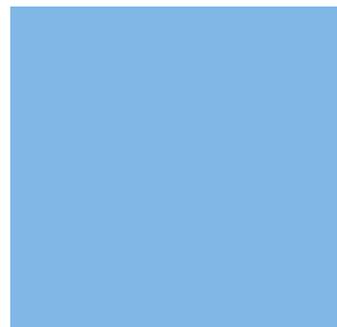


**Stadt- und Regionalplanung**

Dr. Jansen GmbH

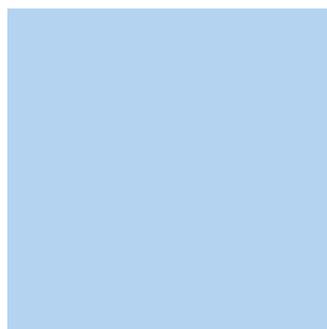


**Stadt Kerpen**

Kommunales Handlungskonzept Wohnen 2030

**Dipl.-Ing. Dominik Geyer**  
**Dipl.-Kfm. Claudia Bargmann**

Köln, Oktober 2018



**Geschäftsführende  
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL  
Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

**Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49  
50667 Köln  
Fon 0221 94072-0  
Fax 0221 94072-18

Handelsregister: HRB Köln 62236  
Umsatzsteuer-ID: DE 257979980

**Gesellschafter/Seniorpartner:**  
Dr. Paul G. Jansen

info@stadtplanung-dr-jansen.de  
www.stadtplanung-dr-jansen.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Situations- und Vergleichsanalyse</b>	<b>6</b>
2.1	Lage und Verkehrsanbindung	6
2.2	Siedlungsstruktur	6
2.3	Status-quo-Analyse der Alters- und Bevölkerungsentwicklung in Kerpen	7
2.3.1	Bevölkerungsentwicklung	7
2.3.2	Wanderungsbewegungen	8
2.3.3	Entwicklung des Altersaufbaus	11
2.3.4	Entwicklung der Pendlersalden	13
2.4	Status-quo-Analyse des Wohnungsmarkts in der Stadt Kerpen	13
2.4.1	Entwicklung des Wohnungsbestands	13
2.4.2	Entwicklung an Baufertigstellungen	14
2.4.3	Grundstückspreise	15
2.5	Bewertung der regionalen Positionierung der Stadt Kerpen	16
<b>3</b>	<b>Stadtteilanalyse</b>	<b>17</b>
3.1	Kerpen	18
3.2	Balkhausen	21
3.3	Blatzheim	23
3.4	Brüggen	25
3.5	Buir	27
3.6	Horrem	29
3.7	Manheim-alt	32
3.8	Manheim-neu	34
3.9	Mödrath	36
3.10	Neu-Bottenbroich	38
3.11	Sindorf	40
3.12	Türnich	42
<b>4</b>	<b>Wohnungsbedarfsprognose</b>	<b>44</b>
4.1	Bevölkerungsprognose	44
4.2	Entwicklung der Haushaltsstrukturen	44
4.3	Wohnungsbedarfsprognose	44
<b>5</b>	<b>Flächenentwicklung</b>	<b>47</b>
5.1	Flächen aktuell in der Entwicklung	47
5.2	Künftige Flächenentwicklung	48
5.2.1	Kurzfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2025)	49
5.2.2	Mittelfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2030)	51
5.2.3	Langfristige Flächenentwicklung (ab ca. 2030)	52
5.3	Zusammenfassung	54

<b>6</b>	<b>Drei Grundstrategien für die Neubauentwicklung</b>	<b>56</b>
6.1	Vorbemerkung	56
6.2	Kerpen	56
6.3	Buir	56
6.4	Horrem	57
<b>7</b>	<b>Handlungsprogramm</b>	<b>58</b>
7.1	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	58
7.2	Wohnen für Studierende	63
7.3	Angebote für eine älter werdende Gesellschaft	65
7.4	Weitere Maßnahmen	66
7.4.1	Hof- und Fassadenprogramm	66
7.4.2	„Jung kauft Alt“	66
7.4.3	Gestaltungskonzept	67
7.4.4	Optimierung der Versorgungsstrukturen	67
7.4.5	Nachverdichtung und Baulücken	67
	<b>Anlagen</b>	<b>75</b>

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

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



## 1 Ausgangslage

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt befindet sich aktuell in einer strukturellen Umbruchphase, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. In regionaler Hinsicht gibt es ein starkes Gefälle zwischen wirtschaftlich prosperierenden und konjunkturschwachen Regionen, zwischen Kernstädten und Umland sowie innerhalb der Städte zwischen Stadtteilen und Wohnquartieren unterschiedlichen sozialen Rangs.

Aber auch in sachlicher Hinsicht gestalten sich die Wohnungsteilmärkte immer vielschichtiger. Dies hängt im Wesentlichen damit zusammen, dass sich die Struktur der Wohnungsnachfrage erheblich gewandelt hat. In den letzten Jahren treten am Wohnungsmarkt immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Anforderungen als Nachfrager auf.

Mit den steigenden individuellen Anforderungen und der erhöhten Differenzierung des Wohnungsmarkts gewinnt die Prognose der Wohnungsnachfrage eine neue Dimension: Nicht allein das Gegenüberstellen von Nachfrage und Flächenkapazitäten für den Wohnungsbau ist zu untersuchen, vielmehr sind auch die nachgefragten Qualitäten zu ermitteln. Die Unterscheidung nach Segmenten und Wohnqualitäten muss in der Bedarfsprognose berücksichtigt werden. Denn die Auswahl an Flächen für die weitere Wohnungsmarktentwicklung muss sich nach den erforderlichen Standortfaktoren der künftigen Nachfrage richten, da ansonsten am tatsächlichen Bedarf vorbei geplant würde.

Weiterhin gilt es in zunehmendem Maße die Bestandssituation in den Blick zu nehmen. Mit einer ausschließlichen Ausrichtung auf Neubaugebiete werden Investitionsbereitschaften von den Bestandssituationen abgelenkt mit dem Ergebnis, dass gewachsene Quartiere zunehmend an Attraktivität verlieren, während Wohngebiete „auf der grünen Wiese“ florieren. Insoweit soll neben der Neubauentwicklung gezielt die Quartiersentwicklung im Bestand in den Fokus genommen werden.

Das vorliegende Fachgutachten orientiert sich an den folgenden Fragestellungen:

- Wie hat sich die Alters- und Bevölkerungsstruktur in Kerpen in den letzten Jahren entwickelt, und welche Faktoren haben diese Entwicklung bestimmt? Welche Schlussfolgerungen resultieren hieraus?
- Welche Bevölkerungszielgruppen können und sollen in Kerpen gehalten oder nach Kerpen geholt werden?
- Wie wird der Bedarf an öffentlicher und sozialer Infrastruktur sein? Wie kann diese optimal ausgenutzt werden?
- Welche Handlungserfordernisse ergeben sich aus der Zielsetzung und der Festlegung von Zielgruppen für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft? Welche Baulandpolitik soll zukünftig betrieben werden? Wie kann der Bestand nachhaltig gepflegt werden?
- Welche nach außen gerichtete Marketingstrategie soll entwickelt werden, um die neuen Zielgruppen zu erreichen?

Diese Fragestellungen sind bei der Formulierung von Handlungsempfehlungen für ein kommunales Handlungskonzept Wohnen 2030 zu berücksichtigen.

Die Aussagen und Empfehlungen des Handlungskonzepts Wohnen 2030 für die Stadt Kerpen stützen sich auf die Zusammenstellung und Auswertung sekundärstatistischer Daten. Ausgewählte Beschreibungen und Bewertungen von Wohnlagen und der relevanten Infrastruktur ergänzen die Recherche. Vorhandene Konzepte und Planungen in der Stadt Kerpen wurden berücksichtigt wie auch Daten und Konzepte für übergeordnete Räume.

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

## 2 Situations- und Vergleichsanalyse

### 2.1 Lage und Verkehrsanbindung

Die Stadt Kerpen liegt im Rhein-Erft-Kreis in der Kölner Bucht. Zwischen der Stadtmitte Kerpens und der Innenstadt von Köln liegen ca. 40 Kilometer. Die Lage und Nähe zu den Wirtschafts- und Oberzentren Köln, Bonn, Aachen und Düsseldorf ist ein großer Vorteil für den Standort Kerpen.

Östlich des Stadtzentrums Kerpen verläuft die Erft mit den Erftauen und in derselben Himmelsrichtung befindet sich die Ville. Im Norden grenzt Kerpen an die Kreisstadt Bergheim, im Nordwesten an die Stadt Elsdorf, im Westen an die Gemeinde Merzenich und im Südwesten an Nörvenich. Im Süden grenzt Kerpen an Erftstadt, im Südosten an Hürth und im Osten an Frechen. Neben der Kernstadt Kerpen gibt es elf Stadtteile. Durch die Lage der Stadt Kerpen im Rheinischen Braunkohlerevier kommt es zu der Besonderheit, dass der Stadtteil Manheim bis ca. zum Jahr 2022 dem Tagebau weicht und bereits seit 2012 an den neuen Standort als Manheim-neu umgesiedelt wird.

Die Stadt Kerpen liegt am Kreuz der Autobahnen 4 und 61. Es gibt insgesamt drei Autobahnausfahrten im Stadtgebiet sowie drei weitere in kurzer Entfernung. Im Stadtteil Blatzheim kreuzen sich die Bundesstraßen 264 und 477. Die Aachener Straße aus Köln endet direkt zwischen Kerpen-Sindorf und Bergheim-Ahe.

Die Rhein-Erft-Verkehrsgesellschaft verbindet die einzelnen Stadtteile und die Nachbargemeinden miteinander. Ein Anrufsammeltaxisystem ergänzt die Möglichkeiten für den öffentlichen Nahverkehr.

Insgesamt verfügt die Stadt Kerpen über drei Bahnhöfe und zwar an den Standorten Buir, Horrem und Sindorf. Der größte innerstädtische Bahnhof liegt in Kerpen-Horrem an der Schnellfahrstrecke Köln – Aachen. Der Bahnhof Horrem wird von den Regionalzügen der Deutschen Bahn und den S-Bahnen der S-Bahn Rhein-Ruhr angefahren.

Verschiedene Radwanderwege sind auf Kerpener Stadtgebiet verortet, so beispielsweise der Erft-Radweg.

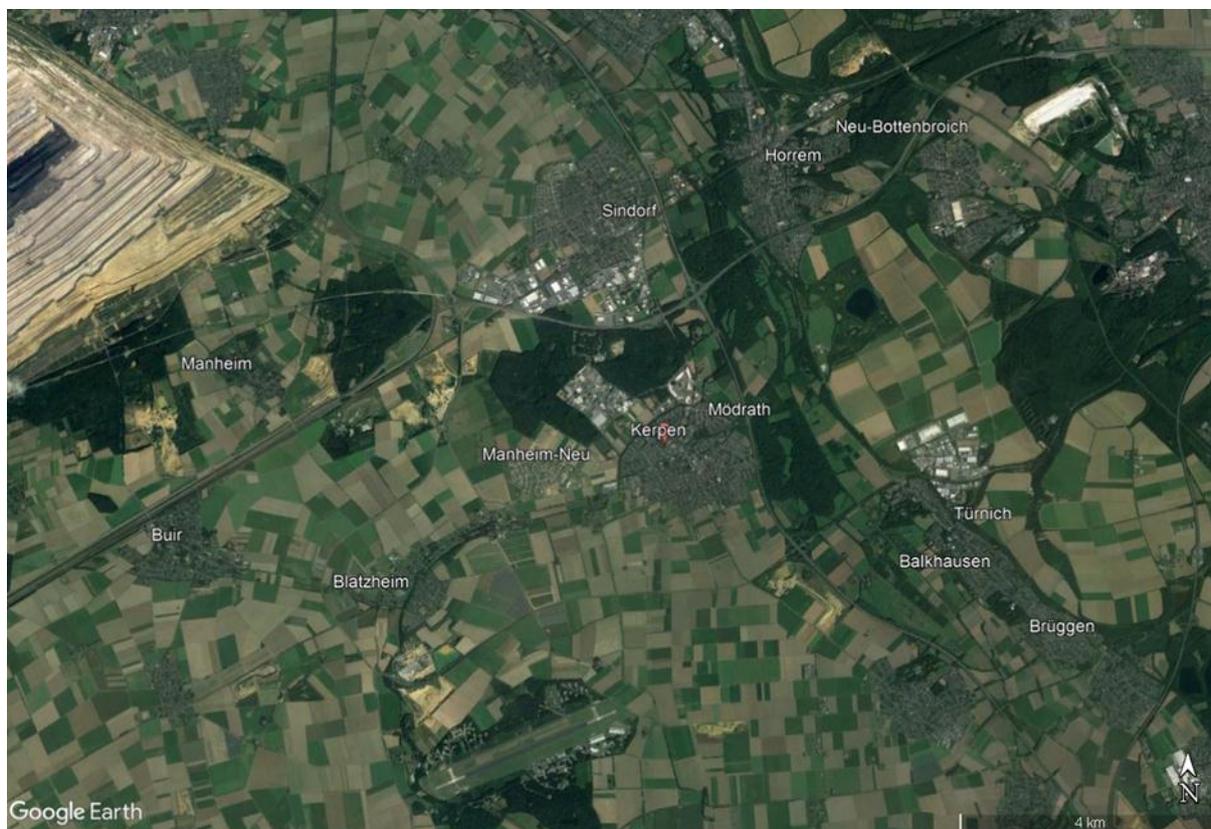
### 2.2 Siedlungsstruktur

Die Stadt Kerpen insgesamt hat nach eigenen Berechnungen zum 31.12.2017 67.653 Einwohner. Neben der Kernstadt von Kerpen gibt es elf weitere Stadtteile. Dies sind nach absteigender Anzahl der Einwohner (Stand 2017):

- Sindorf (18.098 Einwohner)
- Kerpen (15.089 Einwohner)
- Horrem (12.775 Einwohner)
- Brüggen (4.771 Einwohner)
- Buir (3.925 Einwohner)
- Blatzheim (3.505 Einwohner)
- Türnich (3.442 Einwohner)
- Balkhausen (2.545 Einwohner)
- Mödrath (1.214 Einwohner)
- Neu-Bottenbroich (953 Einwohner)
- Manheim-neu (997 Einwohner)
- Manheim (359 Einwohner)



Abbildung 1: Struktur der Stadt Kerpen



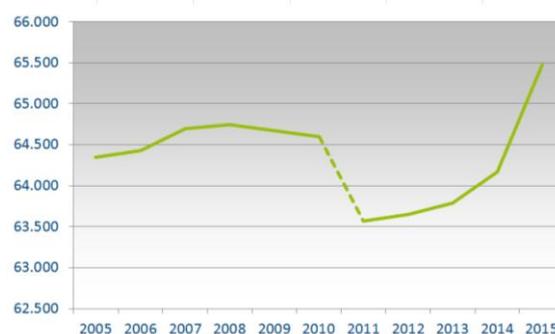
Quelle: Google Earth Pro, Oktober 2017

## 2.3 Status-quo-Analyse der Alters- und Bevölkerungsentwicklung in Kerpen

### 2.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum wird vor allem durch die Entwicklung der Bevölkerung und durch den daraus entstehenden Bedarf an Privathaushalten bestimmt. Das IT.NRW verzeichnete zum 31.12.2015 einen Bevölkerungsstand von 65.477 Personen. Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 2005 bis 2015 ist festzuhalten, dass die Zahl von 64.348 Einwohnern in 2005 auf 65.477 Einwohner in 2015 moderat, nämlich um ca. 1,8 %, gestiegen ist. Der „Sprung“ vom Jahr 2010 auf das Jahr 2011 ist im Übrigen auf die Registerbereinigung aufgrund des Zensus 2011 zurückzuführen.

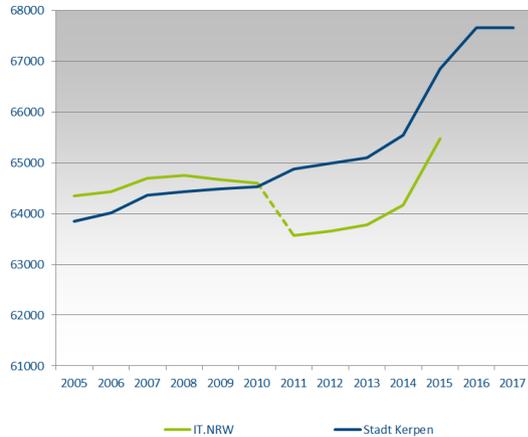
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in absoluten Zahlen 2005 – 2015



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

Da die beim IT.NRW geführten Bevölkerungszahlen von den Meldedaten der Stadt Kerpen abweichen, werden in der folgenden Abbildung die beiden Entwicklungskurven gegenübergestellt. Für das Jahr 2017 kann die Stadt Kerpen einen Bevölkerungsstand von 67.653 Einwohnern vermelden, was einem Plus zu den 2015er Zahlen des IT.NRW von fast 2.200 Personen entspricht.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in absoluten Zahlen 2005 – 2017

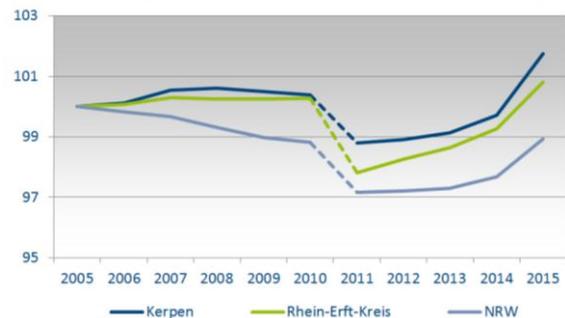


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Meldedaten liegen zudem bis zum Jahr 2017 vor, während die Werte beim Landesamt IT.NRW aktuell nur bis zum Jahr 2015 bzw. 2016 durchgängig verfügbar sind. Für den weiteren vergleichenden statistischen Teil wird jedoch von den Zahlen des IT.NRW ausgegangen, um eine kommunale Vergleichbarkeit zu ermöglichen.

Wird die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Kerpen mit den entsprechenden Zahlen für den Rhein-Erft-Kreis und für das Land NRW verglichen, wird deutlich, dass sich Kerpen deutlich positiver entwickelt als die Referenzräume. Die Werte des Landes NRW haben sich bei einem Vergleich zum Ausgangsjahr 2005 leicht negativ verändert und liegen ca. 1 % unter dem Ausgangspunkt. Der Rhein-Erft-Kreis weist eine positive Entwicklung, nämlich einen Zuwachs von 0,8 %, auf. Die Stadt Kerpen kann jedoch im gleichen Zeitraum einen Bevölkerungsgewinn von ca. 1,8 % verbuchen.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2015 im Vergleich zum Rhein-Erft-Kreis und NRW in %



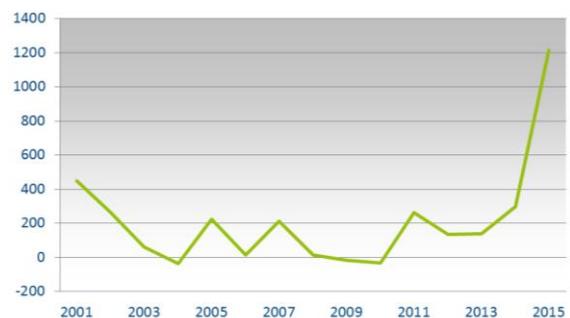
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 2.3.2 Wanderungsbewegungen

Aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung können die Bevölkerungszahlen in den meisten Kommunen und Regionen nur noch über Wanderungsgewinne gehalten werden bzw. zu nehmen. Fast über den gesamten betrachteten Zeitraum konnte die Stadt Kerpen positive Wanderungssalden erreichen.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist auf kommunaler Ebene kaum eine wirksame „Stellschraube“, um die demografischen Entwicklungen zu steuern (Stichwort Familienpolitik). Das bedeutet, dass die Beeinflussung der Wanderungssalden der maßgebliche Faktor für eine positive Entwicklung der demografischen Werte ist. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Wanderungsbewegungen vertiefend betrachtet.

Abbildung 5: Saldenentwicklung in absoluten Zahlen 2001 – 2015



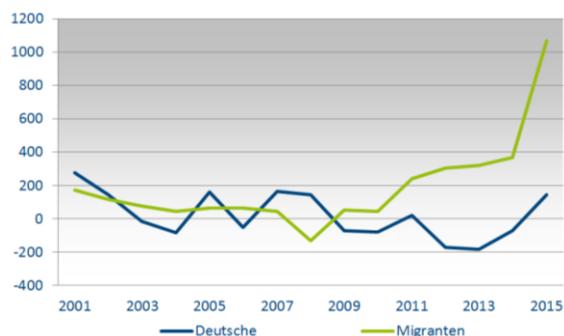
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Die Wanderungssalden variieren jährlich deutlich. Besonders starke Zuwächse gab es in den beiden letzten Jahren der Darstellung: 2014 mit 299 Personen und 2015 mit 1.213 Personen. Das hat seine Ursache nicht nur in den in diesen Zeiträumen positionierten Angeboten auf dem Wohnungsmarkt, sondern auch in der Flüchtlingspolitik.

In der Differenzierung nach Staatsangehörigkeit ist erkennbar, dass die jüngsten Wanderungsgewinne auf Menschen ausländischer Herkunft zurückgehen und auch aus der Aufnahme von Flüchtlingen in der Stadt Kerpen stammen. Hier macht sich insbesondere die in Kerpen installierte Landesaufnahmestelle bemerkbar, da alle 600 dort aufgenommenen Personen zunächst in der Stadt Kerpen gemeldet wurden, dort aber nicht dauerhaft verblieben. Die Kurve des Wanderungssaldos steigt ab dem Jahr 2011 deutlich an und verzeichnet im Jahr 2015 mit insgesamt 1.068 Personen einen Höchstwert. Die Wanderungssalden der Deutschen liegen auf einem niedrigeren Niveau und für einige Jahre sogar im negativen Bereich. Erst ab dem Jahr 2013 setzt eine deutliche Aufwärtsbewegung ein, die sicherlich auch mit der aktuellen Wohnbaupolitik zusammenhängt.

Abbildung 6: Wanderungssalden für Migranten und Deutsche in absoluten Zahlen seit 2001

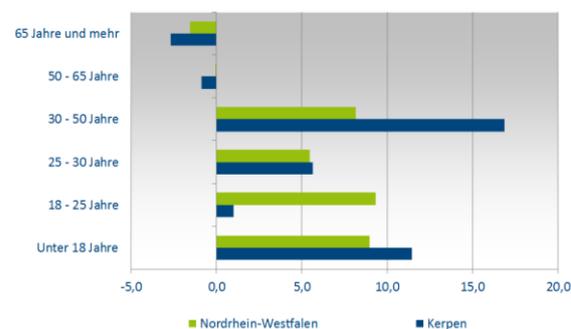


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Vergleich der Entwicklungen der Zu- und Fortzüge je 1.000 Einwohner im Landesdurchschnitt und in der Stadt Kerpen für die Jahre zwischen 2010 und 2015 zeigen sich deutliche Unterschiede. In der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen fallen im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2015 die Zuzüge nach Kerpen mehr als doppelt so hoch aus wie im NRW-Durchschnitt. Offenbar haben Wohnbau-

landpolitik und Infrastrukturausstattung bewirkt, dass Familien oder Paare in der Familiengründungsphase zugezogen sind. Da in dieser Altersgruppe viele Personen bereits Eltern sind, ist entsprechend auch der Zuwachs der unter 18-Jährigen in Kerpen höher als im Landesdurchschnitt. In der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen ziehen viele Menschen aus der Stadt Kerpen fort, aber dennoch überwiegen die Zuzüge leicht. Der Fortzug resultiert in dieser Altersgruppe aus der Tatsache, dass viele junge Menschen nach dem Ende ihrer Schullaufbahn oder Ausbildung ihren beruflichen bzw. ihren akademischen Start nicht in der Stadt Kerpen beginnen. In der Alterskohorte der 50- bis 65-Jährigen und der über 65-Jährigen ist ein leicht überdurchschnittlicher Fortzug aus Kerpen zu verzeichnen.

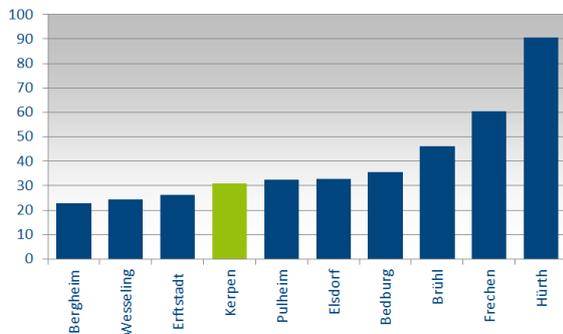
Abbildung 7: Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen je 1.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2010 – 2015 nach Altersgruppen



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

Die Stadt Kerpen liegt bei dem durchschnittlichen Wanderungssaldo der Jahre 2010 bis 2015 je 1.000 Einwohner mit einem Wert von 31 im unteren Mittelfeld. Den höchsten durchschnittlichen Wanderungssaldo für den genannten Zeitraum erreicht die Stadt Hürth mit 90,5 je 1.000 Einwohner, den niedrigsten weist die Stadt Bergheim mit 23,0 je 1.000 Einwohner auf. Negative Wanderungssalden werden im Rhein-Erft-Kreis von keiner einzigen Kommune erzielt.

Abbildung 8: Durchschnittliche Wanderungssalden der Jahre 2010 – 2015 in den Kommunen des Rhein-Erft-Kreises



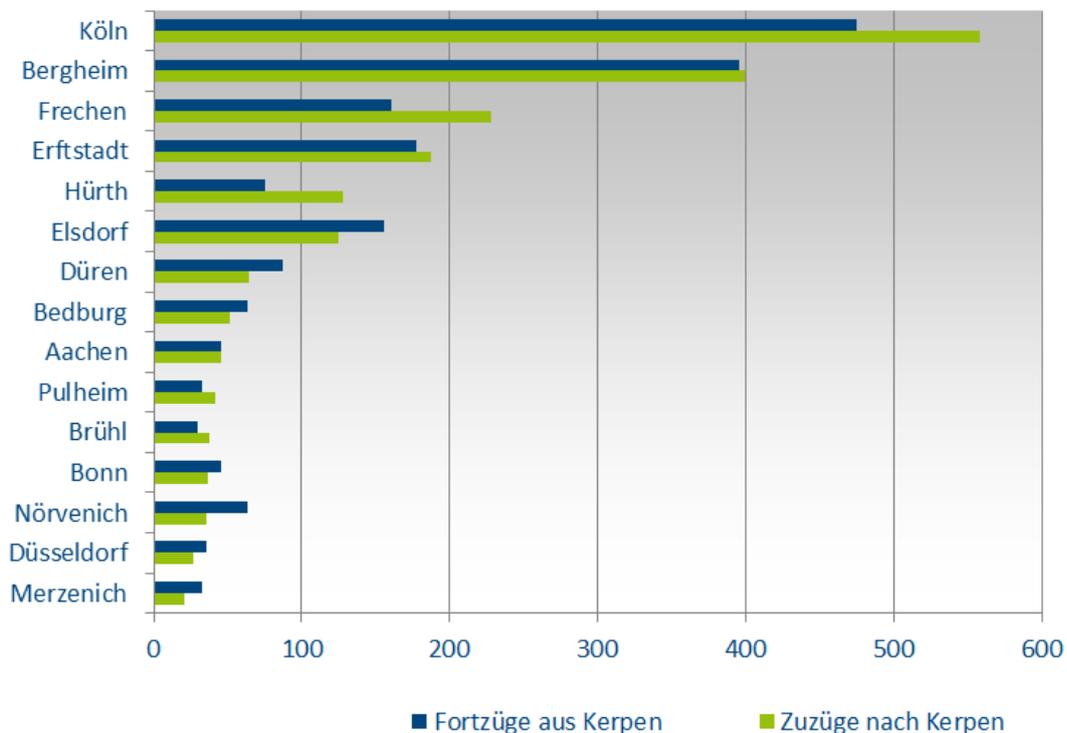
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Wanderungsströme zeigen auf, aus welchen Städten die Menschen nach Kerpen ziehen und wohin sie gehen, wenn sie die Stadt Kerpen verlas-

sen. Den größten Zuwanderungsstrom verzeichnet die Stadt Kerpen erwartungsgemäß aus Köln; von hier sind zwischen den Jahren 2010 und 2015 durchschnittlich 560 Personen zugezogen. Auf dem zweiten Rang liegen die Zugezogenen aus der Stadt Bergheim mit durchschnittlich 400 Personen, gefolgt von der Stadt Frechen mit 226 Personen

Das Hauptziel der Fortgezogenen aus Kerpen ist ebenfalls die Stadt Köln. Durchschnittlich etwa 475 Menschen zogen in den letzten fünf Jahren pro Jahr von Kerpen in die östlich gelegene Nachbarstadt, während im gleichen Zeitraum immerhin noch fast 400 Menschen Neubürger in der Stadt Bergheim wurden. Mit Abstand folgen die Städte Erftstadt, Frechen, Elsdorf, die sich über einen Zuzug von insgesamt durchschnittlich fast 500 Kerpenern jährlich freuen konnten.

