

Stadt Bergheim Die Bürgermeisterin		Verantwortliches Dezernat III		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	
FBL: Herr Haendel AbtL: Verfasser/in: Herr Blömer 01.		Mitzeichnungen			
Vorgesehene Beratungsfolge Gremium <input checked="" type="checkbox"/> Haupt- und Personalausschuss <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			Datum 20.03.06		
Hinweis: Anlagen zur Sitzungsvorlage sind nur anlässlich der erstmaligen Beratung der Angelegenheit im Ausschuss beigelegt. Bewahren Sie die Anlagen für Folgeberatungen bitte auf.			Haushaltsmäßige Auswirkungen <input type="checkbox"/> Vorlage ist haushaltsrelevant (siehe Ziffer 4 der Vorlage). <input type="checkbox"/> für das lfd. Haushaltsjahr <input type="checkbox"/> für Folgejahre <input checked="" type="checkbox"/> Diese Vorlage behandelt im Sinne der Nachhaltigkeit eine Angelegenheit, die relevant für den Agendaprozess ist. <input type="checkbox"/> Ortsvorsteher/in wurde informiert. Gem. § 16 Abs. 1 Hauptsatzung besteht somit die Gelegenheit zur Stellungnahme.		

TOP 2 **Untersuchung über den "Umfang und Auswirkungen des demografischen Wandels in der Stadt Bergheim"**
Hier: Vorstellung der Status-quo-Analyse und der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Personalausschuss stimmt dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Verfahren zu.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Die Zielsetzung besteht darin, Transparenz über den demografischen Wandel herzustellen, um damit eine Voraussetzung für die Erarbeitung künftiger Schwerpunktthemen und Handlungskonzepte zu schaffen.

Entsprechend dem weiter unten dargestellten Arbeitsplan soll nunmehr der Haupt- und Personalausschuss sowie der dazu geladene Bürgerausschuss durch das Büro für Stadt- und Regionalplanung über die Ergebnisse der im Rahmen dieses Auftrages inzwischen fertig gestellten Status-quo-Analyse und der in mehreren Alternativen ermittelten Bevölkerungsprognose informiert werden. Der Bericht des Planungsinstituts, der in dieser frühen Phase als Entwurf zu verstehen ist, ist als Anlage 1 beigelegt.

2. Sachverhalt

Der Haupt- und Personalausschuss hat am 20.06.2005 beschlossen, den Auftrag zur Untersuchung über den "Umfang und Auswirkungen des demografischen Wandels in der Stadt Bergheim" an das Büro für Stadt- und Regionalplanung – Dr. Jansen GmbH zu vergeben und dabei besonderes Gewicht darauf gelegt, Informationen und Entscheidungsgrundlagen bis hin zur Stadtteilebene zu erhalten und die Beteiligung der Bürger bei wesentlichen Arbeitsschritten vorzusehen.

Nach Auftragserteilung ist das Büro Dr. Jansen u. a. zwecks Vervollständigung des Datenmaterials mit der Verwaltung der Stadt Bergheim in Kontakt getreten. Seitdem befinden sich Planungsbüro und Verwaltung in ständigem Austausch miteinander.

Mit dem Ziel der Herstellung von Transparenz über die demografische Entwicklung als Voraussetzung für die Erarbeitung künftiger Schwerpunktthemen und Handlungskonzepte beauftragte der Haupt- und Personalausschuss in seiner Sitzung vom 26.01.2004 die Verwaltung, Kontakt zu Institutionen aufzunehmen, die sich mit Bevölkerungsprognosen für Kommunen beschäftigen. Die Intention bestand darin, durch ein derartiges Institut eine Projektskizze für den Zeitraum bis zum Jahr 2020 erarbeiten zu lassen, die alle für eine Zukunftsprognose relevanten Aspekte beinhaltet.

1. Fortsetzungsblatt zu TOP 2

Der vom beauftragten Institut vorgelegte Arbeitsplan beinhaltet im Einzelnen folgende Arbeitsschritte:

1. Status-quo-Analyse – Darstellung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bergheim und den einzelnen Stadtteilen
2. Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Stadt Bergheim einschließlich der einzelnen Stadtteile bis zum Jahr 2020
3. Formulierung von Entwicklungsschwerpunkten in Zusammenarbeit mit der Stadt
4. Aufzeigen zukünftiger Strategien und Entwicklung von Handlungsfeldern

Die Arbeitsschritte 1. und 2., die Status-quo-Analyse und die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, sind insoweit abgeschlossen und Gegenstand dieser Vorlage. Dabei wird nicht nur der bisherigen und künftigen Entwicklung der Stadt Bergheim, sondern auch der einzelnen Stadtteile ausführlich Beachtung geschenkt. Dies entspricht den in der Beratung während der Sitzung am 20.06.2005 deutlich gewordenen Intentionen des Ausschusses.

Weiteres Verfahren

Die Betonung der Bürgerbeteiligung im Beschluss des Ausschusses führt dazu, dass ergänzend zu der ursprünglich geplanten Arbeitsstruktur ein Bürgerforum stattfinden wird. In diesem Sinne soll ebenso die Lokale Agenda einbezogen werden (s. u. und Nr. 5. dieser Vorlage: Bürgerbeteiligung).

Aufsetzend auf die Präsentation in der heutigen Sitzung des Haupt- und Personalausschusses beginnt in dem nunmehr einsetzenden Findungsprozess die Formulierung von Entwicklungsschwerpunkten sowie von Handlungsnotwendigkeiten und Handlungsmöglichkeiten in den nächsten 10 Jahren. Dazu schlägt die Verwaltung vor, einen gemeinsamen Arbeitskreis aus Politik, Agenda-Beirat und Verwaltung zu bilden. Dieser Arbeitskreis könnte folgende Zusammensetzung haben:

Mitglieder aus der Politik:

- Vorsitzende des Bürgerausschusses
- Vertreter/-in aus der CDU-Fraktion
- Vertreter/-in aus der SPD-Fraktion
- Vertreter/-in aus der bma-Fraktion
- Vertreter/-in aus der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“
- Vertreter/-in aus der FDP-Fraktion

Mitglieder aus dem Agenda-Beirat:

- Sprecher des Agenda-Beirates
- stv. Sprecher des Agenda-Beirates

Verwaltungsvertreter:

- III
- S III (zugleich zuständig für Koordination und Organisation)
- Vertreter der Fachbereiche 3, 5 und 6

Die Sitzungen des Arbeitskreises werden gem. Auftrag vom Büro für Stadt- und Regionalforschung Dr. Jansen vorbereitet, moderiert und nachbereitet.

2. Fortsetzungsblatt zu TOP 2

Unter Einbeziehung dieses noch zu gründenden Gremiums sieht die Verwaltung den folgenden Zeitplan für den Abschluss des Projektes vor:

- Bürgerforum mit dem Ziel der Meinungsabfrage der nach dem Zufallsprinzip eingeladenen Teilnehmer/-innen zu Handlungsmöglichkeiten und Handlungsnotwendigkeiten bei der Formulierung von Entwicklungsschwerpunkten 01.04.06
- Bildung eines Arbeitskreises aus Politik, Agenda-Beirat und Verwaltung zur weiteren Begleitung bei der Erarbeitung des Gutachtens bis Ende 04/06
- Erste Sitzung des Arbeitskreises am Mittwoch, 27.04.2006 (15.00 bis max. 20.00 Uhr)
Diskussion der Prognoseergebnisse und der Ergebnisse aus dem Bürgerforum / Vorbereitung der Entwicklungsschwerpunkte
- Zweite Sitzung des Arbeitskreises am Mittwoch, 10.04.2006 (15.00 bis max. 20.00 Uhr)
Entwicklungsschwerpunkte / Zieldefinition
Strategien und Handlungsfelder
- Dritte Sitzung des Arbeitskreises am Montag, 22.05.2006 (15.00 bis max. 20.00 Uhr)
Zusammenführende Diskussion und Festlegung der Ziele, Strategien und Handlungsfelder als Vorschlag zur Beratung in den Fachausschüssen
- Vorberatung des Untersuchungsergebnisses einschl. der Vorschläge von Entwicklungsstrategien und der Entwicklung von in den nächsten 10 Jahren anstehenden Handlungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten
 - im Bürgerausschuss 12.06.06
 - im Haupt- und Personalausschuss 13.06.06
- Vorstellung des Abschlussberichtes sowie Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Untersuchung zu Umfang und Auswirkungen des demografischen Wandels in Bergheim einschl. Beschluss über Entwicklungsstrategien und über Handlungsempfehlungen
 - im Rat der Stadt Bergheim 19.06.06

3. Alternativen/Einsparpotentiale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Entfällt

4. Darstellung im Haushalt und finanzielle Auswirkungen (einschl. Folgekosten)

Entfällt

5. Bürgerbeteiligung

Da auch die Bevölkerung der Kreisstadt Bergheim in den Prozess der Meinungsbildung einbezogen werden soll, wird am 01.04.2006 im Gutenberg-Gymnasium ein Forum mit Bürgerinnen und Bürgern stattfinden, die nach Zufallsprinzip ausgewählt wurden. Näheres ist der Mitteilung "Konzept zur Gestaltung des Bürgerforums am 1.4.2006 »Weniger, älter, bunter! Wie gestalten wir den demografischen Wandel? Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bergheim unter der Lupe!«" (Nr. 5.2) zu entnehmen.

Die Lokale Agenda wurde in Form einer Präsentation der bisher vorliegenden Ergebnisse in der Sitzung des Agenda-Beirates am 08.03.2004 in den Meinungsbildungsprozess einbezogen. Weitere Gelegenheiten der Mitwirkung sind im Rahmen des Bürgerforums sowie der Beratungen des o. g. Arbeitskreises gegeben.

6. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und -zeitpunkt)

Entfällt

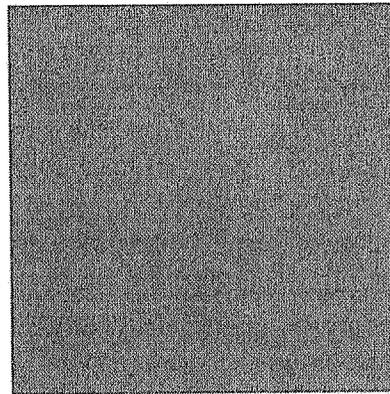
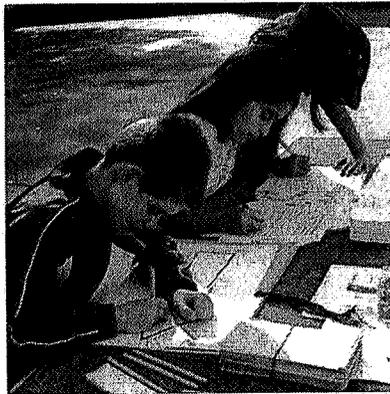
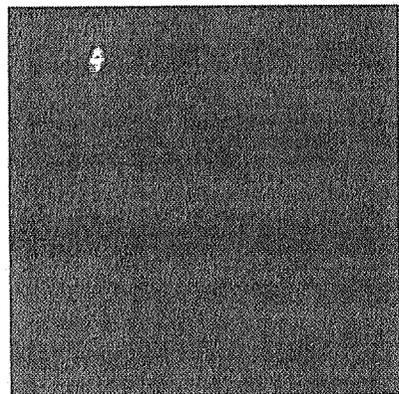
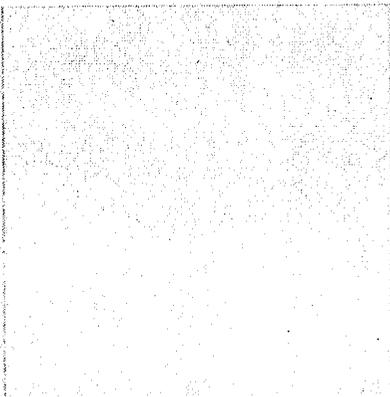
<input type="checkbox"/> Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt.	Abstimmungsergebnis: <input type="checkbox"/> einstimmig Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen
<input type="checkbox"/> Der Beschlussvorschlag wurde abgelehnt.	
<input type="checkbox"/> Der Beschlussvorschlag wurde verändert.	



Entwurf

Demographisches Gutachten für die Stadt Bergheim

Grundlagen und Prognoserechnungen



Geschäftsführung:
Dr. Paul G. Jansen
Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
HRB Köln 36154

Bachemer Str. 115
50931 Köln-Lindenthal
Postfach 41 05 07
50865 Köln
Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

7



1	VORWORT	1
1.1	Vorbemerkung	1
1.2	Aufgabenstellung	2
2	GRUNDLAGEN	3
2.1	Demographische Trends der Vergangenheit	3
2.1.1	Entwicklung der Bevölkerungszahlen von 1988 bis 2005	3
2.1.2	Die Bevölkerungsentwicklung im Regierungsbezirk Köln	3
2.1.3	Die Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Erft-Kreis	4
2.1.4	Die Bevölkerungsentwicklung in Bergheim	4
2.1.5	Prozentuale Veränderungen in Regierungsbezirk, Kreis und Stadt	5
2.2	Methodik	5
2.3	Die demographischen Salden	6
2.3.1	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	7
2.3.2	Wanderungsbewegungen	8
2.3.3	Entwicklung der demographischen Salden	10
2.4	Bewertung der demographischen Salden	12
2.5	Wohnungsmarktsituation in Bergheim	13
2.5.1	Vorbemerkung	13
2.6	Wohnflächenentwicklung	14
2.7	Haushaltsgrößen	15
2.8	Wohnungsangebot/-bestand	16
2.9	Baulandpreise	18
2.10	Nachfrage	19
2.10.1	Zuzüge	19
2.10.2	Altersstruktur der Zu- und Fortziehenden	20
2.11	Wohnbauflächen-Potentiale	22
2.12	Erstes Resümee	26
3	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE FÜR DIE STADT BERGHEIM	27
3.1	Grundlagen für Bergheim	27
3.1.1	Faktoren	27
3.1.2	Nullvariante	28
3.2	Prognoserechnung	29
3.2.1	Variante A	29
3.2.2	Variante B	30
3.2.3	Variante C	31
3.3	Ergebnisbewertung	32
3.4	Alterungsprozess	33
4	ENTWICKLUNGSTENDENZEN IN DEN STADTTHEILEN	35
4.1	Demographische Trends in den Stadtbezirken	35
4.2	Exkurs Migranten	40
4.3	Prognoserechnung für die Stadtteile	43
4.3.1	Vorbemerkung	43
4.3.2	Die Stadtteile im Einzelnen	44
5	DEMOGRAPHISCHES STEUERUNGSTRUMENT „NEUE WOHNGBIETE“	51
5.1	Mögliche Entwicklungen	51
5.2	Infrastrukturauslastung	51
5.3	Demographische Verschiebungen innerhalb Bergheims	52
5.4	Wohnungsbauentwicklung kritisch hinterfragt	52
6	STRATEGISCHE LEITFRAGEN	55



Tabellen

Tabelle 1	Wohnbauflächen nach Stadtteilen, differenziert nach Fertigstellung, Potential- und Reservefläche, Stand Ende 2004 (in Wohneinheiten)	23
-----------	--	----

Abbildungen

Abbildung 1	Bevölkerungszahlen des Regierungsbezirks Köln 1988 - 2005	3
Abbildung 2	Bevölkerungszahlen des Rhein-Erft-Kreises 1988 - 2005	4
Abbildung 3	Bevölkerungszahlen der Stadt Bergheim 1988 - 2005	4
Abbildung 4	Prozentuale Entwicklung der Bevölkerungszahlen des Regierungsbezirks Köln, des Rhein-Erft-Kreises und der Stadt Bergheim 1988 - 2005 [1988 = 100 %]	5
Abbildung 5	Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Regierungsbezirk Köln 1990 - 2004	7
Abbildung 6	Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Erft-Kreis 1990 - 2004	7
Abbildung 7	Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bergheim 1990 - 2004	8
Abbildung 8	Wanderungsbewegungen im Regierungsbezirk Köln 1991 - 2003	8
Abbildung 9	Wanderungsbewegungen im Rhein-Erft-Kreis 1991 - 2003	9
Abbildung 10	Wanderungsbewegungen in der Stadt Bergheim 1991 - 2003	9
Abbildung 11	Demographische Salden des Regierungsbezirks Köln 1991 - 2003	10
Abbildung 12	Demographische Salden des Rhein-Erft-Kreises 1991 - 2003	11
Abbildung 13	Demographische Salden der Stadt Bergheim 1991 - 2003	11
Abbildung 14	Geburtenzahlen im Regierungsbezirk, Rhein-Erft-Kreis und Bergheim im Vergleich, 1987 = 100 %	13
Abbildung 15	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in Bergheim 1990 - 2004	14
Abbildung 16	Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in Bergheim im Vergleich zu den Nachbarkommunen Bergheim, Elsdorf und Grevenbroich 1995 - 2003	15
Abbildung 17	Entwicklung der Haushaltsgrößen in Bergheim 1990 - 2004	15



Abbildung 18	Wohnungsbestand in Bergheim 1990 – 2004	17
Abbildung 19	Entwicklung der Anzahl an Wohnungen und der Einwohner in Bergheim im Vergleich, 1991 = 100 %	17
Abbildung 20	Vergleich der Baulandpreise (EUR/qm) im Erftkreis 2003	18
Abbildung 21	Vergleich der Baulandpreise (EUR/qm) in Bergheim 2002	19
Abbildung 22	Herkunft der Zuzüge	19
Abbildung 23	Zuzüge nach Altersgruppen	20
Abbildung 24	Fortzüge nach Altersgruppen	21
Abbildung 25	Karte Wohnbauflächenpotentiale	25
Abbildung 26	Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Nullvariante)	28
Abbildung 27	Wanderungssalden/Trend/ Einwohnerentwicklung Variante A	29
Abbildung 28	Wanderungssalden/Trend/ Einwohnerentwicklung Variante B	31
Abbildung 29	Wanderungssalden/Trend/ Einwohnerentwicklung Variante C	32
Abbildung 30	Bevölkerungsprognose für die Stadt Bergheim in drei Varianten	33
Abbildung 31	Veränderung der Altersstruktur in Bergheim zwischen 2005 und 2020	34
Abbildung 32	Einwohnerzahlen in den Stadtteilen 2004	35
Abbildung 33	Anteil der unter 25-Jährigen an der jeweiligen Bevölkerungszahl im Vergleich	36
Abbildung 34	Anteil der über 65-Jährigen an der jeweiligen Bevölkerungszahl im Vergleich	36
Abbildung 35	Prozentualer Anteil der Bevölkerung in den Stadtteilen im Alter von 0 bis 19 Jahre	37
Abbildung 36	Prozentualer Anteil der Bevölkerung in den Stadtteilen im Alter von 19 bis 40 Jahre	38
Abbildung 37	Prozentualer Anteil der Bevölkerung in den Stadtteilen im Alter von 40 bis 60 Jahre	39
Abbildung 38	Prozentualer Anteil der Bevölkerung in den Stadtteilen im Alter von 60 bis 75 Jahre	39
Abbildung 39	Prozentualer Anteil der Bevölkerung in den Stadtteilen im Alter über 75 Jahre	40
Abbildung 40	Entwicklung der Anzahl Nichtdeutscher im Vergleich zur Anzahl der deutschen Einwohner im Vergleich 1987 = 100 %.	41
Abbildung 41	Anteil der Migranten an der jeweiligen Gesamtbevölkerung	42



Abbildung 42	Anteil der Deutschen und Nichtdeutschen an der Gesamtanzahl an Arbeitslosen in der Stadt Bergheim im Vergleich 1999 = 100 %	42
Abbildung 43	Anteil der Migranten an der Bevölkerungszahl in den Stadtteilen	43
Abbildung 44	Künftige Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Auenheim, Paffendorf, Büsdorf im Vergleich	44
Abbildung 45	Künftige Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Fliesteden, Glesch und Rheidt-Hüchelhoven im Vergleich	45
Abbildung 46	Künftige Entwicklung der Bevölkerungszahlen in den Stadtteilen Thorr, Ahe und Zieverich im Vergleich	46
Abbildung 47	Künftige Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Oberaußem, Glessen und Niederaußem im Vergleich	47
Abbildung 48	Künftige Entwicklung der Bevölkerungszahlen in den kleinen Stadtteilen im Vergleich	48

1 Vorwort

1.1 Vorbemerkung

Demographische Untersuchungen erhalten heute in der Diskussion um den demographischen Wandel und die daraus resultierenden regional und lokal sehr unterschiedliche Bevölkerungsentwicklungen eine neue Bedeutung. Viele Fragen sind zu diskutieren:

- Wie wird die künftige Bevölkerungsentwicklung aussehen und wie kann sie gemäß den Zielsetzungen der Stadtentwicklung gesteuert werden?
- Wie kann mit dem gesellschaftlichen Alterungsprozess und den entsprechenden Folgen für die Infrastrukturauslastung umgegangen werden?
- Wie können die Wohnfunktion und die nachgefragten Standortfaktoren (Angebot an Infrastruktur- und Bildungsangebot Preisgefüge und Angebot von Wohnbauland etc.) gestärkt werden, damit die Kommune auch langfristig als Wohnstandort interessant ist?

