähig. Sofern vorbereitende Untersuchungen nach § 140 Nr. 1  
Baugesetzbuch (BauGB), städtebauliche Planungen nach § 140 Nr. 4 BauGB, städtebauliche  
Entwicklungskonzepte nach § 171 b Absatz 2 BauGB bzw. Entwicklungskonzepte nach § 171 e  
Absatz 4 BauGB vorliegen, welche die energetische Sanierung nicht oder nicht ausreichend  
berücksichtigen, im Übrigen aber gemäß den Beschlüssen der Gemeinde die städtebauliche  
Entwicklung des Gebiets steuern, sollen diese um die noch fehlenden Aspekte der energetischen  
Sanierung ergänzt werden. Dies gilt entsprechend für vorliegende integrierte wohnwirtschaftliche  
Konzepte, welche energetische Aspekte nicht oder nicht ausreichend berücksichtigen. Die genannten  
Untersuchungen, Planungen oder Konzepte gelten in diesem Falle als begonnen, aber noch nicht  
abgeschlossen. Sie sind für den zu erbringenden ergänzenden Teil der energetischen Sanierung  
förderfähig.

Alle Maßnahmen zur Erarbeitung des Konzepts, Partizipation und Information können Bestandteil der  
Konzeptentwicklung sein. Dies umfasst die Abstimmung mit den Beteiligten im Quartier, die  
Ansprache und Information von Eigentümern, Mietern, Bürgern. Diese können auch durch  
Sanierungsmanager in enger Zusammenarbeit mit der Kommune übernommen werden.

#### **B. Kosten für Sanierungsmanager**

Förderfähig sind die Kosten (Personal- und Sachkosten) für ein Sanierungsmanagement für die Dauer  
von in der Regel 3 Jahren, maximal für die Dauer von 5 Jahren,

Das Sanierungsmanagement hat die Aufgabe, auf der Basis eines integrierten Konzepts:

- den Prozess der Umsetzung zu planen,
- einzelne Prozessschritte für die übergreifende Zusammenarbeit und Vernetzung wichtiger  
Akteure zu initiieren,
- Sanierungsmaßnahmen der Akteure zu koordinieren und zu kontrollieren und
- als Anlaufstelle für Fragen der Finanzierung und Förderung zur Verfügung zu stehen.

Die Aufgabe des Sanierungsmanagements kann von einer oder mehreren Personen (als Team)  
erbracht werden.

Die Mitwirkung des Sanierungsmanagers in der Phase der Konzepterstellung ist möglich. Der  
Förderzeitraum beträgt auch in solchen Fällen in der Regel 3 Jahre.

Sanierungsmanager sollen über fundierte Kenntnisse auf dem Gebiet der energetischen Sanierung  
und der Energieversorgung (insbesondere Wärme- und Kälteversorgung) verfügen, städtebauliche,  
wohnungs- oder immobilienwirtschaftliche Grundkenntnisse und Erfahrungen in der Stadterneuerung  
sowie gute kommunikative Fähigkeiten besitzen. Sanierungsmanager können sein:

### Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

- Beschäftigte einer Kommune oder eines kommunalen Unternehmens, die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder zur Unterzeichnung von bautechnischen Nachweisen des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung bei der Errichtung von Gebäuden berechtigt sind und ausschließlich mit dieser Aufgabe betraut sind. Gefördert wird nur Fachpersonal, das im Rahmen des Projekts zusätzlich eingestellt oder freigestellt wird. Gefördert wird ausschließlich der Anteil der Arbeitszeit, in der die betreffende Person mit der Koordination der Umsetzung des Projekts betraut ist.
- Träger der städtebaulichen Sanierung oder sonstige Beauftragte im Sinne der Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung,
- Planungsgemeinschaften (z. B. aus Stadtplanungs-, Ingenieur- oder Architekturbüros).

Sanierungsmanager müssen eine mindestens 2-jährige Berufserfahrung aufweisen:

- im Energiemanagement, der Energieeinsparung und der Energieversorgung,
- in der energetischen Sanierung von Gebäuden,
- in der Stadtentwicklung, im Stadtumbau- oder Quartiersmanagement sowie
- in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft.

Je nach Umfang der geplanten Aufgaben kann auch mehr als eine Stelle gerechtfertigt sein.

Förderfähige Leistungen sind insbesondere:

- Aufgaben des Projektmanagements (Koordination der Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen, Projektüberwachung)
- Fachliche Unterstützung bei der Vorbereitung, Planung und Umsetzung einzelner Maßnahmen des Konzepts
- Durchführung und Inanspruchnahme (verwaltungs-)interner Informationsveranstaltungen und Schulungen
- Unterstützung bei der systematischen Erfassung und Auswertung von Daten im Zuge der energetischen Sanierung (Controlling)
- Methodische Beratung bei der Entwicklung konkreter Qualitätsziele, Energieverbrauchs- oder Energieeffizienzstandards und Leitlinien für die energetische Sanierung
- Aufbau von Netzwerken
- Kosten für die Koordinierung der Mieter-, Eigentümer- und Bürgerinformation und -partizipation
- Inhaltliche Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit.

Die förderfähigen Personalkosten für zusätzliches Fachpersonal, sind nach dem Tarifvertrag des Öffentlichen Dienstes (TVöD) zu beantragen. Im Zusammenhang mit der Förderung der Personalkosten können auf Antrag auch Sachausgaben in Höhe von bis zu 10 % der Personalausgaben bezuschusst werden.

Sofern ein integriertes Konzept bereits vorliegt, können Zuschüsse für ein Sanierungsmanagement gesondert beantragt werden.

## Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

Die nachträgliche Förderung von zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits angefallenen Personalkosten ist ausgeschlossen.

### Ist eine Kombination mit anderen Förderprogrammen möglich?

Die Kombination mit öffentlichen Fördermitteln (z. B. Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) ist zulässig, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt.

Eine Kumulierung mit Zuschüssen aus der "Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Klimaschutzinitiative" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) ist ausgeschlossen. Eine Förderung eines Sanierungsmanagers in diesem Programm ist auch dann möglich, wenn dieser bereits für ein Vorhaben aus der Kommunalrichtlinie der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI) als Klimaschutzmanager gefördert wurde. Dies setzt voraus, dass die Person(en) die unter B. genannten Anforderungen erfüllt/en. Eine Doppelförderung ist ausgeschlossen.

### Zuschussbetrag

Der Zuschuss beträgt 65 % der förderfähigen Kosten entsprechend den Komponenten A. (Erstellung von integrierten Konzepten) und B. (Sanierungsmanager). Der maximale Zuschussbetrag für den Sanierungsmanager bei einem Förderzeitraum von in der Regel maximal 3 Jahren beträgt insgesamt bis zu 150.000 EUR je Quartier. Bei einer Verlängerung kann der Höchstbetrag um bis zu 100.000 EUR auf insgesamt bis zu 250.000 EUR für maximal 5 Jahre aufgestockt werden. Zuschüsse unter 5.000 EUR werden nicht ausbezahlt.

Der Restbetrag in Höhe von 35 % ist durch die Kommune zu erbringen, ein Teil davon kann durch Dritte übernommen werden. 15 % der förderfähigen Kosten sind als Eigenanteil von der Kommune oder - im Falle der Weiterleitung - vom begünstigten Dritten (z.B. kommunalen Unternehmen, Wohnungsgesellschaft oder Eigentümerstandortgemeinschaft) selbst aufzubringen. Die verbleibenden 20 % der förderfähigen Kosten können auch durch Fördermittel der Länder, der EU oder durch Mittel der an der Entwicklung oder Umsetzung beteiligten Akteure finanziert werden. Die Finanzierung aus Mitteln des Bundes und der Länder darf einen Anteil von 85 % der Kosten nicht übersteigen.

Für finanzschwache Kommunen, die nach jeweiligem Landesrecht ein Haushaltssicherungskonzept aufzustellen haben, kann der Eigenanteil auf 5 % der förderfähigen Kosten reduziert werden. In diesen Fällen kann der Finanzierungsanteil aus Mitteln des Bundes, der Länder und der EU maximal 95 % der Kosten betragen. Die Verpflichtung zur Aufstellung eines Haushaltssicherungskonzepts ist von der Kommune gegenüber der KfW formlos zu bestätigen.

### Förderzeitraum

#### A. Integriertes Quartierskonzept

- Das Konzept soll innerhalb eines Jahres, beginnend ab dem Datum der Auftragserteilung, fertiggestellt und durch den Auftraggeber abgenommen sein.

