



Charlotte Brincker, Stephan Schmickler

Bemerkenswerte Milieustruktur schafft neue Herausforderungen

Stadtentwicklung in Bergisch Gladbach



Bergisch Gladbach ist Mittelzentrum in der Region Köln/Bonn und bildet in Lage und Funktion das Tor zum Bergischen Land. Die Stadt entstand 1975 im Rahmen der Gemeindegebietsreform, als die alte Stadt Bergisch Gladbach mit Teilen der damaligen Stadt Bensberg und dem Ortsteil Schildgen aus der Gemeinde Odenthal vereinigt wurde. Die daraus entstandene polyzentrische Stadtstruktur spiegelt zum Teil auch heute noch die unterschiedlichen Identitäten der Stadtteile wider. Mit seinen rund 110.000 Einwohnern ist Bergisch Gladbach ein bevorzugter Wohnstandort. Die Stadt profitiert von der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Landschaftsräumen des Bergischen Landes einerseits und der urbanen Metropole Köln andererseits. Die Wohnmöglichkeiten reichen von verdichteten Innenstadtlagen und Wohnquartieren in einfachen Lagen über ein breites Angebot an mittleren bis sehr guten Standorten bis hin zu exklusiven Wohnlagen, die einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern aufweisen.

Zwischen Metropole und Bergischem Land

Mit zahlreichen Bildungseinrichtungen, Hochschulen sowie technologieorientierten Unternehmen und Dienstleistungen ist Bergisch Gladbach aber auch ein Ort der Wissenschaft und Technologie. Darüber hinaus bietet die Stadt mit einer breiten, mittelständisch geprägten Industrie traditionellen Familienunternehmen sowie einem leistungsfähigen Einzelhandel und öffentlichen Einrichtungen eine Vielfalt an qualifizierten Arbeitsplätzen. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sind die Potenziale für neue Gewerbeflächen in Bergisch

Gladbach allerdings begrenzt. Zudem liegt der Großteil der im Strukturwandel befindlichen Gewerbegebiete im Umfeld des verkehrlich unzureichend erschlossenen Stadtzentrums. Hingegen sind die Standorte entlang der A4, wie zum Beispiel der TechnologiePark Bergisch Gladbach, sehr gut angebunden. Einen weiteren wichtigen Standortfaktor stellt die Nähe zum Flughafen Köln-Bonn dar, der in 15 bis 30 Minuten mit dem PKW erreichbar ist. Profitieren kann die Stadt zudem von der international renommierten Spitzengastronomie, die sich in den vergangenen Jahren etabliert hat.



Abb. 1: Lage Bergisch Gladbachs in der Region (Quelle: eigene Darstellung)

Steigende Nachfrage nach Seniorenwohnungen

Als Umlandgemeinde Kölns hat Bergisch Gladbach vor allem in den 1960er und 1970er Jahren im Zuge der Suburbanisierung Einwohner gewonnen. So hat sich zwischen 1950 und 1975 die Zahl der Einwohner nahezu verdoppelt. In Zukunft wird die Entwicklung vom demografischen Wandel bestimmt, der mit einer veränderten Nachfrage nach Wohnraum einhergeht. So ist seit einigen Jahren in manchen Quartieren, insbesondere in Ein- und Zweifamilienhausgebieten ein deutlicher Generationenwechsel zu beobachten. Dieser beschleunigt sich mit der wachsenden Anzahl der Seniorenhaushalte. Die Aussagen der vorliegenden Bevölkerungsprognosen reichen von einer Stagnation bis zu einer mehr oder weniger deutlich rückläufigen Einwohnerentwicklung. Diese wird allerdings vom Umfang der Wanderungsgewinne und hier vor allem aus dem benachbarten Köln abhängig sein.