Kurz: Wie sieht die langfristige demographische Entwicklungsrichtung aus, welche Rahmenbedingungen sind hierfür zu berücksichtigen und wie können sie beeinflusst werden?

Diese Fragen sollen in der demographischen Untersuchung für Bergheim eine Antwort finden. Ganz am Anfang steht dabei die Diskussion um die langfristigen Entwicklungsziele und Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt und wie sich Bergheim im Kontext zu den kleineren Nachbarstädten zwischen den „Großen“ wie Köln, aber auch Düsseldorf positionieren kann. Nur wenn die Städte und Gemeinden ein schlüssiges Gesamtkonzept entwickeln und sich frühzeitig auf die veränderten demographischen Entwicklungen, aber auch auf die sich ändernden Wünsche der Bevölkerung an Wohnstandort und Versorgung einstellen, können die Lagevorteile ausgenutzt werden. Eine qualitative Prosperität und mit Einschränkung auch ein quantitatives Wachstum können damit künftig erreicht werden.

Der vorliegende Bericht ist kein Abschlussbericht, er ist auch nicht als Entwurf zum Abschlussbericht zu verstehen. Vielmehr werden hier auf Grundlage einer fundierten Analyse des verfügbaren Datenmaterials Erklärungsmuster für bestehende Entwicklungstendenzen gegeben und erste Prognoserechnungen für die Gesamtstadt sowie die Stadtteile vorgestellt.

Ein abschließendes Konzept wird dann formuliert, wenn auf Grundlage der vorliegenden Untersuchung über die gewünschten und möglichen übergeordneten Zielsetzungen der intensive Diskurs mit den Bürgern der Stadt Bergheim, der Politik und der Verwaltung abgeschlossen ist.



1.2 Aufgabenstellung

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl und altersmäßigen Bevölkerungsstruktur ist die maßgebliche Größe, um den notwendigen Umfang für Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge zu ermitteln. Da der Aufbau der Altersstruktur in Deutschland nicht mehr dem Bild einer Bevölkerungspyramide gleicht, sondern Einbrüche insbesondere bei den Alterskohorten der bis 30-Jährigen zu verzeichnen sind, ändert sich innerhalb weniger Jahre die Stärke der jeweiligen Altersklassen der Bevölkerung. Entsprechend müssen in immer kürzeren Abständen Versorgungskapazitäten angepasst werden. Da diese Kapazitätsanpassungen mit hohen privaten und öffentlichen Kosten verbunden sind und erhebliche Zeit benötigen, liegt ein großes Interesse vor, möglichst frühzeitig und möglichst kleinräumig altersspezifische Bevölkerungsprognosedaten zu erhalten.

Dafür wird eine altersspezifische Bevölkerungsprognose für die Stadt Bergheim mit dem zeitlichen Prognosehorizont 2020 vorgenommen.

Die demographischen Rahmendaten in der Stadt Bergheim, die sich wandelnden ökonomischen Bedingungen und die gegebenen Potentiale erfordern ein nach fachlichen Kriterien erarbeitetes integriertes Gesamtkonzept. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan und die weiteren Fachplanungen geben zwar die Größenordnung von Flächen wieder, vermitteln aber nur bedingt Hinweise über den Charakter und die Qualität der Flächenentwicklung, über Prioritäten und zeitliche Abfolgen. Hierfür gibt die demographische Untersuchung für die Stadt Bergheim Hinweise. Kriterien sind die optimale Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen, insbesondere der sozialen Infrastruktur, sowie eine möglichst ausgeglichene Altersstruktur ohne wesentliche Spitzen einzelner Alterskohorten.

Aktuell sind dabei unterschiedliche Entwicklungskorridore möglich, die von einer intensiven Akquisition neuer Bewohner bis hin zur Deckung des Bedarfs der Stammbevölkerung reichen. Aus dieser Bandbreite sind für die Stadt Bergheim optimale Entwicklungsszenarien abzuleiten, die die Perspektiven der Stadt aufzeigen.

2 Grundlagen

2.1 Demographische Trends der Vergangenheit

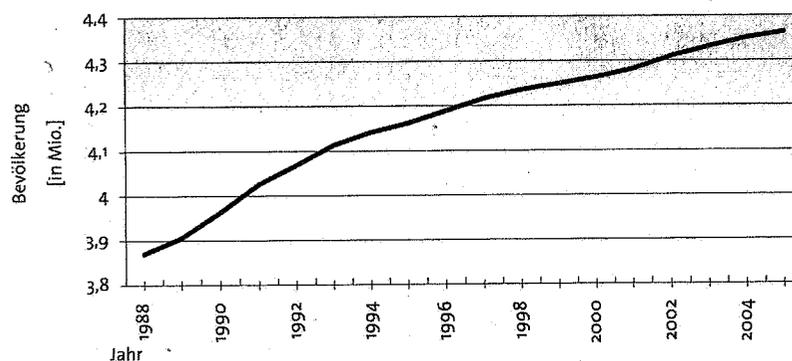
2.1.1 Entwicklung der Bevölkerungszahlen von 1988 bis 2005

Zur Einordnung der demographischen Entwicklung in der Stadt Bergheim erfolgt an dieser Stelle eine Untersuchung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung. Es werden die Entwicklungen im Regierungsbezirk Köln sowie im Rhein-Erft-Kreis vergleichend dargestellt. Betrachtet wird der Zeitraum von Anfang 1988, also nach der letzten Volkszählung 1987 bis Anfang 2005.

Als Datengrundlage dient die Bevölkerungsfortschreibung 1988 bis 2005 des Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen.

2.1.2 Die Bevölkerungsentwicklung im Regierungsbezirk Köln

Abbildung 1
Bevölkerungszahlen des Regierungsbezirks Köln 1988 - 2005



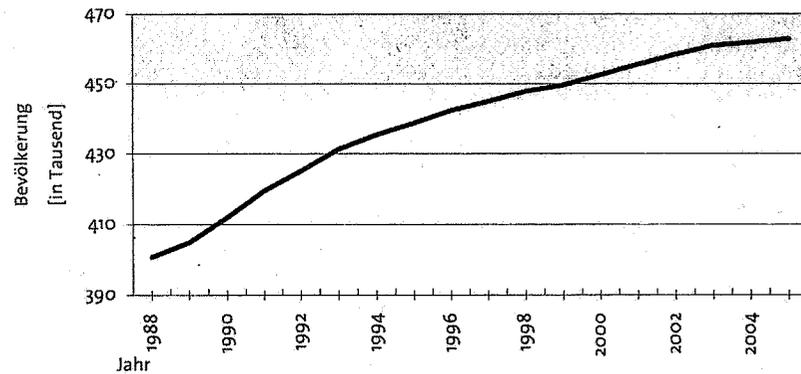
Quelle: LDS NRW. Eigene Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Die Bevölkerung im Regierungsbezirk Köln ist seit 1988 kontinuierlich angestiegen – von knapp 3,9 auf fast 4,4 Mio. Menschen. Wie die Graphik verdeutlicht, verlief der Anstieg zu Beginn des betrachteten Zeitraums steiler als gegen Ende; aber auch im Jahr 2005 liegt noch ein Wachstum vor.



2.1.3 Die Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Erft-Kreis

Abbildung 2
Bevölkerungszahlen des Rhein-Erft-Kreises 1988 - 2005

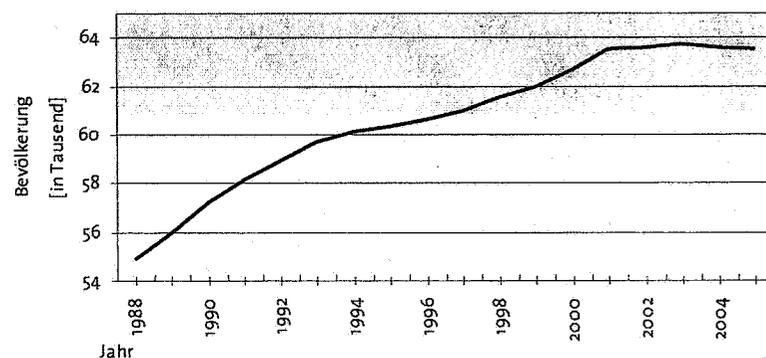


Quelle: LDS NRW. Eigene Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Auch im Rhein-Erft-Kreis ist im Zeitraum von 1988 bis 2005 ein deutliches Bevölkerungswachstum von gut 400.000 auf über 460.000 Einwohner festzustellen. Der Verlauf ist analog zur Entwicklung des Regierungsbezirks: Zunächst stärker, im Zeitverlauf deutlich schwächer steigend – insgesamt ist jedoch ein deutlicher Bevölkerungsgewinn auszumachen.

2.1.4 Die Bevölkerungsentwicklung in Bergheim

Abbildung 3
Bevölkerungszahlen der Stadt Bergheim 1988 – 2005



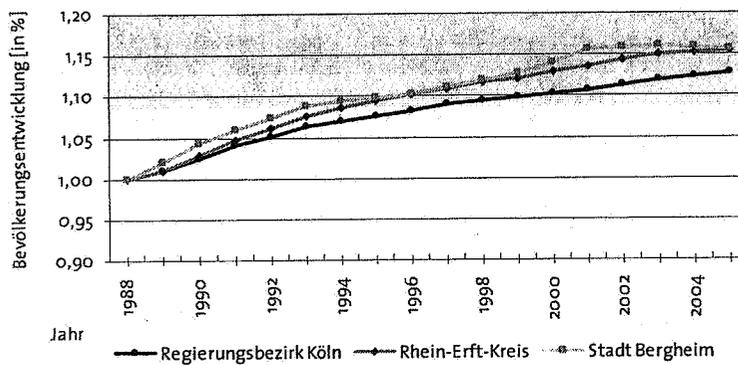
Quelle: LDS NRW. Eigene Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.



Ähnlich wie im Rhein-Erft-Kreis und im Regierungsbezirk Köln verhält sich auch das Bevölkerungswachstum in der Stadt Bergheim. Insgesamt steigt die Bevölkerungszahl von 1988 knapp 55.000 auf fast 64.000 Einwohner im Jahr 2005. Die Bevölkerungsentwicklung weist einige Schwankungen auf, die lokalspezifisch sind. Seit 2001 ist im Vergleich zum Regierungsbezirk und zum Kreis eine deutliche Abflachung der Kurve auszumachen; die Bevölkerungszahl hat im Jahr 2004 sogar leicht abgenommen.

2.1.5 Prozentuale Veränderungen in Regierungsbezirk, Kreis und Stadt

Abbildung 4
 Prozentuale Entwicklung der Bevölkerungszahlen des Regierungsbezirks Köln, des Rhein-Erft-Kreises und der Stadt Bergheim 1988 - 2005 [1988 = 100 %]



Quelle: LDS NRW. Eigene Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Die prozentuale Darstellung ermöglicht eine Gegenüberstellung der Entwicklungen auf den verschiedenen räumlichen Ebenen.

Es zeigt sich, dass die Stadt Bergheim zwischen 1994 und 1998 weniger stark wächst als Regierungsbezirk und Kreis. Danach übersteigt das prozentuale Wachstum in Bergheim jedoch dasjenige in Kreis und Regierungsbezirk. Ab dem Jahr 2000 ist zum Ende hin die Abflachung der Zuwächse im Vergleich zu den Referenzräumen erkennbar.

Die Bevölkerungszuwächse im Rhein-Erft-Kreis und im Regierungsbezirk Köln verlaufen sehr ähnlich; die Zuwächse des Kreises liegen dabei kontinuierlich oberhalb derer des Regierungsbezirks.

2.2 Methodik

Das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW) berechnet regelmäßig auf Ebene der Landkreise und der kreisfreien Städte in NRW eine Bevölkerungsprognose.

se. Für kreisangehörige Gemeinden bietet das LDS NRW einen Service an, mit dem unter Berücksichtigung der Planungsvorstellungen in der Kommune die Bevölkerungsanzahl und ihre Altersstruktur in ihrer zukünftigen Entwicklung eingegrenzt werden kann. Gegliedert nach Geschlecht und Altersjahren wird die Basisbevölkerung am Ort der Hauptwohnung mit altersspezifischen Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten und Annahmen zum zukünftigen Wanderungssaldo bis zu einem bestimmten Zeitraum fortgeschrieben. Berücksichtigt werden:

- **Alterungsprozess**
- **Natürlicher Saldo**
Differenz zwischen der Zahl der Lebendgeborenen in Abhängigkeit von der künftigen Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter (15 bis unter 45 Jahre) und der Entwicklung der Zahl der Gestorbenen in Abhängigkeit von der künftigen Alters- und Geschlechtsstruktur
- **Wanderungssaldo**
Überschuss der über die Gemeindegrenzen Zu- bzw. Fortgezogenen

Der Alterungsprozess ist hierbei vorgegeben und konstant, variabler Input für die Prognoserechnung sind zunächst die natürlichen Salden und die Wanderungssalden (demographische Salden).

2.3 Die demographischen Salden

Die Änderung der Bevölkerungszahlen umfasst zwei Aspekte: Zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also Geburten und Sterbefälle unter der in einem Gebiet lebenden Bevölkerung und zum anderen die Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungen, also Zuzüge von außerhalb in das Stadtgebiet und Fortzüge aus dem Stadtgebiet.

Die Bevölkerungssalden sind dabei die Gegenüberstellung von Geburten und Sterbefällen beziehungsweise von Zu- und Fortzügen. Ein positiver Saldo bedeutet also einen Bevölkerungszuwachs, ein negativer einen Bevölkerungsverlust.

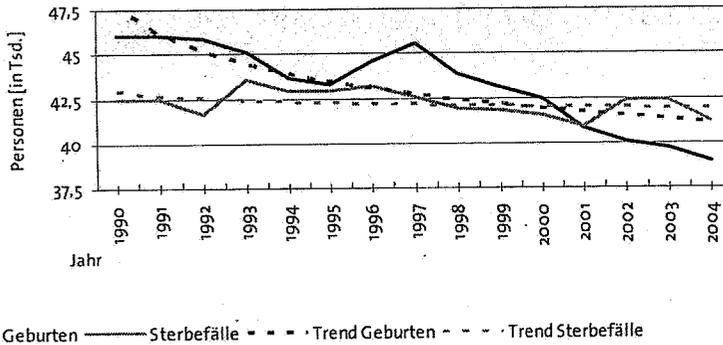
Die Fortschreibung der demographischen Salden bis zum Jahr 2020 sind Grundlage für die Prognoserechnung.

Zur Veranschaulichung, wie sich die demographischen Salden in der Vergangenheit entwickelt haben und wie sie zu bewerten sind, werden im Folgenden die Salden für den Regierungsbezirk Köln, den Rhein-Erft-Kreis und die Stadt Bergheim für den Zeitraum von 1990 bis 2004 betrachtet und vergleichend gegenübergestellt.



2.3.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

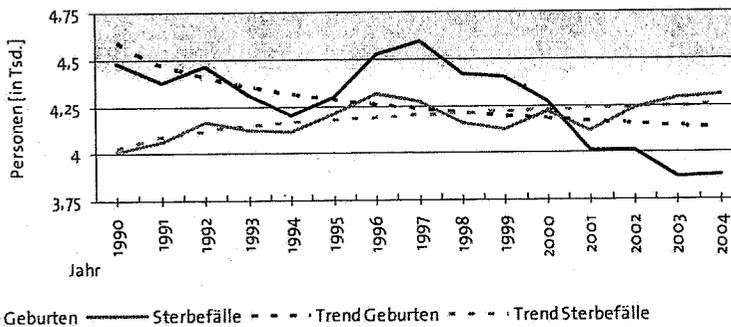
Abbildung 5
 Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Regierungsbezirk Köln 1990 - 2004



Quelle: LDS NRW. Eigene Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Wie die Graphik zeigt, liegt zu Beginn der 1990er Jahre die Zahl der Geburten im Regierungsbezirk Köln leicht über der Zahl der Sterbefälle, wodurch es zu einer natürlichen Zunahme der Bevölkerung kommt. Im Zeitverlauf nimmt die Zahl der Geburten jedoch ab, wodurch sich der Geburtenüberhang verkleinert und die Zahl der Geburten im Jahr 2001 schließlich unter die Zahl der Sterbefälle fällt. Seit 2001 liegt nunmehr kein natürliches Bevölkerungswachstum vor, sondern eine natürliche Bevölkerungsabnahme. Der Verlauf der Kurven lässt für die zukünftige Entwicklung den Schluss zu, dass es sich bei der beschriebenen Bevölkerungsabnahme nicht um eine nur vorübergehende Erscheinung handelt, sondern um einen allgemeinen Trend zu weniger Geburten – dies trifft sowohl für den Regierungsbezirk als auch für Kreis und Stadt zu.

Abbildung 6
 Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Erft-Kreis 1990 - 2004

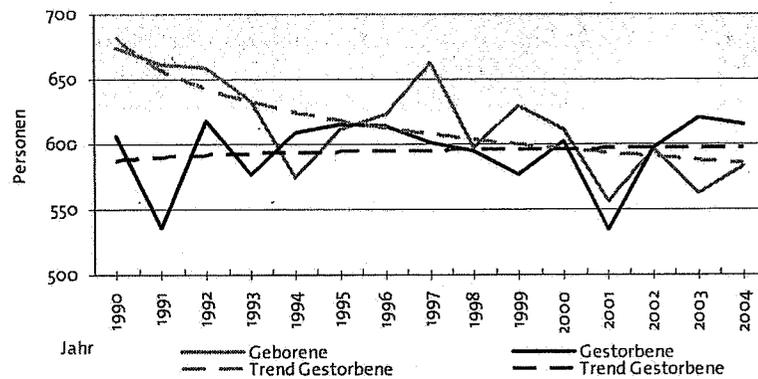


Quelle: LDS NRW. Eigene Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Für den Rhein-Erft-Kreis lässt sich eine ähnliche Entwicklung wie für den Regierungsbezirk Köln ablesen; nach anfänglichen Geburtenüberschüssen bleibt die Zahl der Geburten vom Jahr 2001 an hinter

der der Sterbefälle zurück und führt zu einem natürlichen Bevölkerungsrückgang.

Abbildung 7
Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bergheim 1990 - 2004

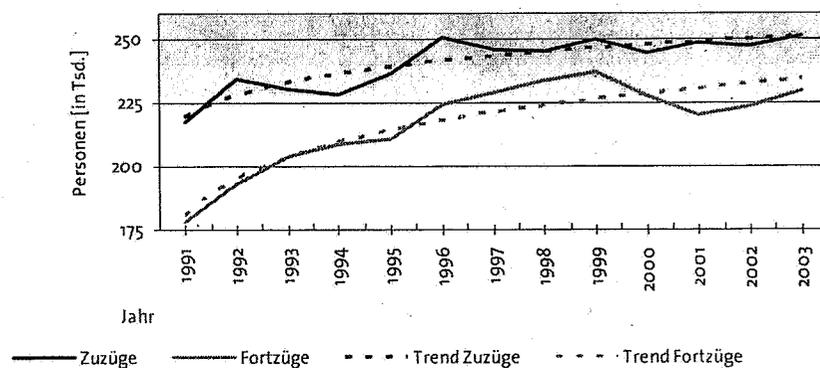


Quelle: LDS NRW. Eigene Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bergheim zeigt grundsätzlich die gleichen Tendenzen wie Kreis und Regierungsbezirk – zunächst Geburten-, dann Sterbefallüberschüsse. In Bergheim hat ein Sterbefallüberschuss bereits 1994 eingesetzt, aber erst seit 2002 ist diese Tendenz entsprechend den Entwicklungen im Kreis und Regierungsbezirk als fortzuschreibender Trend zu werten.