### Konditionen

Zuschussbetrag,  
Förderzeitraum, Bereitstellung

### Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

#### B. Sanierungsmanagement

- Der Förderzeitraum umfasst die Dauer des für die Aufgabe als Sanierungsmanager eingegangenen Beschäftigungsverhältnisses. Er beginnt jedoch bei bereits laufenden Verträgen frühestens zum Zeitpunkt der Antragstellung bei der KfW. Der Förderzeitraum beträgt in der Regel maximal 3 Jahre. Finanziert werden nur volle Monate. Endet das Anstellungsverhältnis vorzeitig, so ist die KfW unverzüglich zu informieren.
- Auf Antrag kann der Förderzeitraum um bis zu 2 Jahre auf maximal 5 Jahre verlängert werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Förderzeitraum von 3 Jahren für die Aufgabenerfüllung nicht ausreicht. Die Verlängerung kann frühestens ein halbes Jahr vor Ablauf des 3-jährigen Förderzeitraums beantragt werden.

#### Bereitstellung

##### A. Integriertes Quartierskonzept

- Die Förderentscheidung wird auf Basis der einzureichenden Antragsunterlagen (siehe „Welche Unterlagen sind erforderlich?“) getroffen. Die Auszahlung erfolgt nach Vorlage und beanstandungsfreier Prüfung des Verwendungsnachweises zu Komponente A. sowie der weiteren im Zusammenhang mit dem Verwendungsnachweis einzureichenden Unterlagen bei der KfW (siehe Nachweis der Mittelverwendung).
- Auszahlungstermin für Komponente A. ist der Ultimo des auf die beanstandungsfreie Prüfung der Mittelverwendung durch die KfW folgenden Monats.

##### B. Sanierungsmanagement

- Die Förderentscheidung wird auf Basis der einzureichenden Antragsunterlagen (siehe „Welche Unterlagen sind erforderlich?“) getroffen. Die Bereitstellung erfolgt auf Anforderung der Kommune (Formularnummer 600 000 2113) im 6-Monats-Rhythmus (jeweils für 6 Monate nachschüssig) für die Dauer des Anstellungs- bzw. Vertragsverhältnisses, in der Regel maximal für 3, bei Verlängerung maximal für 5 Jahre. Es können nur bis zum Abrufzeitpunkt tatsächlich angefallene Kosten finanziert werden.
- Frühester Auszahlungstermin ist der Ultimo des sechsten auf den Beginn des Anstellungs- oder Vertragsverhältnisses (bzw. bei Freistellungen von verwaltungsinternen Personen dem Beginn der ausschließlichen Aufgabenübertragung) folgenden Monats. Bei bereits laufenden Verträgen gilt entsprechend der Ultimo des sechsten auf den Beginn des Förderzeitraums folgenden Monats. Die Anforderung der Kommune muss der KfW spätestens 2 Wochen vor dem jeweiligen Auszahlungstermin (Monatsultimo) vorliegen. Die Auszahlung der Schlussrate für die letzten 6 Monate des Förderzeitraumes erfolgt nach Vorlage und beanstandungsfreier Prüfung des Verwendungsnachweises zu Komponente B. sowie der weiteren im Zusammenhang mit dem Verwendungsnachweis einzureichenden Unterlagen bei der KfW (siehe Nachweis der Mittelverwendung).

### Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

#### Wie erfolgt die Antragstellung?

Die Zuschüsse werden mit dem Antragsformular (Formularnummer 600 000 2111) direkt bei der KfW in Berlin beantragt (KfW Niederlassung Berlin, 10865 Berlin).

Als Programmnummer ist 432 anzugeben.

Die erforderlichen Unterlagen finden Sie auch unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de).

#### Antragstellung

Antragstellung, Unterlagen

#### Welche Unterlagen sind erforderlich?

Für die Bearbeitung bei der KfW sind folgende Unterlagen einzureichen:

##### A. Integriertes Quartierskonzept

- Eine Vorhabensbeschreibung mit mindestens folgenden Inhalten:
  - Angaben zum Quartier (Bezeichnung, Abgrenzung) und zu den Akteuren (ggf. Rechtsform bei nicht-kommunalen Antragstellern)
  - Beschreibung der energetischen und städtebaulichen Ausgangssituation
  - Beschreibung der Zielsetzung und der Arbeitsschritte
  - Kurzübersicht über die geplanten Ausgaben
  - Projektablaufplan
- Gesiegelter Antrag (Formularnummer 600 000 2111), von den vertretungsberechtigten Personen unterschrieben, im Original
- Bestätigung der Kommune, dass das Quartier im Sinne dieses Merkblatts förderfähig ist (entsprechend Antragsformular)
- Eine Kostenschätzung auf der Grundlage:
  - einer Leistungsbeschreibung oder alternativ
  - von mindestens 2 unverbindlichen Angeboten.
- Legitimationsnachweis der vertretungsberechtigten Personen - sofern keine Vertretungsberechtigung nach der Gemeindeordnung vorliegt - in Form des Originals der Vollmacht und des Unterschriftenprobenblatts (Formularnummer 600 000 0307) (rechtswirksam unterzeichnet und gesiegelt).

##### B. Sanierungsmanagement

- Eine Vorhabensbeschreibung mit mindestens folgenden Inhalten:
  - Angaben zum Quartier (Bezeichnung, Abgrenzung) und zu den Akteuren
  - Beschreibung der energetischen und städtebaulichen Ausgangssituation
  - Beschreibung der Zielsetzung, der Arbeitsschritte und der Aufgaben des Sanierungsmanagements

### Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

- Kurzübersicht über die geplanten Ausgaben
- Projektablaufplan
- Bestätigung der Kommune, dass das Quartier im Sinne dieses Programms förderfähig ist (entsprechend Antragsformular)
- Kooperationsvereinbarung der wichtigsten beteiligten Akteure (z. B. Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, Versorgungsunternehmen)
- Bestätigung der Eignung des Sanierungsmanagements durch die Kommune. (entsprechend Antragsformular) Beglaubigte Kopie des Vertrages mit dem Sanierungsmanagement (spätestens mit Abruf der 1. Teilrate für das Sanierungsmanagement)
- Das zur Umsetzung durch das Sanierungsmanagement vorgesehene integrierte Quartierskonzept
- Gesiegelter Antrag (Formularnummer 600 000 2111) von den vertretungsberechtigten Personen unterschrieben, im Original
- Legitimationsnachweis der vertretungsberechtigten Personen - sofern keine Vertretungsberechtigung nach der Gemeindeordnung vorliegt - in Form des Originals der Vollmacht und des Unterschriftenprobenblatts (Formularnummer 600 000 0307) (rechtswirksam unterzeichnet und gesiegelt).

In den Fällen der Variante B, in denen das Sanierungsmanagement bereits die Konzeptphase begleiten soll, sind das integrierte Konzept und die Kooperationsvereinbarung nachzureichen und spätestens mit Abruf der letzten Teilrate für das Sanierungsmanagement vorzulegen.

Nach Antragstellung wird die KfW dem Antragsteller ggf. mitteilen, welche weiteren Unterlagen für die Bearbeitung des Zuschussantrages noch erforderlich sind.

Bei Verlängerungsanträgen sind einzureichen

- Begründung für die Verlängerung des Sanierungsmanagements
- Konzept zur Verstetigung des Sanierungsmanagements nach Ablauf des Förderzeitraums.

#### Nachweis der Mittelverwendung

##### A. Integriertes Quartierskonzept

Nach Abschluss des Projekts, spätestens jedoch 18 Monate nach Förderzusage, ist ein Nachweis über die Erstellung des integrierten Quartierskonzepts zu führen. Eine Fristverlängerung kann in begründeten Einzelfällen vereinbart werden.

Das Formular "Verwendungsnachweis" (Formularnummer 600 000 2112) ist zusammen mit folgenden Unterlagen bei der KfW einzureichen:

- Angaben über die geplante Einsparung an Primär- und Endenergie sowie über die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes (entsprechend Verwendungsnachweisformular)
- dem Konzept (in digitaler oder Papierform)

### Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

- der Rechnung des Auftragnehmers für die Konzepterstellung
- der Bestätigung des Auftraggebers über die Annahme des Konzepts
- Bestätigung der Kommune und der beteiligten Akteure, für einen Zeitraum von 5 Jahren zu Evaluierungszwecken Unterlagen über die Umsetzung des Konzepts vorzuhalten und auf Verlangen des BMUB, der KfW oder deren Beauftragten vorzulegen.

Die KfW behält sich die Nachforderung ggf. weiterer entscheidungsrelevanter Unterlagen im Zuge der Verwendungsnachweisprüfung vor. Die positive Prüfung der vorgenannten Unterlagen durch die KfW ist Voraussetzung für die Auszahlung.