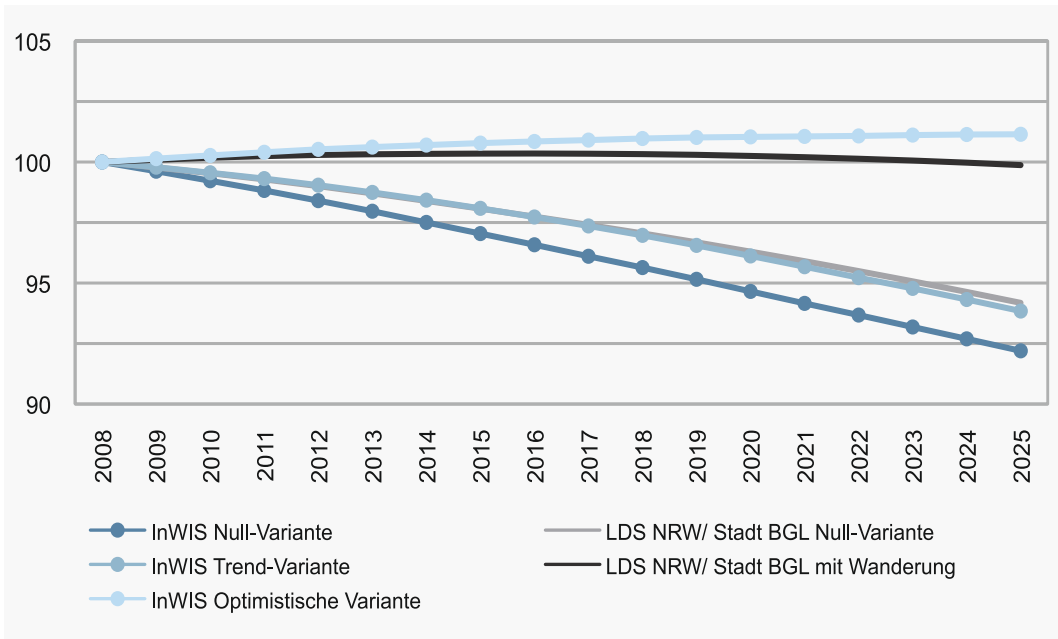


Abb. 2: Bevölkerungsprognosen 2008 bis 2025 für Bergisch Gladbach im Vergleich (Quelle: eigene Darstellung nach Bevölkerungsprognosen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen/ Stadt Bergisch Gladbach und InWIS [Index 2008 = 100])

Planungsgrundlage für das Handeln der Stadtentwicklungsplanung in Bergisch Gladbach bilden derzeit der Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1978 und das 1988 vom Rat der Stadt beschlossene Räumlich Funktionale Entwicklungskonzept (RFK). Beide entsprechen nicht mehr den heutigen Leitbildern und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. Deshalb ist die Neuaufstellung des FNPs dringend erforderlich. Grundlage hierfür bilden verschiedene Konzepte, die vor kurzem erarbeitet wurden oder derzeit erstellt werden.

Leitlinien für die Stadtentwicklung bis 2030

Den Kern dieser Konzepte bildet das Stadtentwicklungs- und Gewerbekonzept (ISEK 2030), das die Leitlinien für Bergisch Gladbach für die kommenden 15 bis 20 Jahre definieren wird. Unter anderem geht es darum, wie die Stadt und ihre einzelnen Stadtteile für künftige Herausforderungen, wie etwa die demografische Entwicklung, aufgestellt sind. Dabei sind zwei Schwerpunkte vorgegeben: Zum einen sollen Entwicklungsperspektiven und Qualifizierungspotenziale für die ganze Stadt und die Stadtteile aufgezeigt werden. Den zweiten Schwerpunkt bildet die Profilierung des Wirtschaftsstandortes Bergisch Gladbach und die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen. Das dem ISEK angegliederte Gewerbeflächenkonzept thematisiert, wie Bergisch Gladbach Problemen wie dem Strukturwandel und dem Mangel an Gewerbeflächen begegnen und in Zukunft Unternehmen attraktive Flächen anbieten kann. Die Fertigstellung des ISEK ist für Mitte 2011 vorgesehen.