2.3.2 Wanderungsbewegungen

Abbildung 8
Wanderungsbewegungen im Regierungsbezirk Köln 1991 - 2003



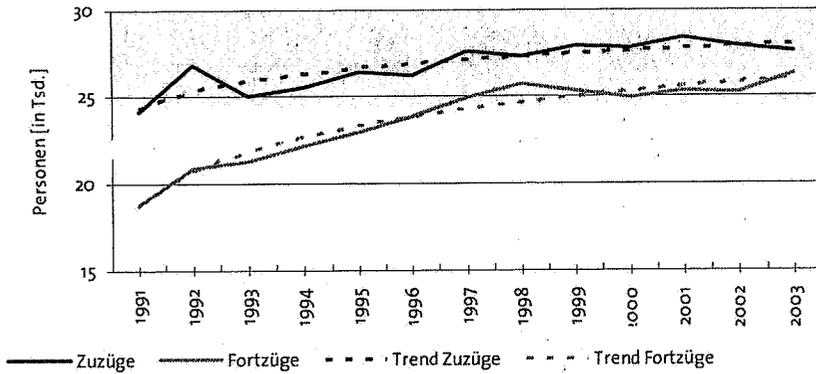
Quelle: LDS NRW. Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Der Regierungsbezirk Köln weist zu Beginn der 1990er Jahre einen deutlichen Überhang an Zuzügen auf. Im Zeitverlauf bis 2003 steigen die jährlichen Zuzüge auch an, allerdings mit deutlich schwächer werdenden Steigerungsraten, wie die sich abflachende Kurve



zeigt. Die Fortzüge haben zwar einen ähnlichen Entwicklungsverlauf, jedoch steigen sie insgesamt stärker an als die Zuzüge. Auf diese Weise verkleinert sich der Abstand der beiden Kurven und damit die Stärke des Bevölkerungswachstums immer weiter. Die Wanderungsgewinne nehmen also bei insgesamt noch leicht steigenden Bevölkerungszahlen kontinuierlich ab.

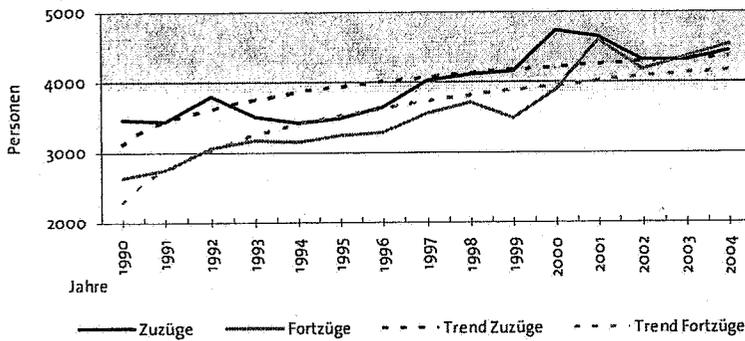
Abbildung 9
Wanderungsbewegungen im Rhein-Erft-Kreis 1991 - 2003



Quelle: LDS NRW. Eigene Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Analog zum Regierungsbezirk verhält sich der Rhein-Erft-Kreis. Auch hier sind das deutlich verlangsamte Wachstum und die sich annähernden Werte von Zu- und Fortzügen zu erkennen.

Abbildung 10
Wanderungsbewegungen in der Stadt Bergheim 1991 - 2003



Quelle: LDS NRW. Eigene Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Wie in Regierungsbezirk und Kreis verringern sich auch in der Stadt Bergheim die Wanderungsgewinne. Während die Zahl der Fortzüge von 1991 bis 2003 insgesamt mit geringeren Schwankungen steigt, sind diese Schwankungen bei den Zuzügen weitgehend parallel ausgeprägt. Im Trend kommt es zu einer Annäherung der Linien, die

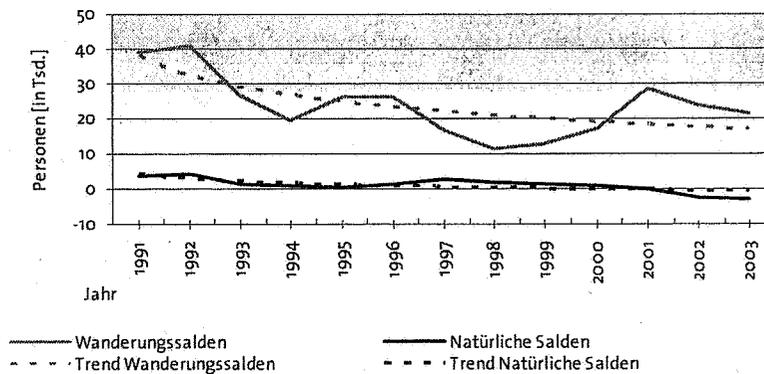
sich ab 2003 kreuzen. Dies bedeutet, dass de facto Wanderungsverluste zu verzeichnen waren.

Durch das Stagnieren der Zuzugszahlen seit 2003 und das Steigen der Fortzüge wird die Differenz zwischen Zu- und Fortzügen größer; die Wanderungsverluste steigen im Trend.

2.3.3 Entwicklung der demographischen Salden

Jeweils für den Regierungsbezirk Köln, den Rhein-Erft-Kreis und die Stadt Bergheim werden die demographischen Salden, also die natürlichen und die Wanderungssalden, gegenübergestellt.

Abbildung 11
Demographische Salden des Regierungsbezirks Köln 1991 - 2003

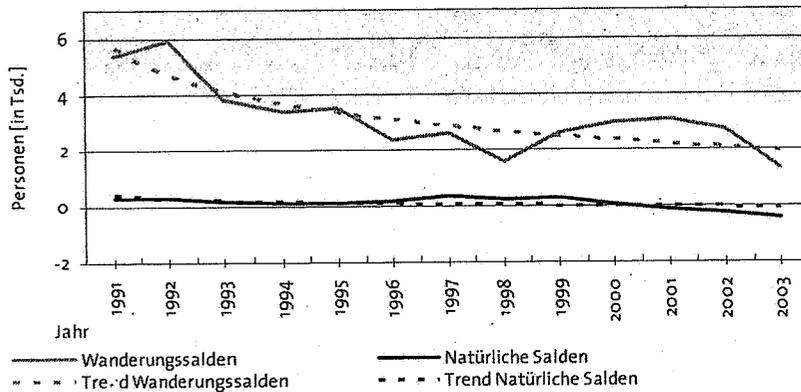


Quelle: LDS NRW. Eigene Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Die Wanderungssalden, die im dargestellten Zeitraum von 1991 bis 2003 allesamt größer als Null und somit Wanderungsgewinne sind, nehmen zu Beginn der 1990er Jahre recht hohe Werte ein, die zum Jahr 2004 hin immer weiter abnehmen. Dagegen verläuft die natürliche Bevölkerungsentwicklung auf einem konstant niedrigen Niveau, von leichtem Gewinn wechselnd hin zu leichten Verlusten. Die Gegenüberstellung von Wanderungssalden und natürlichen Salden zeigt, welche ungleich höhere Bedeutung die Wanderungen in Bezug auf die absolute Bevölkerungsentwicklung haben.



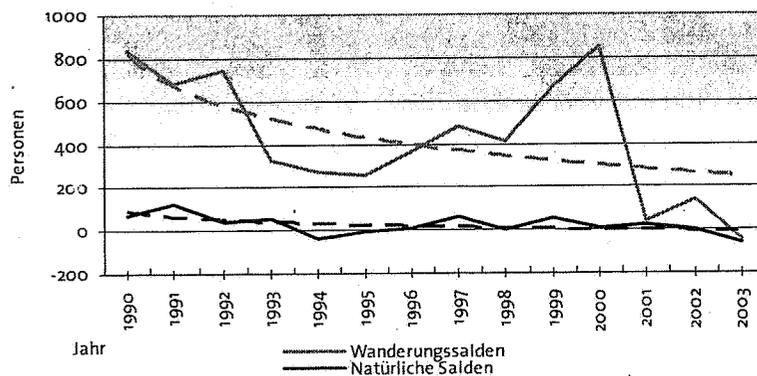
Abbildung 12
Demographische Salden des Rhein-Erft-Kreises 1991 - 2003



Quelle: LDS NRW. Eigene Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Auch der Rhein-Erft-Kreis weist den markanten Unterschied in der Größenordnung von Wanderungen und natürlicher Bevölkerungsentwicklung auf; die Wanderungsgewinne gehen auch hier stetig zurück.

Abbildung 13
Demographische Salden der Stadt Bergheim 1991 - 2003



Quelle: LDS NRW. Eigene Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Die Entwicklungen in der Stadt Bergheim entsprechen im Grunde denen in Regierungsbezirk und Kreis. Trotz größerer Schwankungen ist durch die Trendkurve auch hier der Rückgang sichtbar. Im Jahr 2000 liegt eine größere positive Schwankung vor, so dass zu dieser Zeit die Wanderungssalden einen Spitzenwert erreichen, um danach allerdings wieder im Rahmen des Gesamttrends rapide abzunehmen.



2.4 Bewertung der demographischen Salden

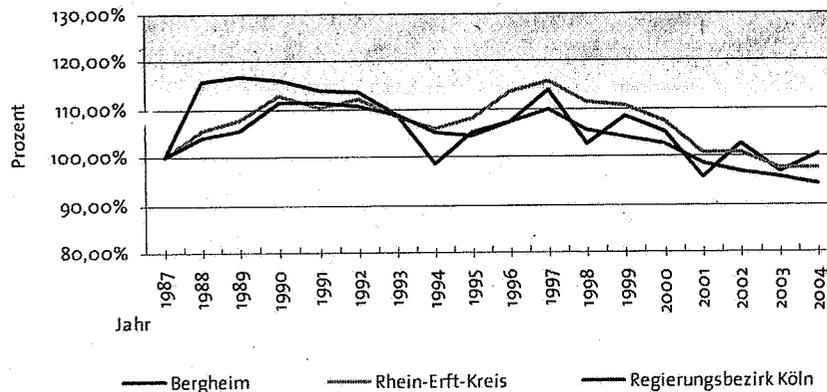
Deutlich wird an den vorgenannten Ausführungen und Graphiken, dass die Wanderungssalden weit größeren Schwankungen unterliegen als die natürlichen Salden. Letztere weisen eine konstante Entwicklung auf, die sich im Trend in der Vergangenheit immer weiter der Nulllinie angenähert hat und in Bergheim diese Linie seit dem Jahr 2002 unterschritten hat. Dies bedeutet, dass in Bergheim entsprechend dem Rhein-Erft-Kreis und dem Regierungsbezirk insgesamt weniger Kinder geboren werden, als Menschen sterben.

Bei dieser konstanten und lokal wie regional gleichermaßen gegebenen Entwicklung der natürlichen Salden ist eine Trendwende über die positive Beeinflussung des generativen Verhaltens selbst auf Bundesebene nur sehr eingeschränkt möglich (Stichwort Renten- und Familienpolitik), auf Ebene der Kreise und Gemeinden aber auszuschließen. Selbst unter der Ägide einer familienfreundlichen Stadt mit einem optimierten Angebot an Betreuungsleistungen für Kinder würde sich die Bereitschaft mehr Kinder zu bekommen nur unwesentlich auswirken. Vielmehr würden diese Standortfaktoren den Zuzug von Paaren in der Haushaltsgründungsphase und junge Familien verursachen. Dies schlägt sich dann aber in den Wanderungssalden nieder und erst in einem weiteren Berechnungsvorgang in den Geburtenraten.

Damit wird deutlich, dass die natürliche Bevölkerungsbewegung in Abhängigkeit der Anzahl fertiler Frauen konstant gehalten werden kann. Dies bedeutet, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene eine zu vernachlässigende „Stellschraube“ ist, über die demographische Entwicklungen aktiv gesteuert werden können. Der Anreiz für mehr Kinder wird sich nicht in erhöhten Geburtenzahlen sondern im Zuzug von Familien und Paaren in der Haushaltsgründungsphase niederschlagen. Das heißt die Beeinflussung der Wanderungssalden und nicht die Beeinflussung des generativen Verhaltens ist der maßgebliche demographische Einflussfaktor.

Die vergleichende Darstellung der Geburtenzahlen zeigt dass die Linien auf Regierungsbezirks-, Kreis- und kommunaler Ebene parallel verlaufen. Dies bedeutet, dass die Geburtenzahlen in Abhängigkeit der Anzahl an fertilen Frauen im Trend identisch verlaufen.

Abbildung 14
Geburtenzahlen im Regierungsbezirk, Rhein-Erft-Kreis und Bergheim im Vergleich, 1987 = 100 %



Quelle: LDS NRW.

Entsprechend wird die Entwicklung der Zahl der Lebendgeborenen und der Gestorbenen vom LDS NRW aus einem kreisspezifischem Stützzeitraum ermittelt und anhand aktueller Ergebnisse durch Anpassungsfaktoren auf das gemeindespezifische Niveau umgerechnet und konstant gehalten.

Maßgeblicher lokalspezifischer Faktor sind damit die Wanderungssalden.

Das heißt für die Stadt Bergheim dass eine Beeinflussung der Bevölkerungszahl nur über die Beeinflussung von Wanderungssalden, d.h. möglichst die Realisierung von Wanderungsgewinnen erfolgen kann. Der Begriff „Wanderungsgewinn“ ist hierbei ambivalent zu verstehen, denn er meint nicht nur den Zuzug von Außerhalb sondern insbesondere das adäquate Angebot für die Stammbevölkerung, d.h. das Verhindern des Wegzugs.

Die maßgebliche Strategie zur Beeinflussung von Wanderungssalden ist primär die Schaffung eines Angebots auf dem Wohnungsmarkt.

2.5 Wohnungsmarktsituation in Bergheim

2.5.1 Vorbemerkung

Auf dieser Grundlage wird im folgenden und im Vorfeld der demographischen Prognoserechnung die lokale und regionale Situation auf dem Wohnungsmarkt bewertet (nachfrageorientiert) und ins Verhältnis zu den gegebenen Wohnbaupotentialflächen (angebotsorientiert) gestellt. Zunächst werden die Entwicklungstendenzen auf dem lokalen Wohnungsmarkt beschrieben und analysiert. Dies beinhaltet im Wesentlichen die Wohnflächenentwicklung, den Pro-

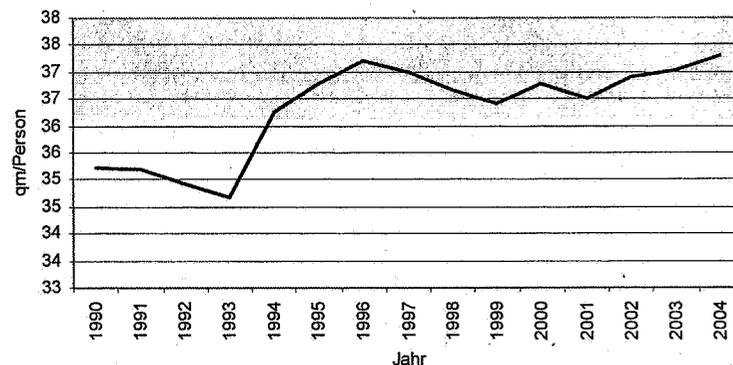
25

Kopf-Wohnflächenbedarf, die Haushaltsgrößen, das Preisgefüge sowie das aktuelle Wohnungsangebot bzw. den Wohnungsbestand.

2.6 Wohnflächenentwicklung

Insgesamt verfügte Bergheim Anfang des Jahres 2005 über eine Gesamtwohnfläche von ca. 2.017.100 qm. Jedem Bergheimer standen durchschnittlich 37,30 qm Wohnraum zur Verfügung, was geringfügig unter dem Landesdurchschnitt (38,67 qm/Einwohner) liegt.¹ Ähnliche Differenzen existieren auch im Vergleich zum Rhein-Erft-Kreis (38,18 qm/Einwohner) und dem angrenzenden Rhein-Kreis Neuss (40,37 qm/Einwohner). Kontinuierlich stieg der pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnraum seit 1995 an, analog dem landesweiten Trend. Bemerkenswert ist ein Rückblick in die Vergangenheit: 1960 betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf bundesweit 16 qm.

Abbildung 15
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in Bergheim 1990 – 2004



Quelle: Stadt Bergheim, LDS NRW, Eigene Berechnungen.

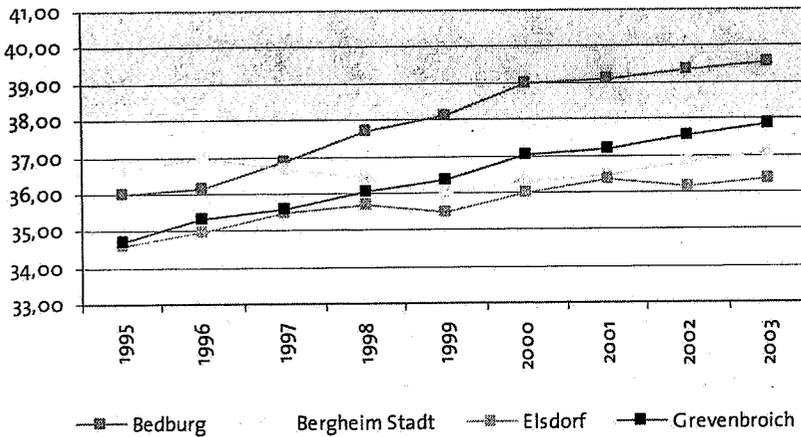
Dieser steigende Trend ist nicht ausschließlich auf das aktive Bestreben nach mehr Wohnraum auf der Nachfrageseite zurückzuführen. Die sich wandelnden Lebensentwürfe und sinkende Haushaltsgrößen führen gleichsam „automatisch“ zu einem erhöhten Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf. Auch der gesellschaftliche Alterungsprozess trägt hierzu bei, denn das Sterben eines Familienmitglieds führt in der Regel nicht zur Wahl einer kleineren Wohneinheit. Damit ist abzusehen, dass sich der Trend zu steigendem Wohnflächenbedarf weiter fortsetzen wird. In letzter Konsequenz bedeutet dies, dass selbst bei stagnierenden Einwohnerzahlen das Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu erhöhen sein wird.

Insgesamt lässt sich an der Pro-Kopf-Wohnfläche auch die Bedeutung einer Kommune als Wohnstandort ablesen. Die genauere Be-

¹ Gemeindeprofil – Strukturdaten der Stadt Bergheim. IHK zu Köln. Köln, September 2004. LDS NRW und eigene Berechnungen.

trachtung der Wohnfläche in Bezug zu den Kommunen Bedburg und Grevenbroich zeigt, dass in Bergheim eine allgemein geringere durchschnittliche Wohnfläche zu verzeichnen ist.

Abbildung 16
Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in Bergheim im Vergleich zu den Nachbarkommunen Bergheim, Elsdorf und Grevenbroich 1995 – 2003

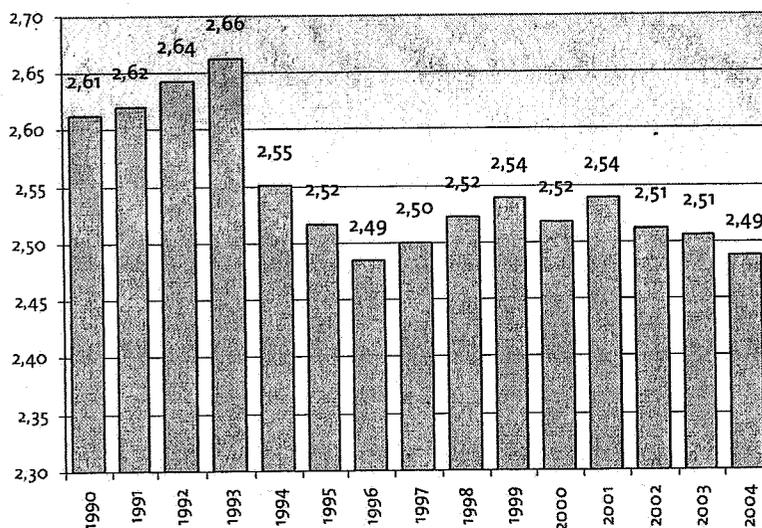


Quelle: LDS NRW. Stadt Bergheim, eigene Berechnungen.