Bei Nichterfüllung der der Zuschussgewährung zugrunde liegenden Anforderungen behält sich die KfW die (ggf. anteilige) Rückforderung des bereits ausgezahlten Zuschussbetrages sowie die nachträgliche Erhebung eines Verzinsungsanspruches für die Dauer der ungerechtfertigten Inanspruchnahme der Zuschussmittel, gerechnet vom Tag, der der Auszahlung folgt, vor. Es gilt ein Zinssatz von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB.

#### B. Sanierungsmanagement

Nach Ablauf des bewilligten Förderzeitraums, spätestens jedoch 42 Monate nach Zusage (bei Verlängerung spätestens 66 Monate nach Zusage) über die Auszahlung eines Zuschusses für ein Sanierungsmanagement, ist zusammen mit der Anforderung der Auszahlung der Schlussrate ein Nachweis über die Durchführung der geförderten Leistungen des Sanierungsmanagements zu führen. In begründeten Einzelfällen kann die Frist durch die KfW verlängert werden.

Das Formular "Verwendungsnachweis" (Formularnummer 600 000 2112) ist zusammen mit folgenden Unterlagen bei der KfW einzureichen:

- Kopie der Rechnung über die Personalkosten und die förderfähigen Sachausgaben bzw. Lohnkostenbescheinigungen
- Angaben über die erzielte Einsparung an Primär- und Endenergie sowie über die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes (entsprechend Verwendungsnachweisformular)
- Bestätigung der Kommune und der beteiligten Akteure, für einen Zeitraum von 5 Jahren zu Evaluierungszwecken Unterlagen über die Umsetzung des Konzepts bzw. die Fortschritte bei der Quartierssanierung vorzuhalten und auf Verlangen des BMUB der KfW oder deren Beauftragten vorzulegen.

Bei einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses oder bei Nichterfüllung weiterer der Zuschussgewährung zugrunde liegender Anforderungen, behält sich die KfW die (ggf. anteilige) Rückforderung bereits ausgezahlter Zuschussbeträge sowie die Erhebung eines Verzinsungsanspruches für die Dauer der ungerechtfertigten Inanspruchnahme der Zuschussmittel, gerechnet vom Tag, der der Auszahlung folgt, vor. Es gilt ein Zinssatz von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB.

### Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

#### **Grundsätzliche Hinweise**

Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Sie steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit der veranschlagten Mittel aus dem Sondervermögen "Energie- und Klimafonds" des Bundes.

Zu Begleit- und Kontrollzwecken hat der Zuschussempfänger gegenüber dem BMUB, der KfW und dem Bundesrechnungshof oder deren Beauftragten jederzeit Auskünfte zu erteilen. Bei einer Überprüfung durch die genannten Institutionen hat der Zuschussempfänger die inhaltliche und kostenmäßige Abgrenzung zu etwaigen anderen Fördermaßnahmen nachzuweisen.

#### **Subventionserheblichkeit**

Alle Angaben zur Antragstellung, zum Verwendungszweck und zum Nachweis der Einhaltung der Fördervoraussetzungen sind subventionserheblich im Sinne des § 264 des Strafgesetzbuches in Verbindung mit § 2 des Subventionsgesetzes.

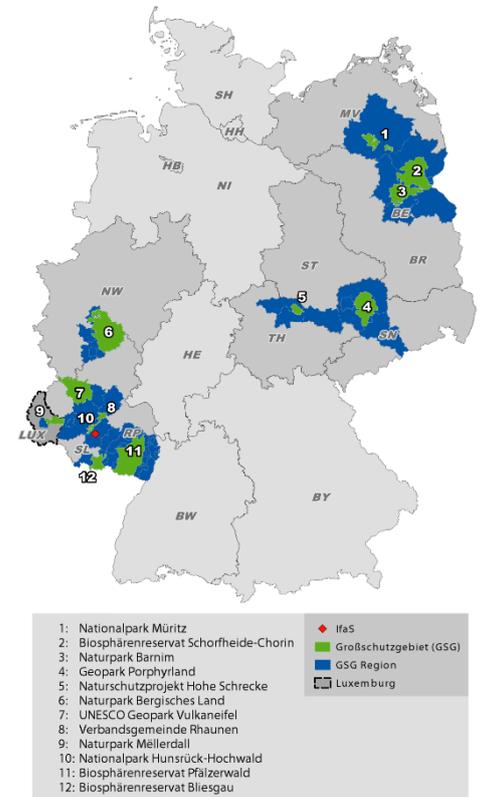
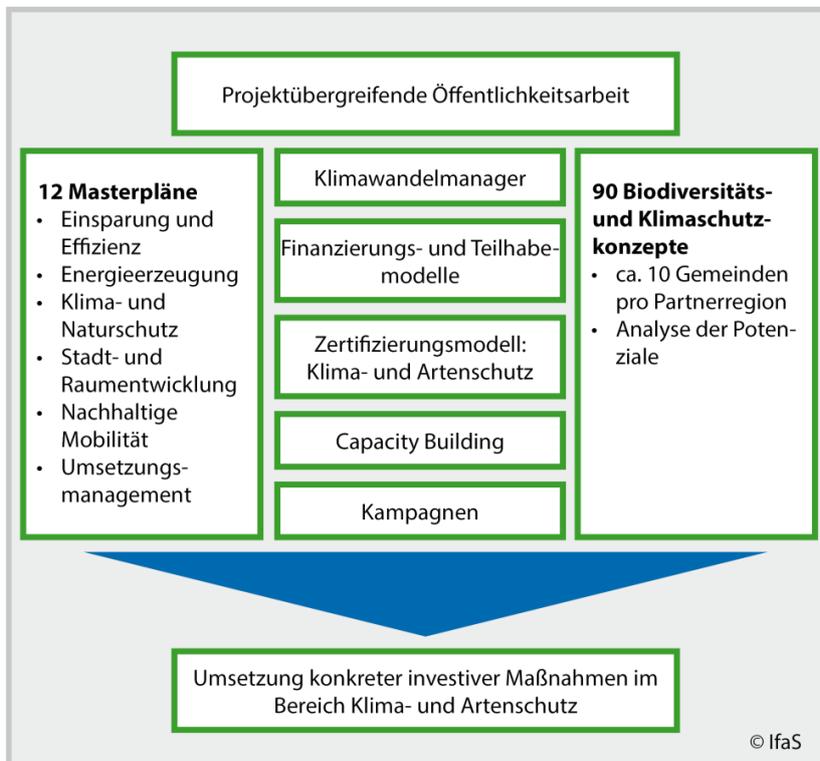
## LIFE-IP ZENAPA Projektinformation

Am 16. Dezember 2016 wurde im Rahmen des EU-Förderprogramms „LIFE“ das Integrierte Projekt „LIFE-IP ZENAPA - Zero Emission Nature Protection Areas“ bewilligt. Das Projekt stellt sich der Herausforderung, die Energiewende in Einklang mit den verschiedensten Anforderungen des Klima-, Natur- und Artenschutzes zu bringen. Der Naturpark Bergisches Land mit dem Bergischen Abfallwirtschaftsverband (BAV) sind einer von 11 Großschutzgebieten des Projektkonsortiums.

### Eckdaten

- Projekt-Etat: rd. 17 Millionen Euro
- Projektlaufzeit: 01.11.2016 - 30.10.2024
- Partnerkonsortium: 12 Partner aus 8 Bundesländern und Luxemburg
- Projektkulisse: 11 Großschutzgebiete und deren angrenzende Regionen
- Projektkoordinator: Institut für angewandtes Stoffstrommanagement (IfaS)

### Projektbausteine und Partnerregionen



### Masterpläne und Biodiversitäts- sowie Klimaschutzkonzepte

Die Umsetzung investiver Maßnahmen und regionsspezifischer Einzelmaßnahmen in den Bereichen Klima- und Artenschutz basieren auf individuellen Masterplänen für die zwölf Partnerregionen. Ergänzend erfolgt eine Detailplanung auf kommunaler Ebene durch strategische Biodiversitäts- und Klimaschutzkonzepte. Die Erstellung der Planungsgrundlagen erfolgt in einem engen Abstimmungsprozess mit den Akteuren vor Ort.