Abbildung 9: Durchschnittliche Wanderungsströme 2010 – 2015



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung



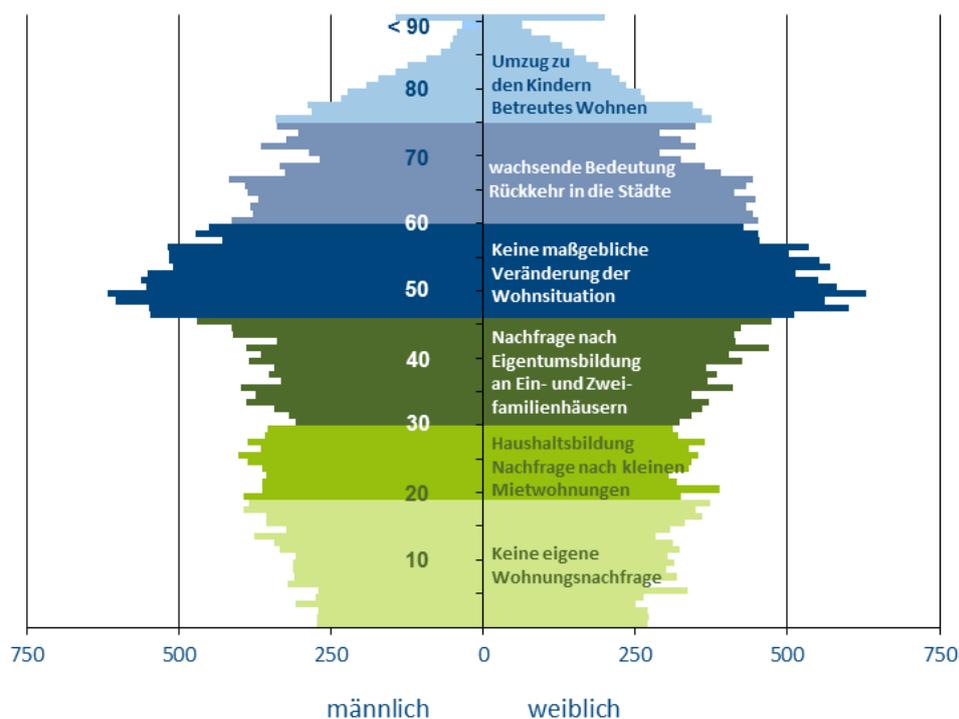
### 2.3.3 Entwicklung des Altersaufbaus

Neben der absoluten Bevölkerungszahl ist auch die Bevölkerungszusammensetzung für den künftigen Wohnungsbedarf von Bedeutung. Hier spielt zunächst der Altersaufbau eine wichtige Rolle, denn je nach Alter verändern sich die Bedürfnisse und Anforderungen an eine Wohnung deutlich. Während in der Haushaltsgründungsphase, die meist in einem Alter zwischen 18 und knapp 30 Jahren erfolgt, eher kleinere Mietwohnungen nachgefragt werden, verschiebt sich diese Nachfrage mit zunehmendem Alter in Richtung Familienwohnen, möglichst als Eigenheim mit Garten. Die Gruppe der ca. 45- bis unter 60-Jährigen bewegt sich dagegen – zumindest statistisch gesehen – vergleichsweise wenig auf dem Wohnungsmarkt. Erst wenn die Kinder aus dem Haus sind, beginnt eine neue Nachfrage in Richtung kleinerer Wohnungen, möglichst in zentraler und integrierter Lage mit der Nähe zu Kultur, Versorgungs- und auch medizinischen Angeboten. In den Grafiken zu den Bevölke-

runbspyramiden ist diese Gruppe an der Überschrift „Wachsende Bedeutung der Rückkehr in die Städte“ erkennbar. Ab einem Alter von ca. 75 Jahren setzt ein Trend zu betreutem Wohnen ein, oder es kommt ein Umzug zu den Kindern in Frage.

Die Alterszusammensetzung in der Stadt Kerpen zeigt für das Jahr 2016, dass der Anteil der 46- bis 60-Jährigen am stärksten vertreten ist. Während es bei dieser Altersgruppe keine Veränderung der Wohnsituation gibt, ist vor allem bei den 20- bis 30-Jährigen sowie den 30- bis 46-Jährigen die Nachfrage nach kleinen Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern hoch. Ab der Altersgruppe über 60 Jahre erhöht sich der Anteil der Frauen gegenüber den Männern. Diesen Altersgruppen zwischen 60 und 75 Jahren bzw. 75 und über 90 Jahren ist es wichtig, in der Nähe der Stadt und den eigenen Kindern zu leben. Auch die Wohnform betreutes Wohnen spielt bei den älteren Menschen eine Rolle.

Abbildung 10: Bevölkerungsaufbau 2016 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage

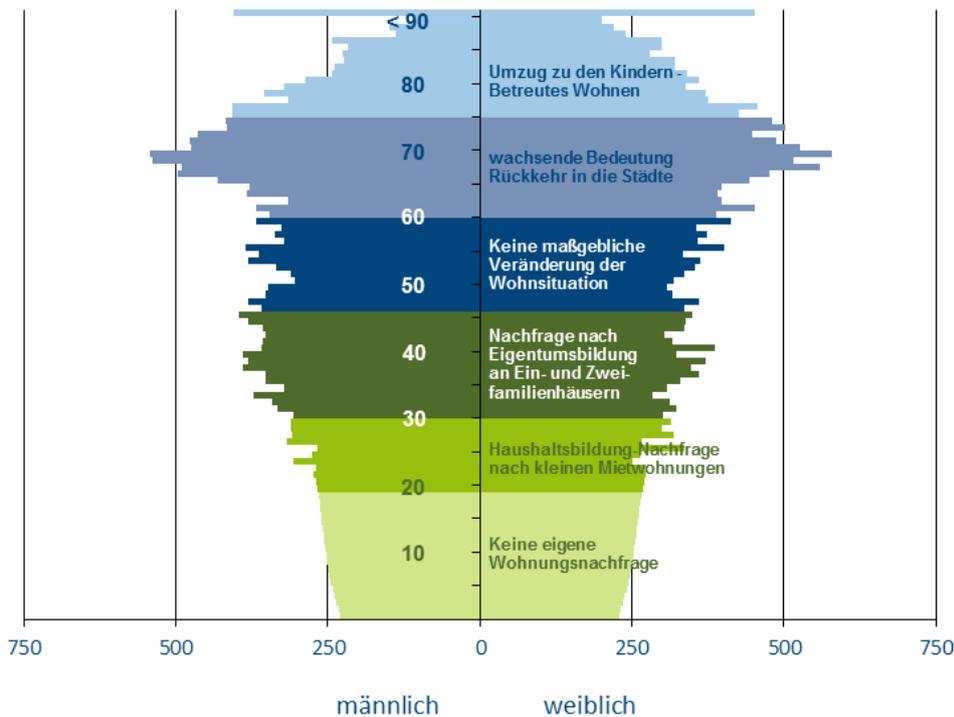


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der Fortschreibung der Kerpener Bevölkerungspyramide für die nächsten 20 Jahre bis zum Jahr 2036 wird sehr deutlich, wo aufgrund der Alterszusammensetzung die künftigen Wohnpräferenzen liegen werden. Im Zeitraum von 2016 bis 2036 wird sich die Altersstruktur der Stadt Kerpen weiter nach oben verschieben. Erkennbar ist, dass die Nachfragegruppe des Familienwohnens (30 bis ca.

45 Jahre) kurz bis mittelfristig zwar nochmals einen kleinen Schub erhalten wird. Die Anzahl der potenziellen Interessenten in der dargestellten Altersgruppe wird langfristig aber abnehmen, d. h. die Nachfrage nach Eigentumsbildung für Familien wird mittel- bis langfristig deutlich zurückgehen. Steigen wird dagegen die Nachfrage in der Gruppe der über 60-Jährigen.

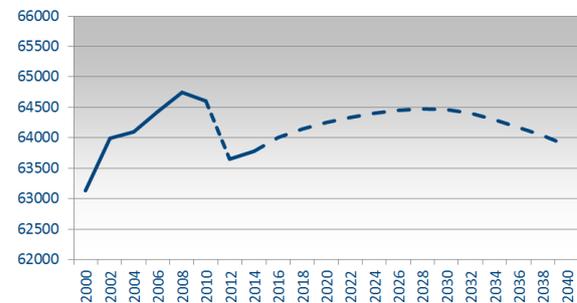
Abbildung 11: Bevölkerungsaufbau 2036 und Zuordnung zur Wohnungsfrage



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

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landesamts Information und Technik basiert auf den Daten vor dem Jahr 2013. Bei der Prognoserechnung in der Basisvariante geht das Landesamt Information und Technik von einem Bevölkerungswachstum auf über 63.800 Personen im Jahr 2040 aus, was einem geringen Wachstum von 0,14 % zum Ausgangsjahr 2014 entspricht. Der deutliche Knick in der dargestellten Kurve hängt mit dem Zensus 2011 zusammen. Wird der Zeitraum ab dem Jahr 2000 berücksichtigt, wird ein Bevölkerungszuwachs von einem moderaten Plus mit 1,2 % bis zum Jahr 2040 prognostiziert.

Abbildung 12: Bevölkerungsprognose in der Basisvariante 2000 – 2040

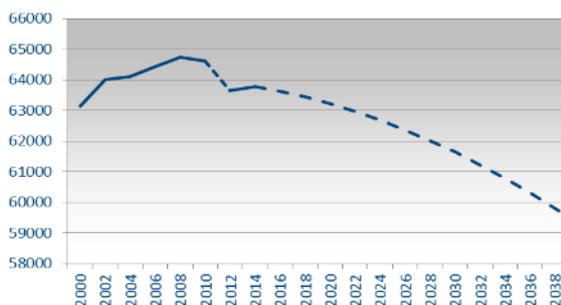


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



In der Analysevariante ohne Wanderungsgewinne wird ein Rückgang der Bevölkerung auf 59.200 Personen bis zum Jahr 2040 prognostiziert, was ab dem Jahr 2014 einem Minus von 7 % entspricht.

Abbildung 13: Bevölkerungsprognose in der Analysevariante 2000 – 2040

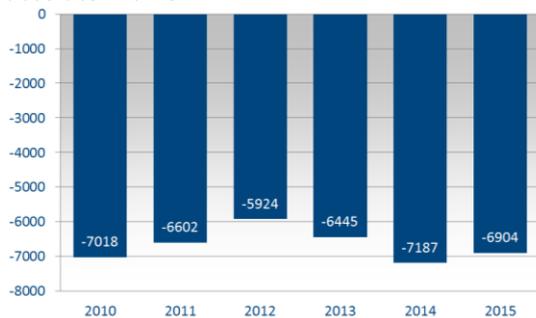


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 2.3.4 Entwicklung der Pendlersalden

Ein wichtiger Aspekt zur Bewertung der Wohnpotenziale ist auch das Arbeitsmarktangebot. Regelmäßig wählen Arbeitnehmer ihren Wohnstandort nach dem Arbeitsplatz, wenn ein adäquates Angebot vorhanden ist. Diese Arbeitsplatzzentralität spiegelt sich deutlich in den Pendlersalden wider. Der Pendlersaldo errechnet sich aus der Differenz der Ein- und Auspendler. Im Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2015 überwiegt die Anzahl der Auspendler aus Kerpen deutlich die Anzahl der Einpendler nach Kerpen. Der Pendlersaldo liegt für das Jahr 2015 bei einem Minus von ca. 6.900 Personen; das bedeutet, dass ca. 15.580 Beschäftigte aus anderen Städten zur Arbeit nach Kerpen fahren, aber gleichzeitig ca. 22.480 Kerpener Bürger zu einer Arbeitsstätte außerhalb der Kerpener Stadtgrenzen pendeln.

Abbildung 14: Pendlersaldo von 2010 bis 2015 in absoluten Zahlen



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

## 2.4 Status-quo-Analyse des Wohnungsmarkts in der Stadt Kerpen

### 2.4.1 Entwicklung des Wohnungsbestands

Der Wohnungsbestand in der Stadt Kerpen verteilt sich auf die unterschiedlichen Kategorien von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern (Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen). Zwischen den Jahren 2005 und 2015 verläuft die Bestandsentwicklung kontinuierlich positiv. Durch den Zensus ergibt sich ein Sprung in der Entwicklung, sodass sich vom Ausgangsjahr 2005 bis zum Jahr 2015 ein Plus von 10 % ergibt. Die Entwicklung der Einwohnerzahl verläuft ebenfalls positiv, aber weniger dynamisch; nach dem Absinken der Zahlen durch die Registerbereinigung aufgrund des Zensus 2011 steigen die Werte für den gesamten Betrachtungszeitraum auf ein Plus von über 1,8 % zum Ausgangsjahr 2005.

Abbildung 15: Entwicklung der Einwohner- und Wohnungszahl 2005 – 2015 in %

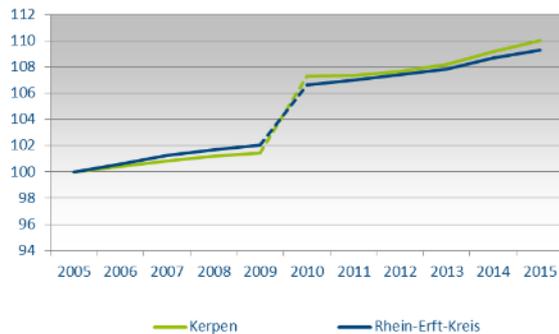


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Werden die Entwicklungen des Wohnungsbestands in der Stadt Kerpen und im Rhein-Erft-Kreis gegenübergestellt, fällt auf, dass die Entwicklungen zwischen den Jahren 2005 und 2015 relativ parallel verlaufen. Während in den Jahren vor dem Wohnungszensus 2010 die Entwicklung im Rhein-Erft-Kreis leicht positiver verlief, wendete sich in den folgenden Jahren das Blatt zugunsten der Stadt Kerpen: in den Jahren ab 2011 verläuft die Entwicklung des Wohnungsbestands auf einem leicht höheren Niveau als im Rhein-Erft-Kreis. Ausgehend von dem Basisjahr 2005 konnte sich der Wohnungsbestand innerhalb von zehn Jahren in der Stadt Kerpen um 10 % erhöhen, während die Stei-

gerung für den gleichen Zeitraum im Rhein-Erft-Kreis mit einem Plus von 9,3 % leicht unter diesem Wert liegt.

Abbildung 16: Entwicklung des Wohnungsbestands in Kerpen und im Rhein-Erft-Kreis

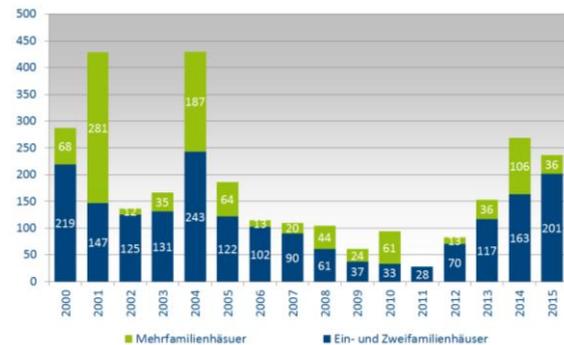


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die positive Entwicklung des Wohnungsbestands in der Stadt Kerpen spiegelt sich auch in der Zunahme an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern wider. In den zehn Jahren zwischen 2005 und 2015 wurden kumuliert 1.024 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 417 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Die größten Zunahmen an Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau können für die Jahre 2001 und 2004 mit einem Plus von 281 bzw. 187 Wohneinheiten verzeichnet werden. Im Jahr 2011 dagegen gab es als einzigem Jahr auf der Zeitachse der letzten 15 Jahre keine neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Jahr 2014 wurden 106 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, im Folgejahr 2015 waren es nur noch 36 Wohneinheiten. Dies ist bemerkenswert, da aufgrund der Alterszusammensetzung in der Stadt Kerpen von einer deutlichen Zunahme der Nachfrage nach barrierefreien bis barrierearmen Wohnungen auszugehen ist.

Die Entwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser verläuft ebenfalls sehr uneinheitlich, die größten Zuwächse der letzten 15 Jahre gab es in den Jahren 2000 (+219 WE), 2004 (+243 WE) und 2015 (+201 WE). Diese Spitzen verlaufen parallel zu der Besiedlung von Neubaugebieten bzw. der Umsiedlung von Manheim.

Abbildung 17: Zunahme an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern

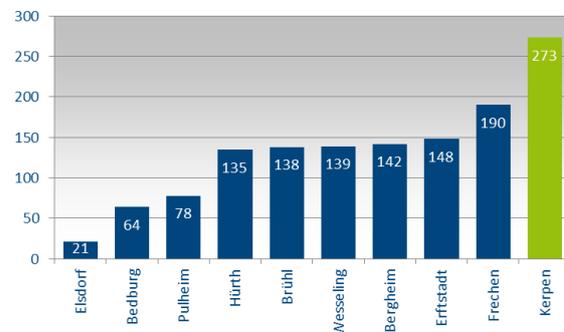


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### 2.4.2 Entwicklung an Baufertigstellungen

Bei der Betrachtung der Baufertigstellungen bei Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis im Jahr 2016 ist eine Bandbreite von 21 in Elsdorf bis zu 273 Wohnungen beim Spitzenreiter Kerpen zu erkennen. Auf den Rängen zwei und drei folgen die Städte Frechen und Erftstadt mit 190 bzw. 148 Baufertigstellungen an Wohnungen. Die Schlusslichter bilden die Kommunen Pulheim (78 WE), Bedburg (64 WE) und Elsdorf (21 WE). Die überaus positive Entwicklung in Kerpen hängt sicherlich auch mit der Umsiedlung des Ortsteils Manheim nach Manheim-neu und der dortigen regen Bautätigkeit zusammen.

Abbildung 18: Baufertigstellungen an Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis im Jahr 2016 in absoluten Zahlen

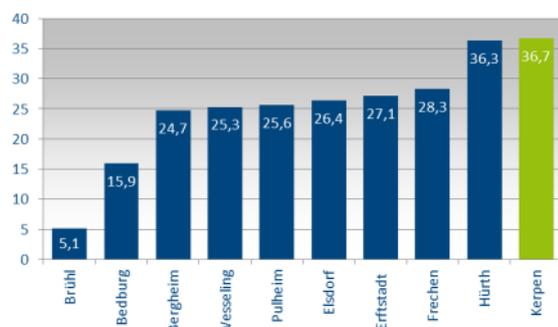


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Werden die Baufertigstellungen im Rhein-Erft-Kreis in Bezug zur Größe der einzelnen Kommunen gesetzt, also die Baufertigstellungen je 10.000 Einwohner betrachtet, ist die Stadt Kerpen mit 36,7 Baufertigstellungen je 10.000 Einwohner nach wie vor auf der Spitzenposition zu finden. Dicht auf liegt die Stadt Hürth mit 36,3 Fertigstellungen je 10.000 Einwohner. Die Stadt Brühl, nach absoluten Zahlen im Mittelfeld zu finden, bildet in dieser Darstellung mit einem Wert von 5,1 Baufertigstellungen je 10.000 Einwohner das Schlusslicht.

Abbildung 19: Baufertigstellungen an Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis im Jahr 2016 je 10.000 Einwohner



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

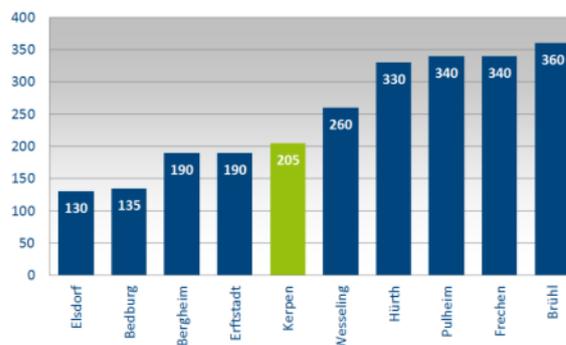
Erkennbar ist die Kohärenz zwischen den Baufertigstellungen im Kreis und den Wanderungsverlusten. Die Wanderungsverluste, insbesondere nach Köln, sind evident auf die jüngere Klientel der 18- bis 25-Jährigen zurückzuführen. Die Wanderungsverluste in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen nach Bergheim, Erfstadt und Elsdorf gehen dagegen zu Kommunen, die ein der Stadt Kerpen vergleichbares Wohnprofil aufweisen: Wohnen für junge Familien. Dies legt nahe, dass Familien aufgrund eines fehlenden (ggf. auch preisadäquaten) Wohnungsangebots aus Kerpen fortgezogen sind.

### 2.4.3 Grundstückspreise

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ermittelt jährlich gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Diese Bodenrichtwerte ergeben sich im Wesentlichen aus der Zuordnung einzelner Bodenrichtwertzonen in den jeweiligen Stadtgebieten mit einer gutachterlichen Einschätzung des Ausschusses. Bei den im Folgenden dargestellten Werten handelt es sich um reine Durchschnittswerte und nicht um tatsächliche Marktwerte.

Bei den Grundstückspreisen pro m<sup>2</sup> erschlossenes Bauland in mittlerer Lage für den individuellen Wohnungsbau in liegt die Stadt Kerpen mit ca. 205 EUR im Rhein-Erft-Kreis im Mittelfeld, aber dennoch unter dem durchschnittlichen Quadratmeterpreis des Rhein-Erft-Kreises von 248 EUR. Der günstigste Quadratmeterpreis ist mit durchschnittlich 130 EUR in Elsdorf, der höchste mit durchschnittlich 360 EUR in Brühl zu finden.

Abbildung 20: Gebietstypische Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, mittlere Lage im individuellen Wohnungsbau im Jahr 2017 (EUR/m<sup>2</sup>)



Quelle: Grundstücksmarktbericht Rhein-Erft-Kreis 2018, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 2.5 Bewertung der regionalen Positionierung der Stadt Kerpen

Demografisch und auch arbeitsmarktspezifisch profitiert die Stadt Kerpen von der Nähe zu Köln, Bonn und Düsseldorf sowie der guten Verkehrsanbindung. Gleichwohl gibt es weitere Faktoren, die eine regionale Positionierung als Wohnstandort deutlich machen. Zu nennen sind vor allem die Angebote an sozialer Infrastruktur, die Einkaufsmöglichkeiten, die Verkehrsanbindung und die allgemeine Lebensqualität im Hinblick auf Sport, Kultur und weitere Freizeitangebote. Auch die landschaftliche Einbindung der Stadt kann eine maßgebliche Rolle spielen.

Die Stadt Kerpen hat bereits mehrere Projekte auf den Weg gebracht, um die Weichen für die Zukunft zu stellen: Projekt „BahnStadt Horrem“ und Projekt „Gartenstadt Buir“.

Im Rahmen des Projekts „BahnStadt Horrem“ werden sieben verschiedene Areale im Stadtteil neuen Nutzungen zugeführt. Ziel hierbei ist es, bislang mindergenutzte Flächen einer neuen, hochwertigen Nutzung zuzuführen. Die Spannbreite reicht hier von gewerblichen Nutzungen, Mischgebieten bis zu Wohnnutzungen, auch für spezielle Zielgruppen wie Senioren und Studierende (vgl. auch Kapitel 7.2).

Das Projekt „Gartenstadt Buir“ beinhaltet städtebauliche Maßnahmen, um den Perspektivwechsel von der Tagebaurandstadt zur Gartenstadt Buir zu vollziehen. Bei einer Realisierung der vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen kann der Stadtteil Buir um ca. 523 Wohneinheiten mit ca. 1.600 Einwohnern wachsen. Zusätzlich gibt es aktuell ca. 380 Wohneinheiten im Stadtteil Buir, deren Bewohner 75 Jahre und älter sind. Dieser Generationenwechsel, der sich sukzessive vollziehen wird, stellt die Stadt Kerpen vor die Herausforderung, Infrastruktur, wie beispielsweise den Platzbedarf in den Kindertagesstätten, entsprechend anzupassen.

Für den Stadtteil Kerpen gilt es, eine klassische Stadterweiterung durch neue Wohnbauflächen in den Randlagen zu realisieren. In den anderen kleineren Stadtteilen können endogene Bedarfe durch die Wohnbaupotenzialflächen gedeckt werden.

Für die weitere Wohnungsmarktdifferenzierung steht die Frage im Vordergrund, was die Stadt Kerpen will, weniger, welche Einzelsegmente bedient werden können. In Anbetracht der Lage und sozialen Disposition der Stadt Kerpen kann sie viele Nachfragemodelle bedienen, solange diese sich quantitativ in dem prognostizierten Rahmen bewegen.

Drei mögliche Fragen, deren Beantwortung den politischen Entscheidungsträgern obliegt, stellen sich der Stadt Kerpen im Rahmen ihrer zukünftigen, regionalen Positionierung:

- A Will die Stadt Kerpen größer werden?
- B Will die Stadt Kerpen ihre Größe bei ca. 67.000 Einwohnern halten?
- C Will die Stadt Kerpen schrumpfen?

Das Szenario A geht von einem moderaten Wachstum aus, das von einer maßvollen Ausweisung von Neubaugebieten für junge Familien getragen wird. Auf diese Weise kann die in der Stadt Kerpen bestehende soziale Infrastruktur, wie beispielsweise Grundschulen und Kindertagesstätten, gestützt werden.

Im Szenario B ist eine verhaltene Baugebietsausweisung angeraten, um die natürlichen Bevölkerungsverluste ausgleichen zu können und dem zusätzlichen Bedarf durch weiterhin sinkende Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf pro Person zu entsprechen. Auf diese Weise kann der Status quo bei der Bevölkerungszahl der Stadt Kerpen zumindest gehalten werden.

Szenario C geht von schrumpfenden Einwohnerzahlen für die Stadt Kerpen und einer damit immer älter werdenden Bevölkerung aus, da der Zuzug junger Familien ausbleibt. In dieser Version werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen, und aufgrund der sinkenden Bevölkerungszahlen wird die bestehende Infrastruktur der Stadt nicht mehr ausgelastet sein.



### 3 Stadtteilanalyse

Zur Bewertung der Standortfaktoren für das Wohnen in den verschiedenen Ortsteilen der Stadt Kerpen wird im Folgenden eine genaue Betrachtung und Analyse vorgenommen. Kriterien sind:

- Städtebauliche Kategorien wie Dichte, Besatz und Zustand
- Soziodemografische Kategorien wie Alterszusammensetzung und Migrantenanteil
- Soziale Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote
- Erreichbarkeit mit MIV und Umweltverbund
- Restriktionen wie mögliche Immissionen (Schall, Schadstoffe etc.) oder optische Beeinträchtigungen

Daraus ergeben sich Aussagen zu aktuellen und möglichen Wohnqualitäten und zur Wahrscheinlichkeit der Belegung nach Ortsteilen.