2.7 Haushaltsgrößen

Die genannten Entwicklungstrends im Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf spiegeln sich auch in der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen.

Abbildung 17
Entwicklung der Haushaltsgrößen in Bergheim 1990 – 2004



Quelle: Stadt Bergheim.

27

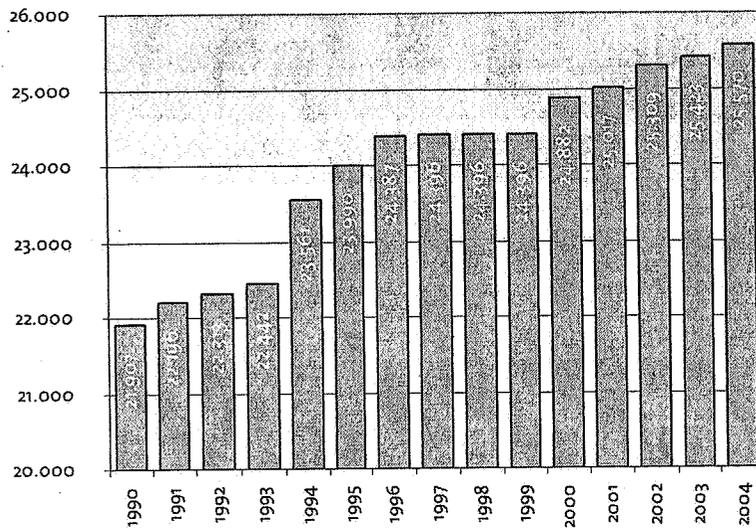
Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bergheim entwickelt sich diametral zur Wohnflächenverfügbarkeit pro Einwohner. Stieg die Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen bis 1992 auf 2,66 Personen/Haushalt, sinkt er seitdem kontinuierlich auf 2,49 im Jahre 2004. Diese Entwicklung folgt einem landesweiten Trendmuster und ist im Wesentlichen auf die sinkenden Geburtenzahlen zurückzuführen. Hierfür sind zwei wichtige Gründe maßgeblich: Die sinkende absolute Anzahl von Frauen im fertilen Alter sowie die schwindende Bereitschaft, Kinder zu bekommen. Anhand des Bevölkerungsaufbaus wird deutlich, dass die Mehrzahl der Kinder, die von den geburtenstarken Jahrgängen um 1964 geboren wurden, bereits heute zwischen 8 und 15 Jahren alt sind. Die geburtenschwachen Jahrgänge nach 1965 („Pillenknick“) zeugen entsprechend weniger Kinder, da die absolute Anzahl potentieller Mütter deutlich geringer ist. Als weiterer negativer Einflussfaktor ist die nach wie vor zurückgehende Fertilität zu sehen (Fertilität = Anzahl der Kinder, die eine Frau im Laufe ihres Lebens bekommt).

Eine Trendwende über die Beeinflussung des generativen Verhaltens ist selbst auf Bundesebene nur sehr eingeschränkt möglich (Stichwort Familienpolitik), auf Ebene der Stadt Bergheim ggf. über die Optimierung der familienbezogenen Angebotsstruktur denkbar (z. B. flexible und kostengünstige bzw. -neutrale Betreuungsangebote für Kinder aller Altersgruppen). Studien, ob und in welcher Größenordnung eine kommunale Angebotsoptimierung auf das generative Verhalten rückkoppelt, liegen nicht vor.

2.8 Wohnungsangebot/-bestand

Der Wohnungsbestand ist in Bergheim von 21.907 Wohneinheiten (WE) im Jahr 1990 auf 25.570 WE im Jahr 2004 um 16,7 % gestiegen. Das Wachstum hält an, unterliegt allerdings Schüben, die durch die jeweilige Erschließung von Wohnbauland verursacht sind.

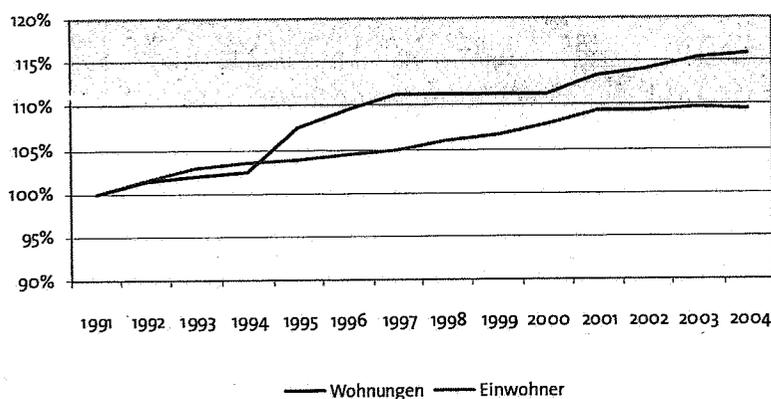
Abbildung 18
Wohnungsbestand in Bergheim 1990 – 2004



Quelle: LDS NRW.

Auch wenn die Bevölkerung in Bergheim nicht in dem Maße wachsen kann, wie dies z. B. Anfang der 90er Jahre noch zu erwarten war, bedeutet dies keinen Rückgang in der Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke. Die Langzeitbetrachtung zeigt vielmehr, dass die Siedlungsfläche in den letzten 50 Jahren ebenso kontinuierlich zugenommen hat wie die Anzahl der Wohnungen und die Wohnfläche je Einwohner.

Abbildung 19
Entwicklung der Anzahl an Wohnungen und der Einwohner in Bergheim im Vergleich, 1991 = 100 %



Quelle: LDS NRW.

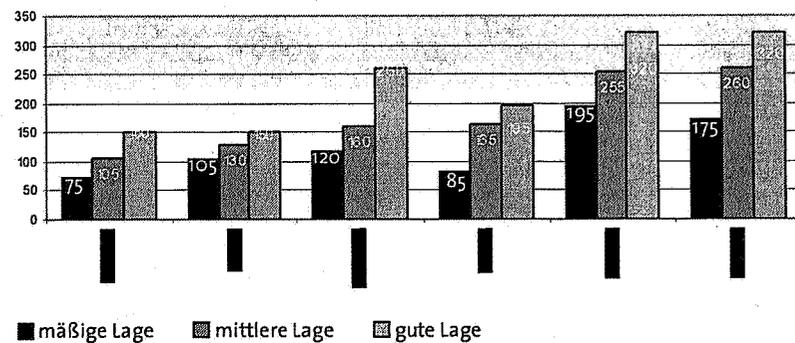
Hinter diesen Entwicklungsmustern stehen u. a. Prozesse wie die Verkleinerung von Haushalten, der Wertewandel hinsichtlich der Wohnvorstellungen sowie Einkommenssteigerungen, die eine Umsetzung dieser Vorstellungen erlauben. In der Folge nimmt die Be-

völkerungsdichte beständig ab. Bekannte Konsequenzen der abnehmenden Dichte sind u. a. eine unzureichende Tragfähigkeit von Einrichtungen und Angeboten der sozialen und technischen Infrastruktur sowie der öffentlichen Verkehrssysteme oder die Schwächung vorhandener Nutzungsmischungen und verlängerte Versorgungswege.

2.9 Baulandpreise

Die aktuellen Baulandpreise Bergheims liegen insgesamt im Vergleich zu den Städten im Rhein-Erft-Kreis auf einem durchschnittlichen Niveau. Differenziert nach Lagen ist das Preisniveau guter Lagen annähernd vergleichbar mit Frechen oder Pulheim, trotz der weiteren Entfernung zu Köln.

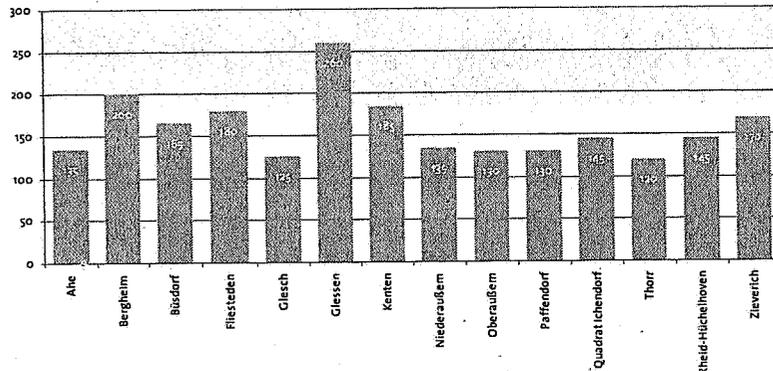
Abbildung 20
Vergleich der Baulandpreise (EUR/qm) im Erftkreis 2003



Quelle: Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarkts im Rhein-Erft-Kreis. Stand 1. April 2004. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis. Bergheim, Januar 2004.

Auffallend im Vergleich ist die große Differenz zwischen mäßigen und guten Lagen, die in Bergheim am höchsten ausfällt. Dies ist ein deutlicher Hinweis auf sehr unterschiedliche Charakteristika der einzelnen Stadtteile.

Abbildung 21
Vergleich der Baulandpreise (EUR/qm) in Bergheim 2002



Quelle: Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarkts im Rhein-Erft-Kreis. Stand 1. Januar 2004. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis. Bergheim, Januar 2004.

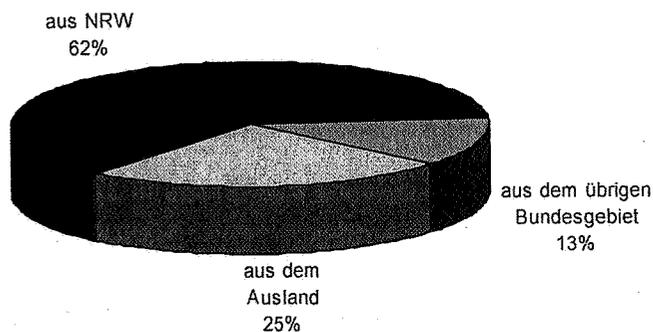
Der deutliche Preisverfall in mäßigen Lagen liegt an der Streuung der Ortslagen innerhalb des Stadtgebiets und den damit einhergehenden unterschiedlichen Qualitäten. Dies verdeutlicht die in der Abbildung dargestellten Baulandpreise im Vergleich der Ortslagen. Erklärungsmuster sind nur schwer zu verifizieren. Es ist davon auszugehen, dass die unterschiedlichen Preislagen mit zunehmender Zentralität und Nähe zu Köln steigen sowie in Abhängigkeit des Angebots zu sehen sind.

2.10 Nachfrage

2.10.1 Zuzüge

Die Nachfrageseite ist durch einen relativ entspannten Wohnungsmarkt gekennzeichnet. Dies bedeutet, dass das aktuelle Angebot größer als die aktuelle Nachfrage ist. Wie sich die aktuelle Nachfrage in Form der Zuzüge darstellt, zeigt die folgende Graphik.

Abbildung 22
Herkunft der Zuzüge



Quelle: LDS NRW. Stadt Bergheim.

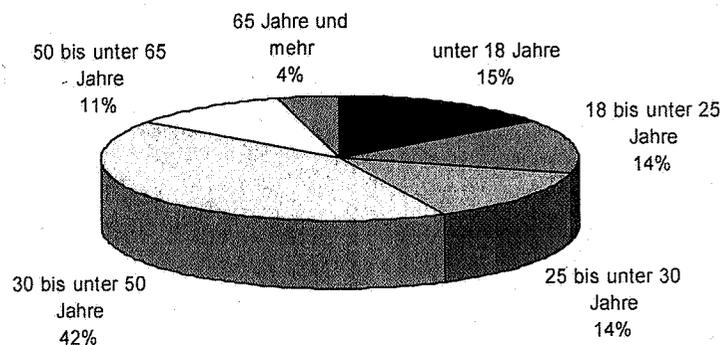
Der größte Anteil der Zuziehenden kommt aus Nordrhein-Westfalen. Es ist davon auszugehen, dass diese vor allem aus Köln und Mönchengladbach kommen.

2.10.2 Altersstruktur der Zu- und Fortziehenden

Im Hinblick auf das Bevölkerungswachstum oder auf das Halten einer Bevölkerungszahl spielt die Altersstruktur der Zu- und Fortziehenden eine besonders wichtige Rolle. Vor allem Familien in der Expansionsphase sind hier relevant, weil sie sich eher langfristig an einen Ort binden als zum Beispiel Alleinlebende und weil durch die Expansion der Familie vor Ort die natürliche Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflusst wird. Es sind für die Betrachtung von Familien in der Expansionsphase drei Alterskategorien besonders relevant: Die unter 18-Jährigen als Kinder und die 25- bis 30-Jährigen sowie 30- bis 50-Jährigen als Eltern.

In der altersspezifischen Aufschlüsselung der Zuzüge zeigt sich, dass sich annähernd drei Viertel der Zuziehenden aus Paaren in der Haushaltsgründungsphase (25 – 30 J.) sowie aus Familien (30 - 50 J. und unter 18 J.) rekrutieren. Bergheim repräsentiert damit einen Standort, an dem im Schwerpunkt Familieneigenheime nachgefragt werden.

Abbildung 23
Zuzüge nach Altersgruppen

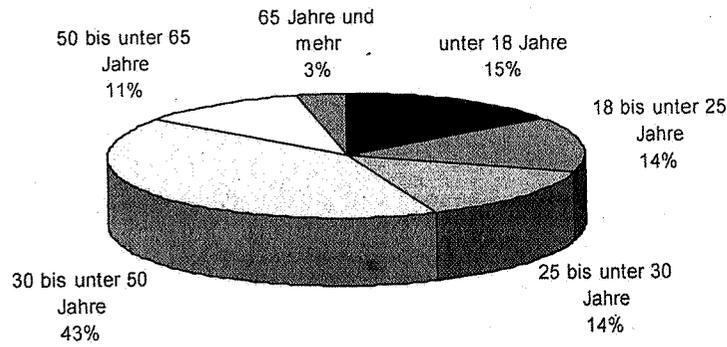


Quelle: LDS NRW. Stadt Bergheim.

Auf der anderen Seite sind diejenigen Altersgruppen, die Bergheim verlassen, annähernd deckungsgleich mit den Altersgruppen der Zuzüge. Dies kann den Schluss zulassen, dass die Bergheimer Stammbevölkerung, die Familieneigenheime nachfragt, vor Ort kein adäquates und ausreichendes Angebot vorfindet und sich anderweitig orientiert. Dies ist allerdings eine Hypothese, Aussagen zu den tatsächlichen Motiven lassen sich aufgrund der bestehenden Datenlage nicht treffen. Hierzu könnte eine Erhebung im Rahmen des

Melde- und Abmeldevorgangs bei den zuständigen Meldeämtern
Aufschluss geben.

Abbildung 24
Fortzüge nach Altersgruppen



Quelle: LDS NRW, Stadt Bergheim.



2.11 Wohnbauflächen-Potentiale

Zur Beurteilung der künftigen demographischen Entwicklung der Stadt Bergheim ist eine Übersicht potentieller Wohnungsbauflächen, differenziert nach Ortslage und Zeithorizont, notwendig. Basis für die folgende tabellarische Zusammenstellung der möglichen Wohneinheiten waren Gespräche mit der Stadtverwaltung sowie Recherchen in den rechtskräftigen und im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen, dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim sowie Befahrungen vor Ort.

Potentielle Wohneinheiten wurden bei Flächen, die baurechtlich gesichert sind, aus den entsprechenden Bebauungsplänen entnommen. Flächenpotentiale, die für Wohnnutzungen in Anspruch genommen werden sollen, aber noch keiner konkreteren Planung unterworfen sind, wurden nach dem Schlüssel 550 qm Fläche/Wohneinheit berücksichtigt. Abzüglich der Flächen für öffentliches Grün und Erschließung ergeben sich daraus durchschnittliche Grundstücksgrößen von 400 bis 440 qm Fläche. Diese Grobkalkulation ermöglicht sowohl großzügige Grundstücke wie auch verdichtete Baugebiete mit kleineren, günstigen Grundstücken, um ein breit gefächertes Angebot für den Einfamilienhausbau anbieten zu können, d. h. abweichend von der Bezugsgröße der Grundstücke ist ein Angebot an größeren Grundstücken (ca. 10 % > 500 qm) und kleineren Grundstücken (ca. 40 % < 300 qm) möglich. Diese Annahme begründet sich aus dem Verhältnis der fertig gestellten Wohnungen nach Gebäudetypen in den vergangenen Jahren. Es kann auch auf eine zukünftige Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit größeren und kleinen Grundstücken geschlossen werden.

34

Tabelle 1
Wohnbauflächen nach Stadtteilen, differenziert nach Fertigstellung, Potential- und Reservefläche, Stand Ende 2004 (in Wohneinheiten)

BP Nr., VEP	Name	Beginn	Ende	Dauer in Jahren	Anzahl WE	Anzahl EW
BP 129 / Glessen	"Am Abtshof"	1999	2001	2	45	117
VEP / Büsdorf	"Am Hüttenhof"	1999	2003	4	50	130
BP 199 / Oberaußem	"An der Reutergasse"	2003	2004	1	19	50
BP 209 / Rheidt	"Woltershof"	2003	2005	2	12	32
BP 192 / Thorr "Nordring"	"Nordring"	2003	2005	2	16	42
BP 190 / Hüchelhoven	"An der Totenbach"	2001	2005	4	13	34
BP 147 / Quadraht-Ichendorf	"Helle V", 8. And., 2. BA	1996	2005	9	240	624
BP 107 / Glessen	"Am Fuchsberg"	2002	2005	3	50	130
BP 4.1 / Glessen	"Schulzgarten"	1998	2005	7	15	39
VEP / Bergheim	"Am Knöchelsdamm-2. Änd.	2004	2005	1	25	65
BP 217 / Glessen	"Südlich Güsgensgraben"	2005	2006	1	14	39
BP 215 / Ahe	"Kleinfeldchen"	2005	2006	1	60	162
BP 212 / Glessen	"Nördl. Carl-Diem-Straße"	2005	2006	1	4	11
BP 210 / Thorr	"Verlängerter Südring"	2005	2006	1	20	52
BP 202 / Bergheim	"An der Feldstraße"	2002	2006	4	32	84
BP 201 / Bergheim	"An der Kirchstraße"	2004	2006	2	24	62
BP 195 / Oberaußem	"An der Waldsiedlung"	2000	2006	6	97	252
BP 223 / Zieverich	"Agnes-Miegel-Straße"	2006	2010	4	12	31
BP 221 / Rheidt	"Düsseldorfer Straße"	2006	2010	4	7	19
BP 220 / Glessen	"Östlich Dansweiler Straße"	2006	2010	4	117	311
BP 214 / Bergheim	"An der Heerstraße"	2006	2010	4	22	57
BP 207 / Hüchelhoven	"Am Sportplatz"	2006	2010	4	34	89
BP 205 / Zieverich	"Krefelder Straße"	2005	2010	5	126	327
BP 183 / Fliesteden	"Am Mühlenberg" 2. Änd.	2006	2010	4	19	52
BP 158 / Glesch	"Ohndorfer Weg"	2005	2010	5	25	65
BP 157 / Paffendorf	"Vordere Heckenstraße"	2005	2010	5	15	39
BP 120.1 / Oberaußem	"Alte Schule/Alte Gärtnerei"	2005	2010	5	23	60
BP 4.1 / Glessen	"Schulzgarten"	2005	2010	5	8	20
VEP / Bergheim	"Am Knöchelsdamm-2. Änd.	2005	2010	5	25	65
81/8 Glessen "Dansweiler Straße"		2007	2012	5	100	250
BP 224 / Kenten	"Am Burgberg"	2010	2015	5	11	29
BP 207 / Hüchelhoven	"Am Sportplatz"	2010	2015	5	42	109
BP 158 / Glesch	"Ohndorfer Weg"	2010	2015	5	15	39
BP 157 / Paffendorf	"Vordere Heckenstraße"	2010	2015	5	8	21
BP 156 / Glesch	"Maronenweg"	2010	2015	5	16	43
BP 120.1 / Oberaußem	"Alte Schule/Alte Gärtnerei"	2010	2015	5	68	177
BP 4.1 / Glessen	"Schulzgarten"	2010	2015	5	7	19
VEP / Bergheim	"Am Knöchelsdamm-2. Änd.	2010	2015	5	30	78
BP 196 / Oberaußem	"Oberaußem-West"	2008	2018	10	175	472
BP 157 / Paffendorf	"Vordere Heckenstraße"	2015	2020	5	57	148
81/4. Thorr "Westlicher Ortsrand"		2010	2020	10	325	813
81/2. Bergheim "Waldweg"		2012	2022	10	225	562
BP 200 / Ober/Niederaußem	"Im Euel"	2015	2025	10	520	1250
81/3. Thorr "Südlicher Ortsrand"		2015	2025	10	150	375
81/5. Ahe "Südöstlicher Ortsrand"		2015	2025	10	325	813
81/6. Bergheim "Siedungsfläche"		2020	2030	10	750	1875

Quelle: Angaben der Stadtverwaltung Bergheim.