**Im Rahmen von LIFE-IP ZENAPA werden auch im Bergischen Land rund 10 Biodiversitäts- und Klimaschutzkonzepte erstellt. Haben Sie Interesse an einem solchen Konzept in Ihrer Kommune bzw. wünschen Sie weitere Informationen, dann wenden Sie sich bitte an Herrn Daniel Oßwald vom IfaS oder an Frau Annette Göddertz vom BAV (Kontakt Daten auf der Rückseite).**

### Klimawandelmanager

Jede Partnerregion verfügt über einen Klimawandelmanager, dem die lokale Projektkoordination und die Maßnahmenumsetzung sowie die Einführung von nachhaltiger Beschaffung obliegt. Die Organisation des Wissenstransfers in die Regionen durch den gezielten Aufbau von Kompetenzen, die Vernetzung von Akteuren und die Öffentlichkeitsarbeit vor Ort gehören ferner zum Aufgabengebiet.

### Einbindung der Region

LIFE-IP ZENAPA zielt auf eine breite Umsetzung von Maßnahmen, nicht nur durch die eigentlichen Projektpartner, sondern auch durch öffentliche Träger, Unternehmen, Gastronomie, Landwirtschaft, Tourismus und insbesondere Bürger, in den Zielregionen ab. Um dies zu forcieren und möglichst viele Stakeholder im Projektgebiet zu erreichen, werden durch jeden Partner zahlreiche thematische Kampagnen sowie das Programm „1.000 Solardächer“ durchgeführt. Begleitend werden regionale Finanzierungs- und Organisationsmodelle geschaffen, welche den Zielgruppen außerhalb des Projektkonsortiums eigene Projekte ermöglicht.

### Capacity Building und Öffentlichkeitsarbeit

Vielfältige Maßnahmen zum Capacity Building, zu Netzwerken und zur Öffentlichkeitsarbeit begleiten kontinuierlich den Umsetzungsprozess von LIFE-IP ZENAPA. Diese forcieren die Entstehung eines Informations- und Kompetenznetzwerks zum Erfahrungsaustausch und gegenseitigen Lernen. Darüber hinaus wird die Schaffung von Kooperationen unter den Partnern angestrebt, um gemeinsam Projektideen zu entwickeln und umzusetzen. Als weitere Projektverstärkung werden durch eine breite Öffentlichkeitsarbeit Nachahmungseffekte ausgelöst, um auf diese Weise auch nach Projektende einen weiteren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele des Bundes und der EU leisten zu können.

### Komplementärmaßnahmen

Eines der grundlegenden Merkmale von integrierten Projekten ist die Mobilisierung ergänzender Fördermittel der Europäischen Union, nationalen oder privaten Geldgebern zur Finanzierung von sogenannten Komplementärprojekten.

Komplementärprojekte sind ergänzende Maßnahmen zum eigentlichen LIFE-IP Projekt, die gleichfalls zur Umsetzung der gesetzten Schutzziele beitragen. Über Komplementärmaßnahmen können neue Kooperationen angestoßen, miteinander vernetzt und die Projektidee über die Projektkulisse hinaus verbreitet werden.

### Interessensbekundung (zur Rücksendung als Fax oder eingescannt via Mail):

Ja, meine Kommune hat Interesse an einem strategischen Klimaschutz- Biodiversitätskonzept und ich wünsche weiteren Informationsaustausch.

Ansprechpartner: \_\_\_\_\_

Kommune: \_\_\_\_\_

Kontaktdaten: \_\_\_\_\_

Sonstiges: \_\_\_\_\_

#### Herr Daniel Oßwald

Hochschule Trier - Umwelt-Campus Birkenfeld  
Institut für angewandtes Stoffstrommanagement (IfaS)  
Tel.: 06782 – 17 1608; Fax.: 06782 – 17 1264  
E-Mail: d.osswald@umwelt-campus.de

#### Frau Annette Göddertz

Leitung Kommunikation BAV  
Telefon: 0 22 63 / 805 - 552  
E-Mail: goeddertz@bavmail.de



## Vorlage

Datum: 31.01.2019  
 Vorlage FB III/3643/2019

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b> 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Südlich der Industriestraße"
<b>Beschlussentwurf:</b> Der Ausschuss empfiehlt / Der Rat beschließt die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Südlich der Industriestraße“.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	21.02.2019	öffentlich
Rat	25.02.2019	öffentlich

### Sachverhalt:

Für den Bebauungsplan Nr. 48 „Südlich der Industriestraße“ wurde eine Änderung beantragt. Diese sieht vor, dass die östlich festgesetzte Grünfläche, die sich momentan über die Grundstücke Gemarkung Neuhückeswagen, Flur 26, Flurstücke 960, 961, 1121, 1122 und 1255 erstreckt (siehe Anhang), als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Die Antragssteller sind Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Neuhückeswagen, Flur 26, Flurstücke 960, 961, 1255 und 1122.

Die Änderung der derzeitigen Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet, als Vervollständigung des Wohngebietes Wiehagen, hält die Stadtverwaltung städtebaulich für sinnvoll. Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 48 widersprechen in Art und Maß dem heutigen städtebaulichen Entwicklungsziel der effizienten Bodennutzung. Die genannten Flächen befinden sich in einer zentralen Lage und grenzen an ein zusammenhängendes Wohngebiet an, weshalb sie ein starkes Potential zur Innenverdichtung/-entwicklung bzw. der Schaffung von Wohnbauflächen aufweisen.

Der Antragssteller möchte für das Änderungsverfahren das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen aus Köln beauftragen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für das Änderungsverfahren übernimmt der Antragsteller.

**Beteiligte Fachbereiche:**

<b>FB</b>			
<b>Kenntnis genommen</b>			

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister o.V.i.A.