Eine weitere Grundlage für die Neuaufstellung des FNPs bildet die stadtgebietsweite Biotopkartierung, die momentan überarbeitet wird und wiederum die Grundlage für die Freiraum- und Grünrahmenplanung bildet. In diesem Zusammenhang soll auch eine detaillierte Realnutzungskartierung einschließ-

lich der Erfassung der Baulücken, des Versiegelungsgrades sowie der Geschosse der baulichen Nutzung erfolgen.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach wurde im vergangenen Jahr fertiggestellt und soll in naher Zukunft vom Rat verabschiedet werden. Es bildet die rechtliche Grundlage für eine optimale Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Ziele sind unter anderem die Entwicklung vitaler Zentren im Stadtgebiet, eine optimale Nahversorgungsstruktur und die nachhaltige Gewährleistung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung. Aufgabe der Stadtentwicklung wird künftig vor allem sein, die Zentren vor Funktionsverlusten zu schützen. Auch wird es darum gehen, Nahversorgungsangebote in den Wohngebieten zeitgemäß fortzuentwickeln, Standorte für Einzelhandelsbetriebe vorzubereiten und geeignete Standort-Rahmenbedingungen zu gewährleisten.

Weniger Flächenverbrauch, mehr Schutz für Freiräume

Darüber hinaus gibt es in Bergisch Gladbach mehrere Projekte, die alle in den sogenannten Masterplan Wohnen münden. Hierzu zählt unter anderem das „Nachhaltige kommunale Flächenmanagement“ der Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21 NRW e.V., das vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV NRW) gefördert wurde. Elementarer Bestandteil des Projektes war die Erarbeitung eines Handlungsprogramms, das 2009 durch den zuständigen Ausschuss beschlossen wurde. Ziele sind eine deutliche Verminderung des Flächenverbrauchs, der Schutz bestehender Freiräume, eine kompaktere, Ressourcen schonende Siedlungsstruktur sowie der Erhalt beziehungsweise die Schaffung einer ökonomisch tragfähigen und lebenswerten Infrastruktur.

Das „Handlungskonzept Wohnen RBK 2020“, das der Rheinisch-Bergische Kreis neben Bergisch Gladbach zusammen mit sieben weiteren Städten und Gemeinden bis Anfang 2010 erarbeitet hat, hat eine regional abgestimmte Entwicklung der kreisangehörigen Kommunen zum Ziel. Bei der Konzepterarbeitung wurde unter anderem die Frage thematisiert, wie der Kreis sich als attraktiver Wohn- und Lebensort sowie als Wirtschaftsstandort weiterentwickeln kann. Das Konzept bildet die Grundlage für ein koordiniertes Handeln in der Region. Bis 2020 soll nun ein Prozess initiiert werden, bei dem sich die Kommunen in kreisweiter Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Handlungsfeldern und Projekten rund um das Thema „Wohnen im RBK“ beschäftigen. Schwerpunkte bilden beispielsweise die Themen „Wohnen im Alter“ und „Wohnungsmarktbeobachtung“.

Neues Wohnbauland gesucht

Die Wohnbaulandpotenzialanalyse untersucht, welche Flächen in Bergisch Gladbach für Wohnen entwickelt werden sollen. Trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen ist die Bereitstellung weiterer Wohnbaulandflächen notwendig, um den steigenden Wohnbaulandbedarf zu decken. Dieser ergibt sich in erster Linie aus einer wachsenden Anzahl an Haushalten sowie einer Vergrößerung der Wohnfläche pro Einwohner. Durch die Wohnbaulandpotenzialanalyse soll die Entwicklung der Wohnbauflächen mittel- bis langfristig räumlich so gesteuert werden, dass die vorhandenen Infrastrukturen auch künftig dauerhaft ausgelastet sind und der Bestand in seiner Funktionalität und seiner Qualität langfristig gesichert ist. Darüber hinaus erfolgt eine Analyse und Bewertung der Wohnbaulandpotenziale. Zudem soll künftig ein Flächenmonitoring eingeführt werden.

Anfang dieses Jahres wurde schließlich die vom vhw erarbeitete „Nachfrageorientierte Wohnungsmarktanalyse für die

Stadt Bergisch Gladbach“ fertiggestellt. Neben dem Zusammenspiel von Wohnungsangebot und -nachfrage in Bergisch Gladbach thematisiert das Gutachten vor allem auch die Entwicklung der Wohnungsnachfrage der unterschiedlichen Sinus-Milieus.