In den Steckbriefen werden hierbei die Ortschaften, beginnend mit der Kernstadt Kerpen und nachfolgend in alphabetischer Reihenfolge, betrachtet:

- Kernstadt Kerpen
- Balkhausen
- Blatzheim
- Brüggen
- Buir
- Horrem
- Manheim
- Manheim-neu
- Mödrath
- Neu Bottenbroich
- Sindorf
- Türnich

### 3.1 Kerpen

#### Kerpen



<b>Lage</b>	Zentraler Ort der Stadt Kerpen
<b>Entfernung zur Innenstadt</b>	-
<b>Einwohner</b>	15.089 Stand 31.12.2017 Rang 2/12
<b>Altersdurchschnitt</b>	43 Jahre
<b>Anteil der Altersgruppe der 50-64-Jährigen</b>	21,5 %
<b>Anteil der Altersgruppe der Über-20,0 % 65-Jährigen</b>	
<b>Anteil Nicht-Deutscher in Ortschaft</b>	31,7 % (Ø 27,2 %)





## Historie

Kerpen bildet zusammen mit Lommersum in der Eifel seit 1288 eine Brabantische Doppelherrschaft. Im Gegensatz zu den anderen Ortsteilen, die zu den beiden Großmächten Kurfürstentum Köln oder dem Herzogtum Jülich-Berg gehörten, wurde Kerpen von außen regiert. Nach Aussterben der Brabanter fiel Kerpen an Burgund und wenig später an die mittlerweile riesige österreichisch-spanische Doppelmonarchie der Habsburger. Karl V. war somit unmittelbarer Landesherr von Kerpen. In der Folgezeit blieb Kerpen fast 200 Jahre spanisch. Durch die exponierte Lage Kerpens und seine mit spanischen Soldaten besetzte Burg blieb der Ort in der Folgezeit umkämpft und wurde auch von den Eroberungskriegen Ludwigs XIV. nicht verschont. 1712 wurde Kerpen Reichsgrafschaft, also dem Kaiser unmittelbar unterstellt. Die im Zuge der Auseinandersetzungen stark in Leidenschaft gezogene Burg wurde vom letzten Kerpener Reichsgraf abgerissen und durch einen modernen und zeitgemäßen Schlossbau ersetzt. Unmittelbar nach dem Abriss der alten Burg besetzten französische Soldaten das Rheinland. 1815 wurde Kerpen nach dem Wiener Kongress Bestandteil der preußischen Rheinprovinz im Kreis Bergheim (Erft). Die heutige Stadt Kerpen ist am 1. Januar 1975 aus der damaligen Stadt Kerpen und sieben bis dahin eigenständigen Gemeinden entstanden (*Quelle: Webseite der Stadt Kerpen*).

## Städtebauliche Analyse

Kerpen zeichnet sich durch sein kleinstädtisches bzw. dörfliches Flair aus. Durch seine zentrale Lage zwischen Köln und Bonn am Rande des landschaftlich reizvollen Vorgebirges erlangt Kerpen seinen hohen Wohnwert. Die einzelnen Ortschaften sind über ein weites Gebiet verteilt, dazwischen liegen weitläufige, durch Landwirtschaft genutzte Flächen. So ist Kerpen zwar die einwohnerstärkste Stadt im Rhein-Erft-Kreis, weist aber gleichzeitig auch die geringste Einwohnerdichte auf. Hinzu kommt eine günstige Verkehrsanbindung.

Die Straßenzüge Stiftstraße, Kölner Straße und Hahnenstraße sind die zentralen Ortseinfahrtsstraßen und bilden rund um den Stiftsplatz und die Kirche St. Martinus die historische Mitte. Entlang der Hahnenstraße befindet sich u. a. der zentrale Versorgungsbereich, bestehend aus kleinen Geschäften, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistern. Die Stadt Kerpen weist infolge unterschiedlichster Wohnformen aus diversen Baujahren kein einheitliches Stadtbild auf. Einfamilienhäuser dominieren das Stadtbild, daneben findet man Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbauten und Hochhäuser sowie Fachwerkbauten. Die im Nordwesten entlang der Maastrichter Straße liegende Hochhaussiedlung ist aufgrund der maroden Bausubstanz bereits freigezogen und nicht mehr bewohnt. Im Südwesten ist Kerpen eher ländlich geprägt. Hier sind die Straßenquerschnitte sehr schmal. Die geschlossene Bebauung wird in erster Linie zum Wohnen, vereinzelt auch kleingewerblich genutzt. Entlang der im Süden liegenden Neustraße befinden sich hauptsächlich Einfamilienhäuser. Eine Vielzahl der Gebäude ist saniert und in einem guten Zustand. Außerdem ist hier in den letzten Jahren eine Reihe hochwertiger Neubauten entstanden. Auch der Südosten wird von Einfamilienhäusern älteren Datums dominiert, die sich in einem guten baulichen Zustand befinden.

## **Anbindung**

Kerpen ist insbesondere für den motorisierten Individualverkehr günstig gelegen. Im Norden befindet sich in unmittelbarer Entfernung eine Anbindung an das Autobahnkreuz Kerpen mit der A 61 und der A 4, wodurch der Stadtteil nach Aachen im Westen und den Großraum Köln im Osten sowie Mönchengladbach im Norden und den Raum Koblenz/Wiesbaden im Süden angebunden ist.

Die nächstgelegene Anbindung an den Schienenverkehr ist in ca. 10 Minuten Entfernung im Stadtteil Sindorf erreichbar. Von hier erhält man Anschluss an die S-Bahnlinien S 12, S 13 und S 19, die den Ort mit dem Aachener Land sowie Köln sowohl an Wochentagen als auch an Wochenenden jeweils im 20 Minuten-Takt verbinden. Die Innenstadt von Köln ist in weniger als 25 Minuten zu erreichen.

Der Stadtteil Kerpen verfügt darüber hinaus über ein umfangreiches und gut aufeinander abgestimmtes Angebot im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), welches die anderen Stadtteilen und die umliegenden Städte und Gemeinden anbindet. Bus, Taxibus und ein Anruf-Sammel-Taxi bilden hier die Grundlage.

## **Sozialintegrative Infrastruktur**

### *Bildungseinrichtungen*

Evangelische Grundschule Kerpen, Theodor-Heuss-Grundschule, 13 Kinderspielplätze, Adolf-Kolping-Schule (Gemeinschaftshauptschule), Willy-Brandt-Gesamtschule, Europaschule (Gymnasium der Stadt Kerpen), Anna-Hermann-Schule (Staatlich anerkannte Berufsfachschule), Lehrinstitut für Physiotherapie (Staatlich anerkannte Berufsfachschule), Martinusschule (Schule für Lernbehinderte der Stadt Kerpen)

### *Weitere öffentliche Infrastruktur*

Kinder und Jugendzentrum, Kolpingmuseum Kerpen, Haus für Kunst und Geschichte, Jahnhalle (Veranstaltungssaal). Stadt Bücherei St. Martinus, Tennishalle Kerpen

### *Kirchliche Einrichtungen*

Kath. Pfarrgemeinde St. Martinus Kerpen, Evangelische Kirche Kerpen

## **Nahversorgung**

Mehrere Supermärkte und Discounters sind im Stadtteil Kerpen vorhanden, zahlreiche weitere Geschäfte für den kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf finden sich überwiegend im Zentrum. Hinzu kommen Dienstleistungs- und gastronomische Angebot hauptsächlich entlang der Hahnenstraße, Stiftstraße und Kölner Straße.

## **Sehenswürdigkeiten und Naherholung**

Schloss Lörsfeld



### 3.2 Balkhausen

#### Balkhausen



**Lage** Im südöstlichen Stadtgebiet

**Entfernung zur Innenstadt** Ca. 5,5 km

**Einwohner** 2.545 Stand 31.12.2017  
Rang 8/12

**Altersdurchschnitt** 45 Jahre

**Anteil der Altersgruppe der 50-64-Jährigen** 26,4 %

**Anteil der Altersgruppe der Über-20,3 65-Jährigen**

**Anteil Nicht-Deutscher** 21,5 % (Ø 27,2 %)



**Historie** Balkhausen gehörte bis Ende des 18. Jahrhunderts gemeinsam mit Türnich dem Herzogtum Jülich an. Erst ab 1975 nach der Neugliederung durch das Köln-Gesetz gehörte der Ort zur Gemeinde Türnich.

**Städtebauliche Analyse** Der Stadtteil Balkhausen liegt mittig zwischen Türnich und Brüggen, deren Grenzen fließend verlaufen. Balkhausen hat seinen dörflichen Charakter bewahrt. Die stark befahrene Heerstraße verläuft in nord-südlicher Richtung durch den Ortsteil, und an der Kreuzung zur Berrenrather bzw. Gymnicher Straße befinden sich einige kleinere Ladenlokale, die beispielsweise von einem Friseur oder einem Imbissbetrieb genutzt werden. Den Dorfmittelpunkt bildet eine kleine Kapelle mit Vorplatz an der Heerstraße.

Der Stadtteil Balkhausen wird fast ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Die Bebauung im Ortsteil besteht überwiegend aus älteren Einfamilienhäusern mit ein bis zwei Geschossen und vereinzelt Neubauten in den Wohnstraßen.

---

**Anbindung**

Der Stadtteil Balkhausen liegt an der L 163 und ist mit den Bussen der Linie 911, 955 und 977 des RVK zu erreichen. Die Autobahn A 61 liegt in 3 km Entfernung.

---

**Sozialintegrative Infrastruktur**

Drei Kinderspielplätze

---

**Nahversorgung**

Ein Lebensmittelhändler, kleine Dienstleister, wie beispielsweise ein Friseur, reihen sich entlang der Heerstraße auf. Größere Lebensmittelgeschäfte und Discounter befinden sich in Brüggen bzw. Türnich.

---



### 3.3 Blatzheim

#### Blatzheim



**Lage** Im südwestlichen Stadtgebiet

**Entfernung zur Innenstadt** Ca. 4,5 km

**Einwohner** 3.505 Stand 31.12.2017  
Rang 6/12

**Altersdurchschnitt** 43 Jahre

**Anteil der Altersgruppe der 50-64-Jährigen** 25 %

**Anteil der Altersgruppe der Über-18,9 %  
65-Jährigen**

**Anteil Nicht-Deutscher** 15,2 % (Ø 27,2 %)



#### Historie

Die Geschichte des Ortes Blatzheim reicht bis ins 2. oder 3. Jahrhundert zurück. Vermutlich kreuzten sich in Blatzheim die beiden Römerstraßen Köln–Aachen–Maastricht und Zülpich–Neuss. Die Kommandeursburg in Blatzheim ist ein Überbleibsel der starken Befestigungsanlagen. Im gesamten Stadtteil lassen sich außerdem noch Spuren alter Gebäude wie Kirche oder Grundschule, die heute in der Denkmalliste stehen, entdecken.

## Städtebauliche Analyse

Blatzheim hat bis heute seinen dörflichen Charakter bewahrt und wird seit der Verlegung der Bundesstraßen 264 und 477 im Jahr 2001 von Durchgangsverkehr verschont. Der Ortsteil weist eine lockere Bebauung auf und ist noch stark landwirtschaftlich geprägt, wie Höfe und Weideflächen deutlich machen. Es gibt einen großen gewerblich genutzten Bereich der Firma Stollenwerk oHG im Ortszentrum an der Dürener Straße. Ein grauer, fensterloser Hochbau der Firma bestimmt das Ortsbild. Im nordöstlichen Sektor von Blatzheim gibt es ein kleines Gewerbegebiet an der Straße Neue Pforte, in dem sich eine Spedition und eine Kfz-Werkstatt niedergelassen haben.

Vereinzelt können Baulücken und nicht bebaute Grundstücke im Ortsbild identifiziert werden. Entlang der Dürener Straße gibt es einige Mehrfamilienhäuser mit zwei bis drei Geschossen, ansonsten überwiegt der Einfamilienhausbau unterschiedlichen Alters. Entlang der Ortsdurchfahrt gibt es noch einige alte Dorfhäuser, die schätzungsweise 80 bis 100 Jahre alt, aber in keinem guten baulichen Zustand sind.

Insgesamt gibt es viele Grünflächen im Ortsbild mit teilweise altem Baumbestand. Der Neffelbach fließt durch Blatzheim und ist an beiden Bachufern begrünt. Der 60 km lange Radwanderweg „Täleroute Neffelbach“ führt vom Nationalpark Eifel bis zum Bahnhof in Kerpen-Sindorf und auf diesem Weg auch durch Blatzheim.

## Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Stadtteils Blatzheim ist als sehr gut zu bezeichnen. Durch die Lage an der B 477 und der B 264 ist die Autobahn A 4 in weniger als 5 km zu erreichen.

Die nächstgelegene S-Bahnhaltestelle (S 13, S 19) in Buir liegt ca. 4 km entfernt. Zudem befinden sich im Stadtgebiet entlang der Hauptstraße zwei Bushaltestellen, die von drei Buslinien (276, 933, 976) angefahren werden.

## Sozialintegrative Infrastruktur

### *Bildungseinrichtungen*

St. Elisabeth-Grundschule

### *Weitere öffentliche Infrastruktur*

Kinder- und Jugendzentrum, Mehrzweckhalle, fünf Kinderspielplätze

## Nahversorgung

Wenige Geschäfte des kurzfristigen Bedarfs und ein kleines Angebot an Gastronomie. Einige Dienstleistungsbetriebe sind ebenfalls vorhanden (Bank, Post etc.).

## Sehenswürdigkeiten und Naherholung

Kommandeursburg in Blatzheim, Burg Bergerhausen, Erftflutkanal



### 3.4 Brüggen

## Brüggen



**Lage** Im südöstlichen Stadtgebiet

**Entfernung zur Innenstadt** Ca. 6,7 km

**Einwohner** 4.771 Stand 31.12.2017  
Rang 4/12

**Altersdurchschnitt** 43 Jahre

**Anteil der Altersgruppe der 50-64-Jährigen** 25,6 %

**Anteil der Altersgruppe der Über-65-Jährigen** 19,2 %

**Anteil Nicht-Deutscher** 28,2 % (Ø 27,2 %)



**Historie** Brüggen gehörte bis zur Eroberung durch die Franzosen zum Kurfürstentum Köln. Bei der Neuorganisation der Verwaltung nach französischem Vorbild unter Napoleon im Jahr 1800 wurde die Honschaft aufgelöst und der Ort Brüggen ausgegliedert. Der Ort gehört seit der Neugliederung durch das Köln-Gesetz zur Gemeinde Tünnich.

## Städtebauliche Analyse

Brüggen mit seinem dörflichen Charakter ist der südöstlichste Stadtteil von Kerpen. Die Pfarrkirche dominiert den alten Ortskern, in dem sich zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe befinden. Die Heerstraße ist heute die Hauptverkehrsader. Hier befinden sich überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser, deren Erdgeschosse häufig mit Einzelhandel belegt sind, beispielsweise ein Bäcker, Metzger sowie eine Filiale des Discounters Lidl oder auch eine Fahrschule.

Zwischen Eifelstraße und Taunusstraße bzw. Westerwaldstraße liegt ein Hochhausgebiet mit sieben- bis achtgeschossigen Gebäuden aus den 1970er Jahren und einigen Neubauten. Darüber hinaus befindet sich hier an zentraler Stelle ein Platz (Eifelstraße, Heerstraße, Westerwaldstraße) mit scheinbar ungenutztem Potenzial und geringer Aufenthaltsqualität. Der Platz ist weitgehend asphaltiert; neben einigen Bäumen sind Waschbetoncontainer mit Begrünung aufgestellt. Sitzmöglichkeiten gibt es rund um einen Baum; diese laden aber nicht zum Aufenthalt ein. Ein derzeit nicht genutzter gewerblicher Bau grenzt an den Platz.

Entlang des Hubertuswegs wurden kürzlich Baulücken geschlossen. Neuere Einfamilienhäuser befinden sich an der Straße Am Burgtor. In den anderen Straßenzügen sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlichen Baualters verortet.

## Anbindung

Der Stadtteil Brüggen liegt an der L 163 und ist auch mit den Bussen der Linie 911, 955 und 977 des RVK zu erreichen. Die Autobahn A 61 liegt in 4 km Entfernung.

## Sozialintegrative Infrastruktur

### *Bildungseinrichtungen*

Albert-Schweitzer-Gemeinschaftsgrundschule, vier Kinderspielplätze

### *Kirchliche Einrichtungen*

Sozialdienst Kath. Frauen (SKF)

## Nahversorgung

Lebensmitteldiscounter und Supermarkt entlang der Heerstraße, einige Läden des kurzfristigen (Bäcker, Apotheke) und mittelfristigen (Bekleidung) Bedarfs im gesamten Stadtteilgebiet verstreut

## Sehenswürdigkeiten und Naherholung

Badeseen Zieselsmaar, Erftauen am Ortsrand, spätgotisches Burgtor, Erftflutkanal



### 3.5 Buir

#### Buir



<b>Lage</b>	Am westlichen Rand des Stadtgebiets
<b>Entfernung zur Innenstadt</b>	7,8 km
<b>Einwohner</b>	3.925 Stand 31.12.2017 Rang 5/12
<b>Altersdurchschnitt</b>	45,9 Jahre
<b>Anteil der Altersgruppe der 50-64-Jährigen</b>	25,1 %
<b>Anteil der Altersgruppe der Über-65-Jährigen</b>	24,4 %
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	9,0 % (Ø 27,2 %)



**Historie** Bis 1974 war Buir eine eigenständige Gemeinde, bevor der Ort durch das Köln-Gesetz der neuen Stadt Kerpen zugeordnet wurde. Buir hat sich in den letzten Jahren im Zusammenhang mit der Entstehung von zwei Neubaugebieten vergrößert. In wenigen Jahren wird der Tagebau Hambach an die Ortsgrenzen von Buir stoßen. Hierfür wurden bereits Teile der A 4 verlegt.

<b>Städtebauliche Analyse</b>	Buir zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter aus. Entlang der Straßenzüge befinden sich hauptsächlich ein- bis zweigeschossige Dorfhäuser. Im Westen des Ortsteils sind zudem noch einige Gebäude aus der Gründerzeit erhalten geblieben. Die Kirche St. Michael ist ortsbildprägend.
<b>Anbindung</b>	Der Stadtteil Buir liegt nahe der B 246 und der B 477. Die nächstgelegene Anschlussstelle zur A 4 liegt in ca. 6 km Entfernung. Zudem verfügt der Stadtteil über eine eigene S-Bahnhaltestelle und wird von einer Buslinie angefahren.
<b>Sozialintegrative Infrastruktur</b>	<p><i>Bildungseinrichtungen</i></p> <p>Gemeinschaftsgrundschule im Park, sieben Kinderspielplätze</p> <p><i>Weitere öffentliche Infrastruktur</i></p> <p>Kinder- und Jugendzentrum</p> <p><i>Kirchliche Einrichtungen</i></p> <p>Ev. Kirchengemeinde Buir</p>
<b>Nahversorgung</b>	Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelsupermarkt am Ortsrand. Darüber hinaus wenige Dienstleistungs- und Gastronomieangebote vorhanden
<b>Sehenswürdigkeiten und Naherholung</b>	Viele Gebäude aus der Gründerzeit, das alte Rathaus



### 3.6 Horrem

## Horrem



**Lage** Nordöstlich im Stadtgebiet

**Entfernung zur Innenstadt** Ca. 4,3 km

**Einwohner** 12.775 Stand 31.12.2017  
Rang 3/12

**Altersdurchschnitt** 43 Jahre

**Anteil der Altersgruppe der 50-64-Jährigen** 22,3 %

**Anteil der Altersgruppe der Über-20,8 % 65-Jährigen**

**Anteil Nicht-Deutscher** 24,9 % (Ø 27,2 %)



### Historie

Horrem wurde im Jahr 864 als Horoheim erstmals urkundlich erwähnt. Im 13. und 14. Jahrhundert gehörte Horrem zum Herzogtum Jülich. Nach der Besetzung durch die französischen Truppen kam Horrem zum Kanton Kerpen. In preußischer Zeit entstand im Kreis Bergheim die Gemeinde Hemmersbach, die 1907 in Horrem umbenannt wurde. Die Gemeinde gehörte zunächst zur Bürgermeisterei Sindorf. 1938 erfolgte die Namensänderung des Amtes in Amt Horrem. Durch das Köln-Gesetz von 1974 gehört Horrem zur Stadt Kerpen.

## Städtebauliche Analyse

Der Friedrich-Ebert-Platz mit dem angrenzenden Kath. Pfarramt bildet den historischen Ortskern von Horrem. Entlang der angrenzenden Hauptstraße sind unterschiedliche Bebauungsstrukturen aus verschiedenen Jahrzehnten zu finden. Im Zentrum befindet sich der Versorgungsbereich mit vielen kleinen Ladenlokalen für den Einzelhandel und Dienstleister. Die Bebauung ist geschlossen, viele der Gebäude haben historische Bausubstanz und sind teilweise außergewöhnlich schmal und niedrig. Dadurch bekommt das Zentrum einen besonderen Charme.

Das Bahnhofsareal ist bis auf zwei alte Wohngebäude erneuert worden. Ein Bahnhofsgebäude sowie der gesamte Busbahnhof inkl. des Fahrradparkhauses sind neu entstanden. Die P+R-Fläche am Gleisdreieck wird gut angenommen. Eine ergänzende Planung sieht ein Studentenwohnheim am Gleisdreieck vor.

Südlich von Horrem am Graf-Berghe-von-Trips-Ring befindet sich eine Siedlung aus den 1970er Jahren mit ein- bis zweigeschossigen Reihenhäusern. Die im Innenbereich verorteten Gebäude sind niedriger als die außenliegenden.

Entlang der Hauptstraße stadteinwärts liegt rechtsseitig Geschosswohnungsbau mit etwa vier bis fünf Geschossen, linksseitig schließen sich Einfamilienhäuser mit zwei bis drei Geschossen an. Vereinzelt sind Leerstände vorhanden.

Entlang des Waldwegs reihen sich Gewerbebetriebe sowie ein Neubaugebiet auf. Der Großteil der dreigeschossigen Reihenhäuser steht bereits und ist vereinzelt bezogen worden. Nördlich des Neubaugebiets an der Königsdorfer Straße schließt sich ein heterogen gestaltetes Wohngebiet an, das aus Fachwerk-Einfamilienhäusern, Gebäuden aus den 1970er Jahren sowie einzelnen Neubauten besteht.

Die Burg Hemmersbach an der Parkstraße wird heute als Seniorenwohnheim genutzt.

## Anbindung

Der Stadtteil Horrem wird verkehrstechnisch durch die L 361 und die L 163 mit dem Umland verbunden. Das Autobahnkreuz Kerpen mit der A 4 und der A 61 sowie die nächstgelegene Autobahnauffahrt befinden sich in weniger als 3 km Entfernung. Eine Haltestelle der Deutschen Bahn wird sowohl von drei S-Bahnlinien als auch von zwei Regionalexpresszügen und einer Regionalbahn angefahren. Die S-Bahnhaltestelle ist außerdem Anlaufpunkt für sieben Buslinien.



<b>Sozialintegrative Infrastruktur</b>	<p><i>Bildungseinrichtungen</i></p> <p>Zwei Gemeinschaftsgrundschulen (Clemensschule, Rathauschule), zwölf Kinderspielplätze unterschiedlicher Größe, Gemeinschaftshauptschule Horrem, Realschule der Stadt Kerpen (Schulzentrum Horrem/Sindorf), Mädchen-Realschule „Mater Salvatoris“ (in privater Trägerschaft), Adolf-Kolping-Berufskolleg Horrem</p> <p><i>Weitere öffentliche Infrastruktur</i></p> <p>Jugendzentrum, Museum für Rennsportgeschichte, Mehrzweckhalle</p> <p><i>Kirchliche Einrichtungen</i></p> <p>Ev. Kirchengemeinde Horrem, Kath. Bildungswerk</p>
<b>Nahversorgung</b>	<p>Mehrere Supermärkte und Lebensmitteldiscounter, weitere kleinere Läden des täglichen und periodischen Bedarfs sowie zahlreiche Dienstleistungs- und Gastronomieangebote hauptsächlich im Bereich der Hauptstraße und der Bahnhofstraße</p>
<b>Sehenswürdigkeiten und Naherholung</b>	<p>Burg Hemmersbach, St.-Clemens-Kirche</p>

### 3.7 Manheim-alt

#### Manheim-alt



<b>Lage</b>	Im nordwestlichen Stadtgebiet
<b>Entfernung zur Innenstadt</b>	Ca. 6,5 km
<b>Einwohner</b>	359 Stand 31.12.2017 Rang 12/12
<b>Altersdurchschnitt</b>	40,7 Jahre
<b>Anteil der Altersgruppe der 50-64-Jährigen</b>	21,9 %
<b>Anteil der Altersgruppe der Über-65-Jährigen</b>	24,4 %
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	62 % (Ø 27,2 %)



#### Historie

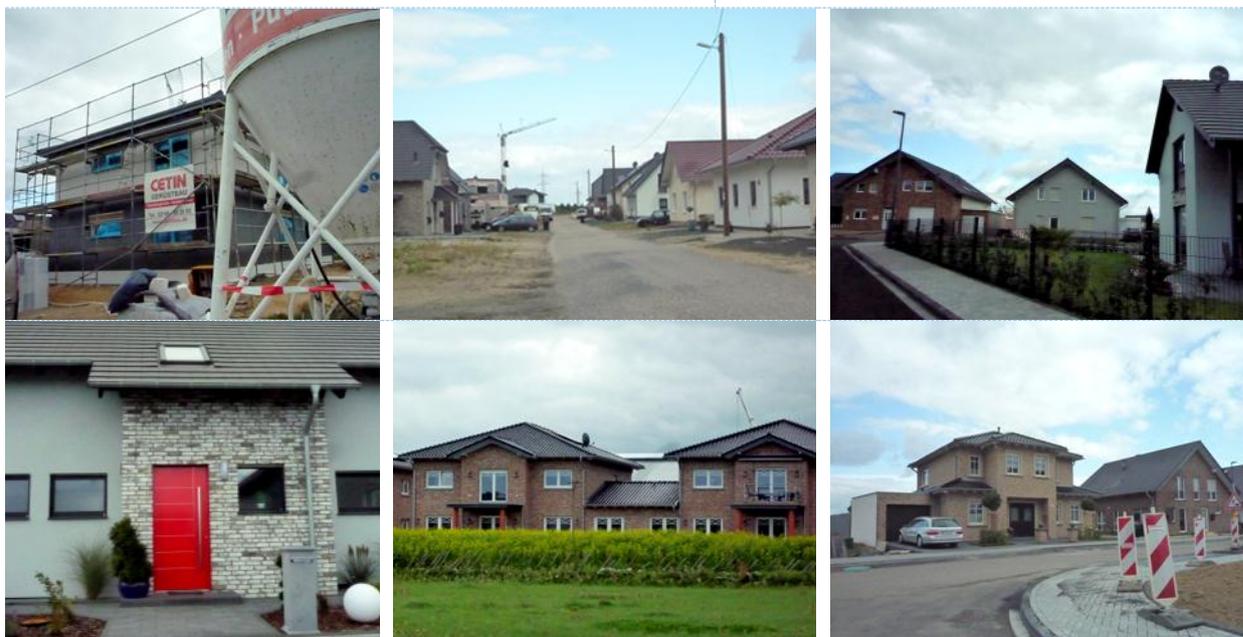
Manheim wurde das erste Mal urkundlich im Jahre 898 erwähnt. 1027 ging die Grundherrschaft an das Erzbistum Köln über. Ab 1954 bildeten die Gemeinden Buir und Manheim einen gemeinsamen Amtsbezirk. Bis 1974 war Manheim eine eigenständige Gemeinde, bevor der Ort dann durch das Köln-Gesetz Anfang 1975 der neuen Stadt Kerpen zugeordnet wurde. Durch das Heranrücken des Tagebaus Hambach wird der Ortsteil leergezogen und umgesiedelt. Der neue Ortsteil Manheim-neu wird seit Frühjahr 2012 bebaut.