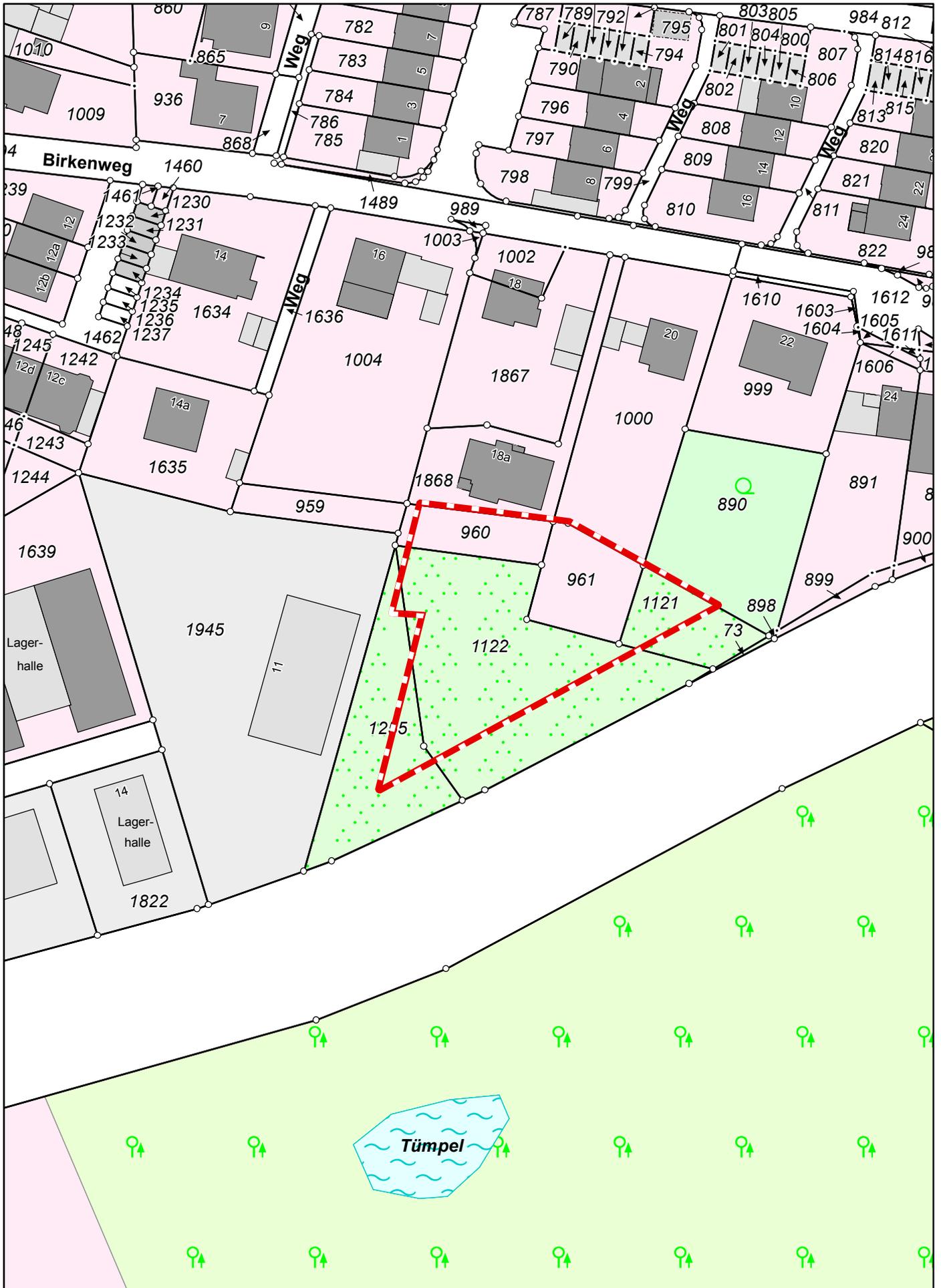
\_\_\_\_\_  
Kerstin Brinkmann

**Anlagen:**

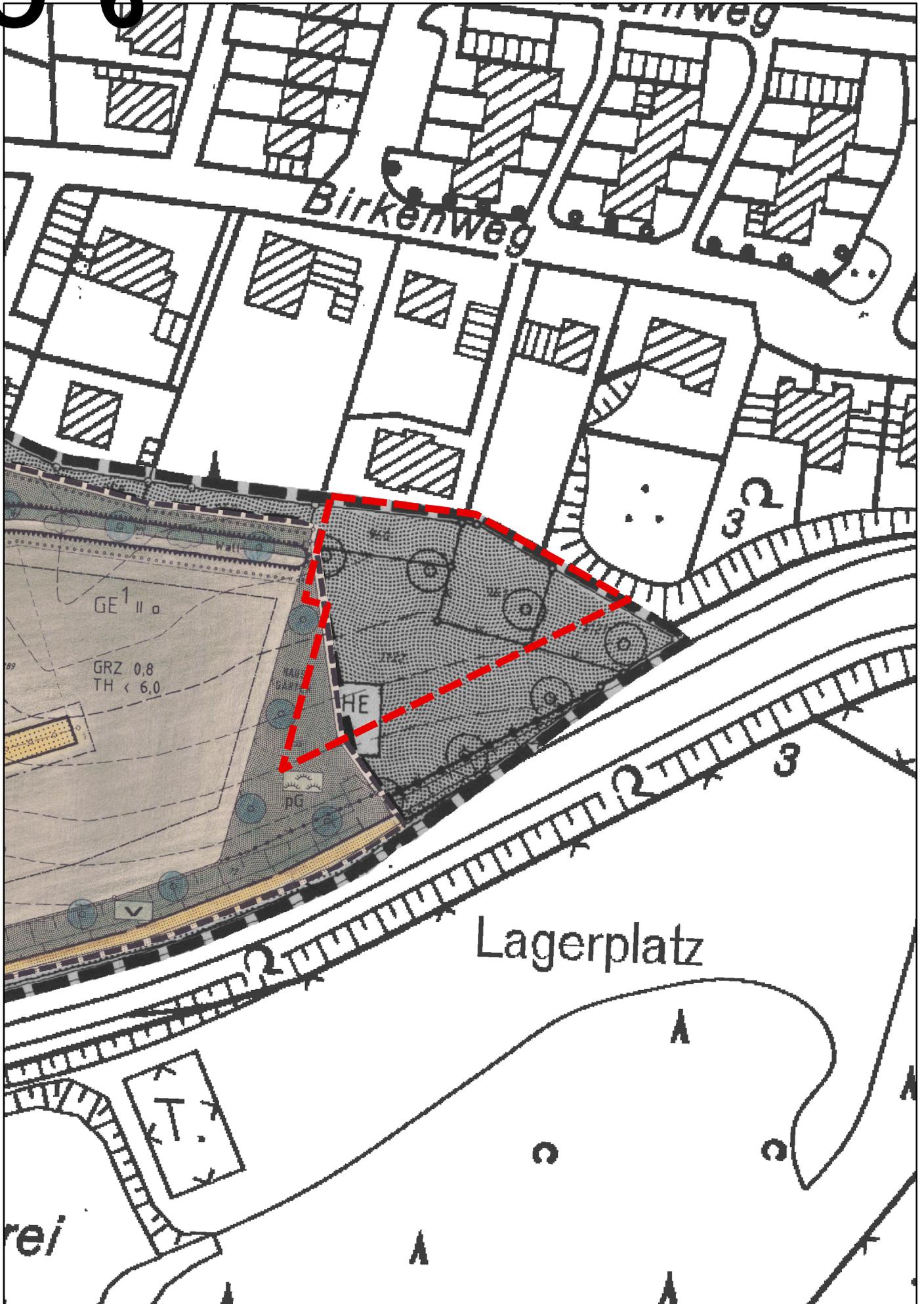
- 1) Geltungsbereich
- 2) Auszug aus dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 48



# Geltungsbereich 2. Änderung B-Plan 48



# Ö 6 Auszug Bebauungsplan Nr. 48 (inkl. 1. Änderung)





## Vorlage

Datum: 31.01.2019  
 Vorlage FB III/3644/2019

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b> 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Winterhagen-Scheideweg"
<b>Beschlussentwurf:</b> Der Ausschuss empfiehlt / Der Rat beschließt die Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Winterhagen-Scheideweg“.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	21.02.2019	öffentlich
Rat	25.02.2019	öffentlich

### Sachverhalt:

Die Evangelische Gemeinschaft Hückeswagen hat für den Bebauungsplan Nr. 56 „Winterhagen-Scheideweg“ eine Änderung beantragt. Diese sieht vor, dass eine Gemeinbedarfsfläche, die sich momentan über die Grundstücke Gemarkung Neuhückeswagen, Flur 24, Flurstücke 662, 667, 738 und 739 erstreckt (siehe Anhang), als Gewerbegebiet festgesetzt wird. Der Antragssteller ist Eigentümer dieser Grundstücke.

Die Änderung der derzeitigen Gemeinbedarfsfläche in ein Gewerbegebiet hält die Stadtverwaltung städtebaulich für sinnvoll, da sich die genannten Flächen in einer Nischenlage im Gewerbegebiet West II befinden und sich somit ein bündiger Abschluss des Gebietes erreichen lässt.

Der Antragssteller möchte für das Änderungsverfahren das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen aus Köln beauftragen.

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Änderungsverfahren übernimmt der Antragssteller.

**Beteiligte Fachbereiche:**

<b>FB</b>			
<b>Kenntnis genommen</b>			

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister o.V.i.A.