Leitmilieus stark überrepräsentiert

Ergebnis der Studie ist insbesondere, dass die einkommensstarken und innovativen Milieus in Bergisch Gladbach bereits jetzt deutlich überrepräsentiert sind. Bei den gesellschaftlichen Leitmilieus rechnet der vhw bis 2020 nochmals mit einem deutlichen Zuwachs. So wird die Zahl der „Modernen Performer“ gegenüber 2008 voraussichtlich um bis zu 80 Prozent zunehmen, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung Bergisch Gladbachs wächst damit von 15 auf 25 Prozent. Die Gruppe der „Postmateriellen“ wird um immerhin 17 Prozent zulegen und mit einem Anteil von knapp 29 Prozent ihren Platz als stärkstes einzelnes Milieu ausbauen können. Insgesamt werden die Leitmilieus im Jahr 2020 laut vhw sieben von zehn Haushalten in Bergisch Gladbach stellen. Räumlich bevorzugen sie in erster Linie die westlichen Wohnplätze des Stadtgebietes in der Nähe zu Köln.

Für die sozial schwächeren Milieus prognostiziert die Studie eine weitgehend stabile Entwicklung, während sie für die bereits jetzt schon im Vergleich zum Bundesgebiet unterrepräsentierte „Bürgerliche Mitte“ von einem Rückgang von fünf auf rund drei Prozent ausgeht. Das bedeutet, dass Bergisch Gladbach in Hinblick auf das Wohnungsangebot und die unterschiedliche Nachfrage der Milieus in den kommenden Jahren vor großen Herausforderungen stehen wird. Insgesamt ist bis zum Jahr 2020 mit bis zu 3.800 zusätzlichen Haushalten zu rechnen. Diese Nachfrage kann nur in Teilen im Bestand abgedeckt werden.

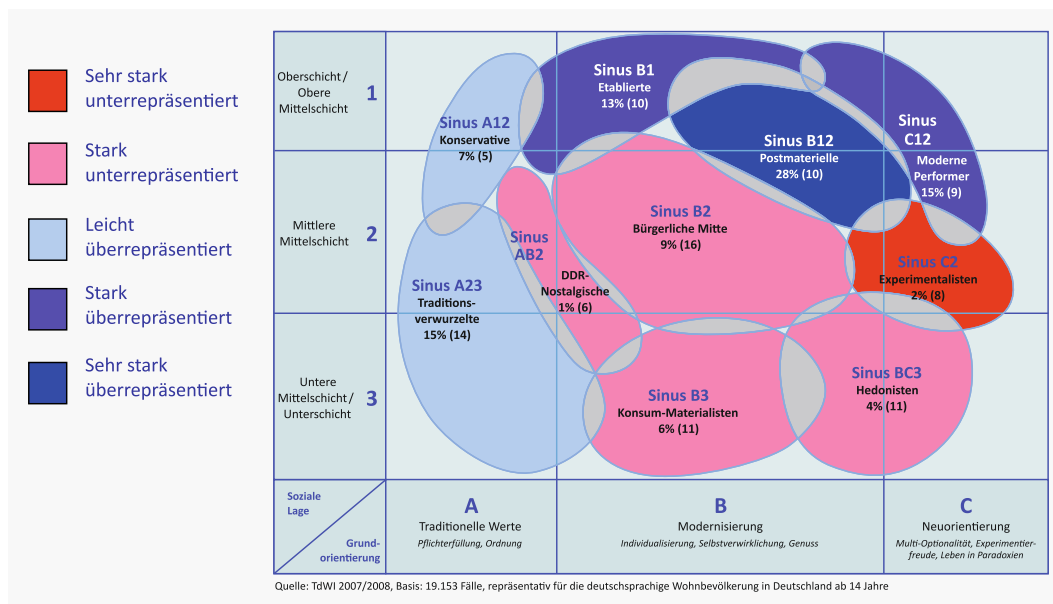


Abb. 3: Zur Milieustruktur in Bergisch Gladbach – Index im Vergleich zu westdeutschen Städten mit 100.000 bis 500.000 Einwohnern (Quelle: Nachfrageorientierte Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Bergisch Gladbach, vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., 2010)