<b>Städtebauliche Analyse</b>	Für das Jahr 2022 ist die bergbauliche Inanspruchnahme Manheims durch den Tagebau Hambach geplant. Der Ortsteil wurde bereits von den meisten Anwohnern verlassen. Den Bewohnern wurden alternative Grundstücke im Ortsteil Manheim-neu westlich von Kerpen zur Verfügung gestellt. Die leerstehenden Gebäude wurden in den letzten Monaten zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt.
<b>Anbindung</b>	Der Stadtteil Manheim liegt nahe der B 477 und ist auch mit den Bussen der Linie 939 und 976 des RVK zu erreichen. Die Autobahn A 4 liegt in 5 km Entfernung, die nächstgelegene S-Bahnhaltestelle Buir in 3 km Entfernung.
<b>Sehenswürdigkeiten und Naherholung</b>	Marienfeld, Erftaue

### 3.8 Manheim-neu

#### Manheim-neu



<b>Lage</b>	Zentral im Stadtgebiet, westlich des Stadtkerns
<b>Entfernung zur Innenstadt</b>	Ca. 2,2 km
<b>Einwohner</b>	997 Stand 31.12.2017 Rang 11/12
<b>Altersdurchschnitt</b>	44,7 Jahre
<b>Anteil der Altersgruppe der 50-64-Jährigen</b>	26,3 %
<b>Anteil der Altersgruppe der Über-65-Jährigen</b>	22,4 %
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	5,8 % (Ø 27,2 %)



**Historie** Der Ortsteil Manheim wird etwa bis 2022 dem Tagebau-Hambach weichen. Der hierzu neu entstehende Standort Manheim-neu wird seit Frühjahr 2012 bebaut. Bereits jetzt ist ein großer Teil der Fläche bebaut. Seit 2016 können auch Einwohner aus anderen Stadtteilen und Städten ein Grundstück erwerben.



<b>Städtebauliche Analyse</b>	Der Stadtteil Mannheim-neu dient zur Umsiedlung der Anwohner des ehemaligen Ortsteils Mannheim. Viele der großzügigen Einfamilienhäuser sind bereits fertiggestellt und zum Großteil bewohnt. Aktuell stehen weitere Baufelder, auch für Nicht-Umsiedler, zur Verfügung. Die Infrastruktur befindet sich teilweise noch im Aufbau, so sind Teile der Straßen noch unbefestigt.
<b>Anbindung</b>	Der gesamte Stadtteil ist lediglich über zwei Straßen mit dem Rest der Stadt verbunden. Anbindung an den ÖPNV besteht nur durch die Buslinie 976.
<b>Sozialintegrative Infrastruktur</b>	<i>Bildungseinrichtungen</i> Drei Kinderspielplätze
<b>Nahversorgung</b>	Kein relevanter Einzelhandel vorhanden, nächstgelegene Supermärkte/Discounters am Rand des Stadtteils Kerpen
<b>Sehenswürdigkeiten und Naherholung</b>	Marienfeld, Erftaue

### 3.9 Mödrath

## Mödrath



**Lage** Nordöstlich angrenzend zum Stadtteil Kerpen

**Entfernung zur Innenstadt** 0,5 km

**Einwohner** 1.214 Stand 31.12.2017  
Rang 9/12

**Altersdurchschnitt** 47,3 Jahre

**Anteil der Altersgruppe der 50-64-Jährigen** 22,3 %

**Anteil der Altersgruppe der Über-65-Jährigen** 29,6 %

**Anteil Nicht-Deutscher** 15,7 % (Ø 27,2 %)



### Historie

Der ursprüngliche Ortskern von Mödrath wurde durch den Tagebau Frechen zerstört. Alt-Mödrath war dort angesiedelt, wo sich heute das Marienfeld mit dem Papsthügel befindet. Durch die Umsiedlung von Alt-Mödrath an seinen jetzigen Ort verlor Mödrath seinen ursprünglichen Charakter und viele Einwohner. Entgegen der Wünsche vieler Einwohner Mödraths wurde der Ort direkt an den Stadtteil Kerpen angeschlossen.



<b>Städtebauliche Analyse</b>	Der Ortsteil Mödrath befindet sich nordöstlich von Kerpen und schließt direkt an den Ortsteil an. Entlang dem Friedensring und den umliegenden Straßen befinden sich zweigeschossige Doppelhäuser sowie einige Reihenhäuser.
<b>Anbindung</b>	<p>Mödrath ist ähnlich wie das Stadtzentrum Kerpen aufgrund der naheliegenden Anschlussstelle zur A 61 und zur A 4 insbesondere für den motorisierten Individualverkehr günstig gelegen. Dadurch ist der Stadtteil nach Aachen im Westen und den Großraum Köln im Osten sowie Mönchengladbach im Norden und den Raum Koblenz/Wiesbaden im Süden angebunden.</p> <p>Die nächstgelegene Anbindung an den Schienenverkehr befindet sich in ca. 10 Minuten Entfernung im Stadtteil Sindorf. Von hier erhält man Anschluss an die S-Bahnlinien S 12, S 13 und S 19, die den Ort mit dem Aachener Land sowie Köln sowohl an Wochentagen als auch an Wochenenden jeweils im 20 Minuten-Takt verbinden. Die Innenstadt von Köln ist in weniger als 25 Minuten zu erreichen.</p> <p>Darüber hinaus ist Mödrath durch fünf Buslinien an die umliegenden Stadtteile angebunden.</p>
<b>Sozialintegrative Infrastruktur</b>	<p><i>Bildungseinrichtungen</i></p> <p>Albertus-Magnus-Grundschule, vier Kinderspielplätze</p> <p><i>Weitere öffentliche Infrastruktur</i></p> <p>Mehrzweckhalle</p> <p><i>Kirchliche Einrichtungen</i></p> <p>Kath. Pfarrgemeinde St. Quirinus Mödrath</p>
<b>Nahversorgung</b>	Kein großer Einzelhandelsbestand, aufgrund der Nähe zum Stadtteil Kerpen aber in unmittelbarer Entfernung zahlreiche Geschäfte für den kurz- und mittelfristigen Bedarf
<b>Sehenswürdigkeiten und Naherholung</b>	Burg Mödrath, Marienfeld, Erftaue

### 3.10 Neu-Bottenbroich

#### Neu-Bottenbroich



<b>Lage</b>	Im nordöstlichen Stadtgebiet angrenzend an den Stadtteil Horrem
<b>Entfernung zur Innenstadt</b>	Ca. 5,2 km
<b>Einwohner</b>	953 Stand 31.12.2017 Rang 10/12
<b>Altersdurchschnitt</b>	44,5 Jahre
<b>Anteil der Altersgruppe der 50- 64-Jährigen</b>	24,6 %
<b>Anteil der Altersgruppe der Über-25,3 % 65-Jährigen</b>	
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	10,9 % (Ø 27,2 %)



**Historie** Der Ursprung des Orts ist der Hof Bottenbroich; hier wurde um 1222 das Kloster Bottenbroich gestiftet. Das alte Bottenbroich wurde ab 1949 für den Braunkohle Tagebau Frechen abgetragen. Es lag weiter südwestlich im Bereich des heute rekultivierten Marienfelds.



<b>Städtebauliche Analyse</b>	Neu-Bottenbroich gliedert sich in drei Teilbereiche. Im Norden entlang der Josef-Bitschnau-Straße befinden sich ausschließlich gewerbliche und industrielle Nutzungen. Südlich der Bahngleise liegt eine ehemalige Deponie, die heute begrünt und kaum mehr als solche zu erkennen ist. Südlich an die ehemalige Deponie schließt die Wohnsiedlung an. Hier dominieren vor allem zweigeschossige Einfamilienhäuser. Die Bausubstanz ist eher älteren Datums, vereinzelt sind auch Neubauten und sanierte Gebäude zu finden. An der Straße Auf dem Postberg ist außerdem Geschosswohnungsbau mit fünf bis acht Geschossen vertreten. Das Zentrum von Neu-Bottenbroich bildet die katholische Kirche mit der angrenzenden kleinen Parkfläche.
<b>Anbindung</b>	Der Stadtteil Neu-Bottenbroich am Rande von Horrem ist verkehrstechnisch gut zu erreichen. Das Autobahnkreuz Kerpen mit der A 4 und der A 61 sowie die nächstgelegene Autobahnauffahrt sind weniger als 3 km entfernt. Zudem befindet sich in Horrem eine Haltestelle der Deutschen Bahn, die sowohl von drei S-Bahnlinien als auch von zwei Regionalexpresszügen und einer Regionalbahn angefahren wird. Die S-Bahnhaltestelle ist außerdem Anlaufpunkt für sieben Buslinien.
<b>Sozialintegrative Infrastruktur</b>	<i>Bildungseinrichtungen</i> Zwei Kinderspielplätze  <i>Weitere öffentliche Infrastruktur</i> Mehrzweckhalle
<b>Nahversorgung</b>	Der Stadtteil selbst weist kaum Einzelhandel auf und ist im Bereich der Nahversorgung eng an Horrem angegliedert.
<b>Sehenswürdigkeiten und Naherholung</b>	Marienfeld, Erftaue

### 3.11 Sindorf

#### Sindorf



<b>Lage</b>	Im nördlichen Stadtgebiet
<b>Entfernung zur Innenstadt</b>	Ca. 3,5 km
<b>Einwohner</b>	18.098 Stand 31.12.2017 Rang 1/12
<b>Altersdurchschnitt</b>	41 Jahre
<b>Anteil der Altersgruppe der 50-64-Jährigen</b>	20,7 %
<b>Anteil der Altersgruppe der Über-65-Jährigen</b>	17,8 %
<b>Anteil Nicht-Deutscher</b>	25,7 % (Ø 27,2 %)



#### Historie

Sindorf mit den Dörfern Horrem und Sehnrath bildete ursprünglich eine eigene Herrschaft, die dem Kölner Erzbischof als Tafelgut gehörte. Im 14. Jahrhundert übergab der jüliche Graf dem Herrn zu Hemmersbach die Herrschaft Sindorf als Burglehen, der sie mit seiner Herrschaft Hemmersbach vereinigte. Diese war bis zum Ende des 18. Jahrhunderts die Unterherrschaft des Amtes Bergheim im Herzogtum Jülich. Zum Ende des Zweiten Weltkriegs rückten US-Truppen auf Sindorf zu und zerstörten Teile der St.-Ulrich-Kirche. Im Rahmen des Köln-Gesetzes wurde Sindorf Anfang 1975 nach Kerpen eingemeindet.



### **Städtebauliche Analyse**

Die St.-Ulrich-Kirche mit dem angrenzenden Bürgerpark bildet das Zentrum von Sindorf. Hier treffen auch die Ortseinfahrtsstraßen Heppendorfer Straße, Kerpener Straße und Erftstraße aufeinander. Entlang der nach Süden verlaufenden Kerpener Straße befinden sich unterschiedliche Baustrukturen. Neuwertiger Geschosswohnungsbau mit durchschnittlich vier Geschossen sowie Gebäude aus den 1970er Jahren mit zwei bis fünf Geschossen bieten viel Wohnraum. Im Zentrum liegt ein Einkaufszentrum, im Süden ein großes Fachmarktzentrum modernen Typs.

Entlang der Erftstraße stehen ländlich geprägte Gebäude. Besonderes Merkmal hierfür sind nicht nur die typischen Ziegelgebäude, sondern auch die mit Fensterläden versehenen Fenster. Das Wohngebiet Am Keuschenend weist unterschiedlichste Bautypologien auf. Von Reihenhäusern über freistehende Einfamilienhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern sind alle Wohnformen vertreten. Nördlich der Heppendorfer Straße und westlich des Vogelrutherfelds grenzen zwei Neubaugebiete an die Wohnbebauung Am Keuschenend an. Auch das Gebiet entlang des Berliner Rings gestaltet sich äußerst vielfältig. Hier befinden sich beispielsweise alte Hofanlagen mit Innenhöfen und Hofläden, neugebaute Reihenhäuser mit zwei bis fünf Geschossen, Doppelhäuser sowie Hochhäuser.

### **Anbindung**

Den Stadtteil Sindorf zeichnet sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den ÖPNV eine sehr gute Verkehrsanbindung aus. Im Süden des Stadtteils befinden sich zwei Anbindungen zur A 4. Außerdem wird Sindorf durch insgesamt fünf Buslinien des RVK bedient und erhält zudem einen eigenen Anschluss an den Schienenverkehr der Deutschen Bahn.

### **Sozialintegrative Infrastruktur**

#### *Bildungseinrichtungen*

Zwei Gemeinschaftsgrundschulen (Ulrichschule, Mühlenfeldschule), 22 Kinderspielflächen unterschiedlicher Größe, Realschule der Stadt Kerpen (Schulzentrum Horrem/Sindorf)

#### *Weitere öffentliche Infrastruktur*

Jugendzentrum, Mehrzweckhalle

#### *Kirchliche Einrichtungen*

Ev. Kirchengemeinde Sindorf, Kath. Frauengemeinschaft Sindorf, Sozialdienst Kath. Frauen (SKF)

### **Nahversorgung**

Im Stadtteil befinden sich zentrumsnah neben mehreren Supermärkten und Lebensmitteldiscountern weitere Läden des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs. Im Bereich der Kerpener Straße sind zudem zahlreiche gastronomische und Angebote sowie Dienstleistungen vorhanden.

### **Sehenswürdigkeiten und Naherholung**

Katholische Kirche St. Ulrich, Privates Schreibmaschinenmuseum

### 3.12 Türnich

## Türnich



**Lage** Im südöstlichen Stadtgebiet

**Entfernung zur Innenstadt** Ca. 4,5 km

**Einwohner** 3.422 Stand 31.12.2017  
Rang 7/12

**Altersdurchschnitt** 44,5 Jahre

**Anteil der Altersgruppe der 50-64-Jährigen** 24,4 %

**Anteil der Altersgruppe der Über-65-Jährigen** 24,0 %

**Anteil Nicht-Deutscher** 17,2 % (Ø 27,2 %)



### Historie

Türnich bildete zusammen mit Balkhausen eine Unterherrschaft im Herzogtum Jülich, die bis Ende des 18. Jahrhunderts bestand. Vor seiner Zeit als Stadtteil von Kerpen war Türnich bis zur Gemeindereform 1975 eine eigenständige Gemeinde am Westrand der Ville. Das Köln-Gesetz von 1974 schlug die Gemeinde der heutigen Stadt Kerpen zu.



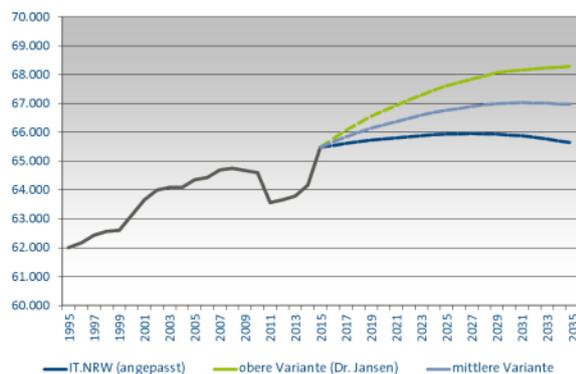
<b>Städtebauliche Analyse</b>	<p>Türnich ist ein ländlich geprägter Ortsteil. Der am Markt befindliche Platz bildet die Mitte von Türnich. Der eingefasste Platz ist mit Bänken, einzelnen Spielgeräten für Kinder und Bäumen gestaltet und bietet dadurch eine angenehme Aufenthaltsqualität. Auch ein Supermarkt, die Marktarkaden sowie gastronomische Angebote befinden sich in direkter Nähe zur Stadtteilmitte. Entlang der Heerstraße liegen weitere Versorgungseinrichtungen und Dienstleister wie eine Apotheke oder eine Fahrschule. Untypisch für den Stadtteil ist die nördlich gelegene Hochhaussiedlung mit 8 bis 12 Geschossen an der Platanenallee. Die Anlage bietet viel Grün und wirkt sehr gepflegt. Ausreichend Parkflächen stehen ebenfalls zur Verfügung. In der angrenzenden Nußbaumstraße prägt eine Siedlung mit eingeschossigen Bungalows das Bild.</p>
<b>Anbindung</b>	<p>Der Stadtteil Türnich liegt an der L 163 und ist auch mit den Bussen der Linie 911, 955 und 977 des RVK zu erreichen. Die Autobahn A 61 liegt in 3 km Entfernung.</p>
<b>Sozialintegrative Infrastruktur</b>	<p><i>Bildungseinrichtungen</i> Gemeinschaftsgrundschule Türnich, drei Kinderspielplätze</p> <p><i>Weitere öffentliche Infrastruktur</i> Erftthalle Türnich (Veranstaltungssaal)</p>
<b>Nahversorgung</b>	<p>In Türnich befinden sich ein Lebensmitteldiscounter, ein Supermarkt sowie mehrere kleinere Lebensmittelhändler und Geschäfte des täglichen Bedarfs.</p>
<b>Sehenswürdigkeiten und Naherholung</b>	<p>Schloss Türnich, Erftflutkanal</p>

## 4 Wohnungsbedarfsprognose

### 4.1 Bevölkerungsprognose

Grundlage für die Ermittlung des künftigen Wohnbedarfs ist die Bevölkerungsprognose. Wir nehmen zunächst Rückgriff auf die Vorausberechnung der Bevölkerungszahl durch den Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW). Dieser Prognose stellen wir eine eigene Berechnung gegenüber und zeigen den aus beiden Varianten errechneten Mittelwert. Nach den Zahlen des IT.NRW ist für die Stadt Kerpen bis zum Jahr 2035 mit ca. 65.800 Einwohnern zu rechnen. Entwickelt sich die Bevölkerung jedoch so konstant positiv weiter wie in den vergangenen Jahren kann nach unserer Berechnung durchaus von rund 68.200 Kerpenern ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung aller erkennbaren Tendenzen in der Vergangenheit ist davon auszugehen, dass sich die künftige Bevölkerungsentwicklung innerhalb des dargestellten Korridors bewegen wird. Als Mittelwert resultiert eine Anzahl von 67.000 Personen für das Jahr 2035 aus den beiden Prognosevarianten.

Abbildung 21: Bevölkerungsprognose für die Stadt Kerpen bis zum Jahr 2035



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

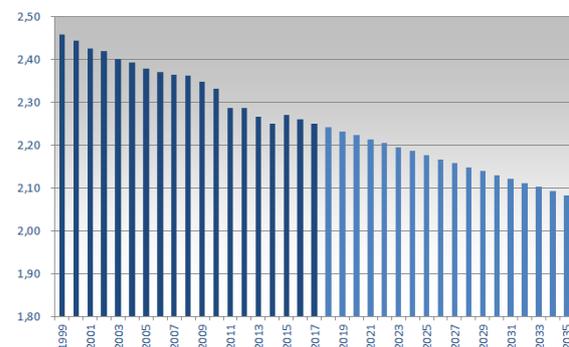
### 4.2 Entwicklung der Haushaltsstrukturen

Eine deutliche Verringerung der durchschnittlichen Personenzahl je Wohnung ist in Kerpen wie auch bundesweit zu beobachten. Dafür verantwortlich sind Trends wie die Abkehr von der Großfamilie, die wachsende Zahl von Familien mit nur einem Kind und ein steigender Anteil von Alleinerziehenden und Singles.

Aber auch das zunehmende Alter der Bevölkerung bewirkt eine Verkleinerung der Haushalte und führt zu einem steigenden Wohnflächenbedarf: Im Laufe des Familienzyklus werden durch den Auszug der Kinder oder den Tod eines Ehepartners die Wohnungen oder Häuser, die einer ganzen Familie Wohnfläche bieten, nur noch von ein oder zwei Personen genutzt. Im gleichen Zeitraum ist die Kindergeneration auf der Suche nach Wohnraum.

Damit wird deutlich: Selbst bei zurückgehenden Bevölkerungszahlen sind zusätzliche Wohnungen erforderlich. Es ist zudem abzusehen, dass die Wohnungswirtschaft von Anfragen nach barrierearmen bis barrierefreien Wohnungen in gut integrierter und zentraler Lage förmlich überschwemmt werden wird. Um diese Entwicklung vorzubereiten, müssen bereits heute die geeigneten Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Abbildung 22: Entwicklung der Haushaltsbelegungskennziffer bis zum Jahr 2035



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

### 4.3 Wohnungsbedarfsprognose

Die Prognose des Wohnungsbedarfs stützt sich, ausgehend vom aktuellen Wohnungsbestand, zunächst auf diejenige zur Einwohnerentwicklung sowie die Haushaltsprognose für den Rhein-Erft-Kreis. Der Trend zur sinkenden Haushaltsbelegungskennziffer sowie der steigende Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf werden hierbei in die Berechnung einbezogen. Der Gesamtbedarf an Wohneinheiten für das Prognosejahr setzt sich aus den nachfolgend benannten Komponenten zusammen:

- **Neubedarf:** Der Neubedarf ergibt sich aus der Veränderung der Haushaltszahlen im Planungszeitraum gemäß Prognose. Er entsteht grundsätzlich aus einem Zuwachs der Haushaltszahl. Die Zahl der Haushalte für den Prognosehorizont ist bei IT.NRW auf Kreisebene verfügbar und wird im Verhältnis auf die Stadt Kerpen heruntergebrochen. Die Differenz aus der Haushaltszahl im Prognose- und der im Ausgangsjahr ergibt den Neubedarf.
- **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf bildet den Bedarf für entfallende Wohnungen ab und wird durch unterschiedliche Gründe wie Zusammenlegungen, Umwidmungen oder Abriss ausgelöst (jährlich 0,2 % des Wohnungsbestands).
- **Fluktuationsreserve/Nachholbedarf:** Dies beschreibt die Differenz zwischen den nachfragenden Haushalten und der Anzahl verfügbarer Wohnungen im Ausgangsjahr. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebots für Um- bzw. Zuzugswillige wird die Fluktuationsreserve mit 1 % des Wohnungsbestands vorausgesetzt.

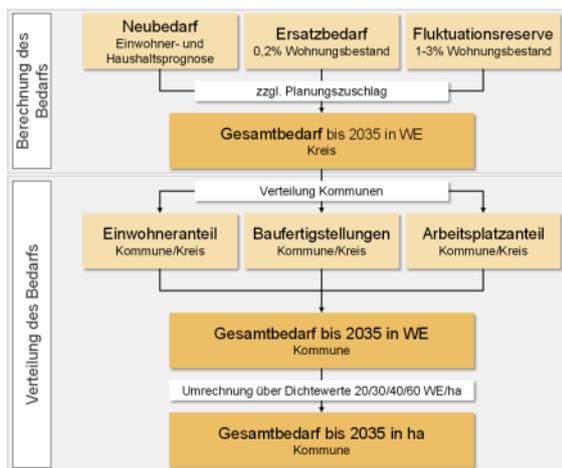
Auf Basis dieser in der Landesplanung verankerten Berechnungsmethode und der mittleren demografischen Prognosevariante werden in der Stadt Kerpen bis zum Jahr 2035 (Prognosehorizont 18 Jahre) ca. 2.720 neue Wohneinheiten benötigt. Die Differenzierung nach Wohnungsmarktsegment und Qualität erfolgt zunächst über die Bevölkerungszusammensetzung (Alter, Bildungsstand, Nationalität, Einkommen). Darauf aufbauend werden die unterschiedlichen Wohnformen und Qualitäten mit dem zu erwartenden Bedarf der Nachfrager abgeglichen. Auf Basis der Entwicklungen in der Vergangenheit sowie unter Berücksichtigung des künftigen Altersaufbaus entfällt der Bedarf von ca. 1.080 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau und 1.670 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau. Aufgrund der Verschiebungen im Altersgefüge ist davon auszugehen, dass künftig insgesamt nur noch ca. 40 % der neuen Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbau und ca. 60 % im Mehrfamilienhausbau (barrierearm bis barrierefrei) benötigt werden.

**Tabelle 1: Bedarfsrechnung bis 2035 nach den Vorgaben der Landesplanung**

Stadt Kerpen	
<b>WE in Mehrfamilienhausbau</b>	1.670 WE
<b>WE im Einfamilienhausbau</b>	1.080 WE
<b>Summe</b>	2.720 WE

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

**Abbildung 23: Berechnung des Wohnflächenbedarfs**

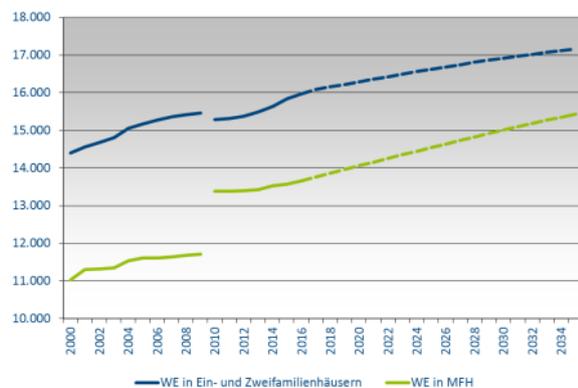


Quelle: Bezirksregierung Köln

Diese Vorgehensweise entspricht der aktuellen Vorgabe des Entwurfs zum Landesentwicklungsplan NRW und basiert auf der Berechnungsvorgabe des ISB Aachen aus dem Jahr 2012. („Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“, Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée et al., Aachen, September 2012)

Die nachfolgende Grafik macht deutlich, dass diese Zahlen allerdings nicht allein vor dem Hintergrund des Prognosezeitpunkts 2035 gesehen werden dürfen. Im Zeitverlauf gibt es aufgrund der demografischen Entwicklung eine Dynamik, die es zu berücksichtigen gilt. Dargestellt ist die Entwicklung der Anzahl an Wohneinheiten der jüngeren Vergangenheit sowie die prognostizierte Bedarfsentwicklung. Es zeigt sich, dass kurz- bis mittelfristig mehr Wohnungen benötigt werden als in langer Frist.

Abbildung 24: Wohnungsbedarfsprognose an Wohnungen nach Kategorien bis 2035



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

Aus diesen Werten ergibt sich unter Berücksichtigung der Entwicklungshistorie und des künftigen Altersaufbaus in der Stadt Kerpen ein jährlicher Bedarf von 60 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbau und 93 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau. Da das Bevölkerungswachstum in Kerpen nicht linear wächst, sondern auch in der mittleren Prognosevariante für die Jahre nach 2026 leicht abflacht, ist von folgenden Bedarfen auszugehen:

Im Mittel pro Jahr	WE insgesamt	WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	WE in Mehrfamilienhäusern
2018 – 2020	170	70	100
2021 – 2025	170	70	100
2026 – 2030	160	60	100
2031 – 2035	140	50	90

Dabei verschiebt sich auch die Bedarfslage nach Wohnungsmarktsegment: je weiter in die Zukunft gedacht wird, desto weiter rückt der Schwerpunkt auf den barrierearmen bis barrierefreien Geschosswohnungsbau.

Zentrale Erkenntnisse sind zunächst: Möglichst kurzfristig sollten Neubaumaßnahmen in beiden Segmenten ermöglicht werden. Die Bedarfslage wird sich in den nächsten fünf bis zehn Jahren verändern. Dann wird der barrierearme bis barrierefreie Geschosswohnungsbau eine zentrale Rolle spielen.

In der Standortverteilung ist davon auszugehen, dass die Geschosswohnungen, d. h. neue Mehrfamilienhäuser, überwiegend zentral – vielfach in Form

von Baulückenschließungen – realisiert werden. Besondere Eignung weisen dabei Standorte in Nähe zentraler Versorgungsbereiche, sonstiger sozialer Infrastruktureinrichtungen und im direkten Umfeld von Stationen des öffentlichen Nahverkehrs auf.

Neue Wohngebiete, die tendenziell an den Ortsrändern entstehen können, werden geringere Bedeutung für den Geschosswohnungsbau haben.

Im Hinblick auf die demografischen Entwicklungen müssen Mehrfamilienhäuser Mindeststandards erfüllen, die eine Eignung als „Ruhestands-Appartements“ ermöglichen. Damit ist klar: Ob Eigentümer oder Mieter ihre Immobilien langfristig belegen, hängt maßgeblich von der Qualität des Angebots ab. Barrierearm bis barrierefrei sind daher die entscheidenden Kriterien für eine zukünftige Marktfähigkeit dieser Wohnungen.

In den Neubaugebieten wird sich auch zukünftig der klassische Ein- und Zweifamilienhausbau fortsetzen. Dabei dürften allerdings weiterhin diejenigen Bereiche bessere Vermarktungschancen aufweisen, die näher an Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Sportanlagen, gelegen sind.

Evident ist, dass Mehrfamilienwohnen heute praktisch durchgehend barrierefrei gestaltet wird. Eine Marktsegmentprognose für Seniorenwohnen erübrigt sich in diesem Kontext, auch wenn auf Basis des Altersaufbaus hier durchaus Aussagen getroffen werden können. Eine weitere Differenzierung wird nicht empfohlen, da das Angebot (Planungsvorstellungen, Quartiersprofile, Adressen, städtebauliches Umfeld etc.) einen zu starken Einfluss auf die Nachfrage ausübt und damit eine rein nachfrageorientierte Betrachtung mit zu vielen Unsicherheiten behaftet ist.