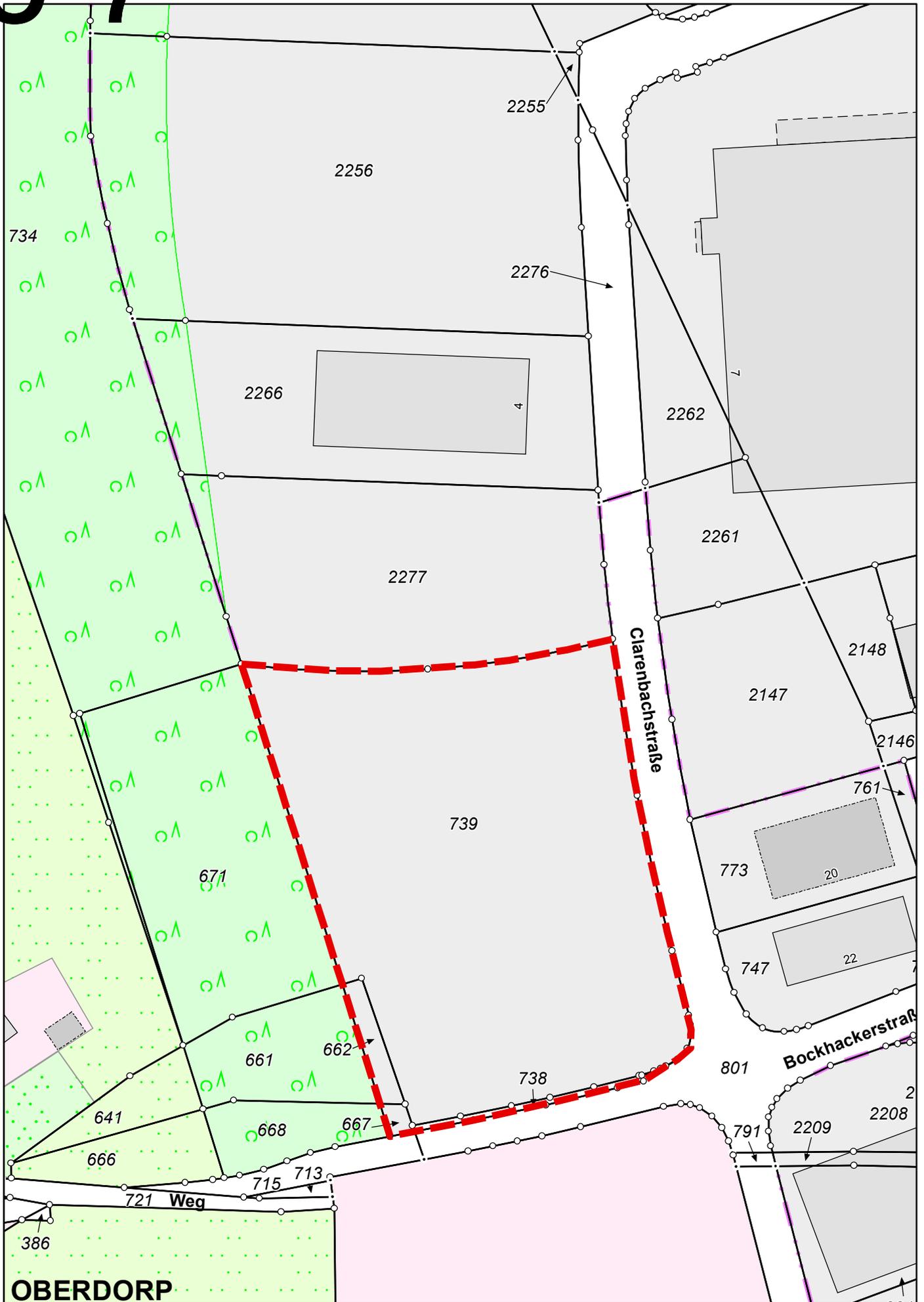
\_\_\_\_\_  
Kerstin Brinkmann

**Anlagen:**

- 1) Geltungsbereich
- 2) Auszug aus dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 56

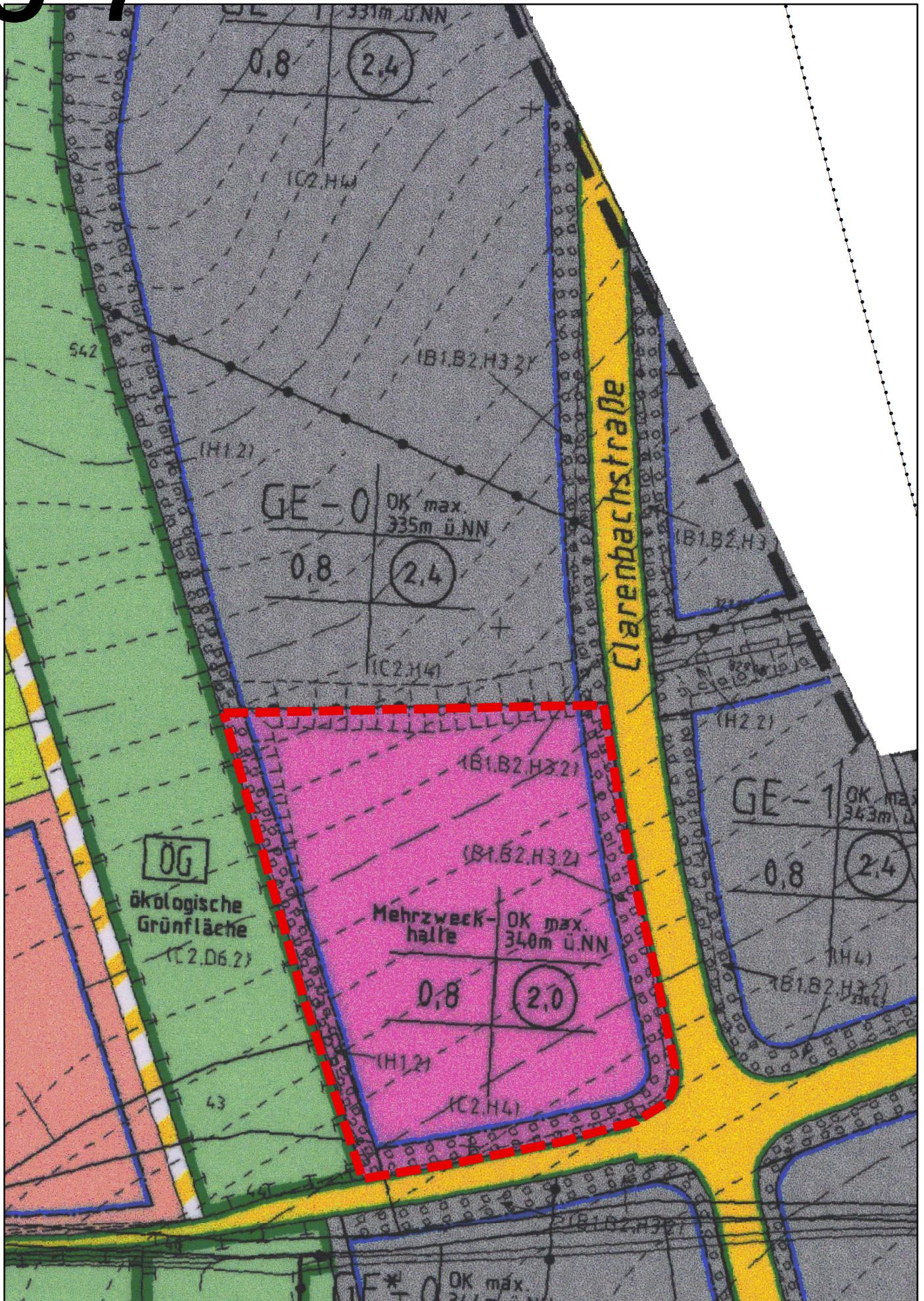
Ö

# 7 Geltungsbereich 4. Änderung B-Plan Nr. 56



OBERDORP

# Ö 7 Auszug B-Plan Nr. 56 "Winterhagen-Scheideweg"





## Vorlage

Datum: 31.01.2019  
 Vorlage FB III/3646/2019

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b> <b>8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Schloss-Stadt Hückeswagen von 2004</b>
<b>Beschlussentwurf:</b> Der Ausschuss empfiehlt / Der Rat beschließt die Einleitung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Schloss-Stadt Hückeswagen von 2004.	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	21.02.2019	öffentlich
Rat	25.02.2019	öffentlich

### Sachverhalt:

Die Evangelische Gemeinschaft Hückeswagen hat für den Bebauungsplan Nr. 56 „Winterhagen-Scheideweg“ eine Änderung beantragt. Diese sieht vor, dass eine Gemeinbedarfsfläche als Gewerbegebiet festgesetzt wird.

Da die Fläche derzeit im Flächennutzungsplan der Schloss-Stadt Hückeswagen ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist, bedarf es hier eines parallelen Änderungsverfahrens.

Der Antragssteller möchte für das Änderungsverfahren das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen aus Köln beauftragen.

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Änderungsverfahren übernimmt der Antragssteller.

**Beteiligte Fachbereiche:**

<b>FB</b>			
<b>Kenntnis genommen</b>			

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister o.V.i.A.