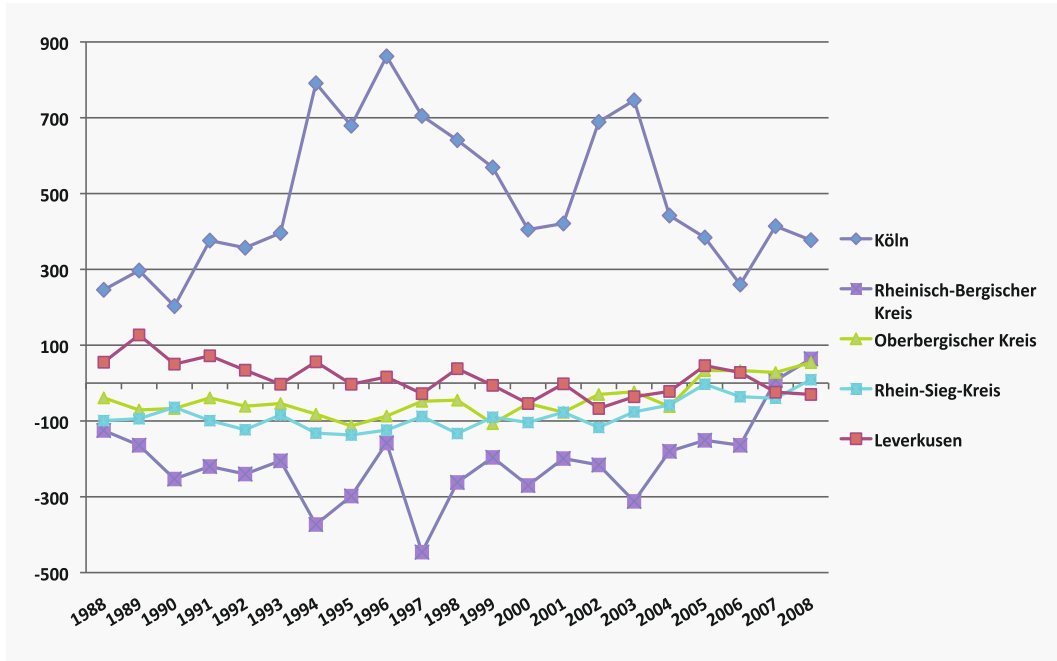


Abb. 4: Langfristige Wanderungsbilanz Bergisch Gladbachs mit Köln und allen übrigen Gebieten (Quelle: Nachfrageorientierte Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Bergisch Gladbach, vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., 2010)

Von der Milieustudie zum Netzwerk

Die Entwicklungen der Sinus-Milieus sowie die Forschungsergebnisse im Zusammenhang mit dem Wohnungs- und Städtebau hat die Stadt Bergisch Gladbach über Jahre intensiv verfolgt. Daher hat sie die Entscheidung für die örtliche Untersuchung sehr bewusst getroffen. Die bemerkenswerten Ergebnisse belegen die Richtigkeit dieser Entscheidung. Hieraus ergibt sich auch das Interesse an der Mitwirkung am jetzt begründeten Städtenetzwerk fast zwangsläufig.

Für die Entscheidung, die Wohnbedürfnisse mit Hilfe der Sinus-Sociovision-Daten zu untersuchen, war insbesondere die spezielle Situation der Stadt Bergisch Gladbach im Großraum Köln verantwortlich. Bergisch Gladbach verzeichnet seit vielen Jahren vor allem aus Köln eine Zuwanderung, während Abwanderungen insbesondere in die benachbarten, ländlicher strukturierten Gemeinden erfolgen. Hinsichtlich ihrer Bevölkerungsentwicklung „lebt“ die Stadt also von ihrer Attraktivität für Zuzügler vor allem aus Köln. Gleichzeitig gilt es jedoch, die Abwanderung in benachbarte ländlichere Städte und Gemeinden zu verhindern. Bergisch Gladbach verfolgt diese Ziele allerdings nicht, um zu Lasten der übrigen Region zu wachsen. Ziel ist es vielmehr, die insgesamt hochwertige Infrastruktur, und hier vor allem die landesweit vorbildliche Ausstattung im Bereich der Kindergärten und Schulen, sinnvoll und gleichmäßig auszulasten und auf Dauer in der bestehenden dichten räumlichen Verteilung aufrechtzuerhalten.