Für die weitere Wohnungsmarktdifferenzierung steht eher die Frage im Vordergrund, was die Stadt Kerpen will, weniger, welche Einzelsegmente bedient werden können. In Anbetracht der Lage und sozialen Disposition kann die Stadt Kerpen viele Nachfragemodelle bedienen, solange diese sich quantitativ in dem prognostizierten Rahmen bewegen.

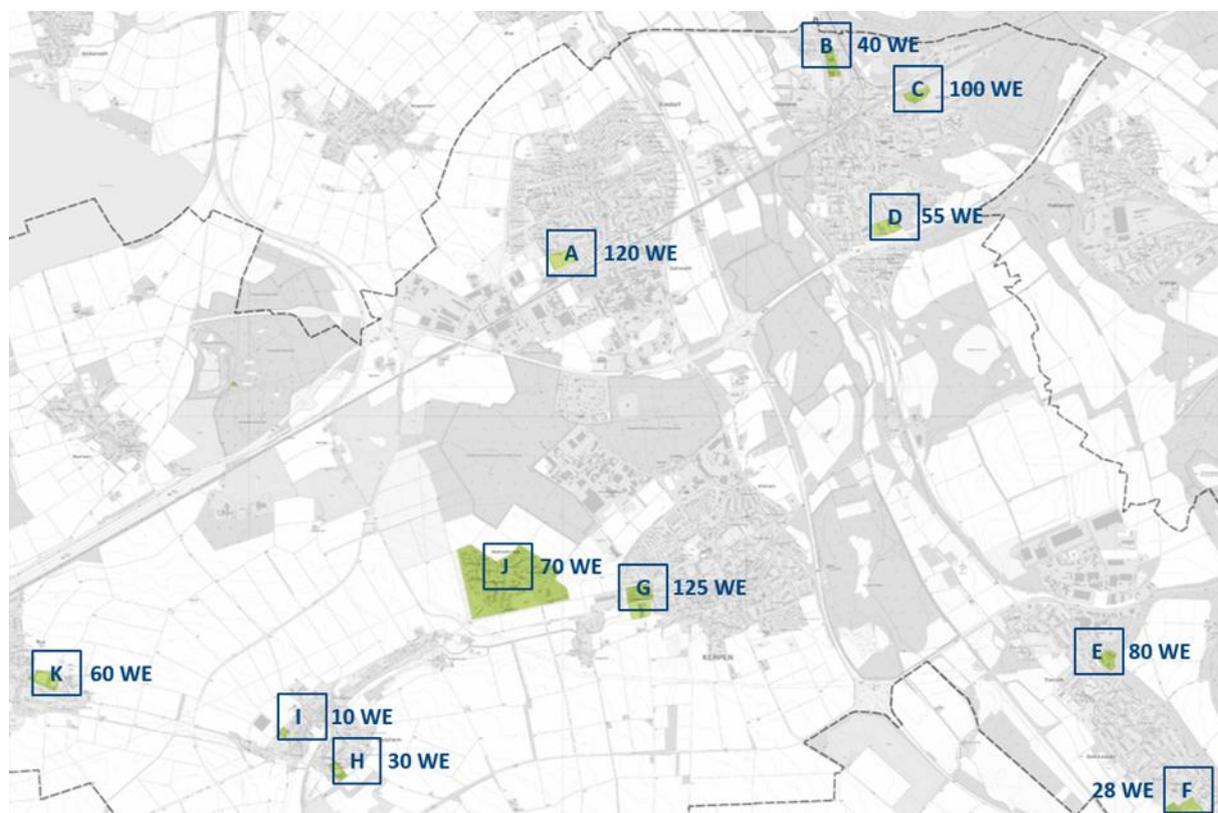
## 5 Flächenentwicklung

### 5.1 Flächen aktuell in der Entwicklung

Die Flächen, die sich aktuell bis ca. zum Jahr 2020 in der Entwicklung/Vorbereitung für den Wohnungsbau befinden, verteilen sich auf Kerpen und sämtliche Stadtteile. Die folgende Abbildung zeigt die räumliche Verteilung.

Aktuell befinden sich ca. 718 Wohneinheiten in der Entwicklung/Vorbereitung. Davon entfallen ca. 125 Wohneinheiten auf die Stadtmitte von Kerpen. Ein Schwerpunkt der aktuellen Entwicklungen liegt im Stadtteil Horrem mit ca. 195 Wohneinheiten und im Stadtteil Sindorf mit ca. 120 Wohneinheiten.

Abbildung 25: Flächen – aktuell in der Entwicklung/Vorbereitung (bis ca. 2020) – Stadt Kerpen



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 26: Beschreibung der Flächen aktuell in der Entwicklung/Vorbereitung

<b>A</b>	<b>Kerpen-Sindorf:</b> Fläche BP "Wohngebiet Hüttenstraße" mit einer Größe von ca. 4,0 ha ist in privatem Besitz. Besiedlung des Gebiets ist ab dem Jahr 2020 in drei Bauabschnitten mit je 30 WE/Jahr geplant.	120 WE
<b>B</b>	<b>Kerpen-Horrem:</b> Fläche "Horrem-Nord" mit einer Größe von ca. 3,0 ha - Besiedlung des Gebiets entlang der Hauptstraße ist ab dem Jahr 2020 in zwei Bauabschnitten mit je 20 WE/Jahr geplant.	40 WE
<b>C</b>	<b>Kerpen-Horrem:</b> Fläche BP 322 "Am Winterberg" verfügt über eine Größe von ca. 3,0 ha und zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage in Nähe zum Horremer Bahnhof aus. Die Bebauung wird voraussichtlich ab dem Jahr 2020 stattfinden.	100 WE
<b>D</b>	<b>Kerpen-Horrem:</b> Fläche BP "Quellenpark" aus RWE-Eigentum hat eine Größe von ca. 2,2 ha und soll mit ca. 55 WE im Einfamilien-/Doppelhausbau und Geschosswohnungsbau entlang des Sandwegs bebaut werden. Die Besiedlung soll ab dem Jahr 2020 in zwei bzw. drei Bauabschnitten mit je ca. 20 bis 30 WE/Jahr erfolgen.	55 WE
<b>E</b>	<b>Kerpen-Türnich:</b> Fläche BP "Maximilianstraße" liegt z. T. in einer tektonischen Störzone und kann deshalb mit höchstens 80 WE bebaut werden. Die Besiedlung ist ab dem Jahr 2020 geplant.	80 WE
<b>F</b>	<b>Kerpen-Türnich:</b> Fläche BP 361 "Friedhofsweg Brüggen" hat eine Größe von ca. 1,15 ha. Hier sollen 23 freistehende Einfamilienhäuser sowie fünf Reihenhäuser errichtet werden. Der Bezug soll ab dem Jahr 2020 stattfinden.	28 WE
<b>G</b>	<b>Kerpen:</b> Fläche BP 362 "Vinger Weg" hat eine Größe von ca. 4,0 ha. Hier sollen 125 WE im einer Mischung aus allen Bautypen (freistehenden Einfamilienhäuser, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) gebaut werden. Der Bezug soll in drei Bauabschnitten mit je 30 bis 40 WE/Jahr ab dem Jahr 2019 erfolgen.	125 WE
<b>H</b>	<b>Kerpen-Blatzheim:</b> Fläche BP 270 "Lechenicher Weg" ist mit einer Bebauung von ca. 30 Einfamilienhäusern beplant. Die Besiedlung kann voraussichtlich ab dem Jahr 2020 erfolgen.	30 WE
<b>I</b>	<b>Kerpen-Blatzheim:</b> Fläche BP 297 "Haagstraße" verfügt über eine Gesamtgröße von ca. 1,4 ha und soll mit 10 WE im Einfamilienhausbau bebaut werden. Mit einer Besiedlung ist ab dem Jahr 2019 zu rechnen.	10 WE
<b>J</b>	<b>Kerpen-Manheim neu:</b> Aus dem Eigentum von RWE stehen hier ca. 70 WE für Nichtumsiedler zur Verfügung. Die Besiedlung dieser Flächen erfolgt zwischen den Jahren 2016 und 2020.	70 WE
<b>K</b>	<b>Kerpen-Buir:</b> Die Fläche "Blatzheimer Weg" liegt am östlichen Ortsrand innerhalb der heutigen Bebauung. Alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig gut erreichbar. Die Anbindung ist über die Straßen Blatzheimer Weg und Im Pottwinkel gewährleistet, sodass hier ab dem Jahr 2020 ein attraktives Baugebiet entstehen kann.	60 WE

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 5.2 Künftige Flächenentwicklung

Das maßgebliche und unmittelbare Instrument einer Kommune zur Mobilisierung von Bautätigkeit im Bereich Wohnungswesen ist die Ausweisung von Wohnbauland. Auch wenn anderen Aktivierungsstrategien eine hohe Priorität eingeräumt werden soll, gilt es doch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für wichtige Flächen zu schaffen und Bebauungspläne aufzustellen.

Ein wichtiger kommunaler Einflussfaktor am Wohnungsmarkt ist insbesondere der Zeitpunkt, zu dem für bestimmte Flächen Bauplanungsrecht geschaffen wird. Dies ist nicht allein zur Steuerung demografischer Effekte zu sehen, vielmehr auch im Zusammenhang mit einer optimalen Auslastung der sozialen Infrastruktureinrichtungen: Bei der Erschließung eines Neubaugebiets ergeben sich für die sozialen Infrastruktureinrichtungen 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 KiTa-Kinder 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.

Auch wird das wesentliche Problem der Infrastrukturauslastung nicht nur in kurzfristigen Nachfragespitzen, sondern auch in den demografischen Verschiebungen innerhalb der Stadt Kerpen liegen. 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 im Zuzugs-Stadtteil ein Kapazitätsengpass entsteht, während in einem anderen Stadtteil Überkapazitäten festzustellen sind.

Um hier ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Baulandentwicklung und Auslastung vorhandener Infrastrukturkapazitäten herstellen zu können, ist es unbedingt erforderlich, die jeweiligen Zeiträume für Entwicklungen genau abzustecken, also die Schaffung von Planungsrecht und die Erschließungsmaßnahmen zeitlich genau auszutarieren.

Für die Vermarktbarkeit der Flächen ist zudem die Nähe zu sozialer Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Nahversorgung und medizinische Angebote entscheidend. Auch die Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr spielt eine wichtige Rolle.

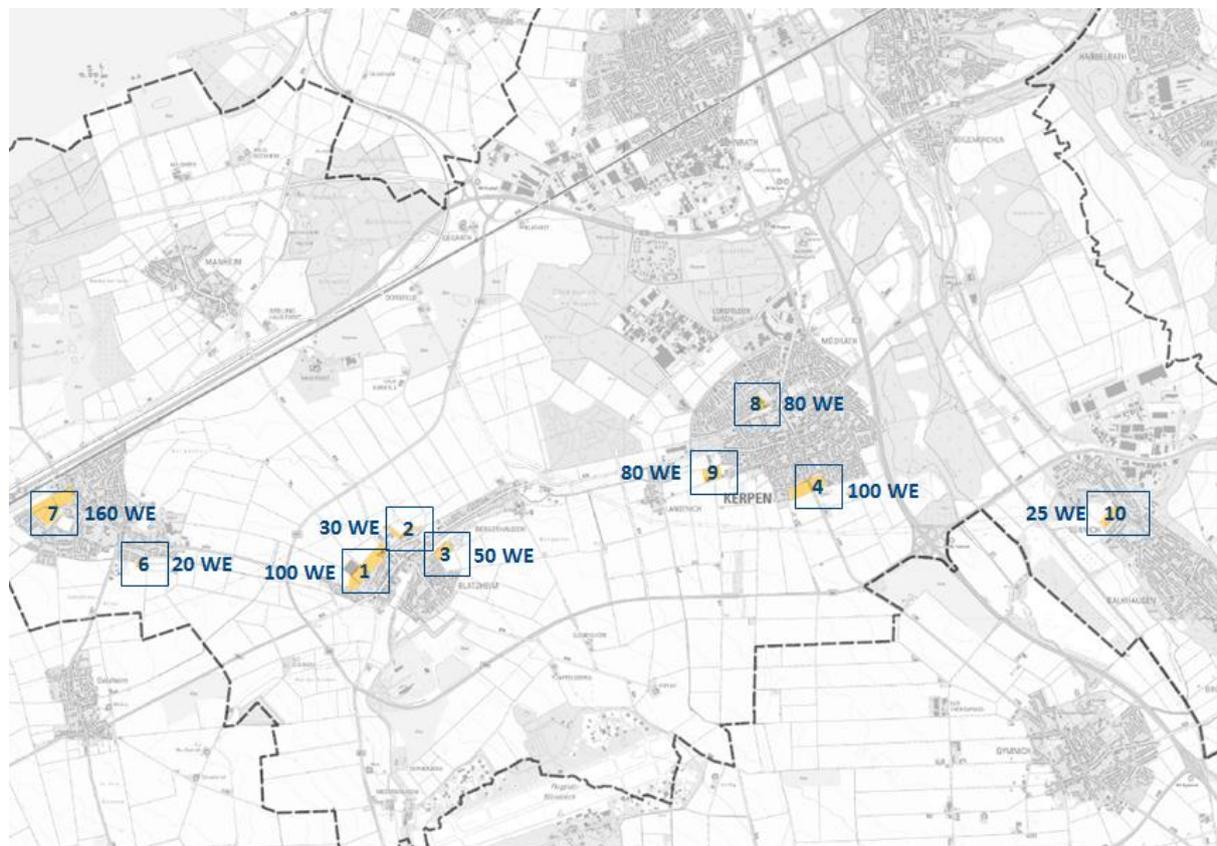
Aus diesen Gründen werden die Flächenpotenziale der Stadt Kerpen in folgenden Kategorien priorisiert:

- Flächen der Priorität 1: kurzfristige Entwicklung bis ca. 2025
- Flächen der Priorität 2: mittelfristige Entwicklung bis ca. 2030
- Flächen der Priorität 3: langfristige Entwicklung ab ca. 2030

### 5.2.1 Kurzfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2025)

Es besteht in der Stadt Kerpen lagebedingt ein hoher Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch der barrierefreie Geschosswohnungsbau gewinnt an Bedeutung. Insoweit ist in jedem dafür geeigneten Baugebiet anzustreben, einen gewissen Anteil für barrierefreien Geschosswohnungsbau vorzusehen. Der Schwerpunkt der Entwicklung mit ca. 645 WE in dieser Phase liegt auf den Stadtteilen Blatzheim und Buir sowie der Kerpener Kernstadt.

Abbildung 27: Kurzfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2025)



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 28: Kurzfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2025)

1, 2	<b>Kerpen-Blatzheim:</b> auf diesen Flächen ist eine erste Baureihe im Anschluss an den heutigen Dorfrand ab 2025 denkbar, die Weiterentwicklung der Flächen kann ab 2030 erfolgen. Eine städtebauliche Zielsetzung für den Stadtteil Blatzheim ist die Voraussetzung für ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt für die heutige Stollenwerk-Fläche.	100 30 WE
3	<b>Kerpen-Blatzheim:</b> Lage östlich der Kunibertusstraße in Richtung Bergerhausen. Die östliche Begrenzung des Baugebiets bildet ein Waldstück, die Anbindung kann über die Kunibertusstraße realisiert werden. Standort bietet sich für ein familienbezogenes Wohnen in Nähe zur Kommandeursburg und zum Wald an mit einer Bebauung von Einfamilien-/Doppelhäusern.	50 WE
4	<b>Kerpen:</b> Die Fläche schafft eine neue Abschlusskante im Ortsbild für Kerpen und liegt entlang der L 162. Alle relevanten Infrastruktureinrichtungen sind gut erreichbar, sodass hier ein attraktives Baugebiet entstehen kann.	100 WE
6	<b>Kerpen-Buir:</b> Das Gebiet "Südlicher Mühlenweg" liegt am südlichen Ortsrand - Umnutzung von planerisch gesicherter Friedhofserweiterungsfläche in Wohnbaufläche.	23 WE
7	<b>Kerpen-Buir:</b> Nördliche Fläche in Privateigentum. Diese Fläche kann die Lücke zwischen heute bereits bebauten Bereichen füllen. Die Lage in fast unmittelbarer Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt und zu Kindergärten sowie der Grundschule bedeuten Standortvorteile für ein familienbezogenes Baugebiet. Im nördlichen Bereich sind vor der Bahnstrecke Grünbereiche geplant.	160 WE
8	<b>Kerpen:</b> Die Fläche "Jahnstadion" liegt innenstadtnah innerhalb der heutigen Bebauung. Auf dieser Fläche können in lockerer Bebauung vorzugsweise Mehrfamilienhäuser entstehen.	80 WE
9	<b>Kerpen:</b> Der zweite Bauabschnitt des Gebiets "Vinger Weg" umfasst ca. 2,8 ha und kann mit einer Mischung aus verschiedenen Bautypen für das Familienwohnen bebaut werden.	80 WE
10	<b>Kerpen-Türnich:</b> Die Fläche "An der Burg" umfasst eine Bautiefe und ist für Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser geeignet.	25 WE

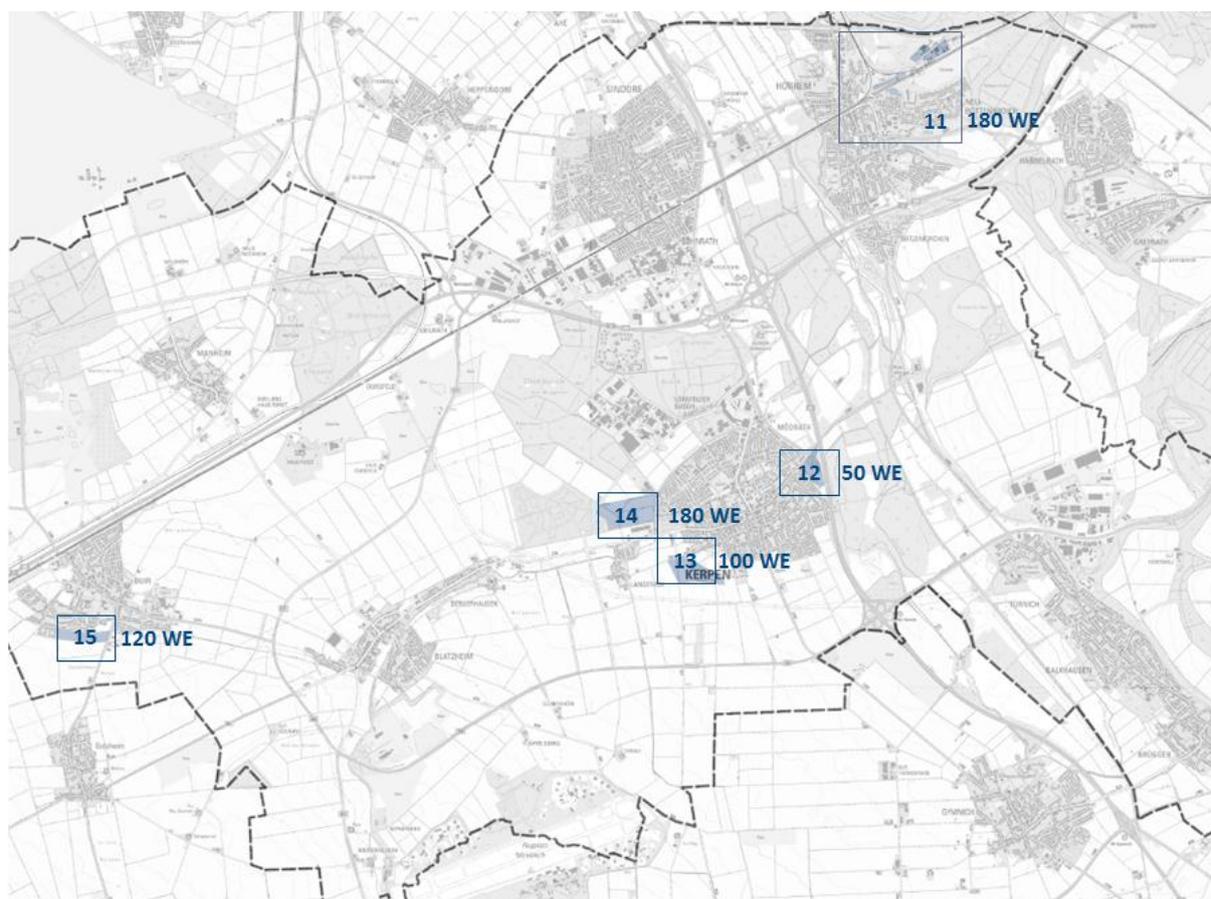
Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 5.2.2 Mittelfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2030)

In der mittelfristigen Entwicklungsperspektive bis zum Jahr 2030 sind zunächst insgesamt „nur“ ca. 630 Wohneinheiten aufgeführt. Hintergrund hierbei ist, dass sich die Bau- und Belegungsphasen der Flächen aus der kurzfristigen Priorität über einen

längeren Zeitraum hinziehen und in den Zeitraum der Entwicklungen aus der mittelfristigen Priorität hineinreichen werden, genau wie die Flächen der zweiten Priorität voraussichtlich in den Zeitraum der Entwicklungen mit 3. Priorität hineinreichen werden.

Abbildung 29: Mittelfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2030)



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 30: Mittelfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2030)

11	<b>Kerpen-Horrem:</b> Projekt BahnStadt Horrem auf sechs Arealen im Stadtteil	180 WE
12	<b>Kerpen:</b> Die Fläche erstreckt sich südlich der Kölner Straße, wobei die Autobahn die östliche Begrenzung bildet. In diesem Gebiet ist eine Mischung verschiedener Bautypen vorstellbar.	50 WE
13	<b>Kerpen:</b> Die Fläche "Südwestlicher Siedlungsrand Kerpen" schließt an die Fläche 9 an und schafft einen neuen Siedlungsrand im Südwesten von Kerpen.	100 WE
14	<b>Kerpen-Manheim-neu:</b> Die Fläche schafft eine Verbindung zwischen dem Stadtteil Manheim-neu mit Kerpen. Aktuell hat Manheim-neu bereits rund 1.000 Einwohner und verfügt mit dieser Fläche über weiteres Potenzial für ca. 180 Wohneinheiten.	180 WE
15	<b>Kerpen-Buir:</b> Fläche in südlicher Ortsrandlage in Nähe zu Kindergärten und Grundschulen, geeignet für Einfamilien- und Doppelhäuser. Eine neue Abschlusskante für den Ortsteil zwischen vorhandener Bebauung und Friedhofsgelände.	120 WE

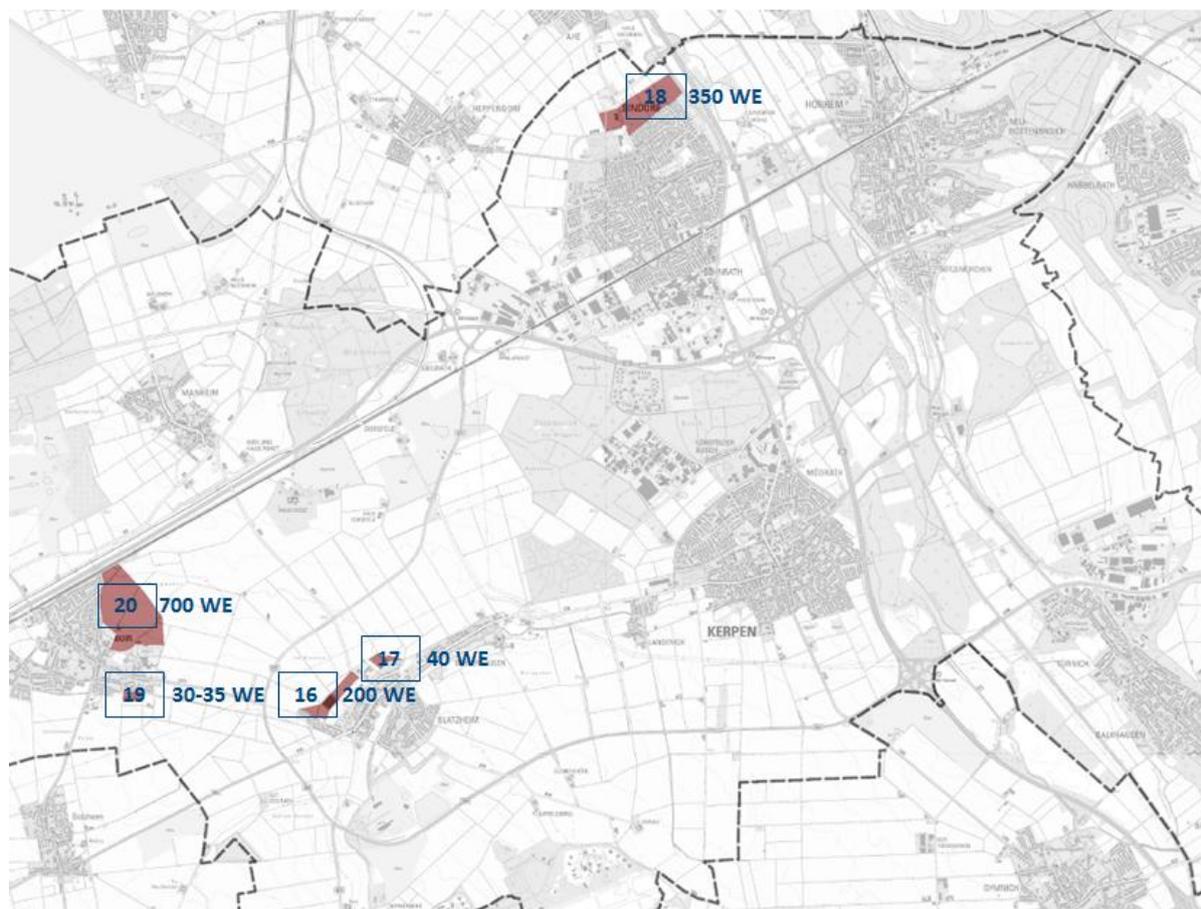
Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 5.2.3 Langfristige Flächenentwicklung (ab ca. 2030)

Flächen für ca. 1.325 Wohneinheiten in der langfristigen Reserve dienen auch der Bedarfsdeckung als Alternativplanungen im Sinne eines „Back up“, falls Flächen der kurz- und mittelfristigen Priorität nicht zum Zuge kommen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass maximal 50 % der dargestellten Wohneinheiten eine realistische Entwicklungsoption haben. Gleichwohl ist dieser „Puffer“ erforderlich, um auf unvorhergesehene Entwicklungen reagieren zu können.

Abbildung 31: Langfristige Flächenentwicklung (ab ca. 2030)



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Abbildung 32: Langfristige Flächenentwicklung (ab ca. 2030)

16	<b>Kerpen-Blatzheim:</b> Eine Realisierung dieser Fläche, die eine weitere Vergrößerung des Ortsteils in südwestlicher Richtung bedeutet, kann zeitlich abgestuft nach Realisierung der Fläche 1 erfolgen.	200 WE
17	<b>Kerpen-Blatzheim:</b> Eine Realisierung dieser Fläche, die eine weitere Vergrößerung des Ortsteils in nordwestlicher Richtung bedeutet, kann zeitlich abgestuft nach Realisierung der Fläche 2 erfolgen.	40 WE
18	<b>Kerpen-Sindorf:</b> Diese Fläche liegt im nördlichen Bereich von Sindorf und bildet einen neuen Ortsrandabschluss. Sie erstreckt sich zwischen den Straßen am Wasserwerk und Erfthalstraße und kann auch über diese beiden Straßenzüge erschlossen werden. Sie ist geeignet für die Bebauung mit Einfamilien-/Doppel- und Reihenhäusern, in Lagen zu den Straßen Am Wasserwerk und Erfthalstraße auch für Mehrfamilienhausbau geeignet.	350 WE
19	<b>Kerpen-Buir:</b> Diese Fläche bedeutet eine Erweiterung des südöstlichen Bereichs an dem Mühlenweg. Gebiet liegt zwischen der Fläche 6 und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Fläche in attraktiver Ortsrandlage in Nähe zu Kindergärten und Grundschulen sowie Nahversorgung, geeignet für Einfamilien- und Doppelhäuser.	30 - 35 WE
20	<b>Kerpen-Buir:</b> Um eine Überalterung des Stadtteils zu vermeiden und den Bestand der Grundschule zu sichern, ist die Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau notwendig. Um den Stadtteil perspektivisch auf den Wandel in den Bereichen Wohnen, Handel und Verkehr vorzubereiten, wird die Aufstellung eines Dorfentwicklungsplans empfohlen.	700 WE

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 5.3 Zusammenfassung

In der Zusammenführung der Flächenprioritäten ergibt sich für die Entwicklung des Wohnungsbaus in der Stadt Kerpen das folgende Bild. Einzeldarstellungen für die Kerpener Stadtteile finden sich im Anhang.