\_\_\_\_\_  
Kerstin Brinkmann

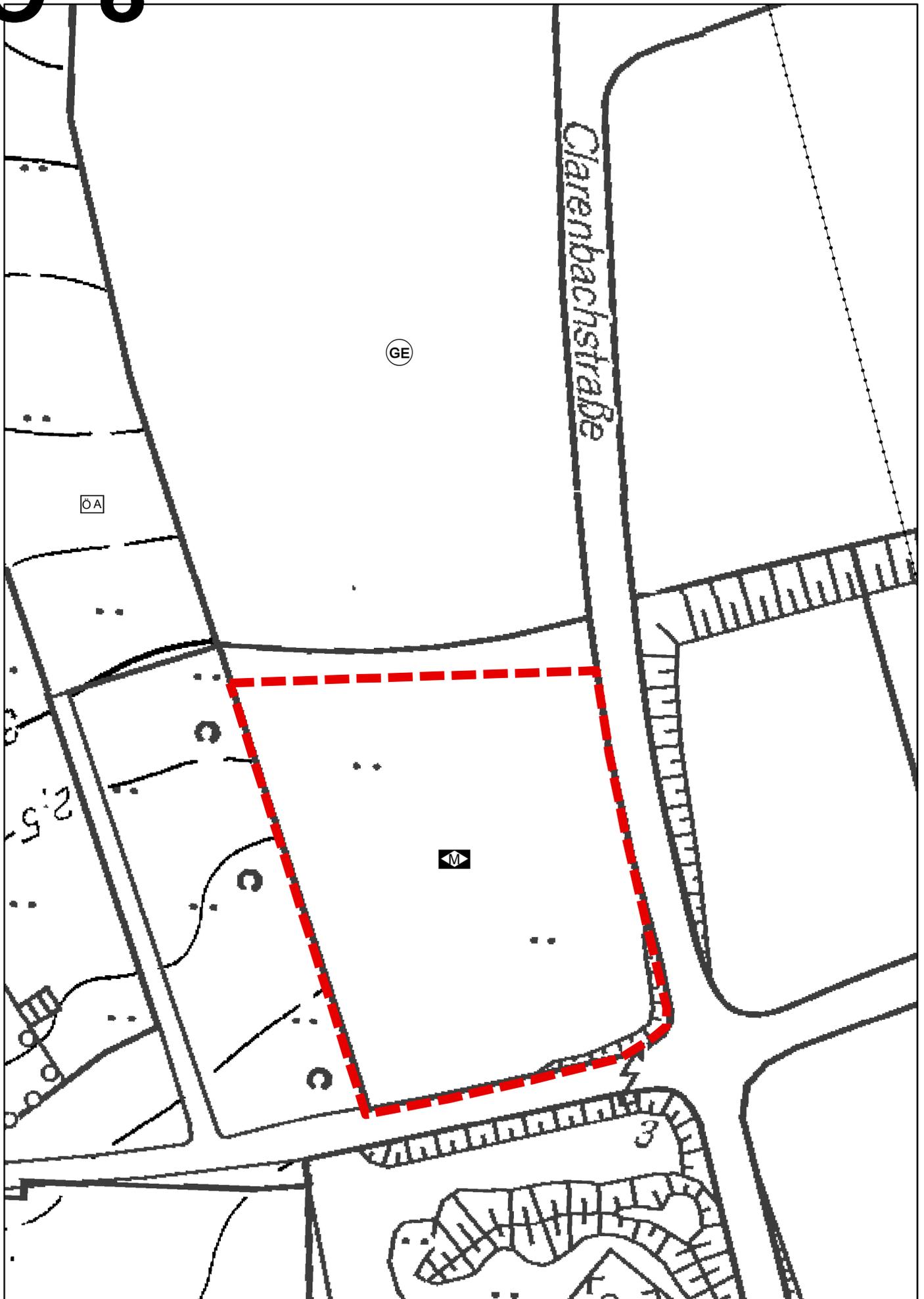
**Anlagen:**

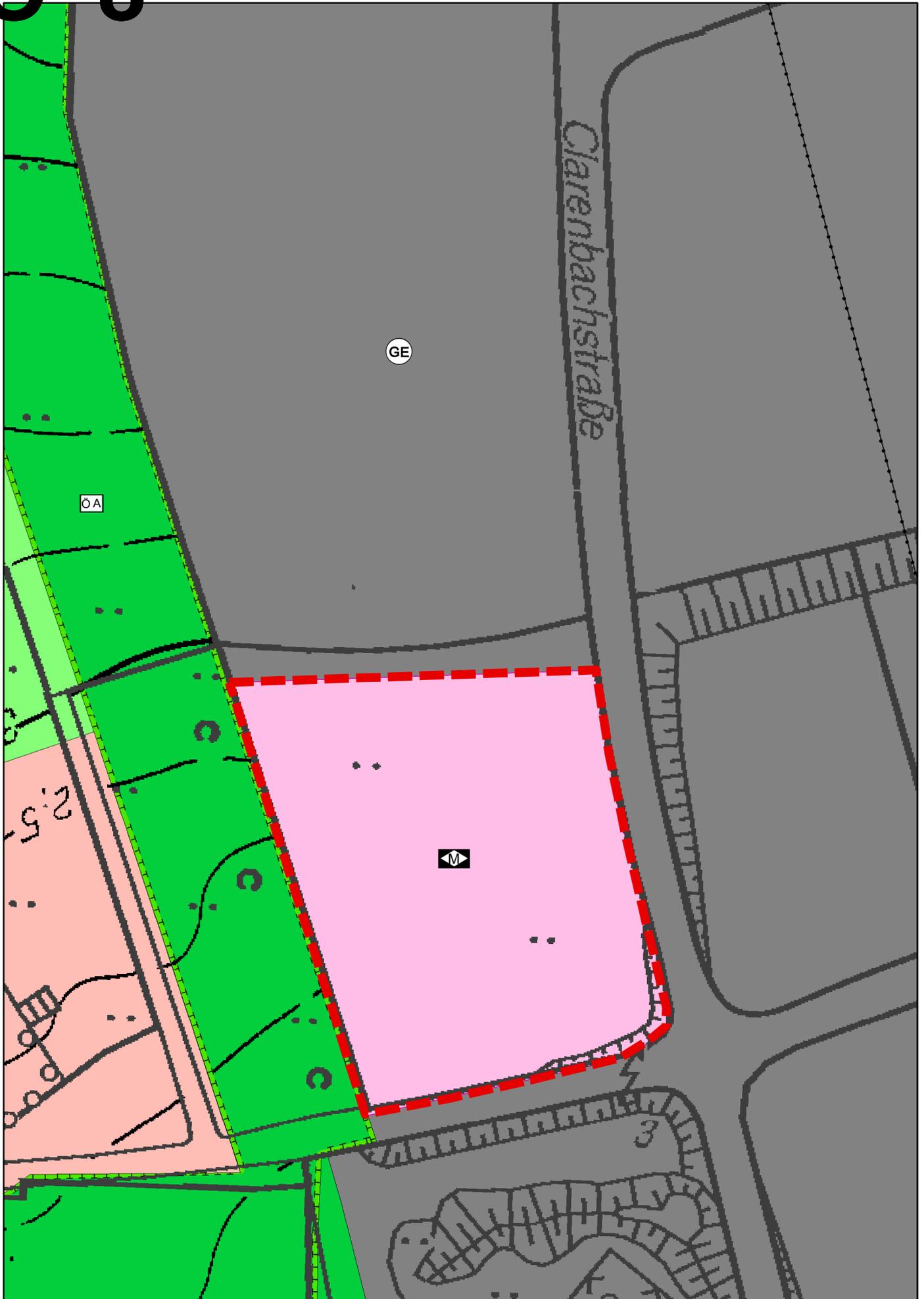
- 1) Geltungsbereich
- 2) Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan

Ö

8

# Geltungsbereich 8. Änderung FNP







## Vorlage

Datum: 01.02.2019  
**Vorlage FB III/3647/2019**

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b> 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 B "Großberghauser Bucht"
<b>Beschlussentwurf:</b> Der Ausschuss empfiehlt / Der Rat beschließt die Einleitung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 B „Großberghauser Bucht“.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	21.02.2019	öffentlich
Rat	25.02.2019	öffentlich

### Sachverhalt:

Der DLRG Hückeswagen e.V. möchte seinen Standort an der Bevertalsperre modernisieren und erweitern. Dazu sollen am derzeitigen Standort eine Lagerhalle sowie weitere Unterstellmöglichkeiten und Überdachungen für Fahrzeuge und andere Gerätschaften geschaffen werden. Zudem ist geplant, die bestehende Wachstation um eine Etage aufzustocken.

Die bauliche Ergänzung des derzeitigen DLRG-Standortes ist sinnvoll, um das Angebot des Vereins und die Sicherheit der Badegäste an der Bever langfristig zu sichern.

Der Wupperverband plant aufgrund innerbetrieblicher Umstrukturierungsüberlegungen, den Betriebshof an der Bever-Talsperre baulich zu verändern. Hierfür werden Anpassungen des geltenden Planungsrechts erforderlich.

Um für diese Planungen Baurecht zu schaffen, bedarf es der 6. Änderung des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 44 B „Großberghauser Bucht“.

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Änderungsverfahren trägt die Stadt.

**Beteiligte Fachbereiche:**

<b>FB</b>			
<b>Kenntnis genommen</b>			

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister o.V.i.A.