Um konkrete Aussagen zur Entwicklung der einzelnen Lagen und der Gesamtstadt zu machen, ist es sinnvoll, eine übersichtliche, zeitliche Staffelung der möglichen Wohngebiete vorzunehmen.

Die zeitliche Staffelung wird folgendermaßen definiert:

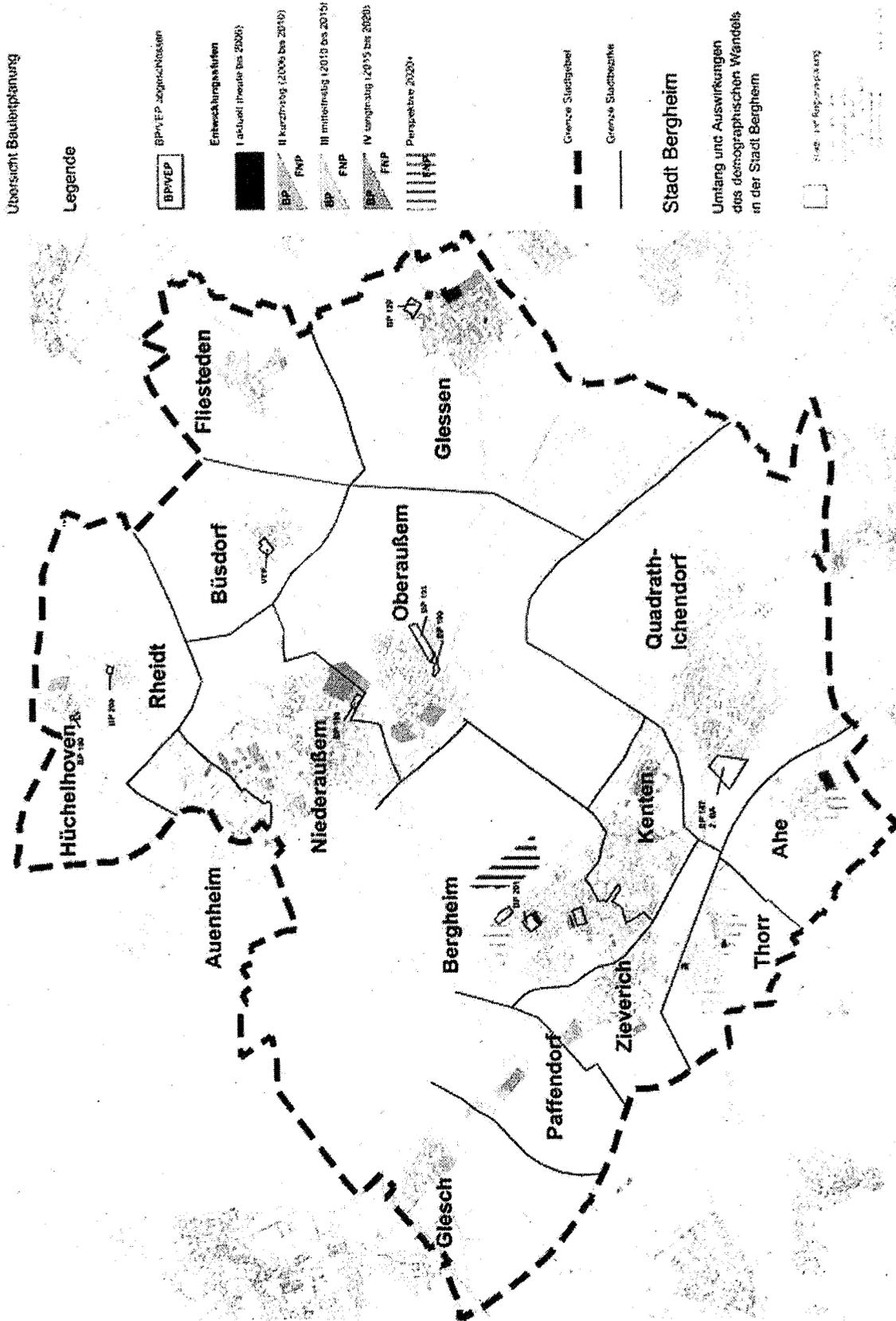
- Restgrundstücke (aktuell verfügbar)
Grundstücke in Wohnbaugebieten, die noch nicht vollständig vermarktet sind; Baubeginn kann sofort erfolgen.
- Kurzfristige Potentialflächen
Wohnbauflächen, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan gesichert sind, Realisierungszeitrahmen bis ca. 2010.
- Mittelfristige Potentialflächen
Wohnbaugebiete, die planungsrechtlich teilweise gesichert sind (Bebauungsplan in Aufstellung bzw. in Planung, Darstellung in FNP). Ein konkreter Realisierungszeitraum ist abhängig von der Ortslage und Nachfrage, Realisierungszeitrahmen ab ca. 2010.
- Langfristige Potentialflächen
Wohnbaugebiete, die planungsrechtlich im FNP gesichert sind bzw. zum Zuge kommen, wenn die mittelfristigen Wohnungs-



baufächen gefüllt sind, Realisierungszeitrahmen ab ca. 2015 bis 2020.

- Perspektive ab 2020
Potentialflächen, die als Reserve für eine künftige Wohnbebauung vorgehalten werden sollen, Realisierung ungewiss.

Abbildung 25
Karte Wohnbauflächenpotentiale





37

2.12 Erstes Resümee

Insgesamt ist ein ausreichendes Wohnflächenpotential für die Stadt Bergheim dargestellt. Der Wunsch vieler junger Familien, aber auch der so genannten 50+ Generation, ins Umland der Großstädte „ins Grüne“ ziehen zu wollen sowie der steigende Pro-Kopf-Flächenbedarf rechtfertigt die Planung und Vorbereitung umfangreicher Baulandreserven. Bergheim hat heute und in Zukunft die Chance, sich als Stadt mit hoher Wohnattraktivität und günstigen Grundstückspreisen zu positionieren. Dies kann und soll allerdings sehr behutsam im Hinblick auf die Infrastrukturkapazitäten erfolgen.

Darüber hinaus kann und soll aus demographischer Sicht die Entwicklung dieser Standorte nur mit einer Erhöhung der Attraktivität und einer gezielten Neuprofilierung innerstädtischer Wohnlagen sowie der Wohnlagen in den Ortszentren einhergehen. Auch ist die schrittweise Entwicklung von Wohngebieten immer vor dem Hintergrund der weiteren Stadtfunktionen zu sehen und mit diesen ins Verhältnis zu setzen. Eine Entwicklung in Richtung „Schlafstadt“ im Speckgürtel der Metropole Köln wird sich langfristig als kontraproduktiv erweisen und ist definitiv nicht zu empfehlen. Stadtentwicklung darf nicht ausschließlich auf quantitative Wachstumserwartungen fokussiert sein, sondern auf die Schaffung weicher Standards. Für die Zukunft ist definitiv davon auszugehen, dass eine langfristige Konsolidierung der Bevölkerungszahlen eher mit einer Strategie in Richtung Qualität statt Quantität erreicht werden wird. Dies bedarf einer behutsamen, zeitlich gestreckten und langfristig konzipierten Entwicklung peripherer Wohnstandorte mit Zielrichtung auf ein ausgewogenes demographisches Verhältnis zwischen den zentralen Wohnlagen und den peripheren Wohngebieten.

3 Bevölkerungsprognose für die Stadt Bergheim

3.1 Grundlagen für Bergheim

3.1.1 Faktoren

Die Wanderungssalden als maßgeblicher demographischer Einflussfaktor sind im Wesentlichen durch die Planungsabsichten respektive das mobilisierbare Wohnbauflächenpotential der Stadt Bergheim bestimmt. Differenziert nach sechs Alterskohorten und für jeweils fünf Prognosejahre gesondert wird der künftige Wanderungssaldo definiert. Darauf aufbauend werden anhand der zu erwartenden Wanderungssalden drei Varianten zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung berechnet. Zur Ermittlung der jahresbezogenen Wanderungssalden wird zunächst auf Material zur demographischen Entwicklung in der Vergangenheit zurückgegriffen. In diesem Zusammenhang kann die Wahl des repräsentativen Zeitrahmens nur unter Beachtung der individuellen Gegebenheiten und Ereignisse erfolgen. Der hohe Zuzug von Aus- und Übersiedlern und die Wanderungsbewegungen nach Öffnung der innerdeutschen Grenze sind nicht als repräsentativer Zeitraum für die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bergheim zu sehen. Maßgeblich berücksichtigt werden daher insbesondere die letzten Jahre seit 1993. Darüber hinaus sind Faktoren einzubeziehen, die die zukünftige Entwicklung der Stadt Bergheim kennzeichnen. In diese Annahmen sind sowohl mögliche exogene wie endogene Entwicklungen einbezogen, die über beobachtete Kausalbeziehungen nicht ermittelt werden können. Argumentationsketten für diese Faktoren setzen sich zusammen aus:

- Rahmenbedingungen des lokalen Wohnungsmarkts (insbesondere Planungsabsichten der Stadt Bergheim sowie das Bauflächenpotential)
- Angebot an künftigen Arbeits- und Ausbildungsplätzen (z. B. Größenordnung der Gewerbegebietsausweisungen etc.)
- Rahmenbedingungen des regionalen Wohnungsmarkts
- Allgemeines Attraktionspotential der Stadt Bergheim (Angebote an technischer und sozialer Infrastruktur, städtebauliche Qualität, landschaftliche Lage, Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebot etc.)

Darauf aufbauend werden anhand von drei Arbeitsschritten die zukünftigen Wanderungssalden ermittelt:

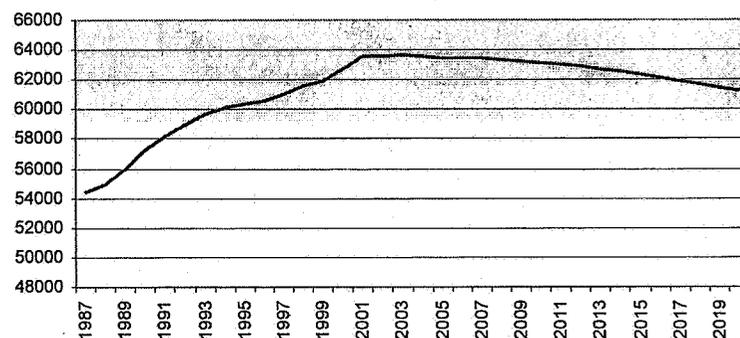
- Zunächst wird anhand der Wohnungsbauentwicklung der Vergangenheit überprüft, inwieweit dies jeweils erkennbare Auswirkungen auf die Wanderungssalden hatte.
- In einem weiteren Arbeitsschritt werden die Wanderungssalden der einzelnen Altersklassen, differenziert nach Geschlecht, bis zum Jahr 2020 fortgeschrieben.
- Anhand der Parameter, die sich aus dem ersten Arbeitsschritt ergeben, werden die fortgeschriebenen Wanderungssalden in

Abhängigkeit der geplanten größeren Wohnungsbauvorhaben gewichtet.

3.1.2 Nullvariante

Eine Eingrenzung der Prognoseannahmen für die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bergheim ermöglicht die Berechnung einer Nullvariante durch das LDS NRW. In dieser Variante ist nur die natürliche Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Das heißt, es wird vorausgesetzt, dass innerhalb des Prognosezeitraums bis zum Jahr 2020 weder Zu- noch Abwanderungen stattfinden werden. Für eine Prognose der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Bergheim wird das Geburtenniveau bzw. das Niveau der Sterblichkeit auf Basis der Fortschreibung 2004 (LDS NRW) herangezogen. Das so ermittelte Niveau des generativen Verfahrens bzw. der Sterblichkeit wird im gesamten Berechnungszeitraum konstant gehalten (vgl. Kap 2.4).

Abbildung 26
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Nullvariante)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.
Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW.

Während Bergheim bis 2005 eine konstante Entwicklung der Bevölkerung zu verzeichnen hatte, wird ab 2005 eine Abnahme errechnet, d. h. die Zahl der Gestorbenen wird konstant über der Zahl der lebend Geborenen liegen. Demnach wird der jährliche Rückgang der natürlichen Bevölkerung auch stetig größer, von jährlich -30 Personen in 2005 auf -264 Personen in 2020. Die Einwohnerzahl Bergheims würde unter alleiniger Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerung 2020 bei etwa 61.202 Personen liegen, was insgesamt einer Bevölkerungsabnahme von ca. 2.300 Personen entspricht.

Zur langfristigen Konsolidierung der Bevölkerungszahl kann dieser Entwicklung nur durch Wanderungsgewinne bzw. durch die Schaffung von familienfreundlichen Rahmenbedingungen entgegengewirkt werden.



Für die Ermittlung der künftigen Bevölkerungsgröße wird unter den genannten Parametern der Trend der Wanderungssalden in unterschiedlichen Varianten fortgeschrieben.

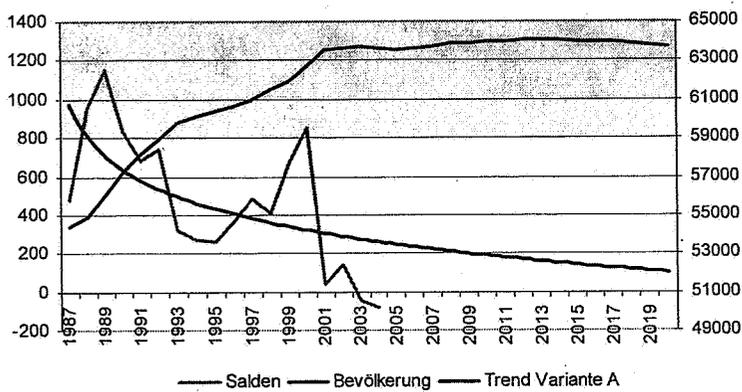
3.2 Prognoserechnung

3.2.1 Variante A

Grundlage für diese Variante ist die Ausgangssituation der verfügbaren künftigen Wohnbauflächen und den entsprechenden demographischen Effekten. Wenn es darüber hinaus gelingt, die Stadt Bergheim familienfreundlich zu positionieren und die entsprechenden Familien mit Kindern zuziehen, ist diese Variante als durchweg realistische Bevölkerungsprognose zu werten. Berücksichtigt ist, dass die absolute Anzahl derer, die sich auf dem Wohnungsmarkt für Eigenheime in der Haushaltsgründungsphase befinden, deutlich zurückgeht. Die geburtenstarken Jahrgänge bis 1964 treten sukzessive immer weniger als Nachfrager auf dem Immobilienmarkt in Bergheim auf, da deren Nachfrage in den vergangenen Jahren bereits befriedigt wurde.

Für den Zeitraum zwischen 2005 und 2019 wird mit einem durchschnittlichen jährlichen Wanderungssaldo von 170 Personen gerechnet. Die folgende Abbildung zeigt für die Variante A die tatsächlichen Wanderungssalden bis zum Jahr 2004, den fortgeschriebenen Trend der Salden, die der Prognoserechnung zugrunde liegen sowie die daraus resultierende Bevölkerungsentwicklung.

Abbildung 27
Wanderungssalden/Trend/Einwohnerentwicklung Variante A



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.
Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW.

Festzuhalten ist, dass unter positiver Auslegung der gegebenen Rahmenbedingungen – insbesondere der Wanderungsgewinne, bedingt durch die neuen Wohngebiete und einen ausgeprägten Sickereffekt – bis zum Jahr 2020 keine Einwohnerverluste zu verzeichnen sein werden. Mittelfristig steigt die Bevölkerungszahl auf



47

über 64.000 Einwohner, um sich dann bis zum Jahr 2020 wieder auf den aktuellen Stand einzupendeln.

2005:	63.509 Personen
2010:	63.972 Personen
2015:	64.016 Personen
2020:	63.687 Personen

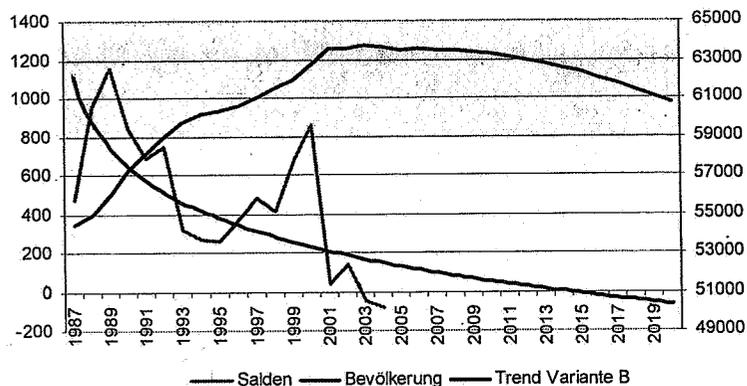
3.2.2 Variante B

In der Variante B wird der Trend aus der Vergangenheit unter der Voraussetzung reduzierter Wanderungsgewinne fortgeschrieben. Ausgangsüberlegung für die etwas weniger positive Einschätzung möglicher Wanderungsgewinne sind die zu erwartenden Megatrends und die damit einhergehende verschärfte Konkurrenz auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Der Sockereffekt wird ebenfalls geringer vorausgesetzt als in der Variante A. Dies hat seine Begründung darin, dass insbesondere die kleinteilige Gebäude- und Grundstücksstruktur in einzelnen Ortslagen der Stadtteile nicht den Anforderungen der aktuellen Wohnungsnachfrage entspricht. Damit ist nicht zu erwarten, dass bei Leerzug eine vollständige Wiederbelegung erfolgen wird. Auch wird hier nicht davon ausgegangen, dass sich sämtliche Wohngebiete, die aktuell in der Entwicklungsperspektive liegen, realisieren lassen.

Für den Zeitraum zwischen 2005 und 2009 wird mit einem durchschnittlichen jährlichen Wanderungsgewinn von 35 Personen gerechnet, für den Zeitraum 2010 bis 2014 mit einem positiven Wanderungssaldo von je -16 Personen und für den Zeitraum 2015 bis 2019 mit je -57 Personen.



Abbildung 28
Wanderungssalden/Trend/Einwohnerentwicklung Variante B



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.
Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW.

Nach Halten der Bevölkerungszahl beim aktuellen Stand bis zum Jahr 2010 wird nach dem Scheitelpunkt die Bevölkerungszahl rückläufig sein und im Jahr 2020 in etwa dem Bevölkerungsstand von 1997 entsprechen.