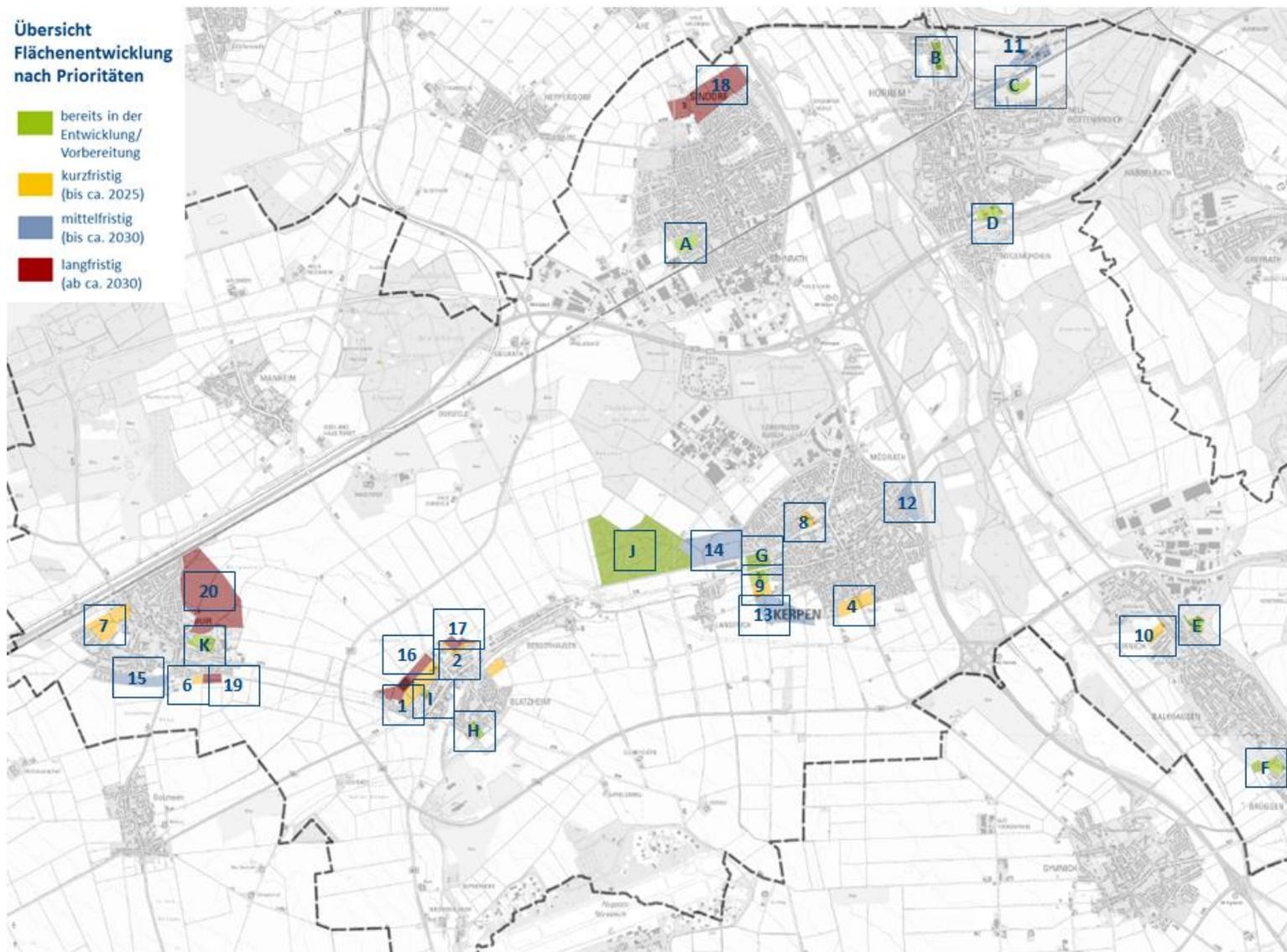
Den dargestellten Zeitkorridoren können Bau- und Belegungsphasen zugeordnet werden, die auf langfristigen Erfahrungswerten vergleichbarer Wohngebietsentwicklungen basieren. In der Regel beginnen mit der Erschließung eines Baugebiets zunächst die ersten wenigen Bauherren ihre Häuser zu errichten und zu beziehen. Die Entwicklung erreicht ihren Höhepunkt bei vollständiger Erschließung und nimmt dann sukzessive wieder ab, bis das Baugebiet vollständig belegt ist. Die dargestellten Prioritäten bedingen eine Zunahme an Wohneinheiten, die wiederum der ermittelten Bedarfslage gegenübergestellt werden kann. Voraussetzung ist allerdings, dass die Verhandlungen mit den Grundeigentümern, die verbindliche Bauleitplanung sowie die Erschließungsmaßnahmen die vorgesehenen Zeitfenster zulassen.

Ab dem Jahr 2025 übersteigt die Anzahl der vorausgesetzten Wohneinheiten die Bedarfslage deutlich. Dies ist sinnvoll und zielführend, da die Entwicklungen, je weiter sie in der Zukunft liegen, immer mehr Unsicherheiten bergen und insoweit auch immer mehr „Puffer“ zum Ausgleich erforderlich sind.

Insgesamt zeigt sich, dass mit dem dargestellten Prioritätenkatalog und den zugeordneten Zeitfenstern der Wohnungsbedarf in der Stadt Kerpen langfristig gedeckt werden kann.



Abbildung 33: Zusammenfassende Darstellung der Flächenentwicklungen



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 6 Drei Grundstrategien für die Neubautwicklung

### 6.1 Vorbemerkung

Die Stadt Kerpen bietet eine Vielzahl an positiven Standortvoraussetzungen: Die makroregionale Lage im Eurodelta (Dreieck zwischen Vlaamse Ruit, Randstad, Rhein-Ruhr), die unmittelbare Nachbarschaft zur Rheinschiene und zu Köln, die straßen- und schienengebundene Verkehrsanbindung, die wirtschaftliche Prosperität, vergleichsweise geringe umweltrelevante Restriktionen auf möglichen Entwicklungsflächen, die allgemeine Flächendisposition etc. Umso wichtiger ist es, die möglichen Register der Wohnungsbautwicklung so zu kanalisieren, dass eine integrierte und zukunftsfähige Stadtentwicklung möglich ist.

Grundsätzlich gilt, dass die Stadt Kerpen zwar durchaus von der Nähe zur Rheinschiene profitieren kann und soll, gleichwohl ist aber davon auszugehen, dass die Leitidee einer „Schlafstadt für Köln“ nicht die richtige Zukunftsoption darstellt. Es geht vielmehr darum, die Wohnungsmarktentwicklung so zu steuern, dass gemeinsam mit der wirtschaftlichen Entwicklung ein rundes Angebot vorgehalten werden kann. Im Rahmen des Handlungskonzepts wird empfohlen, den zentralen Ort Kerpen sowie die Ortsteile Buir und Horrem in diesem Kontext zu fokussieren.

### 6.2 Kerpen

Der Hauptort Kerpen ist der Identifikationsort für die gesamte Stadt und bietet die wichtigsten Angebote an sozialer Infrastruktur, Handel, medizinischer Versorgung und Verwaltung. Der fehlende Bahnanschluss in Richtung Rheinschiene ist in diesem endogenen Kontext nicht als Manko anzusehen, vielmehr gilt, dass sich der Ort Kerpen hier auf sich selbst „besinnt“ und die vorhandenen Infrastrukturen über Wohnungsmarktangebote langfristig gestützt werden. Ausreichend Potenziale sind im Kapitel „Flächenentwicklung“ dokumentiert.

Ein klassisches Wachstum in der sukzessiven Weiterentwicklung nach dem „Zwiebelprinzip“ ist hier die leitende Strategie. Insbesondere ist darauf zu achten, dass im Hauptort auch das Angebot für eine älter werdende Gesellschaft positioniert wird.

Das bedeutet, dass in allen dokumentierten Baugebieten auch ein maßgeblicher Schwerpunkt auf barrierefreie Wohnungen im Geschosswohnungsbau gelegt wird. Damit wird der steigenden Nachfrage nach diesem Segment Rechnung getragen. Damit können und sollen auch Anreize für ältere Eigentümer bzw. Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern gegeben werden, bedarfsorientiert in zentral gelegene barrierefreie Wohnungen zu ziehen. Deren frei werdende Immobilien können in der Folge wiederum jungen Familien zur Verfügung stehen. Unter dem Stichwort „Wer Einfamilienhäuser will, muss in barrierefreien Geschosswohnungsbau investieren“ wird im Kap. 7.3 dezidiert auf die Forcierung dieses Prozesses eingegangen. Der Hauptort Kerpen ist prädestiniert, diese Strategie umzusetzen.



### 6.3 Buir

Der Ort Buir zeichnet sich durch eine noch erkennbare dörfliche Struktur und vergleichsweise „intime“ Atmosphäre aus. Mit der Lage, der Flächendisposition sowie dem Bahnanschluss sind herausragende Standortfaktoren für das Wohnen im Grünen mit der Zielgruppe junge Familien gegeben. Planerische Flächendispositionen sind vorhanden.

Es wird empfohlen, sukzessive und über einen längeren Zeitraum hinweg, für die Neubaugebiete Planungsrecht zu schaffen und sie bedarfsorientiert zu erschließen. Die Bau- und Belegungsphasen



sollten so gesteuert werden, dass die vorhandene soziale Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule) langfristig gestützt ist. Die empfohlene Reihenfolge sowie die Zeithorizonte sind in Kap. 5 dokumentiert.

Auch für den Ortsteil Buir wird empfohlen, an geeigneter Stelle barrierefreien Geschosswohnungsbau vorzusehen, allerdings bei weitem nicht in der Dimension, wie es für die Kernstadt Kerpen ermöglicht werden sollte.



#### 6.4 Horrem

Der Stadtteil Horrem ist mit dem Bahnhofpunkt und den direkten Verbindungen in Richtung Köln für die Wohnungsbauentwicklung prädestiniert. Hier können neben lokalen auch regionale bzw. komplementäre Nachfragen aus Köln bedient werden. Die verkehrsbedingten Standortfaktoren mit Bezug auf den schienengebundenen Nahverkehr sind hier so herausragend, dass eine vergleichsweise hohe Dichte angestrebt werden soll. Dies beinhaltet Geschosswohnungsbau für eine Vielzahl an Zielgruppen: Wohnungen für Familien, Senioren, Singlehaushalte und Studenten in unterschiedlichen Segmenten vom öffentlich geförderten Wohnungsbau bis hin zu hochpreisigen Angeboten sind an diesem Standort möglich und denkbar.



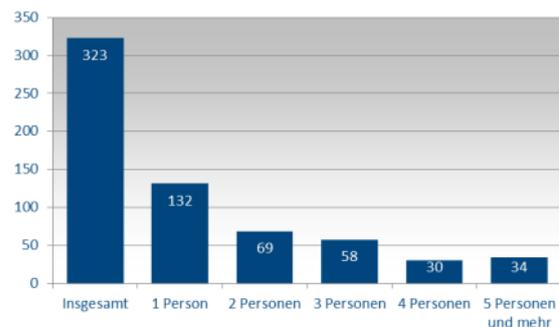
## 7 Handlungsprogramm

### 7.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

In der jüngeren Vergangenheit hat der soziale Wohnungsbau an Bedeutung verloren. Gleichwohl gilt es, die Entwicklungen und das Auslaufen der Belegungsbindungen in den Beständen genau zu beobachten, um gegebenenfalls frühzeitig Maßnahmen einleiten zu können. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an Maßnahmen der Wohnungsbauförderung in der Stadt eine wieder zunehmende Rolle spielen wird. Dies nicht alleine aufgrund der Flüchtlingssituation, sondern auch aufgrund der guten Standortfaktoren in der Stadt Kerpen und der anhaltenden Nachfrage. Eine gute Nachfragesituation, die es Vorhabenträgern ermöglicht, einen ausschließlichen Fokus auf den hochpreisigen Wohnungsbau zu legen, bedingt, dass eine sozial schwache Klientel aus dem Fokus gerät und eine Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten damit nicht gewährleistet ist.

Zum 31.12.2017 waren in der Stadt Kerpen 323 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein als wohnungssuchend gemeldet, was einer Gesamtzahl von 734 Personen entspricht. Fast 41 % dieser Haushalte sind Ein-Personen-Haushalte und ca. 21 % entfallen auf Zwei-Personen-Haushalte. Das bedeutet, dass ein großer Bedarf an kleineren, öffentlich geförderten Wohneinheiten in der Stadt Kerpen besteht. Rund ein Viertel der wohnungssuchenden Haushalte entfällt auf Haushalte von älteren Menschen.

Abbildung 34: Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zum 31.12.2017



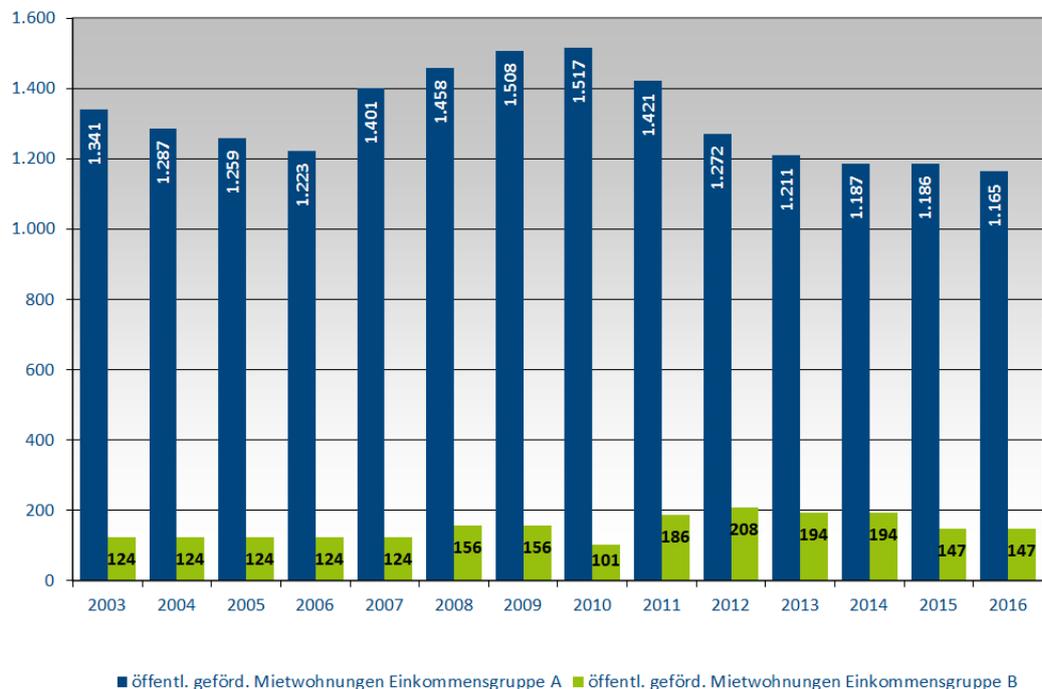
Quelle: Stadt Kerpen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Sozial-Wohnungen werden nur an Personen mit den Einkommensgruppen A und B vergeben. Der Unterschied zwischen dem Wohnberechtigungsschein A oder B liegt in der Höhe des erwirtschafteten Bruttohaushaltseinkommens. Der Wohnberechtigungsschein A ist für geringer Verdienende vorgesehen und wird für alle öffentlich geförderten Wohnungen ausgestellt. Der Wohnberechtigungsschein B gilt für Personen, die die Einkommensgrenze für den sozialen Wohnungsbau um 40 % überschreiten.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Bestand öffentlich geförderter Wohnungen von den Jahren 2003 bis 2016 in der Stadt Kerpen. Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A ist demnach von 1.341 im Jahr 2003 auf 1.165 im Jahr 2016 gesunken. Der Bestand der öffentlich geförderten Mietwohnungen für die Einkommensgruppe B ist leicht von 124 im Jahr 2003 auf 147 in 2016 gestiegen.



Abbildung 35: Bestand öffentlich geförderter Wohnungen von 2003 bis 2016

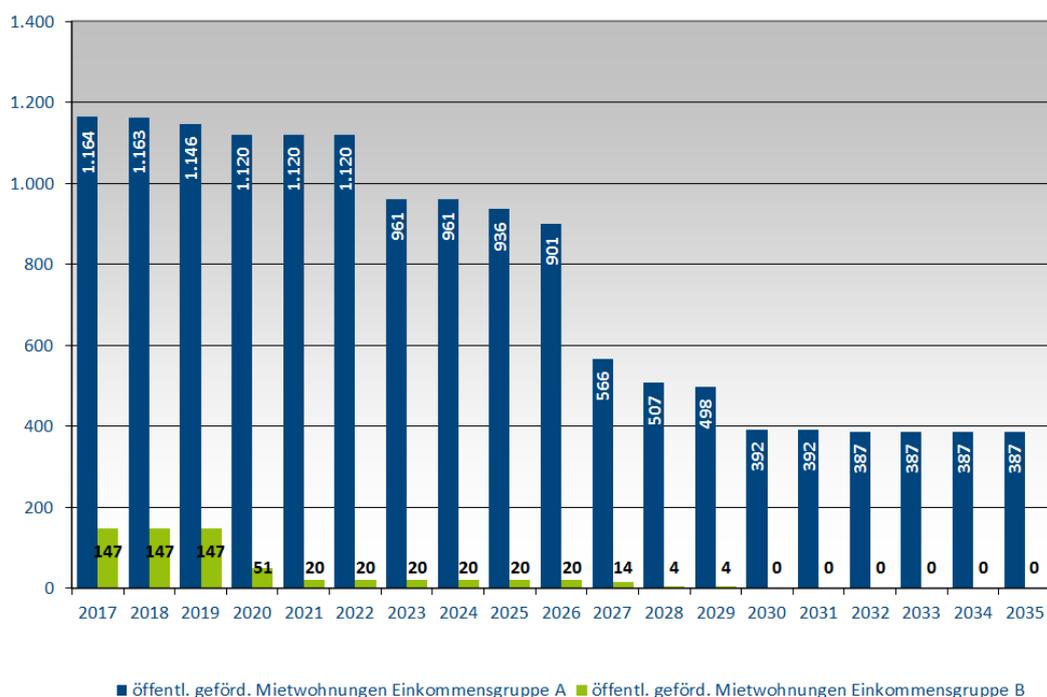


Quelle: Stadt Kerpen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Ohne Neubauaktivitäten wird der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen stetig abnehmen, sodass im Jahr 2035 keine Wohnungen für die

Einkommensgruppe B zur Verfügung stehen würden und für die Einkommensgruppe A nur noch 387 Wohnungen.

Abbildung 36: Bestand öffentlich geförderter Wohnungen von 2017 bis 2035 ohne Neubau-Aktivitäten

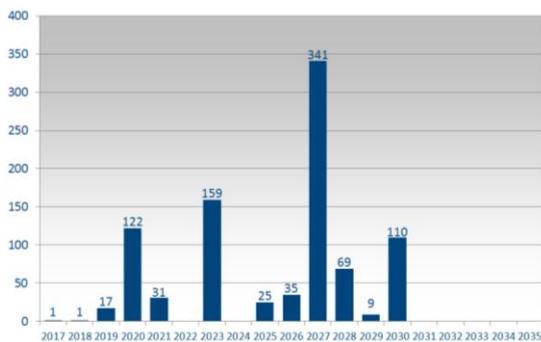


Quelle: Stadt Kerpen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zwischen den Jahren 2018 und 2035 werden planmäßig 919 Sozialwohnungen aus der Bindung fallen. Der Bestand wird dabei ohne den Neubau von öffentlich gefördertem Wohnraum von der derzeit 1.311 Sozialwohnungen auf 387 im Jahr 2035 sinken, was einem Rückgang von ca. 70 % entspricht.

Aktuell liegen in Kerpen für 81 Wohneinheiten Förderzusagen bzw. Anträge für die Bewilligung von Fördermitteln vor (Stand: Mai 2018).

Abbildung 37: Bindungsauslauf von Sozialwohnungen 2017 – 2035 in absoluten Zahlen

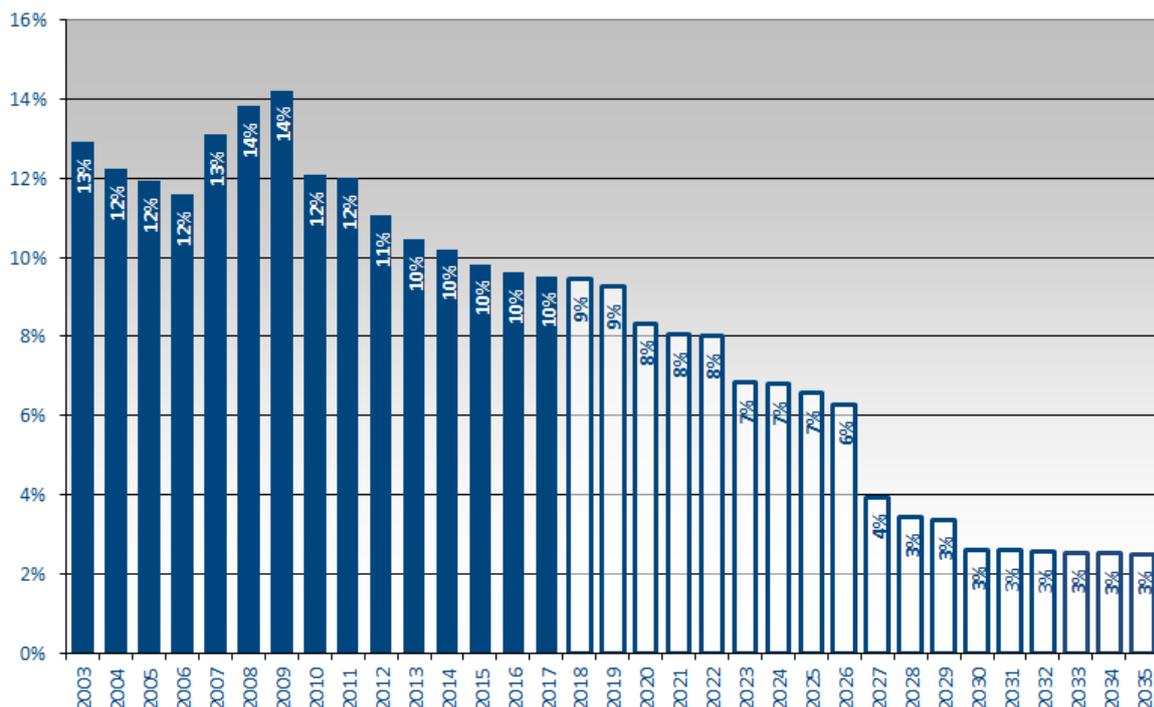


Quelle: Stadt Kerpen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Wie Abbildung 37 deutlich macht, ist der Bindungsauslauf zeitlich ungleichmäßig verteilt. Besonders hoch ist er mit 341 Wohnungen im Jahr 2027. Verteilt auf die Jahre zwischen 2017 und 2035 ergibt sich ein mittlerer jährlicher Verlust von ca. 48 Wohneinheiten.

Ohne Neuerstellung von öffentlich geförderten Mietwohnungen wird in der Stadt Kerpen der Anteil der Sozialwohnungen an der Gesamtzahl der Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau von heute rund 10 % auf 3 % im Jahr 2035 sinken.

Abbildung 38: Anteil der Sozialwohnungen an der Gesamtzahl der Wohneinheiten im MFH ohne den Neubau von Sozialwohnungen 2006 – 2035



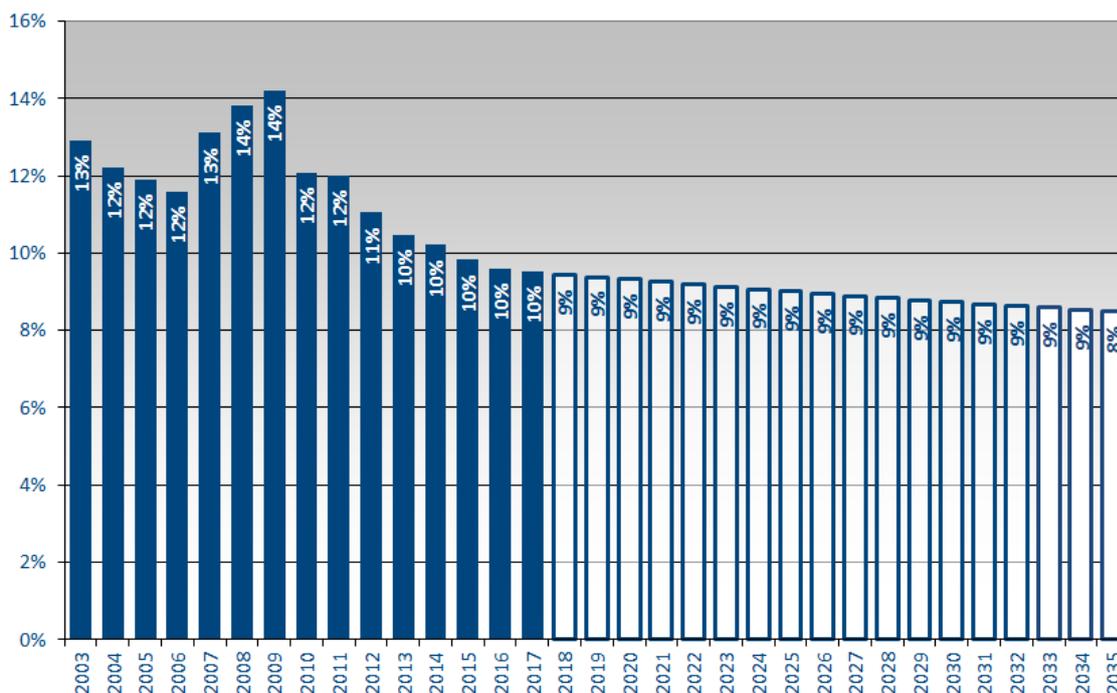
Quelle: IT NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Beim Sozialwohnungsbedarf stellt sich zunächst die Frage, an welchen Zielgrößen der Bedarf ausgerichtet werden sollte. Hier bieten sich unterschiedliche Möglichkeiten an. Die einfachste Zielgröße besteht

darin, den Bestand an Sozialwohnungen auf dem derzeitigen Niveau zu halten. Bei dieser Zielsetzung müssten pro Jahr ca. 48 öffentlich geförderte Wohnungen neu entstehen.