Ein weiterer Grund für die Untersuchung der Wohnbedürfnisse bestand in der kleinteiligen Eigentümerstruktur in Bergisch Gladbach. Nur wenigen großen Wohnungsgesellschaften steht – analog zur kleinteiligen Gebäudestruktur – eine große Zahl Eigentümer nur einzelner Wohnobjekte

gegenüber. Damit ist das Risiko größer, dass langfristige Marktveränderungen nicht frühzeitig erkannt werden beziehungsweise hierauf nicht angemessen reagiert wird. Hier können die Studie und auch die Zusammenarbeit in dem Netzwerk helfen, die Ergebnisse leichter in die betroffene Öffentlichkeit zu transportieren. Zudem wird damit eine Diskussionsgrundlage in der Stadt geschaffen. Auch ist die Kooperation mit großen Interessengemeinschaften und Verbänden einfacher.

Kritik und Risiken

Die Ergebnisse der Sinus-Studie für Bergisch Gladbach waren aus politischem Blickwinkel nicht in ihrer Tendenz, allerdings in ihrer Deutlichkeit überraschend. Die oben genannte Dominanz der Leitmilieus ist in einer Reihe von Stadtteilen bereits heute auch ohne gutachterliche Begleitung deutlich erkennbar. Dass sie allerdings in so extremer Form vom Bundesdurchschnitt abweicht, war vorher nicht zu erwarten. Dies zeichnet neben der räumlichen Differenzierung nach einzelnen Stadtteilen die Ergebnisse der Untersuchung besonders aus. Zugleich steckt in diesen Ergebnissen allerdings auch politischer Zündstoff. Zwar muss das künftige Wohnungsangebot noch stärker an den Interessen und Bedürfnissen jener Gruppen ausgerichtet werden, für die Bergisch Gladbach schon heute besonders attraktiv ist. Allerdings darf dies nicht zu einer bewussten Entscheidung gegen andere Bevölkerungsgruppen, insbesondere gegen einkommensschwächere führen. In diesem Zusammenhang ist sowohl eine besonders sensible Öffentlichkeitsarbeit als auch ein sehr bewusster Umgang mit den Untersuchungsergebnissen notwendig. Hier ist es besonders wichtig, die Ergebnisse der Studie nicht absolut zu setzen, sondern als Abwägungsmaterial und als spezifischen Blickwinkel auf das kommunale Geschehen zu werten.

Diese Vorgehensweise kommt auch den wissenschaftlichen Bedenken entgegen, die hinsichtlich der Benutzung der Daten von Sinus Sociovision bestehen. Zwar legt Sinus Sociovision aus Gründen des Geschäftserfolges und Geschäftsmodells seine Datenquellen und deren Entstehen nicht detailliert offen und entzieht sie damit einer unmittelbaren wissenschaftlichen Überprüfung. Allerdings bringt die Nutzung dieser Daten auch Vorteile mit sich: So wären kleine bis mittelgroße Kommunen wie Bergisch Gladbach nicht in der Lage, Daten dieser Aussagekraft zu generieren und auf diese Weise mit vergleichsweise geringem Aufwand zu einer zielgenauen Steuerung des Wohnungsbaus und der Quartiersentwicklung zu gelangen. Ein sinnvoller Umgang besteht also weder darin, den Blickwinkel auf die Milieus zur einzigen Leitlinie der kommunalen Planung zu machen, noch in einer theoretisch-methodisch begründeten Ablehnung. Hingegen führt eine Einordnung der Daten als Abwägungsmaterial neben einer Vielzahl anderer Aspekte, Positionen und Datenquellen zu einem realistischen Umgang und gegebenenfalls auch zu der notwendigen Distanz. Zudem wird die Grundlage für ein neues Verständnis der Stadt geschaffen. Damit wird es möglich, zwischen den Interessen verschiedener Bevölkerungsgruppen, den sozialen, wirtschaftlichen und bevölkerungsstrukturellen Zielen der Stadt einen zukunftsfähigen Weg zu finden.