\_\_\_\_\_  
Kerstin Brinkmann

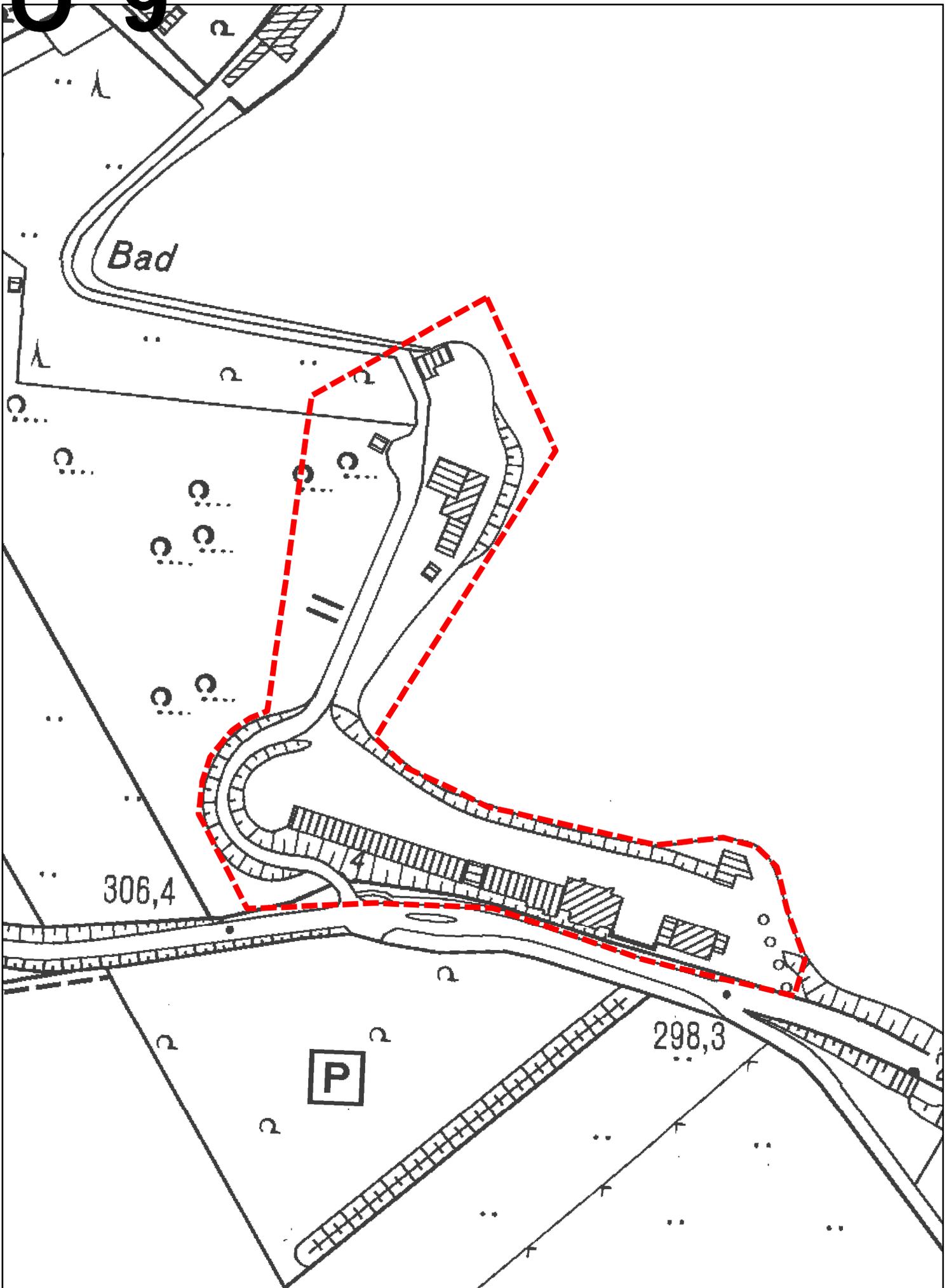
**Anlagen:**

- 1) Geltungsbereich

Ö

9

# Geltungsbereich BP 44B - 6. Änderung





## Vorlage

Datum: 01.02.2019  
Vorlage FB III/3648/2019

<b>TOP</b>	<b>Betreff</b> <b>9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Schloss-Stadt Hückeswagen von 2004</b>
<b>Beschlussentwurf:</b> Der Ausschuss empfiehlt / Der Rat beschließt die Einleitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Schloss-Stadt Hückeswagen von 2004.	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	21.02.2019	öffentlich
Rat	25.02.2019	öffentlich

### Sachverhalt:

Die DLRG hat für den Bebauungsplan Nr. 44 B „Großberghäuser Bucht“ eine Änderung beantragt. Diese sieht vor, Baurecht für eine weitere Lagerhalle sowie ergänzende Unterstellmöglichkeiten und Überdachungen für Fahrzeuge und andere Gerätschaften zu schaffen. Zudem ist geplant, die bestehende Wachstation um eine Etage aufzustocken.

Da der Flächennutzungsplan diesen Entwicklungen mit seinen derzeitigen Darstellungen entgegensteht, bedarf es hier eines parallelen Änderungsverfahrens.

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Änderungsverfahren werden von der Stadt getragen.

**Beteiligte Fachbereiche:**

<b>FB</b>	<b>III</b>		
<b>Kenntnis genommen</b>			

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister o.V.i.A.

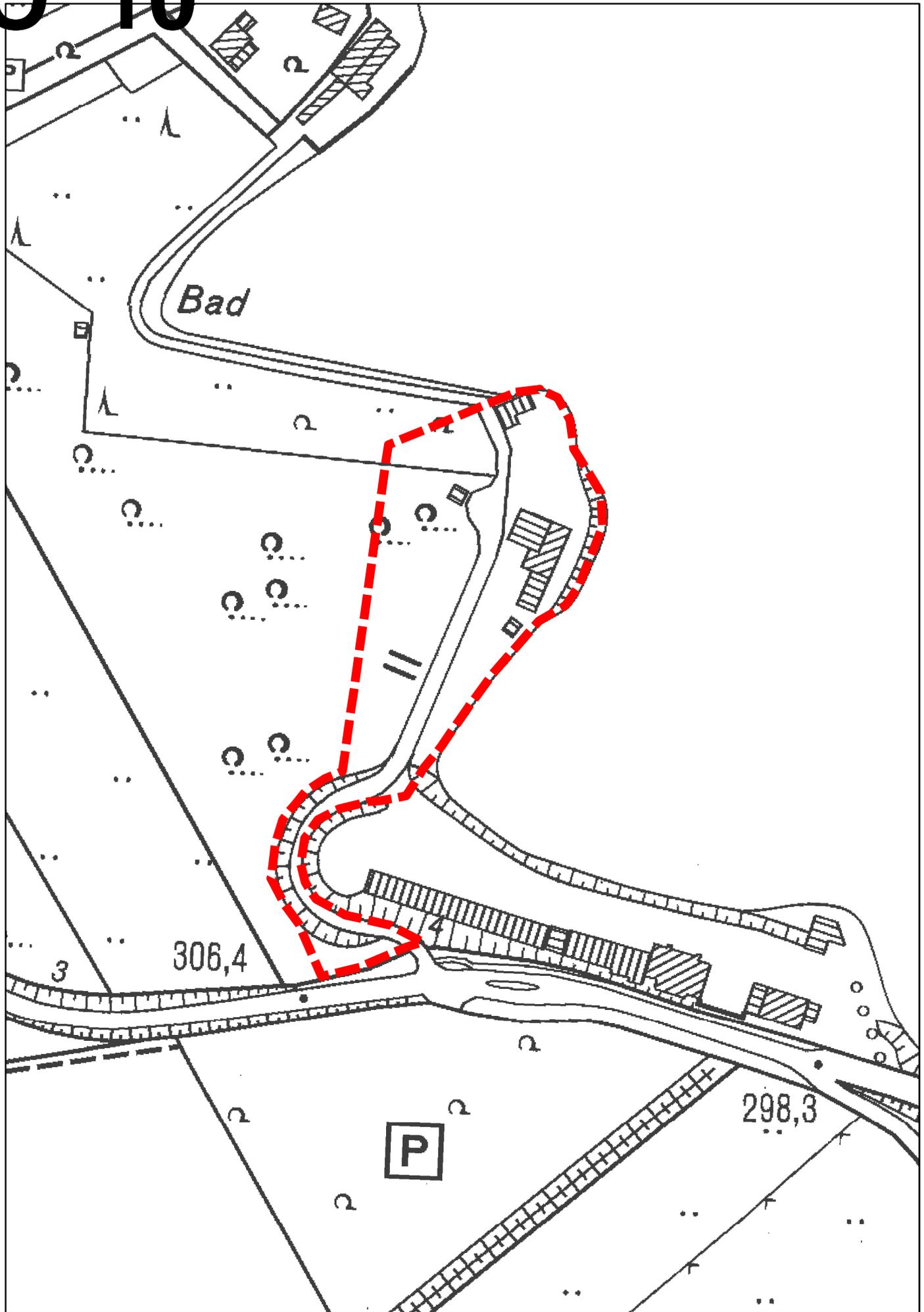
\_\_\_\_\_  
Kerstin Brinkmann

**Anlagen:**

- 1) Geltungsbereich
- 2) Auszug FNP

# Ö 10

## Geltungsbereich 9. Änderung FNP



# Ö 10

## Geltungsbereich 9. Änderung FNP