Abbildung 39: Anteil der Sozialwohnungen auf Basis der Bedarfsprognose für Wohneinheiten im MFH

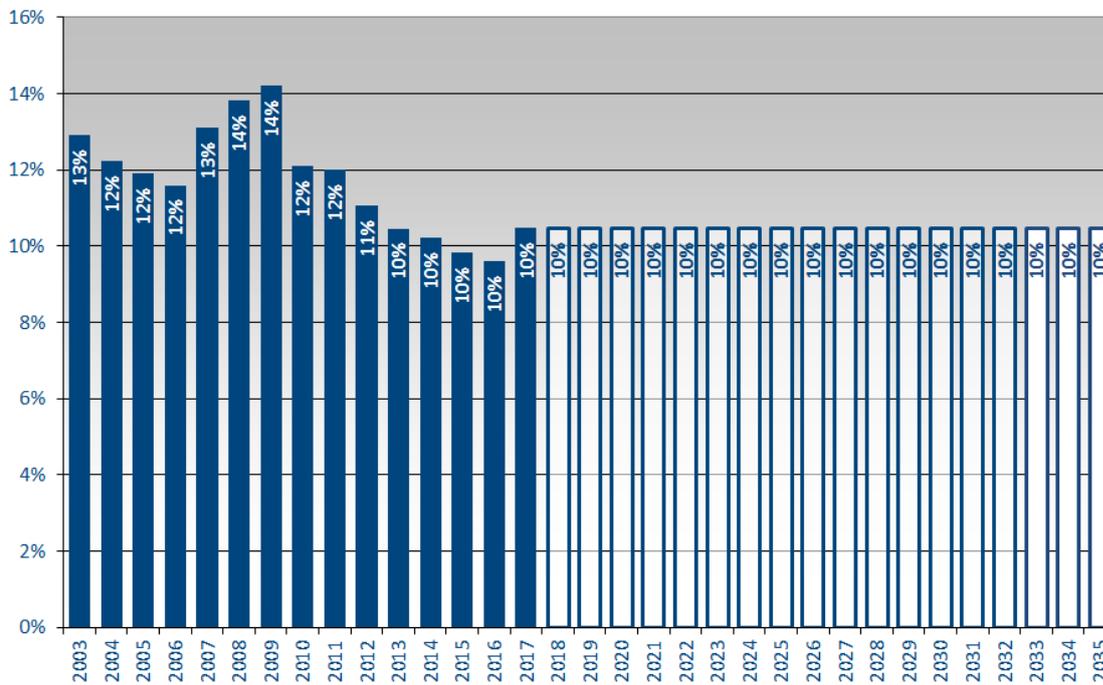


Quelle: IT NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Allerdings kann diese Maßgabe nur dann aufgestellt werden, wenn die zu geringen Fertigstellungen der Vergangenheit auf eine mangelnde Investitionsbereitschaft im frei finanzierten Segment zurückzuführen ist. Wenn aufgrund eines zu geringen Grundstücksangebots zu wenig gebaut wurde, dann würde eine Erhöhung des Sozialwohnungsbaus nur zu einer Verdrängung des frei finanzierten Neubaus führen.

Ein anderes Ziel kann darin bestehen, den Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand auf dem derzeitigen relativen Niveau von ca. 10 % der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu halten. Das entspricht einem Zuwachs von 1.044 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 und einem jährlichen Bedarf von 58 Wohneinheiten.

Abbildung 40: Anteil der Sozialwohnungen an der Gesamtzahl der Wohneinheiten im MFH unter Beibehaltung des Status 2017 – 2035

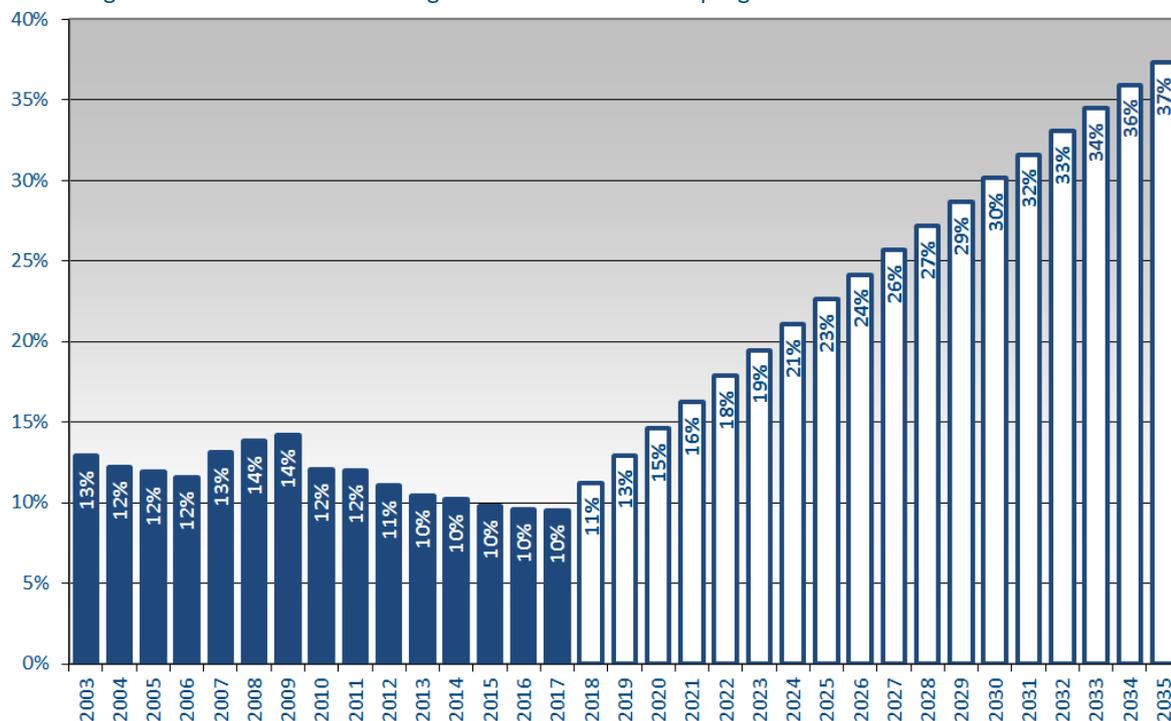


Quelle: IT NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Auf Basis einer Untersuchung des Prestel Instituts aus Hannover, die den sozialen Wohnraumbedarf für jeweils je 1.000 Einwohner kalkuliert, wird für den Rhein-Erft-Kreis eine Ziffer von 78 Wohneinheiten konstatiert. Aktuell liegt dieser Wert, der auch auf die Stadt Kerpen zutrifft, bei 23 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner. Auf Grundlage dieser Berechnung des Prestel Instituts, die allerdings als wenig realistisch angesehen wird, würden bis zum Jahr 2032 3.700 öffentlich geförderte Wohneinheiten benötigt, was einem Mittelwert von 247 Wohneinheiten jährlich entspricht.



Abbildung 41: Anteil der Sozialwohnungen auf Basis der Bedarfsprognose für Wohneinheiten im MFH



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

Zusammenfassend betrachtet lässt sich die Empfehlung aussprechen, zukünftig den Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten nicht unter den 10 %-igen Anteil an der Gesamtzahl der Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau sinken zu lassen. Insoweit ist aus Sicht der Fachgutachter der jährliche Bedarf von 58 Wohnungen als Untergrenze anzusehen. Positiv zu vermerken ist, dass in der Stadt Kerpen für das Jahr 2018 bereits Förderzusagen bzw. Anträge für die Bewilligung von Fördermitteln für 81 Wohneinheiten vorliegen, was einem deutlichen Überschuss von fast 40 % entspricht.

Angesichts des sich vermutlich weiter verengenden Wohnungsmarkts ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Sozialwohnungen nicht geringer wird. Zu bedenken ist ferner, dass sich die Bedarfsberechnungen auf eine Datenlage in der Vergangenheit beziehen, in der die Flüchtlingsthematik nur bedingt eine Rolle in der Wohnungsdisposition gespielt hat.

Soziale Wanderungsbewegungen werden über die genannte Angebotsgrößenordnung nicht ausgelöst. Eine konkretere Annäherung an den Bedarf kann

nur unter Berücksichtigung aktueller Flüchtlingszahlen erfolgen. Jedoch lässt sich ein über der Empfehlung von 58 neuen öffentlich geförderten Wohneinheiten pro Jahr liegender Bedarf derzeit nicht seriös quantifizieren.

## 7.2 Wohnen für Studierende

Mit der guten schienengebundenen Verkehrsanbindung in Richtung Köln, aber auch in Richtung Aachen und Düsseldorf über die Haltepunkte Horrem, Sindorf und Buir gibt es auch für die Stadt Kerpen ein Potenzial für das Wohnen von Studierenden. Dieses Potenzial ergibt sich hauptsächlich aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in den genannten Universitätsstädten, insbesondere in der Stadt Köln.

In Deutschland steigen die Studierendenzahlen, und vielerorts kann das Angebotswachstum mit der Entwicklung nicht mithalten. Entsprechend gestaltet sich die Wohnraumversorgung für viele Studierende immer schwieriger. Abzulesen ist dies u. a. an den durchschnittlichen Angebotsmieten in den genannten Hochschulstädten. Die durchschnittlichen Mietkosten sind in den letzten fünf Jahren um 15,5 % auf 9,37 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Für

kleine Wohnungen bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche betrug der Mietanstieg 13,5 %, wobei die mittlere Nettokaltmiete mit 11,34 EUR/m<sup>2</sup> deutlich über dem generellen Mietniveau lag (*Quelle: Studentenwohnungsmarkt Deutschland, Juni 2017, Savills Research Deutschland*).

Die steigenden Mieten haben zur Folge, dass das Angebot am freien Mietwohnungsmarkt für Studierende immer knapper wird und dies, obwohl das Angebot an Studierendenwohnanlagen aufgrund umfangreicher Neubauaktivitäten zumeist privater Investoren kontinuierlich zunimmt. Wohnheime werden bundesweit von 10 % der Studierenden genutzt. Zum Vergleich: 29 % aller deutschen Studierenden leben in einer Wohngemeinschaft, 17 % alleine in einer eigenen Wohnung und 20 % in einer Wohnung mit dem Partner oder der Partnerin. Das Studentenwohnheim ist nach wie vor die preisgünstigste Wohnform außerhalb des Elternhauses und eine beliebte Alternative zu Mietwohnungen. Die Nutzung ist allerdings deutlich altersabhängig. Wohnheime sind insbesondere für Studienanfänger wichtig, sodass es vielerorts lange Wartelisten zu Beginn des Wintersemesters gibt. Auch ausländische Studierende sind besonders auf eine günstige Unterbringung angewiesen. Die geringen Kosten sowie die Möglichkeit zur Kommunikation und Integration sind für sie entscheidend: über 40 % der Bildungsausländer wohnen in einem Wohnheim (*Quelle: Webseite Deutsches Studentenwerk*).

Unter der Annahme konstanter Studierendenzahlen wird die Versorgungsquote für Studierende mit Wohnheimplätzen gemeinnütziger oder privater Träger in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich von 10 % auf ca. 13 % steigen (*Quelle: Studentenwohnungsmarkt Deutschland, Juni 2017, Savills Research Deutschland*). Die Stadt Köln liegt mit einer aktuellen Versorgungsquote von ca. 6 % auf den hinteren Rängen der Universitätsstädte in Deutschland. Das Kölner Studierendenwerk listet auf seiner Webseite insgesamt 4.843 Wohnheimplätze in rund 90 Wohnheimen mit einer Durchschnittsmiete von ca. 256 Euro. Da knapp 10.000 Bewerber jährlich auf diese begrenzten Plätze treffen, kommt es häufig zu Wartezeiten von mindestens einem Semester (*Quelle: Webseiten Kölner Studierendenwerk*). Das Angebot des Kölner Studierendenwerks deckt die ganze Palette von Wohnangeboten ab: neben

Zimmern mit Gemeinschaftsküche und -bad vor allem Wohnungen für Wohngemeinschaften, aber auch Apartments, Familienwohnungen für Studierende mit Kind sowie behindertengerechter Wohnraum. Etwa die Hälfte der Zimmer ist bereits möbliert, wobei zum Standard separate Wasch- und Trockenräume sowie Internetzugang gehören.

Die Potenzialfläche für das Studierendenwohnen in Kerpen-Horrem zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Schienenverkehrsanbindung aus. Der Bahnhof Horrem ist nur wenige Meter von der Potenzialfläche entfernt, und die S-Bahn fährt im 10-Minuten-Takt innerhalb von 20 Fahrminuten bis zum Kölner Hauptbahnhof. Die Fahrtzeit bis zur Kölner Universität am Albertus-Magnus-Platz beträgt ca. 40 Minuten mit einem Umstieg am Bahnhof Ehrenfeld, bis zur Kölner Sporthochschule in Müngersdorf nur ca. 30 Minuten bei einem Umstieg in Köln-Lövenich.

Neben der Verkehrsanbindung ist auch die Versorgung im Stadtteil Horrem gewährleistet: im nahen Umfeld des geplanten Standorts gibt es drei Filialen von Lebensmittelhändlern (Norma, Netto und Lidl) sowie zahlreiche weitere kleinere Geschäfte und Dienstleister entlang der Hauptstraße.

Die Stadt Hürth, die ebenfalls im ersten Ring um die Stadt Köln liegt, ist schon seit Jahren Standort einer Studierendenwohnanlage im Stadtteil Efferen. Bis jetzt sind dort ca. 1.000 Studierende beheimatet, die von der guten Verkehrsanbindung und den günstigen Mieten profitieren. Bereits im Jahr 2014 legte das Kölner Studierendenwerk eine Machbarkeitsstudie vor, nach der weitere 800 Plätze in Hürth-Efferen entstehen könnten. Aufgrund von Bürger- und Verwaltungsbedenken zur verkehrlichen Situation wurde im März 2018 als Kompromiss zwischen der Stadt Hürth und dem Kölner Studierendenwerk festgelegt, dass das Studentendorf in Efferen in den nächsten Jahren um lediglich 250 Wohnheimplätze wachsen wird. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung werden aktuell zwei Entwürfe für einen neuen Bebauungsplan vorgelegt, darunter auch eine „Nullvariante“ ohne Erweiterung (*Quelle: Kölner Stadt-Anzeiger*). Anhand dieses Beispiels lassen sich der Bedarf und auch die Möglichkeiten für einen Kerpener Standort ableiten, die in Gesprächen mit dem Kölner Studierendenwerk eruiert werden können.



Da die Stadt Köln nicht nur mit ihrer Versorgungsquote mit Wohnheimplätzen von 6 % deutlich unter dem bundesdeutschen Schnitt der 30 größten Universitätsstädte, sondern auch bei der mittleren All-In-Miete für private Einzelapartments mit 520 Euro im oberen Drittel liegt, ist davon auszugehen, dass Studierendenwohnungen in Kerpen gut nachgefragt sein können.

### 7.3 Angebote für eine älter werdende Gesellschaft

Die Bevölkerungsprognosen machen deutlich, dass im Jahr 2030 ca. ein Drittel der Menschen in der Region zu den Personen über 60 Jahren zählen und diese damit zu einer dominierenden Gesellschaftsgruppe werden. Die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppe und die Differenzierung ihrer Lebensformen kennzeichnen die Veränderungen. Das selbstständige und selbstbestimmte Wohnen für ältere und pflegebedürftige Menschen wird in den Mittelpunkt des zukünftigen Wohnungsbaus und der Quartiersentwicklung rücken.

Um der zunehmenden Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit entsprechen zu können, ist es erforderlich, Wohn- und Quartiersstrukturen sowie sozial orientierte Konzepte für ältere und insbesondere hochaltrige, zunehmend alleinlebende Menschen zu entwickeln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit zunehmendem Alter das Risiko der Pflegebedürftigkeit steigt. Die Zahl der Pflegebedürftigen wird sich bis zum Jahr 2030 in etwa verdoppelt haben.

Wohnkonzepte für Ältere erhalten angesichts der steigenden Nachfrage und der prognostizierten Zahl (kaum bezahlbarer) professioneller sowie fehlender familiärer Pflegekräfte einen erheblichen Bedeutungszuwachs. Neben den Wohn- und Versorgungsaspekten besteht vermehrt der Wunsch nach einem mit Aufgaben und Aktivitäten erfüllten Alltag.

Altengerechte Wohnungen sind i. d. R. barrierearm bis barrierefrei, auf ein bis zwei Personen ausgerichtet und ebenerdig bzw. mit einem Aufzug erreichbar. Allerdings ist zu beachten, dass nicht alle Siedlungsbereiche in Kerpen geeignet sind, Senioren eine eigene Versorgung auch außerhalb ihres Wohnumfelds zu ermöglichen. Hierzu sind bei-

spielsweise die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, Lebensmittelbetriebe, ärztliche Versorgung und weitere Angebote des täglichen Bedarfs in wohnungsnaher Entfernung und die fußläufige Anbindung an Freizeit-, Erholungs- und Kommunikationsangebote notwendig.

Mit den erkennbaren Entwicklungen enthält die oben dargestellte Neubauentwicklung – auch wenn sie auf den Bedarf hin austariert ist – eine kritisch anzumerkende Komponente: In Anbetracht der Alterspyramiden werden langfristig die Ein- und Zweifamilienhäuser an Nachfrage verlieren. Mit dem fortschreitenden Alterungsprozess gewinnen barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage zunehmend an Bedeutung. Es soll demnach auch sichergestellt werden, dass mit der Neubauentwicklung heute nicht Leerstände von morgen produziert werden.

Tatsache ist, dass nicht alle Menschen so wohnen, wie es ihrer jeweils aktuellen Lebensphase entspricht. Ein Ehepaar über 60 mag sich in einem 200 m<sup>2</sup> Einfamilienhaus mit Garten zwar wohlfühlen, lebt hier aber (nachdem die Kinder aus dem Haus sind) nicht bedarfsgerecht. Nun gibt es in dieser Alterskohorte der über 60-Jährigen zwei relevante Verhaltensmuster: erstens, die nicht bedarfsgerechte Wohnsituation wird akzeptiert bzw. ist gewünscht und ein Umzug wird nicht in Betracht gezogen oder zweitens, das Familienheim wird zugunsten einer seniorenrechtlichen, möglichst zentral und integriert liegenden Wohnung abgegeben.

Selbstverständlich gibt es individuelle Motivationen, in einem Familienheim zu verbleiben. Vielfach ist es aber auch das fehlende Angebot an bedarfsgerechten Alternativen, das verhindert, eine barrierefreie Wohnung in zentraler Lage anzusteuern. Das Bestreben, ein großes Familienheim mit Garten gegen eine seniorenrechtliche zentral und integriert liegende Wohnung einzutauschen, ist häufiger als gemeinhin vermutet vorhanden, scheitert aber oft an einem passenden, ausreichenden und preisadäquaten Angebot.

So paradox es klingen mag, bedeutet dies: wenn die Stadt Kerpen das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern weiter erhöhen möchte, sollten

zentral gelegene Wohnungen in einer mittleren Größe zwischen 80 und 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet werden, die sich speziell an Senioren aus älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten in der Stadt richten.

Mit dieser Maßnahme wird das Freiwerden von Ein- und Zweifamilienhäusern maßgeblich unterstützt, und diese können dem Markt wieder zur Verfügung stehen. Künftigen Überhängen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser kann unter dieser Maßgabe bereits früh ein Riegel vorgeschoben werden.

Diese integrierte Strategie bedarf aber einer Unterstützung, da sie verschiedene Hürden birgt: Vielfach ist die Finanzierung einer neuen und barrierefreien Wohnung in zentraler Lage über die Veräußerung eines (meist sanierungsbedürftigen) Einfamilienhauses nicht zu leisten. Es bedarf einer Kreditaufnahme zur Deckung eines Fehlbetrags. Es wird demnach empfohlen, hier in enger Zusammenarbeit mit den Banken ein Programm aufzulegen mit dem Ziel, älteren Menschen barrierefreie Wohnungen anzubieten und damit vorhandene Einfamilienhäuser dem Markt zur Verfügung zu stellen. Die Banken können hier sowohl im Investment der Neubautwicklung barrierefreier Wohnungen, bei der Kreditvergabe sowie bei der Vermarktung der Altimmoblie unterstützen, beraten und partizipieren. Neu an diesem Ansatz ist die integrierte Beratung und Unterstützung von älteren Immobilieneigentümern in Verbindung mit Kreditvergabe und Vermarktungsaspekten.

Zusammenfassend ist demnach ein wichtiger Fokus auf Bestände zu legen, bei denen zu erwarten steht, dass sie in absehbarer Zeit freigezogen werden können und damit dem Markt wieder zur Verfügung stehen. Dies sind aktuell vor allem Ein- und Zweifamilienhausgebiete der 1970er und 1980er Jahre, also die Wohnhäuser der Generation 60+ (in zehn Jahren werden es die 1980er und 1990er Gebiete sein). Die frei werdenden Objekte sind so zu qualifizieren, dass sie marktkonform wiedereingesetzt werden können. Gleichzeitig sind in der Stadt Kerpen Angebote für die älteren Nachfragergruppen vorzuhalten.

## 7.4 Weitere Maßnahmen

### 7.4.1 Hof- und Fassadenprogramm

Ein weiteres in diesem Rahmen einzusetzendes Instrument ist das Hof- und Fassadenprogramm, das private Immobilieneigentümer bei der Neugestaltung der Hausfassade und der privaten Freiflächen unterstützt. Die Stadt Kerpen kann mit Mitteln des Landes NRW und städtischer Eigenmittel die private Initiative von Hauseigentümern und Mietern, die ihre Fassaden oder ihr Wohnumfeld neu gestalten oder begrünen und somit aufwerten möchten, fördern. Der Zuschuss in diesem Hof- und Fassadenprogramm liegt in der Regel bei 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten, maximal jedoch bei 30 EUR pro Quadratmeter umgestalteter Wand- oder Hoffläche. Die Eigenleistung des Antragstellers muss mindestens 50 % der förderfähigen Gesamtkosten betragen. Erforderlich ist eine städtebauliche Förderkulisse.

Fördermittel für das Hof- und Fassadenprogramm wurden bereits bei der Umsetzung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Europaviertel Kerpen-Nord“ beantragt.

### 7.4.2 „Jung kauft Alt“

Ein zentrales Problem bei der Vermarktung bzw. Wiedernutzung von Altbauten ist die Einschätzung des Modernisierungsaufwands. Im Gegensatz zu Neubauten fehlt es den Bauherrn oft an fundierten Grundlagen für die Finanzierung. Bereits im Vorfeld des Erwerbs fallen Kosten für die erforderlichen Fachgutachten an. Dieser zusätzliche Aufwand kann sich als wesentliches Entwicklungshemmnis für die Reaktivierung von Altbausubstanz herausstellen. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Altimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, kann die Stadt Kerpen die Erstellung von Altbau-Gutachten individuell fördern (z. B. Sockelbeitrag von 900 EUR sowie 300 EUR je Kind, bis max. 1.800 EUR). Die Förderung ist verbunden mit der Verpflichtung des Kaufinteressenten, der Stadt Kerpen das Gutachten zur Verfügung zu stellen, um einerseits Mehrfachbegutachtungen zu vermeiden und um andererseits ein Altbau-Zustands-Kataster für die weitere Vermarktung aufbauen zu können. Voraussetzung ist jeweils das Einverständnis des Eigentümers sowie die fachliche Qualifikation der Gutachter.



### 7.4.3 Gestaltungskonzept

Die städtebauliche Gestaltung des öffentlichen Raums in den Kerpener Stadtteilen „atmet“ vielfach noch den Geist der 1960er und 1970er Jahre. Grüngestaltung findet sich teilweise noch in Pflanzkübeln aus Waschbeton, steinerne Straßenzüge mit klarer Dominanz für den Autoverkehr prägen zum Teil die Wohnquartiere. Es wird empfohlen, in enger Zusammenarbeit mit einem Verkehrsplaner eine beispielhafte Gestaltung zu entwickeln, über die die Rahmenbedingungen für eine langfristige und attraktive Wohnnutzung hergestellt werden können. Dies muss nicht zwingend in aufwändigen Umgestaltungsmaßnahmen münden. Vielfach reichen vereinzelt Straßenbäume mit einem Minimum an attraktiver Stadtmöblierung schon aus, einen Straßenraum deutlich aufzuwerten.

### 7.4.4 Optimierung der Versorgungsstrukturen

Das Angebot an Versorgungsstrukturen und/oder die Integration einer neuen Siedlung in das bestehende Stadtgefüge sind maßgebliche Kriterien für die Nachfrageseite. Zeitwohlstand, der sich über verkürzte Versorgungswege ergibt, gewinnt zunehmend an Bedeutung und ist daher als Kriterium und Standortfaktor zu berücksichtigen. Dabei haben die unterschiedlichen Zielgruppen auch unterschiedliche Ansprüche an die Versorgungsstrukturen. Für junge Familien sind es die Schul- und Betreuungsangebote, für ältere die wohnungsnah Grundversorgung sowie das gesundheitsorientierte Angebot und für Singles oder Individualisten die gute Erreichbarkeit.

Die Betrachtung der Infrastruktureinrichtungen zeigt Stärken, aber auch Schwachstellen des Kerpener Besatzes, wobei in erster Linie der Aspekt der räumlichen Verteilung im Vordergrund steht, um Wohnbauflächenpotenziale im Hinblick auf ihre Nähe zu relevanten Angeboten bewerten zu können.

Hierzu ist festzuhalten: Wohnungsnaher Lebensmittel-SB-Betriebe sind in der Stadt Kerpen in der Mehrzahl, aber nicht in allen Siedlungsbereichen fußläufig erreichbar. Dieser Einschätzung liegt die branchenübliche Annahme von einer 700-m-Entfernung zwischen Lebensmittel-SB-Betrieb und Wohnort zugrunde.

Erwartungsgemäß konzentrieren sich die großen Lebensmittelhändler in den dicht besiedelten Bereichen von Kerpen, Sindorf und Horrem. Einige Randbereiche wie beispielsweise die Straßenzüge südlich der Umlandstraße liegen außerhalb des 700-Meter-Radius um einen Lebensmittel-SB-Händler. Die Stadtteile Türnich, Balkhausen und Brügggen werden bis auf einige Randbereiche gut abgedeckt.

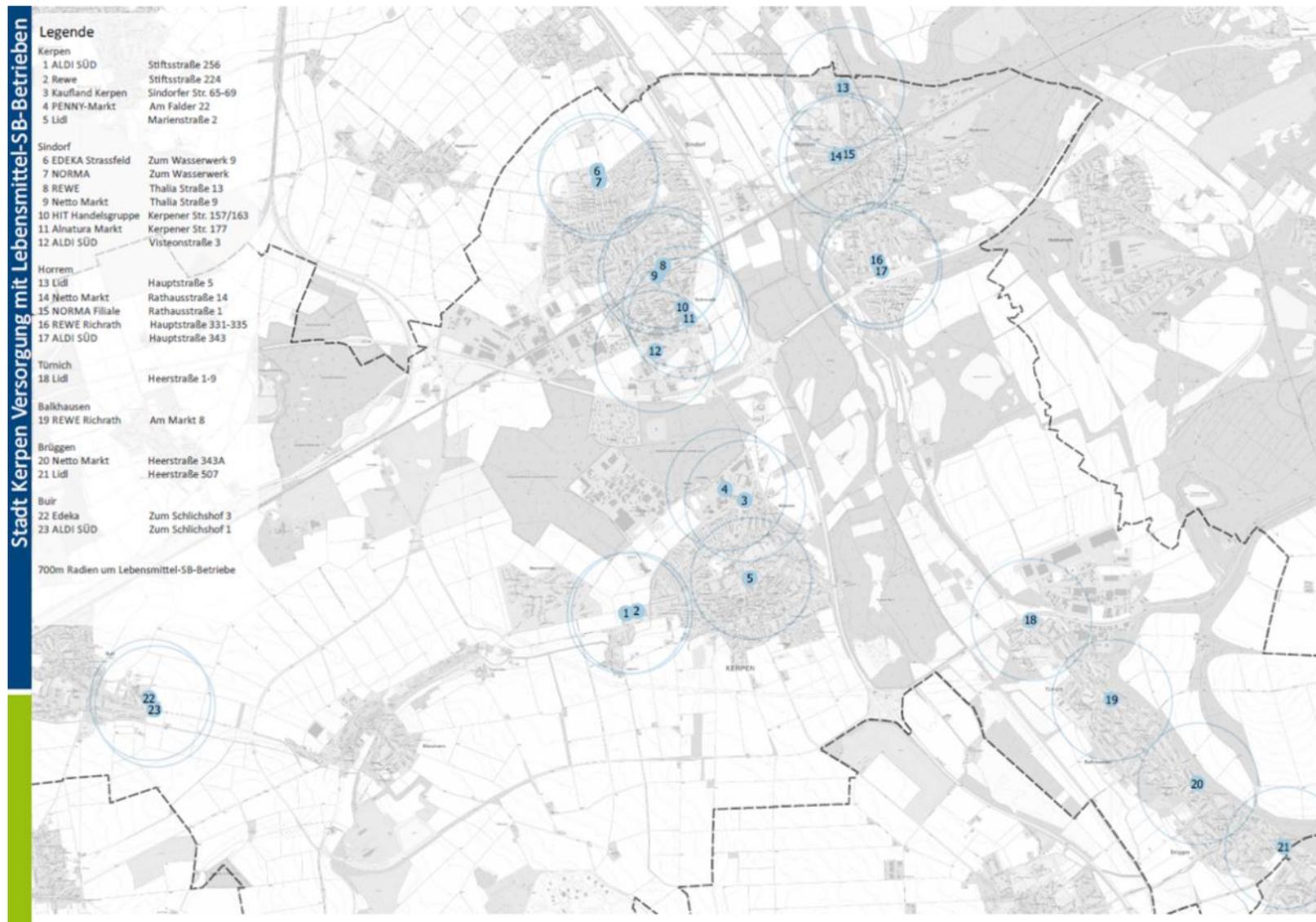
Die Bewohner der Stadtteile Blatzheim und Mannheim-neu können fußläufig derzeit keinen Lebensmittel-SB-Betrieb erreichen. Dieser Zustand ist insbesondere bei einer Berücksichtigung der Wohnbaupotenziale in diesem Bereich der Stadt von Bedeutung. Im Rahmen von Machbarkeitsstudien könnte geklärt werden, ob die Tragfähigkeit für einen Markt gegeben ist und eine Ansiedlung erfolgreich akquiriert werden kann.