2005:	63.509 Personen
2010:	63.283 Personen
2015:	62.335 Personen
2020:	60.774 Personen

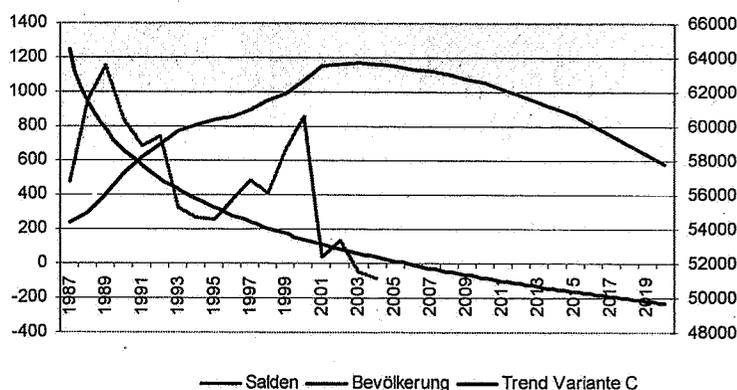
3.2.3 Variante C

In der Variante C sind die Wanderungsgewinne noch weiter reduziert. Begründet wird diese Variante mit der Annahme, dass eine Neuentwicklung im Wohnungsbau nicht bzw. nur sehr gering vorangetrieben wird und diese vorwiegend durch die Stammbevölkerung Bergheims nachgefragt werden. Darüber hinaus wird ein weiter reduzierter Sockereffekt vorausgesetzt, d. h. die durchschnittlichen Haushaltsgrößen werden weiter sinken. Entsprechend niedrig sind die Wanderungssalden angesetzt: 2005 bis 2010 jeweils -100 Personen, 2010 bis 2015 jeweils -200 Personen und 2015 bis 2020 negative Wanderungssalden von jeweils -280 Personen. Diese Variante zeigt auf, wie sich die Bevölkerung in Bergheim unter weniger optimistischen Annahmen entwickeln würde. Diese Kurve liegt deutlich unter der Kurve der Nullvariante, da hier im Gegensatz zum ausgeglichenen Wanderungssaldo der Nullvariante Wanderungsverluste vorausgesetzt werden. Diese Wanderungsverluste sind bei Reduktion oder Einstellung der Neubautätigkeit definitiv zu erwarten.



43

Abbildung 29
Wanderungssalden/Trend/Einwohnerentwicklung Variante C



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH,
Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW.

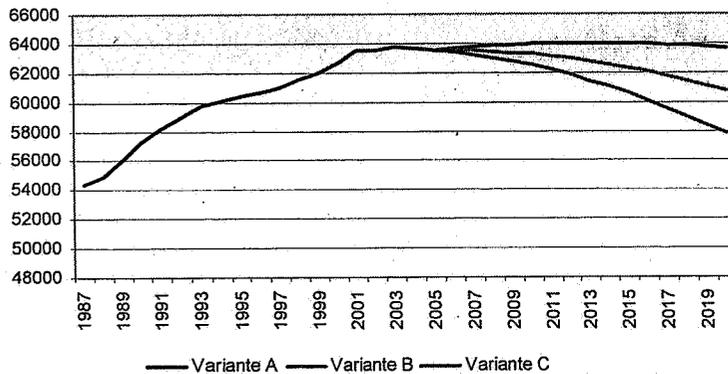
In der Variante C wird die Bevölkerung bereits ab 2005 kontinuierlich abnehmen. Die negativen Wanderungssalden ziehen eine deutlich negative Bevölkerungsentwicklung nach sich. Insbesondere ab 2010 werden die absoluten Einwohnerverluste größer. Diese weniger optimistische Variante verzeichnet von 2005 bis 2020 eine Gesamtabnahme der Einwohnerzahl von annähernd 5.700 Personen.

2005:	63.509 Personen
2010:	62.569 Personen
2015:	60.621 Personen
2020:	57.820 Personen

3.3 Ergebnisbewertung

Die Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit, die Wohnbaupotentiale, die Salden der Vergangenheit sowie das generative Verhalten lassen für die Stadt Bergheim mittelfristig eine Konsolidierung der Bevölkerungszahl erwarten mit einem langfristigen Rückgang. Mit der insgesamt verhaltenen Definition von Wanderungssalden kann aus heutiger Sicht davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung zwischen Variante A und Variante B liegen wird, wenn die aktuelle Strategie zur weiteren Wohnbaulandentwicklung verfolgt wird. Wenn es darüber hinaus gelingt, ein familienfreundliches Umfeld zu schaffen und junge Bevölkerungsschichten den Standort Bergheim zunehmend nachfragen, kann auch eine Entwicklung in Richtung Variante A möglich sein.

Abbildung 30
Bevölkerungsprognose für die Stadt Bergheim in drei Varianten



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.
Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW.

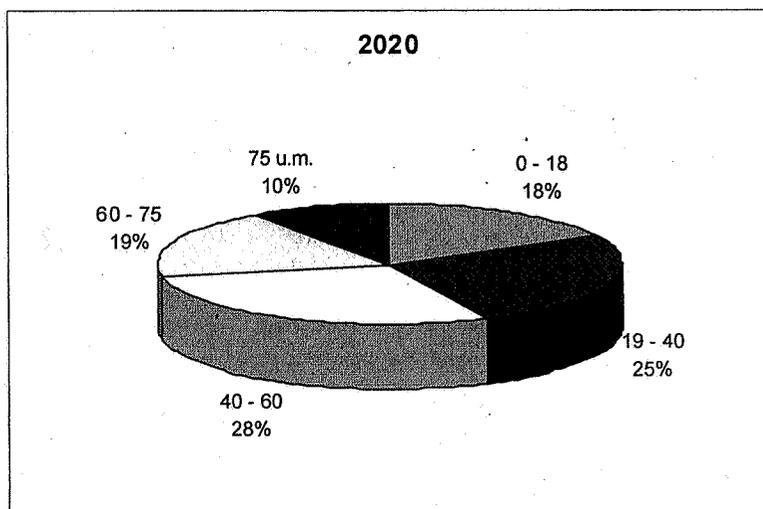
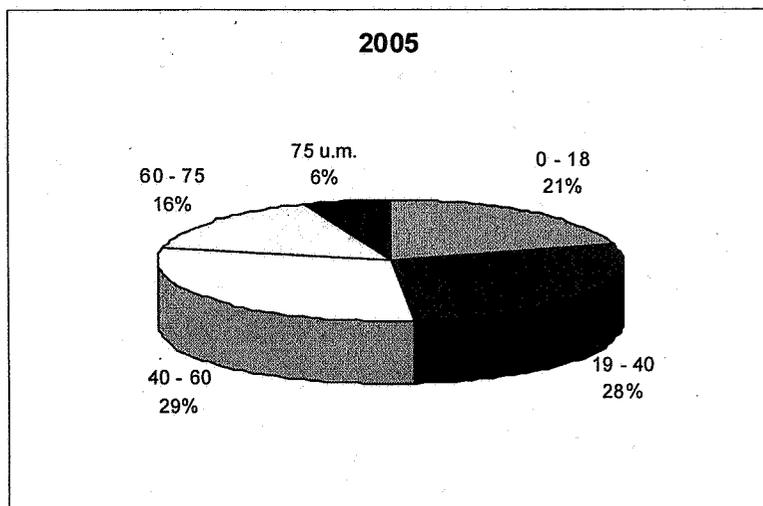
Die Variante C ist insoweit als Szenario aufgenommen und zu werten, als sie aufzeigt, wie sich die Bevölkerungsentwicklung bei Reduktion bzw. Einstellen der neuen Wohngebietsentwicklungen darstellen würde. Wenn ein adäquates Angebot für die Nachfrage aus Bergheim selbst nicht mehr gewährleistet werden kann, werden die Nachfrager sich anderweitig in der Region orientieren und vermehrte Fortzüge würden die Wanderungssalden negativ beeinflussen.

3.4 Alterungsprozess

Diese Gesamtbetrachtung der künftigen Bevölkerungsentwicklung spiegelt nur einen Teil der Realität wider. Parallel verändert sich die qualitative Struktur. Wie in Nordrhein-Westfalen, Deutschland und Europa allgemein altert auch die Bevölkerung in Bergheim. Die Gruppe der 75-Jährigen und Älteren wird bis 2020 deutlich zunehmen, die Anzahl der Vorschul- und Schulkinder wird zurückgehen. Ansteigen wird der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund. Dies ist insbesondere auf die Fertilität sowie die künftig zu erwartenden Wanderungsgewinne von außerhalb Deutschlands, von denen auch Bergheim nicht unbeeinträchtigt bleibt, zurückzuführen. Eine weitere qualitative Veränderung ergibt sich aus der Differenzierung von Lebensstilen und Haushaltstypen. Ihre unterschiedlichen Ansprüche an die Stadt, das Wohn- und Lebensumfeld werden Bergheim prägen.



Abbildung 31
Veränderung der Altersstruktur in Bergheim zwischen 2005 und 2020



Quelle: LDS NRW.

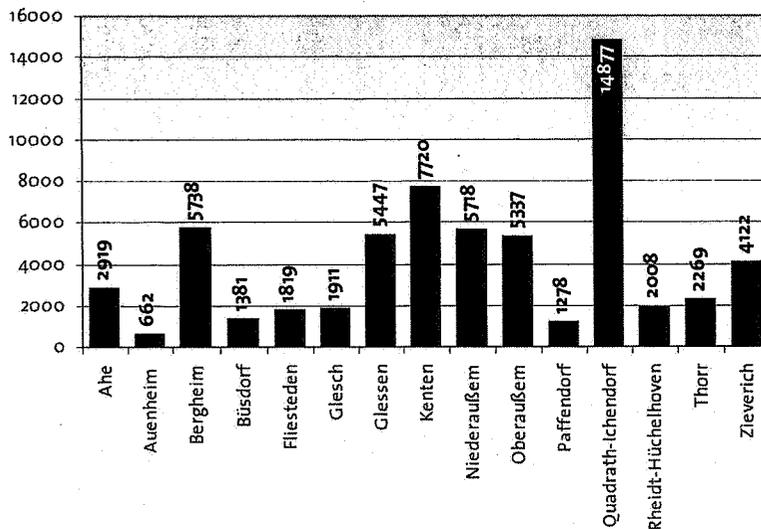


4 Entwicklungstendenzen in den Stadtteilen

4.1 Demographische Trends in den Stadtbezirken

Aktuell stellen sich die Bevölkerungszahlen in den Stadtteilen wie folgt dar.

Abbildung 32
Einwohnerzahlen in den Stadtteilen 2004



Quelle: Stadt Bergheim.

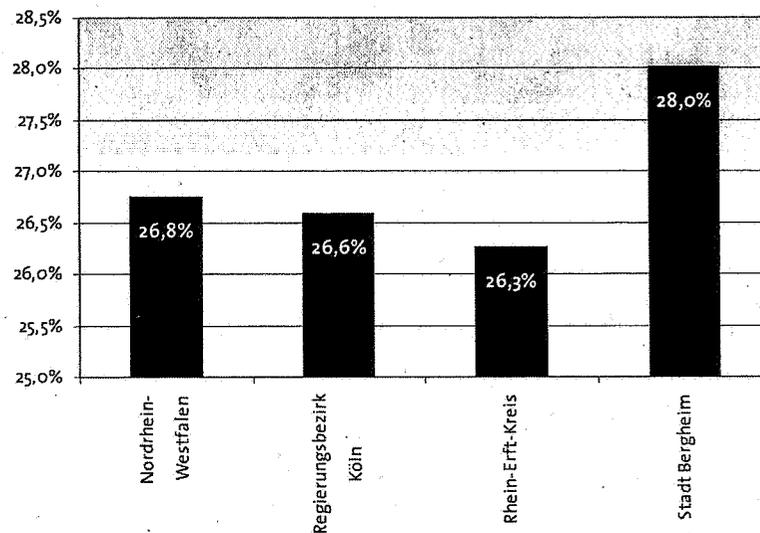
Die absoluten Bevölkerungszahlen zeigen zwar die Verteilung insgesamt in den Stadtteilen, interessant insbesondere für die Auslastung von Infrastrukturkapazitäten ist allerdings die Verteilungen der Alterskohorten.

Entsprechend der unterschiedlichen Entwicklungen in der Vergangenheit ist auch der Altersaufbau in den Stadtteilen sehr unterschiedlich. Im Vorfeld ist allerdings darauf hinzuweisen, dass Bergheim insgesamt im Vergleich zum Rhein-Erft-Kreis, Regierungsbezirk Köln und NRW eine vergleichsweise junge Stadt ist. Dies belegt allein der vergleichsweise hohe Anteil der unter 25 jährigen und im Umkehrschluss der relativ niedrige Anteil der über 65 jährigen. Allerdings ist diese günstige Ausgangssituation auf den vergleichsweise hohen Anteil an Migranten in Bergheim zurückzuführen (vgl. Kap. 4.2).



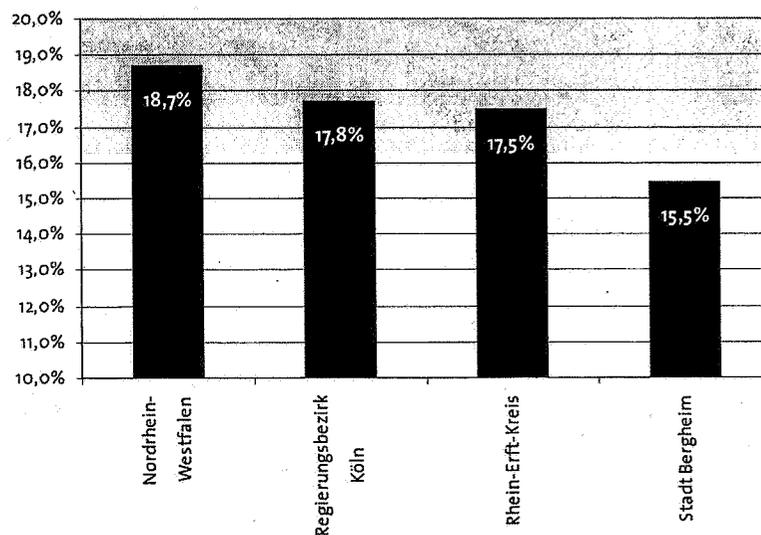
47

Abbildung 33
Anteil der unter 25-Jährigen an der jeweiligen Bevölkerungszahl im Vergleich



Quelle: LDS NRW.

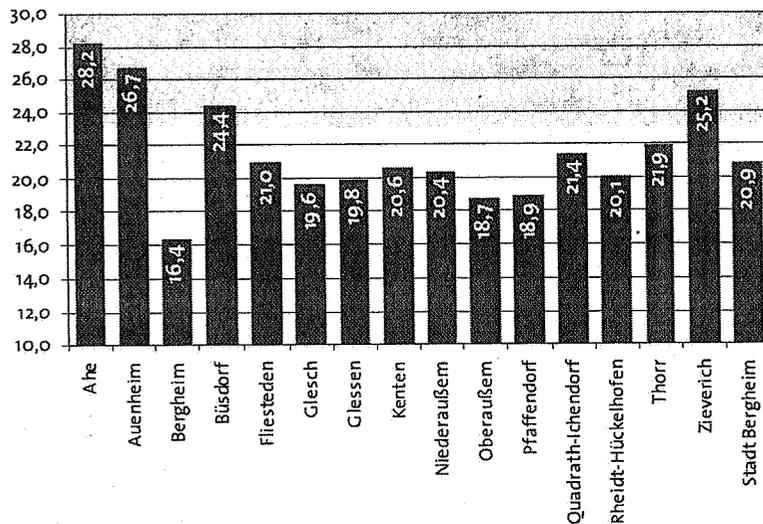
Abbildung 34
Anteil der über 65-Jährigen an der jeweiligen Bevölkerungszahl im Vergleich



Quelle: LDS NRW

Innerhalb der Stadtteile äußert sich die positive Gesamtsituation einer im Durchschnitt vergleichsweise „jungen“ Stadt durch lokale Ungleichgewichte. Wobei auch hier deutlich wird, dass die Stadtteile mit einem erhöhten Anteil jüngerer Bevölkerungsschichten auch diejenigen sind, die einen erhöhten Migrantenanteil aufweisen.

Abbildung 35
 Prozentualer Anteil der Bevölkerung in den Stadtteilen im Alter von 0 bis 19 Jahre



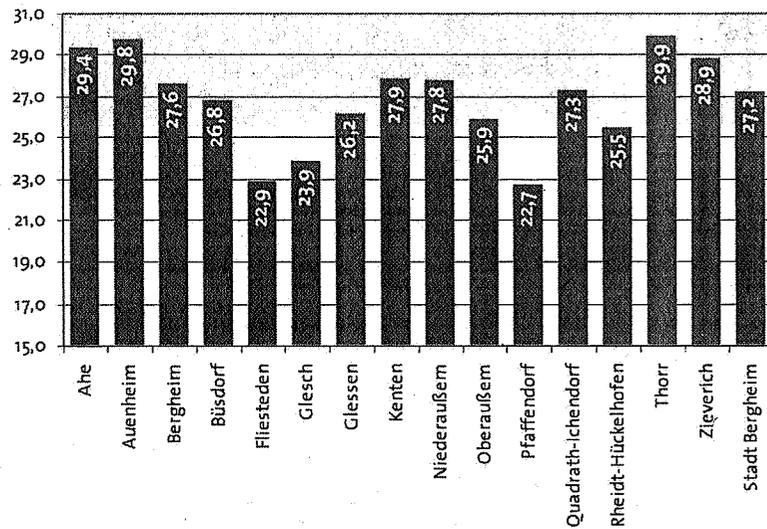
Quelle: Stadt Bergheim.

Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 0 bis 19 Jahren ist im Ortsteil Bergheim mit 16,4 % am geringsten. Den größten Anteil hat der Ortsteil Ahe mit 28,2 %. Für den Stadtteil Bergheim als zentrale und integrierte Lage und dem Schwerpunkt von Wohngebäuden mit drei und mehr Wohneinheiten ist dies eine typische Situation. Im Stadtteil Ahe führt der jüngst zur Rechtskraft gelangte Bebauungsplan 215 sowie ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Migranten (Durchschnitt insgesamt: 13 %, Ahe: 17 %) zu einer jüngeren Klientel. Dies trifft auch insbesondere auf den Stadtteil Auenheim zu, der mit 34 % den höchsten Migrantenanteil in der Stadt Bergheim hat. (vgl. Kap. 4.2)



49

Abbildung 36
Prozentualer Anteil der Bevölkerung in den Stadtteilen im Alter von 19 bis 40 Jahre



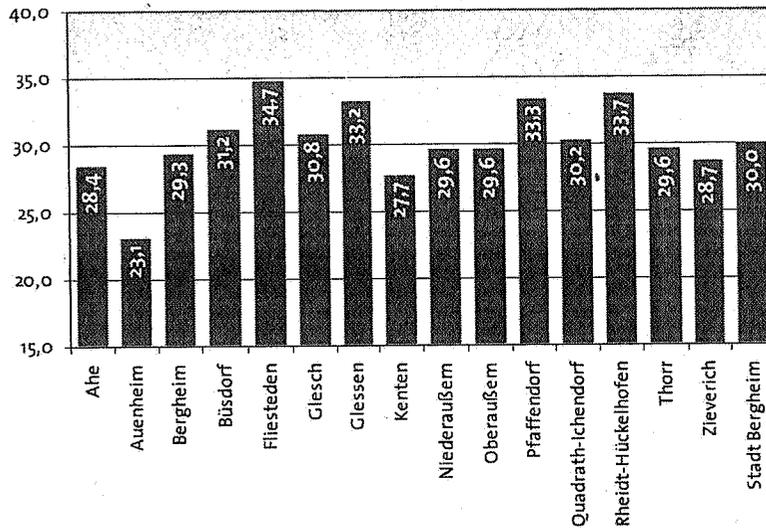
Quelle: Stadt Bergheim.

In Paffendorf und Fliesteden ist der Anteil der Bevölkerung im Alter von 19 bis 40 Jahre mit 22,7 % und 22,9 % am geringsten. Der Ortsteil Thorr weist mit 29,9 % den höchsten Anteil auf. Diese Alterskohorte beinhaltet die Eltern junger Familien und Paare in der Haushaltsgründungsphase, die auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager für Grundstücke in Erscheinung treten. Die geringen Werte in Fliesteden und Paffendorf sind insbesondere dadurch zu erklären, dass in der Vergangenheit kein nennenswertes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung stand.