Im Vordergrund steht der Austausch mit anderen Kommunen

Die besondere Bedeutung des Städtenetzwerkes wird vor diesem Hintergrund auch für Bergisch Gladbach klarer. Es geht der Stadt nicht primär um die Weiterentwicklung der Daten an sich. Wichtiger ist stattdessen der Austausch mit anderen Kommunen, wie die Daten vor Ort möglichst sinnvoll genutzt werden können, wie die Untersuchungsergebnisse möglichst optimal in den Planungsprozess eingespeist werden können und wie sie gegenüber der Öffentlichkeit kommuniziert werden sollen. Dazu zählt ein weiterer Aspekt, der auch für das ISEK von großer Bedeutung ist, das Monitoring. Hier geht es darum, wie die Erkenntnisse vom Wohnungsmarkt aufgenommen werden, ob die städtischen Maßnahmen greifen und ob die Entwicklung stabilisiert werden kann. Zudem sollte geprüft werden, ob nicht erwartete Effekte ausgelöst werden. Gerade auf diesem für die kommunale Praxis vielerorts noch neuen Themenfeld wird sich der intensive Austausch zwischen Städten sehr unterschiedlicher Lage und Größe bewähren.

Die nächsten Schritte

In Bergisch Gladbach steckt die entsprechende Diskussion bisher noch in den Kinderschuhen. Die Untersuchungsergebnisse wurden in einer öffentlichen Veranstaltung vorgetragen; die Medien haben über diese Veranstaltung berichtet, die für die zukünftige Nutzung der Ergebnisse relevanten Probleme aber nur ansatzweise erwähnt. Das heißt, dass Bergisch Gladbach

eine vertiefte Diskussion auch im politischen Raum noch bevorsteht. Auch hier setzt die Stadt nennenswerte Erwartungen in den fachlichen Austausch mit Kommunen, die sich in ähnlicher Situation befinden oder die Daten bereits seit längerem im Stadtentwicklungsprozess verwenden und insofern mehr Erfahrungen mit der Lösung der oben erwähnten Probleme haben.

In den vergangenen Jahren sind vor allem in Nordrhein-Westfalen zahlreiche kommunale Netzwerke entstanden, die sich unter anderem mit der Innenstadtentwicklung oder auch Aspekten der sozialen Stadtentwicklung beschäftigen. Zugleich ist die Stadt Bergisch Gladbach seit vielen Jahren im Städte- und Gemeindebund aktiv. Vor diesem Hintergrund stellt sich unweigerlich die Frage, ob die Mitarbeit in einem weiteren Netzwerk sinnvoll ist oder letztlich nur zu mehr Kosten, einem zusätzlichen Arbeitsaufwand oder gar einer Schwächung bestehender Strukturen führt. Für die Interessenvertretung der Kommunen gegenüber übergeordneten Instanzen sind jedoch die kommunalen Spitzenverbände unverzichtbar. Außerdem sind die Netzwerkstädte bewusst sehr heterogen und über das gesamte Bundesgebiet verteilt. Bestehende Strukturen der kommunalen Spitzenverbände wären deshalb überhaupt nicht geeignet, eine solche Kooperation zu entwickeln. Aus diesen Gründen stellt das neue Netzwerk für Bergisch Gladbach eine wichtige und nachhaltige Bereicherung der kommunalen städtebaulichen Planungen dar.

Stephan Schmickler

Erster Beigeordneter und Stadtbaurat der Stadt Bergisch Gladbach

Charlotte Brincker

Grundlagen und Konzepte der Stadtentwicklung, Stadt Bergisch Gladbach



vhw-Fortbildung

- Stadtplanung
- Städtebaurecht
- Immobilienwirtschaft
- Kommunale Organisation und Wirtschaft

Informieren Sie sich über neue Seminare, Tagungen und Symposien des vhw und melden Sie sich online an:

<http://www.vhw.de/seminar>