Nicht alle Stadtteile von Kerpen besitzen heute noch Einzelhandel wie beispielsweise einen Bäckerbetrieb. Eine wohnungsnah Nahversorgung in den Ortschaften ist insbesondere für die in ihrer Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen in Kerpen bedeutsam. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist eine Ansiedlung von Lebensmittel-SB-Betrieben nicht in allen Kerpener Stadtteilen möglich, sodass hier nur alternative Möglichkeiten wie beispielsweise Verkaufswagen, rollender SB-Markt, Bringdienste etc. und ggf. Hofläden eine Lösung sein können.

### 7.4.5 Nachverdichtung und Baulücken

Ein besonderes Augenmerk soll auf die im Stadtgebiet, besonders auch in den Stadtteilen vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten, gelegt werden. Die Rahmenbedingungen zur Mobilisierung dieser Flächen liegen allerdings weitgehend außerhalb des direkten Einflussbereichs der Stadt Kerpen, da es sich um private Flächen handelt und die individuellen Investitionsentscheidungen der Eigentümer maßgeblich für die Belegung dieser Flächen sind.

Abbildung 42: Versorgungsstruktur mit Lebensmittel-SB-Betrieben (700 m-Radius) in der Stadt Kerpen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



## Abbildungen

Abbildung 1: Struktur der Stadt Kerpen	7
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in absoluten Zahlen 2005 – 2015	7
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in absoluten Zahlen 2005 – 2017	8
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2015 im Vergleich zum Rhein-Erft-Kreis und NRW in %	8
Abbildung 5: Saldenentwicklung in absoluten Zahlen 2001 – 2015	8
Abbildung 6: Wanderungssalden für Migranten und Deutsche in absoluten Zahlen seit 2001	9
Abbildung 7: Überschuss der Zu- bzw. Fortgezogenen je 1.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2010 – 2015 nach Altersgruppen	9
Abbildung 8: Durchschnittliche Wanderungssalden der Jahre 2010 – 2015 in den Kommunen des Rhein-Erft-Kreises	10
Abbildung 9: Durchschnittliche Wanderungsströme 2010 – 2015	10
Abbildung 10: Bevölkerungsaufbau 2016 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage	11
Abbildung 11: Bevölkerungsaufbau 2036 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage	12
Abbildung 12: Bevölkerungsprognose in der Basisvariante 2000 – 2040	12
Abbildung 13: Bevölkerungsprognose in der Analysevariante 2000 – 2040	13
Abbildung 14: Pendlersaldo von 2010 bis 2015 in absoluten Zahlen	13
Abbildung 15: Entwicklung der Einwohner- und Wohnungszahl 2005 – 2015 in %	13
Abbildung 16: Entwicklung des Wohnungsbestands in Kerpen und im Rhein-Erft-Kreis	14
Abbildung 17: Zunahme an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern	14

Abbildung 18: Baufertigstellungen an Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis im Jahr 2016 in absoluten Zahlen	14
Abbildung 19: Baufertigstellungen an Wohnungen im Rhein-Erft-Kreis im Jahr 2016 je 10.000 Einwohner	15
Abbildung 20: Gebietstypische Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, mittlere Lage im individuellen Wohnungsbau im Jahr 2017 (EUR/m <sup>2</sup> )	15
Abbildung 21: Bevölkerungsprognose für die Stadt Kerpen bis zum Jahr 2035	44
Abbildung 22: Entwicklung der Haushaltsbelegungskennziffer bis zum Jahr 2035	44
Abbildung 23: Berechnung des Wohnflächenbedarfs	45
Abbildung 24: Wohnungsbedarfsprognose an Wohnungen nach Kategorien bis 2035	46
Abbildung 25: Flächen – aktuell in der Entwicklung/Vorbereitung (bis ca. 2020) – Stadt Kerpen	47
Abbildung 26: Beschreibung der Flächen aktuell in der Entwicklung/Vorbereitung	48
Abbildung 27: Kurzfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2025)	49
Abbildung 28: Kurzfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2025)	50
Abbildung 29: Mittelfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2030)	51
Abbildung 30: Mittelfristige Flächenentwicklung (bis ca. 2030)	51
Abbildung 31: Langfristige Flächenentwicklung (ab ca. 2030)	52
Abbildung 32: Langfristige Flächenentwicklung (ab ca. 2030)	53
Abbildung 33: Zusammenfassende Darstellung der Flächenentwicklungen	55
Abbildung 34: Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zum 31.12.2017	58
Abbildung 35: Bestand öffentlich geförderter Wohnungen von 2003 bis 2016	59
Abbildung 36: Bestand öffentlich geförderter Wohnungen von 2017 bis 2035 ohne Neubau-Aktivitäten	59



Abbildung 37: Bindungsauslauf von Sozialwohnungen 2017 – 2035 in absoluten Zahlen	60
Abbildung 38: Anteil der Sozialwohnungen an der Gesamtzahl der Wohneinheiten im MFH ohne den Neubau von Sozialwohnungen 2006 – 2035	60
Abbildung 39: Anteil der Sozialwohnungen auf Basis der Bedarfsprognose für Wohneinheiten im MFH	61
Abbildung 40: Anteil der Sozialwohnungen an der Gesamtzahl der Wohneinheiten im MFH unter Beibehaltung des Status 2017 – 2035	62
Abbildung 41: Anteil der Sozialwohnungen auf Basis der Bedarfsprognose für Wohneinheiten im MFH	63
Abbildung 42: Versorgungsstruktur mit Lebensmittel-SB-Betrieben (700 m-Radius) in der Stadt Kerpen	68





## Anlage 1: Flächenentwicklung nach Prioritäten – Balkhausen, Brüggern, Türrnich

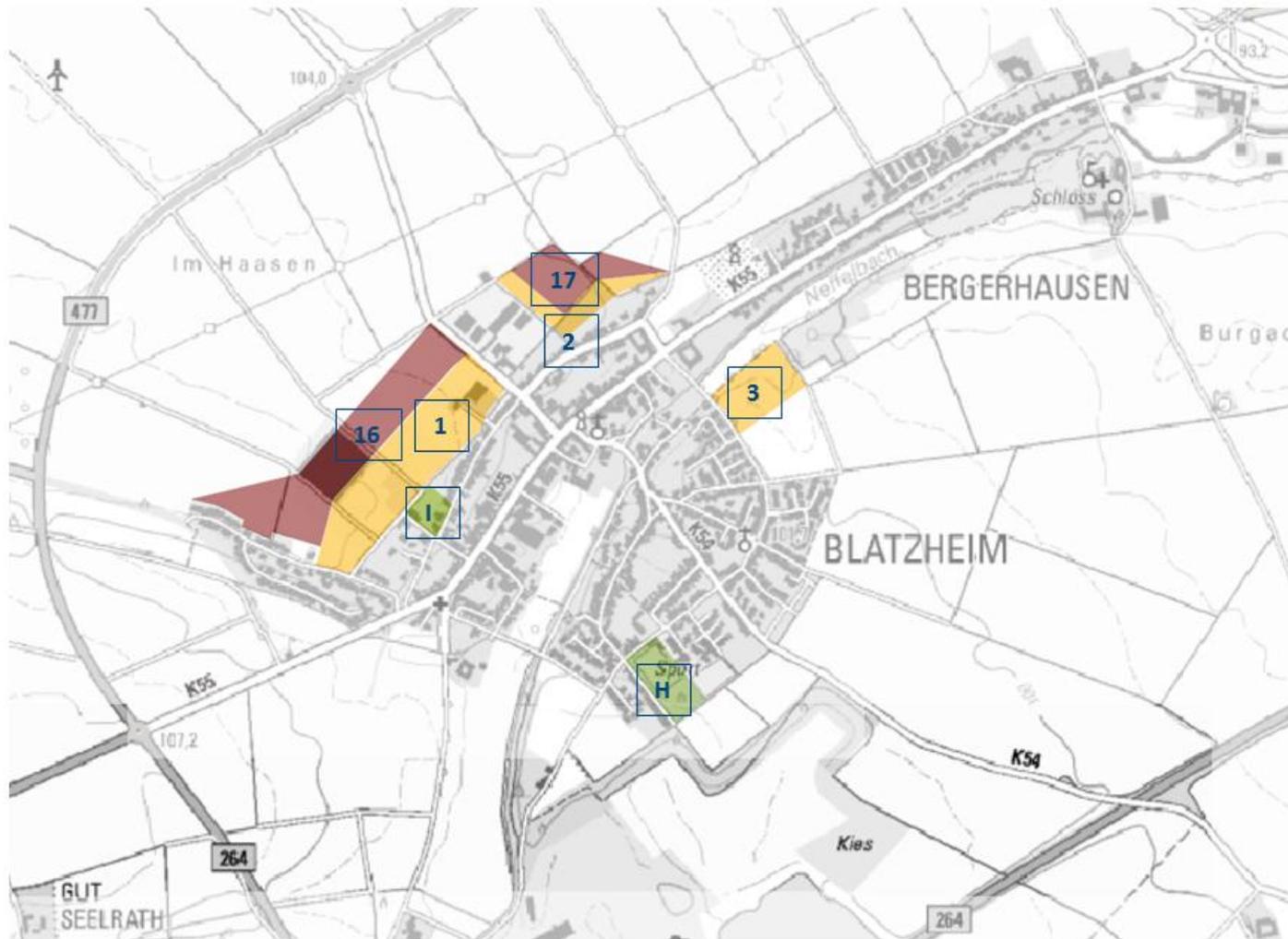


### Übersicht Flächenentwicklung nach Prioritäten

-  bereits in der Entwicklung/  
Vorbereitung  
(bis ca. 2020)  
max. 108 WE
-  kurzfristig  
(bis ca. 2025)  
max. 25 WE
-  mittelfristig  
(bis ca. 2030)
-  langfristig  
(ab ca. 2030)

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Oktober 2018

Anlage 2: Flächenentwicklung nach Prioritäten – Blatzheim



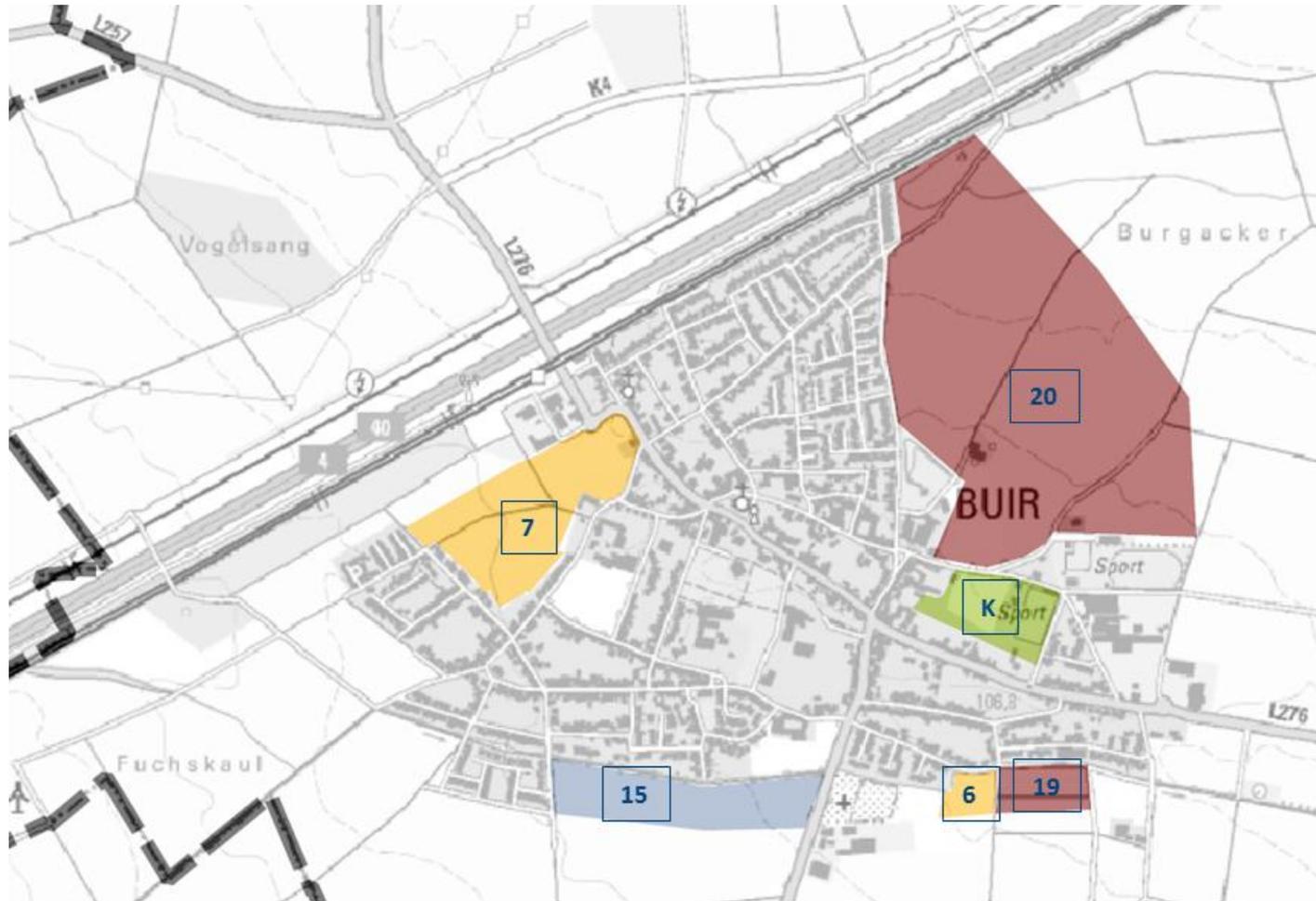
### Übersicht Flächenentwicklung nach Prioritäten

- bereits in der Entwicklung/  
Vorbereitung  
(bis ca. 2020)  
max. 40 WE
- kurzfristig  
(bis ca. 2025)  
max. 130 WE
- mittelfristig  
(bis ca. 2030)
- langfristig  
(ab ca. 2030)  
max. 200 WE

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Oktober 2018



### Anlage 3: Flächenentwicklung nach Prioritäten – Buir

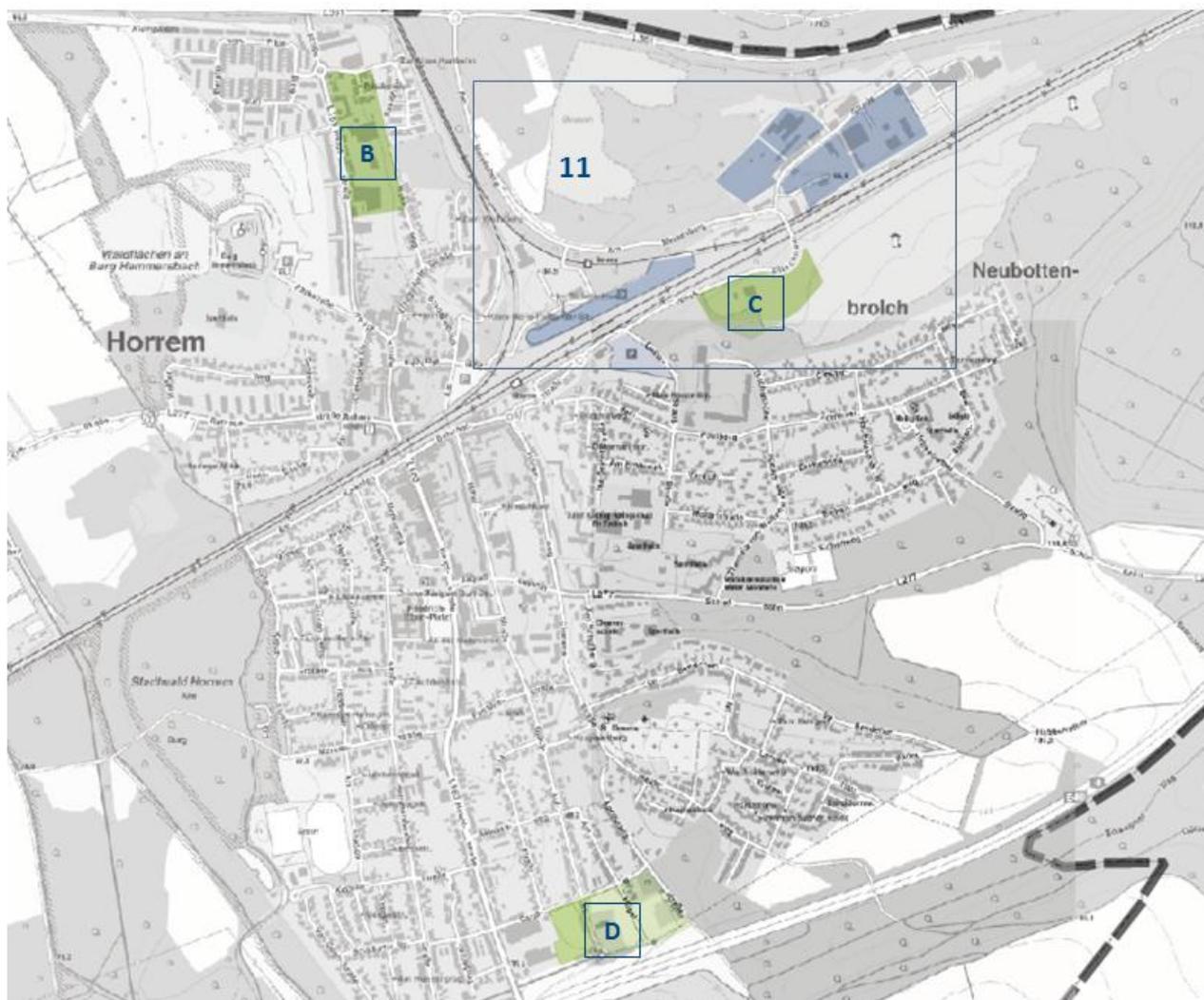


## Übersicht Flächenentwicklung nach Prioritäten

-  bereits in der Entwicklung/  
Vorbereitung  
(bis ca. 2020)  
max. 60 WE
-  kurzfristig  
(bis ca. 2025)  
max. 300 WE
-  mittelfristig  
(bis ca. 2030)  
max. 115 – 170 WE
-  langfristig  
(ab ca. 2030)  
max. 730 WE

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Oktober 2018

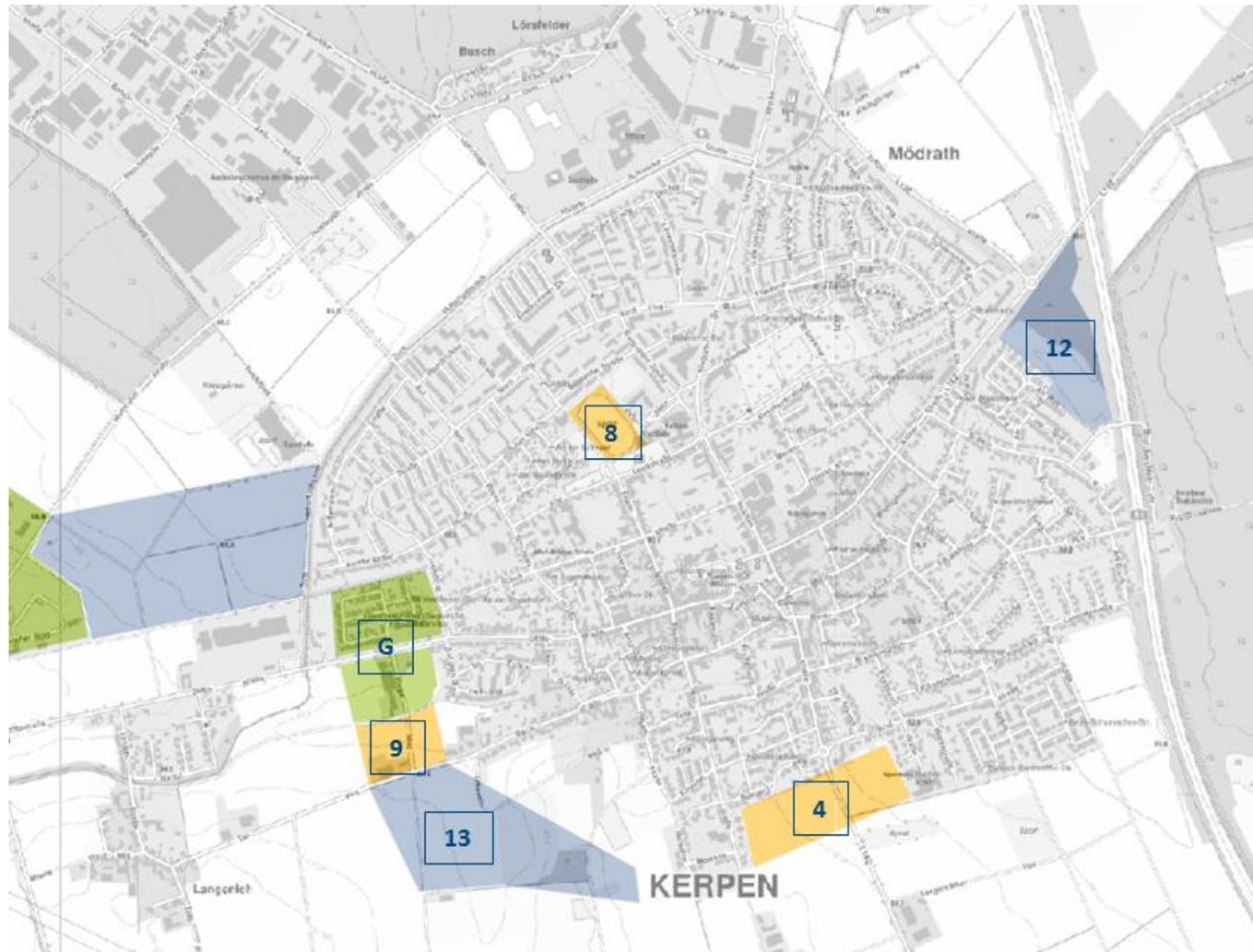
#### Anlage 4: Flächenentwicklung nach Prioritäten – Horrem



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Oktober 2018



## Anlage 5: Flächenentwicklung nach Prioritäten – Kerpen

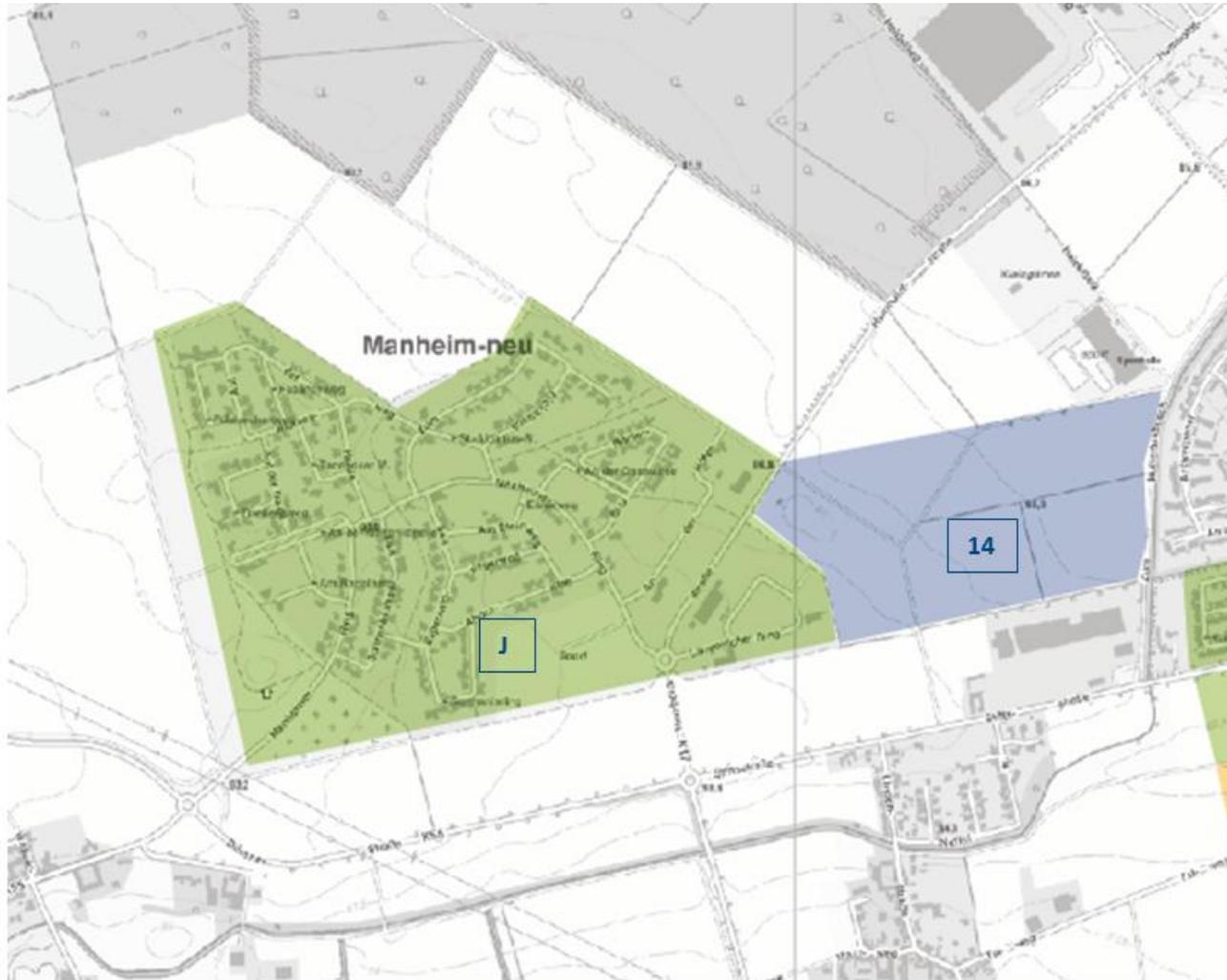


## Übersicht Flächenentwicklung nach Prioritäten

-  bereits in der Entwicklung/  
Vorbereitung  
(bis ca. 2020)  
max. 125 WE
-  kurzfristig  
(bis ca. 2025)  
max. 260 WE
-  mittelfristig  
(bis ca. 2030)  
max. 230 WE
-  langfristig  
(ab ca. 2030)  
max. 150 WE

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Oktober 2018

Anlage 6: Flächenentwicklung nach Prioritäten – Manheim-neu



## Übersicht Flächenentwicklung nach Prioritäten

-  bereits in der Entwicklung/  
Vorbereitung  
(bis ca. 2020)  
max. 70 WE
-  kurzfristig  
(bis ca. 2025)
-  mittelfristig  
(bis ca. 2030)  
max. 180 WE
-  langfristig  
(ab ca. 2030)

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Oktober 2018



## Anlage 7: Flächenentwicklung nach Prioritäten – Sindorf



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Oktober 2018

## Übersicht Flächenentwicklung nach Prioritäten

-  bereits in der Entwicklung/  
Vorbereitung  
(bis ca. 2020)  
max. 120 WE
-  kurzfristig  
(bis ca. 2025)
-  mittelfristig  
(bis ca. 2030)
-  langfristig  
(ab ca. 2030)  
max. 50 WE