50

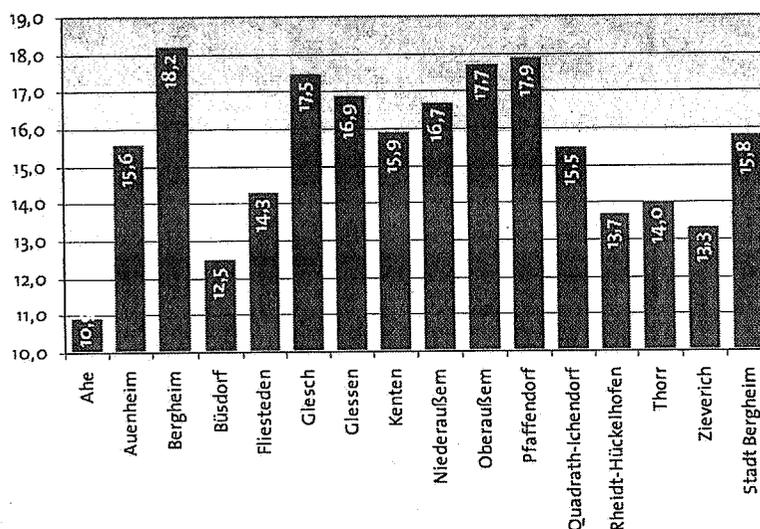
Abbildung 37
 Prozentualer Anteil der Bevölkerung in den Stadtteilen im Alter von 40 bis 60 Jahre



Quelle: Stadt Bergheim.

Der Anteil der Bevölkerung im Alter zwischen 40 und 60 Jahren ist in Fliesteden mit 34,7 % am höchsten. Auenheim hat mit 23,1 % den geringsten Anteil in der Stadt Bergheim. Abgesehen von Auenheim ist dies in der Gesamtbetrachtung die Alterskohorte, die die geringsten Spitzen aufweist und relativ homogen gleichermaßen in den Stadtteilen verteilt ist (Auenheim ist als kleinster Stadtteil mit aktuell 662 Einwohnern nicht repräsentativ).

Abbildung 38
 Prozentualer Anteil der Bevölkerung in den Stadtteilen im Alter von 60 bis 75 Jahre



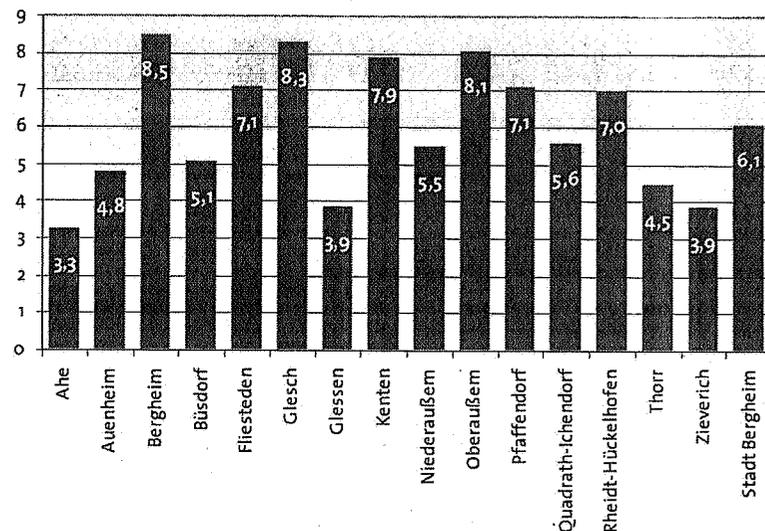
Quelle: Stadt Bergheim.



57

Im Ortsteil Bergheim liegt der Anteil der Bevölkerung im Alter von 60 bis unter 75 Jahre bei 18,2 % und ist damit am höchsten. Ahe hat mit 10,9 % den geringsten Anteil. Dies ist der analoge Status quo zur Alterskohorte der 0 bis 19-Jährigen mit den genannten Erklärungsmustern.

Abbildung 39
Prozentualer Anteil der Bevölkerung in den Stadtteilen im Alter über 75 Jahre



Quelle: Stadt Bergheim.

Ähnliches gilt für die Alterskohorte der über 75-Jährigen. Der Ortsteil Ahe hat mit 3,3 % den geringsten Anteil der Bevölkerung im Alter über 75 Jahre. Den höchsten Anteil hat der Ortsteil Bergheim mit 8,5 %. Hier lässt sich deutlich ablesen, wo über das Angebot an Wohnbauflächen in der Vergangenheit eine jüngere Klientel zugezogen und wo der natürliche Alterungsprozess maßgeblich für den Altersaufbau war.

4.2 Exkurs Migranten

Mit sinkenden Bevölkerungszahlen gewinnt die Diskussion um Migration über die deutschen Grenzen eine neue Dimension. Zwei Aspekte sind hier von zentraler Bedeutung. Zum einen haben Migrantenfamilien eine erhöhte Fertilität, d. h. es wird sich der Anteil insgesamt und insbesondere jüngerer Bevölkerungsschichten zunehmend vergrößern. Zum zweiten wird auf Bundesebene bereits diskutiert, inwieweit demographische Verluste gezielt über Wandergewinne aus dem Ausland abgefangen werden können.

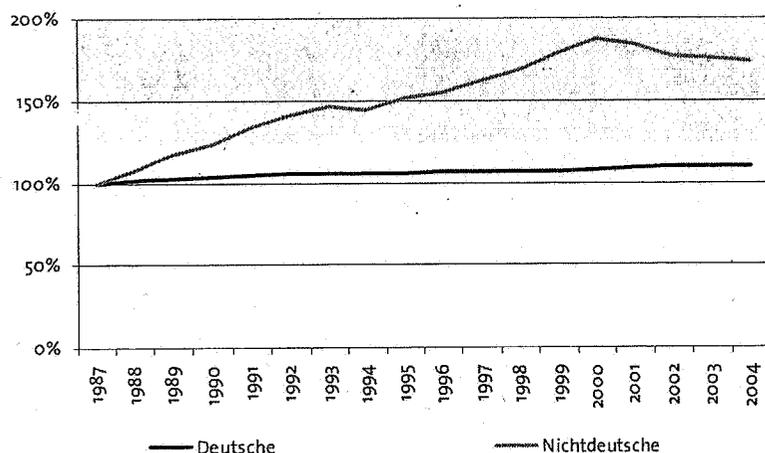
Beide Aspekte stellen die kommunalen Gebietskörperschaften vor die Herausforderung einer verstärkten Integrationsleistung. Dies nicht allein vor dem Hintergrund eines harmonischen Zusammenlebens und dem Funktionieren einer kommunalen Gemeinschaft. Mit



Bezug auf das voraussichtlich künftig zunehmend einzufordernde bürgerliche Engagement für allgemeine Aufgaben gewinnt diese Integrationsarbeit handfeste und beinahe schon existenzielle Relevanz.

In Bergheim verdeutlicht die Darstellung der Entwicklung des Migrantenanteils seit 1987 diese Erfordernis einer Integrationsleistung mit aller Deutlichkeit.

Abbildung 40
Entwicklung der Anzahl Nichtdeutscher im Vergleich zur Anzahl der deutschen Einwohner im Vergleich 1987 = 100 %.



Quelle: LDS NRW.

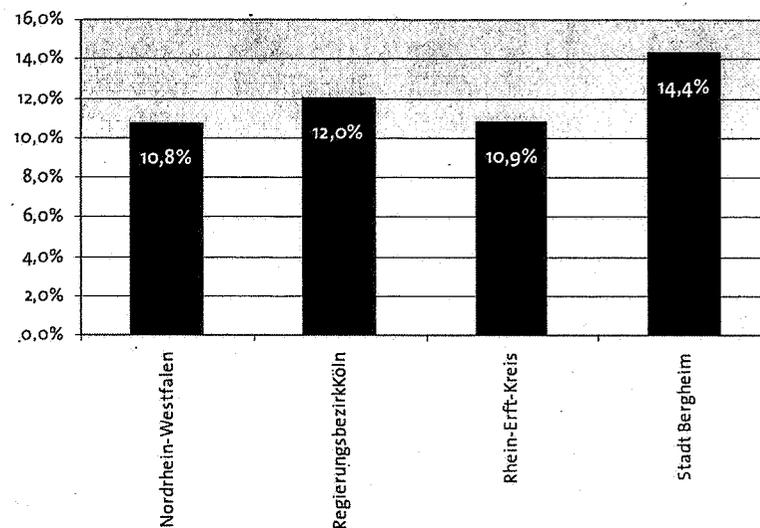
Die vergleichende Darstellung zeigt, dass die Bevölkerungszuwächse bei den Migranten eine sehr viel stärkere Dynamik aufweisen, als dies bei der deutschen Bevölkerung der Fall ist. Der Anteil der Migranten an der Gesamtbevölkerung hat sich seit 1987 von 10 % auf 14 % erhöht. Auch wenn seit 2000 ein Rückgang zu verzeichnen ist, kann der Gesamttrend einer weitergehenden Erhöhung des Migrantenanteils an der Gesamtbevölkerung vorausgesetzt werden.

Mit aktuell 14 % Migrantenanteil liegt die Stadt Bergheim über dem Bundesdurchschnitt von 8,7 % und über dem des Landes NRW, des Regierungsbezirks Köln und deutlich über dem des Rhein-Erft-Kreises.



13

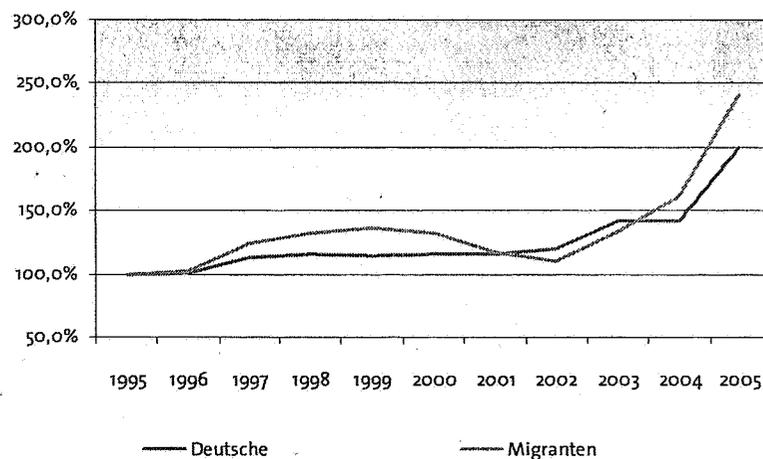
Abbildung 41
Anteil der Migranten an der jeweiligen Gesamtbevölkerung



Quelle: LDS NRW.

Weiterhin zeigt das vorhandene Datenmaterial, dass Menschen mit Migrationshintergrund stärker von Arbeitslosigkeit betroffen sind, häufiger Sozialhilfe beziehen und deutlich niedrigere Bildungsabschlüsse aufweisen.

Abbildung 42
Anteil der Deutschen und Nichtdeutschen an der Gesamtanzahl an Arbeitslosen in der Stadt Bergheim im Vergleich 1999 = 100 %

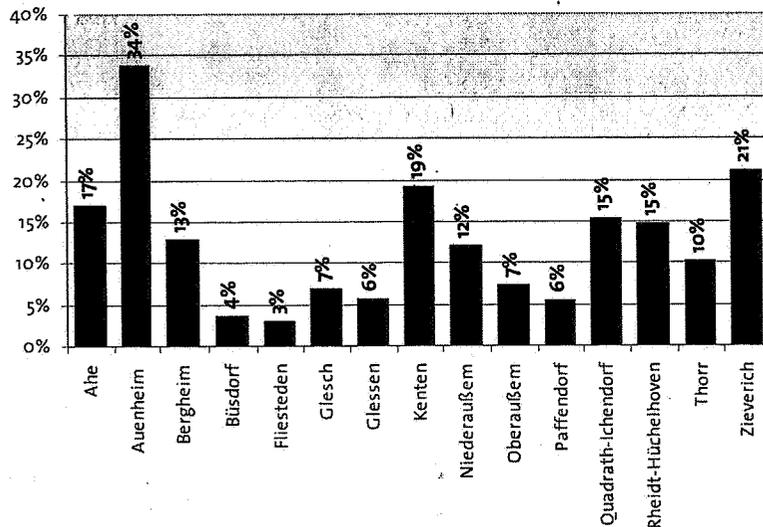


Quelle: LDS NRW.

Diese Entwicklungen weisen in eine Richtung, in der die soziale Segregation eine nationalitätenbedingte Ausgrenzung zunehmend verstärkt und damit gesellschaftliche Segregationsprozesse deutlich zunehmen werden.

In der Fokussierung auf die Stadtteile in Bergheim wird deutlich, dass diese zunehmenden gesellschaftlichen Segregationserscheinungen nicht überall gleichermaßen zu erwarten sein werden.

Abbildung 43
Anteil der Migranten an der Bevölkerungszahl in den Stadtteilen



Quelle: LDS NRW.

Abgesehen von Auenheim, dem Stadtteil mit dem höchsten Migrantenanteil, drohen auch in Kenten und Zieverich zunehmend soziale Segregationsprozesse, denen frühzeitig über intensive Integrationsleistungen zu begegnen sein wird. Zur Verankerung dieser Abläufe im öffentlichen Bewusstsein und im Verwaltungsdenken ist ein öffentlicher Diskurs um strategische Ansätze zu führen.

4.3 Prognoserechnung für die Stadtteile

4.3.1 Vorbemerkung

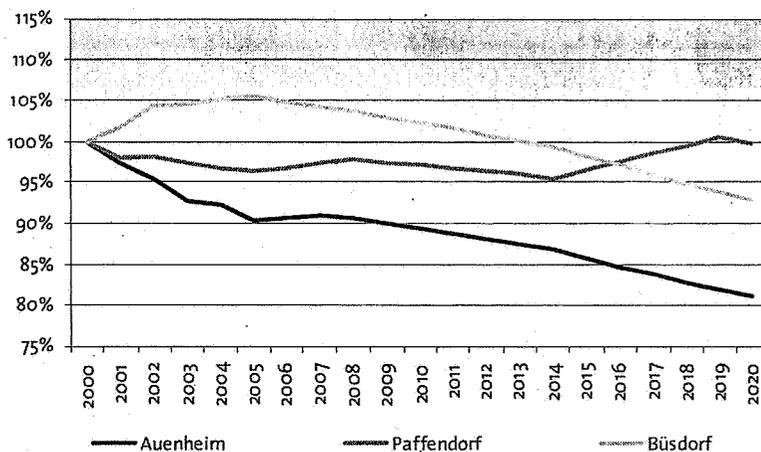
Aufgrund der geringen Größe einzelner Stadtteile lassen sich Prognosewerte für die künftige Bevölkerungsentwicklung, insbesondere aufgeschlüsselt nach Alterskohorten, nur sehr eingeschränkt ermitteln. Die Berechnung kleinräumiger Entwicklungen innerhalb der Stadtgrenzen birgt damit wesentliche Unsicherheiten, die definitiv nicht ausgeräumt werden können. Grundproblematik hierbei ist, dass eine wachsende räumliche Darstellungstiefe – unter sonst gleichen Umständen - zu zunehmenden Fehlerrisiken führt. Durch die geringe Anzahl der Merkmalsträger besteht die Gefahr, dass schon durch einzelne atypisch motivierte Wanderungsbewegungen das Ergebnis nachhaltig verfälscht wird. Insoweit sind die Daten auf dieser Berechnungsebene nicht als Prognose zu werten, vielmehr als begründete Einschätzung der Entwicklungstendenz innerhalb der jeweiligen Gebietseinheit.

Grundlage für die folgenden Darstellungen ist die Variante B der demographischen Prognoserechnung, d. h. es wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Preissegment, das in Bergheim angeboten wird, nur verhalten anhält.

4.3.2 Die Stadtteile im Einzelnen

Zur besseren Übersicht und Vergleichbarkeit werden in den folgenden Darstellungen jeweils drei Stadtteile von ähnlicher Größe zusammengefasst. Die Entwicklungen seit 2000 sind dargestellt, erstes Prognosejahr ist das Jahr 2005, da für dieses Jahr noch keine Daten vorliegen.

Abbildung 44
Künftige Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Auenheim, Paffendorf, Büsdorf im Vergleich



Quelle: Stadt Bergheim, LDS NRW, Eigene Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Auenheim 2005: 648 2020: 581

Paffendorf 2005: 1.272 2020: 1.315

Büsdorf 2005: 1.383 2020: 1.219

An der vergleichenden Darstellung der künftigen Bevölkerungsentwicklung lassen sich deutlich die Zeithorizonte ablesen, in denen aktuell größere Wohngebieterschließungen in den Stadtteilen geplant sind.

Im Stadtteil Auenheim sind keine weiteren Wohnungsbauentwicklungen absehbar, entsprechend wird sich der negative demographische Entwicklungstrend, der in der jüngeren Vergangenheit eingesetzt hat, bedingt durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung und vorauszusetzende Wanderungsverluste, weiter fortsetzen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Lage des Stadtteils „im Schatten“

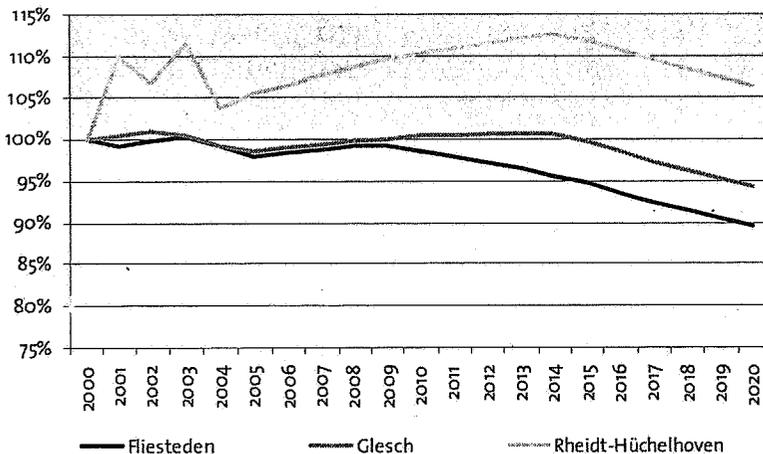


des Kraftwerks Niederaußern nur wenig attraktiv ist und es damit schwer sein wird, neue Entwicklungsimpulse zu setzen.

Im Stadtteil Paffendorf konnten in der Vergangenheit wenig Zuzüge realisiert werden. Insoweit ist die Bevölkerungszahl rückläufig. Mit dem Bebauungsplan 157 können kurzfristig und mittelfristig ca. 25 Wohneinheiten und langfristig ca. 60 Wohneinheiten realisiert werden. Das allgemeine Attraktionspotential des Stadtteils sowie die gute Verkehrsanbindung einschließlich Bahnhaltepunkt lassen erwarten, dass mit diesem Angebot an Wohnbauflächen der Negativtrend zunächst abgefangen und langfristig umgekehrt werden kann.

Der Stadtteil Büsdorf hat bedingt durch die zwischen 1999 und 2003 realisierten 50 Wohneinheiten (VEP „Am Hüttenhof“) einen Entwicklungsschub erhalten. Nachdem im Stadtteil allerdings keine weiteren Entwicklungen absehbar sind, wird ein negativer Entwicklungstrend zu erwarten sein.

Abbildung 45
Künftige Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Fliesteden, Glesch und Rheidt-Hüchelhoven im Vergleich



Quelle: LDS NRW. Eigene Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Fliesteden	2005: 1.793	2020: 1.641
Glesch	2005: 1.898	2020: 1.641
Rheidt-Hüchelhoven	2005: 2.043	2020: 2.060

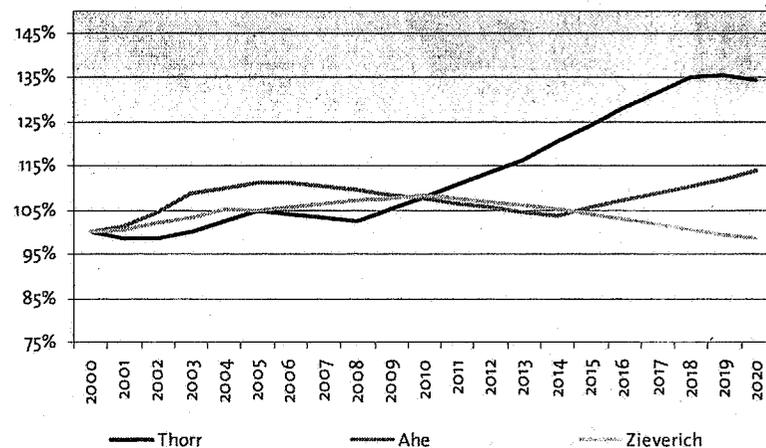
In den Stadtteilen sticht besonders Rheidt-Hüchelhoven heraus. Die rechtskräftigen Bebauungspläne BP 209 „Woltershof“ und BP 190 „An der Totenbach“ haben in der jüngeren Vergangenheit positive Bevölkerungsschübe verursacht. Die Bebauungspläne BP 221 „Düsseldorfstraße“ und BP 207 „Am Sportplatz“ mit insgesamt ca. 80 Wohneinheiten lassen zumindest für die nächsten zehn Jahre einen Bevölkerungszuwachs erwarten.

57

Die kurzfristig mögliche Erschließung von Wohnbau land über den Bebauungsplan 138 in Fliesteden (ca. 20 Wohneinheiten) wird den bis 2005 zu verzeichnenden negativen Entwicklungstrend abfangen. Nach Realisierung wird der Trend allerdings unverändert wieder abwärts weisen.

Das Wohnbauflächenpotential in Glesch (BP 156 und 158) wird eine Konsolidierung der Bevölkerungsentwicklung herbeiführen, nach Realisierung werden langfristig auch hier wieder Bevölkerungsverluste zu verzeichnen sein.

Abbildung 46
Künftige Entwicklung der Bevölkerungszahlen in den Stadtteilen Thorr, Ahe und Zieverich im Vergleich



Quelle: LDS NRW. Eigene Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Thorr	2005:	2.325	2020:	2.974
Ahe	2005:	2.952	2020:	3.020
Zieverich	2005:	4.105	2020:	3.860

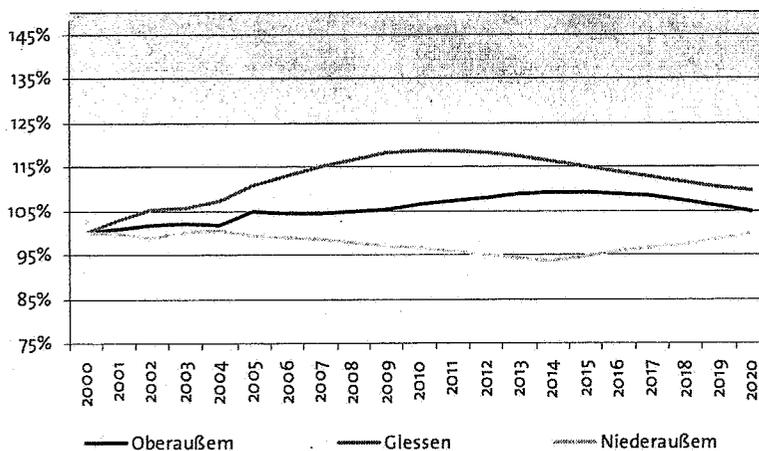
Wird für den Stadtteil Thorr vorausgesetzt, dass die Flächennutzungsplanänderungen 81.4 sowie 81.3 planungsrechtlich umgesetzt werden und hier die entsprechenden attraktiven Wohnflächenangebote realisiert werden, ist davon auszugehen, dass mit den realisierbaren 475 Wohneinheiten ein starker Entwicklungsschub ab ca. 2009 einsetzen wird. Über die Geschwindigkeit der Bau- und Belegungsphasen lassen sich aktuell nur bedingt Aussagen treffen. In der vorliegenden Berechnung wird davon ausgegangen, dass diese im Jahr 2019 nach zehnjähriger Entwicklung abgeschlossen sein werden. Im Hinblick auf die Auslastung bestehender Infrastrukturkapazitäten ist es allerdings durchaus denkbar und empfehlenswert, die Entwicklung zeitlich zu strecken und erst später zum Abschluss zu bringen.



Im Stadtteil Ahe hat die Bau- und Belegungsphase des Bebauungsplans BP 215 eingesetzt und zeitigt aktuell und in der jüngeren Vergangenheit günstige Bevölkerungstrends. Nach Abschluss der Bau- und Belegungsphasen wird erst mit der planungsrechtlichen Umsetzung der FNP-Änderung 81.5 ein weiterer Entwicklungsschub ab ca. 2014 einsetzen.

In Zieverich sind positive Bevölkerungszahlen auf die attraktive Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentrum sowie die gute Verkehrsanbindung zurückzuführen. Mit den Bebauungsplänen BP 205 und 223 können darüber hinaus bis 2010 ca. 140 Wohneinheiten realisiert werden. Nach Abschluss wird allerdings eine zurückgehende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten sein. Auch für die genannten Bebauungspläne ist zu empfehlen, die Erschließungsgeschwindigkeit den gegebenen Infrastrukturkapazitäten anzupassen und ggf. den Abschluss der Bau- und Belegungsphasen über die Verzögerung der Baureife nach hinten zu verschieben.

Abbildung 47
Künftige Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Oberaußem, Glessen und Niederaußem im Vergleich



Quelle: LDS NRW. Eigene Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Oberaußem	2005:	5.495	2020:	5.504
Glessen	2005:	5.623	2020:	5.552
Niederaußem	2005:	5.644	2020:	5.653

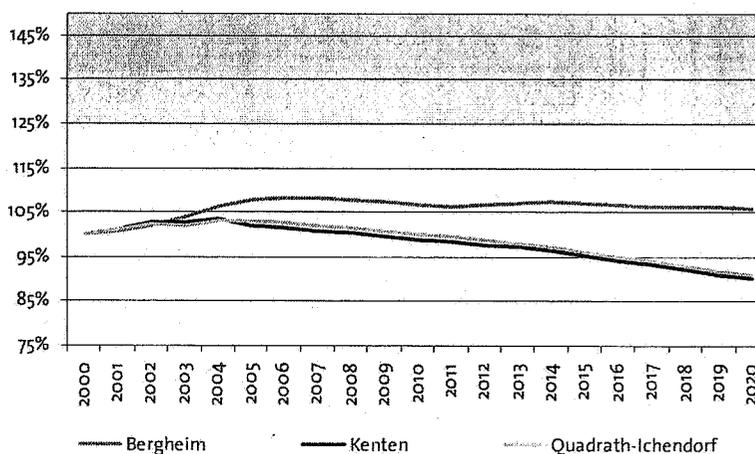
In Oberaußem sind durch die Bebauungspläne BP 195 und 199 aktuelle stabile Bevölkerungswerte zu verzeichnen. Dies wird mit der Realisierung der Bebauungspläne BP 196 und 120.1 auch zukünftig zu erwarten sein.

In Glessen werden aktuell die Wohngebiete der Bebauungspläne BP 107 und 217 belegt. Entsprechend positiv sind die jüngsten Bevölkerungsentwicklungen. Nach Realisierung des Bebauungsplans BP 220

mit ca. 120 Wohneinheiten nach 2010 wird die absehbare Wohnungsbauentwicklung abgeschlossen sein. Ab diesem Zeitraum sind negative Trends zu erwarten. Auch hier ist eine zeitliche Streckung der Baureifmachung in Erwägung zu ziehen.

Die Entwicklungsrichtung in Niederaußem wird bis zur Umsetzung des Bebauungsplans BP 200 „Im Euel“ im Trend nach unten weisen. Inwieweit die Bauflächen des neuen Wohngebiets ausreichend Nachfrager finden werden, ist in Frage zu stellen. Der Stadtteil leidet unter der massiven Kraftwerkskulisse, die hier eindeutig als negativer Standortfaktor zu werten ist. In der vorliegenden Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass mit Beginn der Bau- und Belegungsphase ab 2015 wieder ein leicht positiver demographischer Trend einsetzen kann.

Abbildung 48
Künftige Entwicklung der Bevölkerungszahlen in den kleinen Stadtteilen im Vergleich



Quelle: LDS NRW. Eigene Berechnungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Bergheim	2005:	5.830	2020:	5.729
Kenten	2005:	7.614	2020:	6.736
Quadrath-Ichendorf	2005:	14.885	2020:	13.113

Im Stadtteil Bergheim sind insgesamt relativ stabile Bevölkerungswerte zu verzeichnen. Dies ist für Lagen mit zentralen Funktionen und einer äußerst heterogenen Altersstruktur relativ typisch. Auch die Bebauungspläne BP 201 und 202 der jüngeren Vergangenheit sowie der Bebauungsplan 214 und der VEP „Am Knöchelsdamm“ sowie das Wohnbauflächenpotential der FNP Änderung 81.2 garantieren eine weitgehende Stabilität der Entwicklung.

In Bezug auf ihre Größe sind für Kenten und Quadrath-Ichendorf künftig keine relevanten Wohnbauflächenentwicklungen vorauszusetzen. Entsprechend werden die demographischen Trends, bedingt



durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung und vorauszusetzende Wanderungsverluste, für diese Stadtteile nach unten weisen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die künftigen Wohnbaupotentiale im wesentlichen in den Ortsteilen Ahe, Thorr, Zieverich, Oberaußem und auch in Bergheim liegen. Der größte Teil der künftigen Wohnbauflächen sind diesen Stadtteilen zugeordnet. Nachdem die Erschließung von Wohnbauflächen der wichtigste Faktor für den Neuzuzug darstellt, sind auch nur hier die relevanten demographischen Zugewinne zu erwarten. Im Hinblick auf die Altersstruktur der Zuzüge, die im Kern bei den 30- bis 40-Jährigen und deren Kindern liegt, werden diese Stadtteile künftig einen erhöhten Anteil jüngerer Bevölkerungsgruppen erhalten. Beim gesellschaftlichen Alterungsprozess bedeutet dies für die Ortsteile ohne Zuzugskapazitäten, dass der Anteil der Senioren überdurchschnittlich zunehmen wird.

61



5 Demographisches Steuerungsinstrument „Neue Wohngebiete“

5.1 Mögliche Entwicklungen

Bei den genannten Entwicklungen sind unterschiedliche Aspekte zu beachten. Mit der Strategie, eine umfangreiche Ausweisung neuer Wohngebiete in attraktiver Stadtrandlage für Einfamilienhäuser vorzunehmen, kann dem allgemeinen Wunsch junger Familien nach einem „Häuschen im Grünen“ tatsächlich entsprochen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Maßnahmen in Bergheim gegen abnehmende Wanderungssalden und entsprechende geringere Steigerungsraten der Trends positive Effekte der Bevölkerungsentwicklung bringt. Die wichtige Frage ist jedoch, wie sich dies mittel- bis langfristig auf den demographischen Trend und die Infrastrukturauslastung innerhalb der Stadt auswirkt.

Wie bereits ausgeführt liegt für neue Wohngebiete mit der Zielgruppe „Junge Familien“ der Zuzugsschwerpunkt im Kern bei den 30- bis 40-Jährigen sowie deren Kindern bis zum 18. Lebensjahr. Die Gleichzeitigkeit der Zuwanderung führt in der Tat zunächst zu positiven Wanderungssalden. Mittel- bis langfristig aber wandern die zugezogenen Kinder (meist zur Ausbildung) wieder ab und die Eltern erwachsen annähernd zeitgleich dem Fertilitätsalter. Damit sind innerhalb des neuen Wohngebiets keine positiven Salden mehr zu erwarten, weder natürliche Salden noch Wanderungssalden. Wertvolle Flächen fallen damit nach Ablauf von ca. 15 Jahren unter ihre Nutzungskapazität und blockieren für mindestens weitere 30 Jahre eine positive bevölkerungsspezifische Veränderung an diesem Ort. Auf den Punkt gebracht: Großflächige Wohngebieterschließungen über die kurzfristig und zügig junge Familien akquiriert werden sollen, werden sich bevölkerungsspezifisch als „Strohfeuer“ erweisen.

5.2 Infrastrukturauslastung

Noch ein weiterer wesentlicher Aspekt ist kritisch zu beleuchten: Bezogen auf die bestehenden oder auch zu errichtenden Einrichtungen sozialer Infrastruktur ergeben sich aus der relativen Gleichzeitigkeit der Belegungsphasen hohe Spitzen für bestimmte Alterskohorten, für die die jeweiligen Infrastrukturkapazitäten vorzuhalten sind. Dies allerdings nur kurzfristig, da die Kinder in den Folgejahren sukzessive in die nächsten Altersgruppen wachsen und damit die Anzahl der Kindergartenkinder und entsprechend zeitlich versetzt die Anzahl der Grundschüler wieder rapide zurückgehen wird. Wird die Entwicklung der Baugebiete dagegen zeitlich gestreckt, ergibt sich im Ergebnis eine Altersstruktur, die sich durch eine erhöhte Heterogenität auszeichnet, und die bei durchweg geringeren Spitzen weit weniger anfällig für negative Trends der Bevölkerungsentwicklung ist, als dies in einer zeitnahen Entwicklung der Fall wäre.



5.3 Demographische Verschiebungen innerhalb Bergheims

Allerdings liegt das wesentliche Problem der Infrastrukturauslastung nicht nur bei der Entstehung kurzfristiger Nachfragespitzen, sondern auch in den demographischen Verschiebungen innerhalb der Kommune. Erfahrungsgemäß wird mit der Freigabe neuer Wohngebiete zunächst die lokale Nachfrage bedient, d. h. es ergeben sich Wanderungsbewegungen innerhalb der Gemeindegrenzen. Diese Umzüge führen meist dazu, dass in dem Zuzugs-Stadtteil ein Kapazitätsengpass entsteht, während in einem anderen Stadtteil Überkapazitäten festgestellt werden. Dies kann zu Fehlplanungen führen: Vermeintlich notwendige neue Kindergärten und Schulen werden gebaut, sind aber, wenn überhaupt, nur für einen kurzen Zeitraum notwendig. Auf der anderen Seite laufen in anderen Stadtteilen Kindergartengruppen bzw. Schulbauten leer.

In einer weiteren und vertiefenden Betrachtung zeigt sich, dass innerhalb der Stadtteile nur eingeschränkt eine heterogen durchmischte Altersstruktur gegeben ist. In den zentralen Ortslagen leben deutlich mehr Senioren als in den Randbereichen bzw. es sind teilweise schon Wohnungsleerstände erkennbar. Die sehr kleinteilige Bau- und Grundstücksstruktur, verbunden mit dem Mangel an wohnungsnaher Infrastruktur, lässt den Rückschluss zu, dass sich im Zuge der weiteren Entwicklung dieser Zustand noch verschärfen wird.

Unter den Gesichtspunkten des relativ entspannten Wohnungsmarkts und dem qualitativ und preislich attraktiven Angebot in Bergheim und in der Region werden frei werdende Wohneinheiten in den zentralen Ortslagen künftig nur noch schwer zu vermarkten sein. Der aktuell hohe Anspruch an attraktivem und großzügig bemessenem Wohnraum mit Garten kann in den Ortszentren definitiv nicht bedient werden. Damit droht hier eine Entwicklungsfolge, die nach fortschreitendem Alterungsprozess und zunehmendem Leerstand erste Verwahrlosungserscheinungen zur Folge haben kann. Dies wird nicht kurzfristig der Fall sein, aber es wird in der Betrachtung der baulichen Struktur, des Wohnumfelds sowie der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen mehr als deutlich, dass hier künftige Ansprüche an eine attraktive Wohnlage nicht bedient werden.

5.4 Wohnungsbauentwicklung kritisch hinterfragt

Insgesamt wurde deutlich, dass die „Stellschrauben“ zur Beeinflussung demographischer Entwicklungen bei den Wanderungssalden liegen und diese sich maßgeblich am Angebot auf dem Wohnungsmarkt festmachen. Die generative Faktoren werden damit nur mittelbar beeinflusst, als über den Zuzug von jungen Familien und Paaren in der Haushaltsgründungsphase mehr Kinder in die Stadt kommen.

Aus der Strategie, die Angebotserhöhung auf dem Wohnungsmarkt zur demographischen Steuerung zu nutzen, ergeben sich allerdings drei grundsätzliche Problemfelder:

- Wertvolle Flächen fallen nach Ablauf von ca. 15 Jahren unter ihre Nutzungskapazität, da mit einem neuen Wohngebiet zwar „ein Ruderschlag“ gegen den demographischen Trend gelingt, danach aber die Entwicklung unverändert bleibt.
- Infrastrukturkapazitäten sind vielfach nur kurzfristig vorzuhalten und werden binnen weniger Jahre nicht mehr notwendig sein.
- Es entstehen über die Zuzüge von außerhalb und Umzüge innerhalb der Gemeindegrenzen deutliche Ungleichgewichte in der Infrastrukturauslastung und in der Verteilung der Alterskohorten.

Eine intensive Wohnungsbauentwicklung ist dennoch nicht in Frage zu stellen, zumal die Stammbevölkerung diese Flächen deutlich nachfragt und der steigende Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf bzw. die sinkende Haushaltsbelegungsziffer dies ebenfalls erfordert. Vielmehr ist die Größenordnung, der jeweilige Zeithorizont und die Qualität der Wohngebiete genau auf die demographischen Zielsetzungen abzustimmen und ein ausgewogenes Verhältnis des Infrastrukturangebots zur Nachfrage anzustreben. Dabei wird eine möglichst integrierte Sichtweise empfohlen, wobei insbesondere das Verhältnis neuer Wohngebiete zu den sonstigen Kapazitäten und Attraktionspotentialen in konzeptionellen Überlegungen eine zentrale Rolle spielen sollte. Das bedeutet eine verstärkte Konzentration auf die in der Stadtstruktur immanenten Qualitäten, auch und vor allem bezogen auf den Erhalt und die Entwicklung der innerstädtischen Wohnlagen sowie der angrenzenden Freiräume. Aus demographischer Sicht kann und soll die Entwicklung neuer Standorte nur mit einer Erhöhung der Attraktivität und einer gezielten Neuprofilierung der zentralen Wohnlagen im Bestand einhergehen.

65



6 Strategische Leitfragen

Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose für die Stadt Bergheim machen deutlich, dass nicht mehr mit dem Bevölkerungswachstum der Vergangenheit gerechnet werden kann. Wanderungsgewinne, die angesichts der niedrigen Geburtenzahlen das einzig probate Mittel sind, negative Bevölkerungsentwicklungen auszugleichen, werden künftig immer schwerer zu realisieren sein.

Gleichzeitig verändert sich auch die Altersstruktur und die Zusammensetzung der Bevölkerung. Das Schlagwort „*Wir werden immer weniger, wir werden immer älter, wir werden immer bunter ...*“ trifft auch für Bergheim zu.

Insgesamt sind strategische Leitfragen auf drei Ebenen zu diskutieren:

- Sollen Wanderungsgewinne realisiert werden und ist es Zielsetzung der Stadt Bergheim, die Wanderungsverluste seit 2003 über ein adäquates Angebot von Wohnbauflächen abzufangen? Das entsprechende Wohnbaulandpotential ist vorhanden und vorbereitet. Allerdings wird sich angesichts der demographischen Realitäten auf lokaler und regionaler Ebene die Diskussion um eine denkbare Bevölkerungszielzahl für die Stadt Bergheim nicht daran orientieren, was gewünscht ist, sondern vielmehr daran, was möglich ist.
- Wie kann sich die Stadt Bergheim mit dem Thema einer alternierenden Gesellschaft auseinandersetzen? Wie kann eine kommunale Altenarbeit organisiert werden, welche Anpassungsleistungen des Infrastrukturangebots, der Altenpflege sowie des betreuten Wohnens sind künftig angestrebt.
- Sozialer Segregation, von denen ein zunehmend größerer Anteil der Gesamtbevölkerung (vorwiegend Migranten) betroffen sein wird, kann nur durch intensive Integrationsarbeit begegnet werden. Welchen Stellenwert kann und soll diese Integrationsleistung in der Öffentlichkeit künftig haben und wie kann sie umgesetzt werden? Als Beispiel sei hier der Ansatz der Stadt Solingen genannt. Hier wird über ein interkulturelles Gesamtkonzept die Zusammenarbeit der kommunalen und nichtkommunalen Akteure organisiert mit der Zielsetzung, über dieses Netzwerk die Integration von Einwohnern mit Migrationshintergrund zu verbessern.²

Vor dem Hintergrund des vorliegenden Zwischenstandes sind im Ergebnis diese Fragestellungen in den öffentlichen und politischen Diskurs einzubringen. Im weiteren Verfahren wird ermittelt, welche demographischen Auswirkungen die jeweiligen strategischen Ansätze tatsächlich haben werden.

² Vgl. Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): Demographie konkret - Handlungsansätze für die Kommunale Praxis. Gütersloh 2004.